



PUTUSAN

Nomor : 76/Pdt.G/2022/PN Cbn

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

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

Watid Sahriar, Tempat/Tanggal lahir di Cirebon, 1 Mei 1954, Jenis Kelamin Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Jalan Siliwangi No.70 RT.007 RW.006 Kelurahan Kebonbaru, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon;

Selanjutnya disebut sebagai Penggugat ;

Lawan:

1. Ahli Waris Alm. Achmad Suhady, BE, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;
 1. Ismunandar Alias Iis, dahulu beralamat di Jalan Garuda VI No.36 RT. RW.004, Kelurahan Pekiringan, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, sekarang tidak diketahui keberadaan dan tempat tinggalnya dengan pasti di wilayah Hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia;
Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
 2. Mahahendra Alias Boy, dahulu beralamat di Jalan Garuda VI No.36 RT. RW.004, Kelurahan Pekiringan, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, sekarang tidak diketahui keberadaan dan tempat tinggalnya dengan pasti di wilayah Hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia;
Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
 2. H. Noerdin D. Amartadinata, dahulu beralamat di Jalan Cemara No.12 RT.004 RW.007 Kelurahan Kebonbaru, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon dan sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dengan pasti di wilayah hukum Negara Republik Indonesia;
Selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
3. Ahli Waris dari Achamad Husein Mukti sebagai Tergugat;
 1. Rullyanto, beralamat di Jalan Siliwangi No.81 RT.001 RW.007 Kelurahan Kesanden, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon;
Selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Dedi Setiawan, dahulu beralamat di Jalan Siliwangi No.81 RT.001 RW.007 Kelurahan Kesanden, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, sekarang tidak diketahui lagi keberadaan dan tempat tinggalnya dengan pasti di Wilayah Hukum Republik Indonesia;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

3. Lucky Haryanto, dahulu beralamat di Jalan Siliwangi No.81 RT.001 RW.007 Kelurahan Kesanden, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, sekarang tidak diketahui lagi keberadaan dan tempat tinggalnya dengan pasti di Wilayah Hukum Republik Indonesia;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat VI;

1. Pemerintah RI Cq Menteri Agraria dan Tata Ruang Cq Kepala Badan Pertanahan Nasional Cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Jabar Cq Kepala Kantor Pertanahan Kota Cirebon, berkedudukan/ beralamat Kantor di Jalan Wahidin Sudirohusodo No.44 Kelurahan Sukapura, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon;

Selanjutnya disebut sebagaiTurut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 14 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 15 Desember 2022 dalam Register Nomor 76/Pdt.G/2022/PN Cbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa awalnya orang tua Para TERGUGAT (Tergugat I, s/d Tergugat VI) memiliki dua bidang tanah yaitu :

1. Sebidang tanah pekarangan seluas ± 1470 M2. (Seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) yang terdapat sebuah bangunan rumah diatasnya, yang terletak di Blok Pejaten semula termasuk wilayah Kelurahan Sunyaragi, sekarang termasuk wilayah Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 125 Lingkungan Sunyaragi Kelurahan Sunyaragi, sekarang Kelurahan Karyamulya, Gambar Situasi Nomor 85/1977 tanggal 16-2-1977, tercatat atas nama Pemegang Hak 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD

Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn



HUSEIN MUKTI ;

Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gang Nyi Resmi;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Bapak Chaerudin;
- Sebelah Barat : Jl Evakuasi;
- Sebelah Timur : Tanah milik atas nama Bapak Achmad Suhadi, Cs.

2. Sebidang tanah kosong seluas 889 M2. (Delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi) terletak di Jl Evakuasi Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Kelurahan Karyamulya Surat Ukur tanggal 21-11-1988 Nomor 323/1988, tercatat atas nama Pemegang Hak 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI ;

Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gang Nyi Resmi
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Chaerudin
- Sebelah Barat : Tanah milik atas nama Bapak Achmad Suhadi, Cs.
- Sebelah Timur : Sungai.

2. Bahwa, kedua bidang tanah pekarangan / darat tersebut oleh orangtua Para Tergugat pada tanggal 20 Oktober 2013 telah di jual kepada Penggugat (Watid Sahriar), dengan harga pasaran umum saat itu yang telah disepakati bersama dengan harga sejumlah Rp.950.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah), untuk pembelian berupa :

1. Sebidang tanah pekarangan seluas \pm 1470 M2. (Seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) yang terdapat sebuah bangunan rumah diatasnya, yang terletak di Blok Pejaten semula termasuk wilayah Kelurahan Sunyaragi, sekarang termasuk wilayah Kelurahan Karyamulya Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 125 Lingkungan Sunyaragi Kelurahan Sunyaragi, sekarang termasuk Kelurahan Karyamulya, Gambar Situasi Nomor 85/1977 tanggal 16-2-1977, tercatat atas nama Pemegang Hak 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI;



Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gang Nyi Resmi;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Bapak Chaerudin;
- Sebelah Barat : Jl Evakuasi;
- Sebelah Timur : Tanah milik atas nama Bapak Achmad Suhadi, Cs.

2. Sebidang tanah kosong seluas 889 M2. (Delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi) terletak di Jl Evakuasi, Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Kelurahan Karyamulya Surat Ukur tanggal 21-11-1988 Nomor 323/1988, tercatat atas nama Pemegang Hak 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI ;

Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gang Nyi Resmi;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Chaerudin;
- Sebelah Barat : Tanah milik atas nama Bapak Achmad Suhadi, Cs;
- Sebelah Timur : Sungai.

3. Bahwa atas pembelian kedua bidang tanah pekarangan / darat tersebut dari orangtua Para TERGUGAT (Tergugat 1 s/d Tergugat VI) selaku Para Penjual dan Penggugat selaku Pembeli, telah dibuatkan kwitansi pembayaran tanah darat tersebut sebagaimana terbukti dari Kwitansi Jual Beli terhadap Tanah Sertipikat Hak Milik No.125/Sunyaragi sekarang Kelurahan Karyamulya dan Sertipikat Hak Milik No.609/Karyamulya tertanggal 20 Oktober 2013 secara dibawah tangan;

4. Bahwa PENGGUGAT telah membayar secara Tunai/Lunas atas pembelian dua bidang tanah darat sebagaimana diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 125 Lingkungan Sunyaragi Kelurahan Sunyaragi, sekarang Kelufrahan Karyamulya, Gambar Situasi Nomor 85/1977 tanggal 16-2-1977, tercatat atas nama Pemegang Hak 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Cirebon dan sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Kelurahan Karyamulya Surat Ukur tanggal 21-11-1988 Nomor 323/1988, tercatat atas nama Pemegang Hak 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji

Halaman 4 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI, yang diterbitkan Kepala Kantor Agraria U.B. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kota Cirebon, *selanjutnya PENGGUGAT menguasai, mengurus dan berkewajiban membayar pajaknya*, maka *PENGGUGAT* adalah pembeli yang beritikad baik, sehingga secara hukum kepemilikan atas kedua bidang tanah darat yang terletak di Blok Pejaten Kelurahan Sunyaragi sekarang Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 125 Lingkungan Sunyaragi Kelurahan Sunyaragi, sekarang Kelurahan Karyamulya, Gambar Situasi Nomor 85/1977 tanggal 16-2-1977, tercatat atas nama Pemegang 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI dan yang terletak di Jl Evakuasi, Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Kelurahan Karyamulya Surat Ukur tanggal 21-11-1988 Nomor 323/1988, tercatat atas nama Pemegang 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI, adalah sah secara Hukum Milik *PENGGUGAT* (Watid Sahriar);
5. Bahwa pada saat *PENGGUGAT* melakukan transaksi jual beli dibawah tangan atas kedua bidang tanah darat sebagaimana disebutkan tersebut diatas dengan orangtua Para *TERGUGAT* (Tergugat I s/d Tergugat VI) pada saat itu *PENGGUGAT* tidak langsung melakukan proses balik nama karena saat itu *PENGGUGAT* belum memiliki biaya yang cukup untuk proses balik nama atas kedua Sertipikat Hak Milik tersebut;
6. Bahwa sejak *PENGGUGAT* membeli kedua bidang tanah darat dari orangtua Para *TERGUGAT* (Tergugat I s/d Tergugat VI) yang terletak di Blok Pejaten Kelurahan Sunyaragi sekarang Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon dan yang terletak di Jl Evakuasi, Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, sejak saat itu juga *PENGGUGAT* menguasai dan mengurus tanah-tanah tersebut termasuk melakukan kewajiban untuk membayar Pajak Bumi dan bangunan sampai dengan sekarang;
7. Bahwa terhadap kedua bidang tanah darat milik *PENGGUGAT* yang terletak di Blok Pejaten Kelurahan Sunyaragi sekarang termasuk wilayah Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon Sertipikat Hak Milik Nomor 125 Lingkungan Sunyaragi Kelurahan Sunyaragi, sekarang Kelurahan

Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn

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

Karyamulya, Gambar Situasi Nomor 85/1977 tanggal 16-2-1977, tercatat atas nama Pemegang Hak 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI dan yang terletak di Jl Evakuasi, Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Kelurahan Karyamulya Surat Ukur tanggal 21-11-1988 Nomor 323/1988, tercatat atas nama Pemegang Hak 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI, PENGGUGAT baru menyadari setelah sekian lama, Sertipikat Sertipikat Hak Milik Nomor 125 Lingkungan Sunyaragi Kelurahan Sunyaragi, sekarang Kelurahan Karyamulya Gambar Situasi Nomor 85/1977 tanggal 16-2-1977, seluas kurang lebih 1470 M². (kl. Seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Kelurahan Karyamulya Surat Ukur tanggal 21-11-1988 Nomor 323/1988, seluas 889 M². (Delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi) masih tercatat atas nama orang lain yaitu orangtua Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat VI) serta belum dilakukan proses balik nama ke atas nama PENGGUGAT;

8. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT telah datang ke alamat orangtua Para Tergugat sesuai KTP ketika transaksi, di alamat tersebut yaitu:

- Di alamat H. ACHMAD SUHADY, BE., di Jl Garuda VI No.36 RT./RW.004 Kelurahan Pekiringan Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, menurut keterangan Ketua RW setempat yang bernama Bapak TUKIMAN, selaku RW.001 menerangkan bahwa H. ACHMAD SUHADY, BE, telah meninggal dunia tiga tahun yang lalu dan rumah di alamat tersebut telah dijual serta Para Ahli Warisnya bernama ISMUNANDAR dan MAHAHENDRA alias BOY namun sekarang tidak mengetahui alamat keberadaannya;
- Di alamat H. ACHMAD HUSEIN MUKTI, beralamat di Jl Siliwangi No.81 RT./RW.001/007 Kelurahan Kesenden, Kecamatan Kejaksan Kota Cirebon, menurut keterangan salah satu ahli warisnya bernama RULLYANTO, yang menempati Rumah Jl Siliwangi No.81 RT/RW.001/007 Kelurahan Kesenden, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, menerangkan bahwa H. ACHMAD HUSEIN MUKTI telah meninggal dunia pada tahun 2014, sedangkan ahli waris lainnya adalah DEDI SETIAWAN dan LUCKY HARYANTO, sekarang tidak berada di rumah Jl Siliwangi No.81 RT./RW.001/007 Kelurahan Kesenden, Kecamatan Kejaksan Kota

Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn



Cirebon;

9. Bahwa demi untuk kepastian hukumnya atas kepemilikan kedua bidang tanah darat milik PENGGUGAT yang terletak di Blok Pejaten semula termasuk wilayah Kelurahan Sunyaragi, sekarang termasuk wilayah Kelurahan Karyamulya Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, Sertipikat Hak Milik Nomor 125 Lingkungan Sunyaragi Kelurahan Sunyaragi, sekarang termasuk wilayah Kelurahan Karyamulya, Gambar Situasi Nomor 85/1977 tanggal 16-2-1977, seluas \pm 1470 M2. (Seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) dan yang terletak di Jl Evakuasi Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Kelurahan Karyamulya Surat Ukur tanggal 21-11-1988 Nomor 323/1988, seluas 889 M2. (Delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi) kedua bidang tanah tersebut tercatat atas nama Pemegang Hak orangtua Para Tergugat I s/d Tergugat VI, yaitu atas nama Pemegng Hak 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE, 2.Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI, maka PENGGUGAT selaku Pemilik yang sah atas kedua bidang tanah darat tersebut dan berhak atas kedua obyek tanah tersebut Penggugat menghendaki agar bukti kepemilikan atas kedua bidang tanah darat tersebut dapat dibalik nama dari atas nama orangtua Para TERGUGAT (Tergugat I s/d Tergugat VI) menjadi atas nama PENGGUGAT;
10. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT selaku pemilik yang sah atas kedua bidang tanah darat tersebut telah datang kepada Kantor TURUT TERGUGAT (Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon), untuk mendapatkan informasi tentang proses balik nama atas kedua Sertipikat Hak Milik Nomor 125/Kelurahan Sunyaragi sekarang termasuk wlayah Kelurahan Karyamulya dan Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Kelurahan Karyamulya berdasarkan Kwitansi jual beli tanah tanggal 20 Oktober 2013 tersebut.
11. Bahwa menurut keterangan TURUT TERGUGAT, atas dasar jual beli tanah antara Para TERGUGAT (Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) selaku Penjual dengan PENGGUGAT selaku Pembeli dapat dijadikan dasar untuk diproses balik nama atas kedua Sertipikat Hak Milik Nomor 125/Kelurahan Sunyaragi sekarang termasuk Kelurahan Karyamulya dan Sertipikat Hak Milik Nomor 609/Lingkungan Kelurahan Karyamulya, apabila ada putusan Pengadilan Negeri yang berkekuatan Hukum Tetap, mengenai sahnya jual beli atas kedua bidang tanah tersebut.

Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa PENGGUGAT menarik TURUT TERGUGAT sebagai pihak dalam gugatan ini, karena pada akhirnya kantor TURUT TERGUGAT yang akan melakukan proses balik nama pada Sertipikat Hak Milik Nomor 125/Kelurahan Sunyaragi maupun Sertipikat Hak Milik Nomor 609/Lingkungan Kelurahan Karyamulya, dari atas nama orangtua Para TERGUGAT (Tergugat I s/d Tergugat VI) menjadi ke atas nama PENGGUGAT;
13. Bahwa karena dalam hal pendaftaran perubahan / peralihan hak atas bidang-bidang tanah termasuk untuk keperluan balik nama sertifikat Hak Milik dapat dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT ataupun surat atau akta yang tidak dibuat PPAT, dalam hal surat atau akta yang tidak dibuat oleh PPAT termasuk diantaranya Putusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dapat disamakan dengan akta atau surat otentik yang dapat dijadikan dasar pengajuan pendaftaran ataupun balik nama sertifikat Hak Milik (SHM), dasar perubahan / peralihan hak:
- Pasal 94 ayat (2) huruf (h) Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - Pasal 125 ayat (1) dan ayat (2);
14. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT melalui Pengadilan Negeri Cirebon, mengajukan gugatan terhadap Para TERGUGAT (Tergugat I s/d Tergugat VI) serta TURUT TERGUGAT, karena dengan Putusan Pengadilan Negeri yang telah memperoleh Kekuatan Hukum Tetap tersebut, PENGGUGAT dapat melakukan proses balik nama atas kedua bidang tanah tersebut, baik yang terletak di Blok Pejaten semujla termasuk Kelurahan Sunyaragi, sekarang termasuk wilayah Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, Sertipikat Hak Milik Nomor 125 Lingkungan Sunyaragi Kelurahan Sunyaragi, Gambar Situasi Nomor 85/1977 tanggal 16-2-1977, seluas ± 1470 M2. (Seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) maupun yang terletak di Jl Evakuasi Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Kelurahan Karyamulya Surat Ukur tanggal 21-11-1988 Nomor 323/1988, seluas 889 M2. (Delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi) kedua bidang tanah tersebut tercatat atas nama Pemegang Hak 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI dari atas nama 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE.

Halaman 8 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn

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

2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI menjadi ke atas nama WATID SAHRIAR (PENGGUGAT)
15. Bahwa TURUT TERGUGAT wajib melaksanakan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu agar memproses balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 125 semula termasuk Lingkungan Sunyaragi Kelurahan Sunyaragi, sekarang termasuk wilayah Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, seluas ± 1470 M2. (Seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Kelurahan Karyamulya seluas 889 M2. (Delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi) dari atas nama Pemegang Hak 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI kepada atas nama WATID SAHRIAR (PENGGUGAT);
16. Bahwa karena gugatan PENGGUGAT didukung dengan bukti bukti yang otentik menurut hukum, maka PENGGUGAT mohon agar Gugatan Penggugat dapat dikabulkan ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka sangat beralasan hukum apabila Penggugat mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Cirebon melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, untuk kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Kwitansi jual beli kedua bidang tanah darat yang dilakukan pada tanggal 20 Oktober 2013 dari orangtua Para Tergugat I s/d Tergugat VI, (1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI selaku Penjual dengan WATID SAHRIAR (PENGGUGAT) selaku Pembeli terhadap:
 1. Sebidang tanah pekarangan seluas ± 1470 M2. (Seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) yang terdapat sebuah bangunan rumah diatasnya, yang terletak di Blok Pejaten semula termasuk wilayah Kelurahan Sunyaragi, sekarang termasuk wilayah Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 125 Lingkungan Sunyaragi Kelurahan Sunyaragi Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, Gambar Situasi Nomor 85/1977 tanggal 16-2-1977, tercatat atas nama Pemegang Hak orangtua Para Tergugat I s/d. Tergugat VI, 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji

Halaman 9 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn

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)



NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI, yang diterbitkan Kepala kantor Pertanahan Kota Cirebon;

Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gang Nyi Resmi;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Bapak Chaerudin
- Sebelah Barat : Jl Evakuasi;
- Sebelah Timur : Tanah milik atas nama Bapak Achmad Suhadi, Cs.

2. Sebidang tanah kosong seluas 889 M2. (Delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi), terletak di Jl Evakuasi, Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Kelurahan Karyamulya Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, Surat Ukur tanggal 21-11-1988 Nomor 323/1988, tercatat atas nama Pemegang Hak orangtua Pafra Tergugat I s/d Tergugat VI, 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2.Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI, yang diterbitkan Kepala kantor Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kota Cirebon;

Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gang Nyi Resmi;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Chaerudin;
- Sebelah Barat : Tanah milik atas nama Bapak Achmad Suhadi, Cs.
- Sebelah Timur : Sungai.

adalah sah dan mengikat secara hukum.;

3. Menyatakan PENGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik atas kedua bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 125 Lingkungan Sunyaragi terletak di Blok Pejaten dahulu termasuk wilayah Kelurahan Kelurahan Sunyaragi sekarang termasuk wilayah Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon seluas± 1470 M2. (Seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Karyamulya terletak di Jl Evakuasi Kelurahan Karyamulya Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, seluas 889 M2. (Delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi) masing-masing tercatat atas nama Pemegang Hak orangtua Para Tergugat:

1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2.Haji NOERDIN DARMANA

Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn



AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI;

4. Menyatakan PENGGUGAT (WATID SAHRIAR) adalah Pemilik yang sah atas dua bidang tanah darat satu hamparan yaitu :

1. Sebidang tanah pekarangan seluas ± 1470 M2. (Seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) yang terdapat sebuah bangunan rumah diatasnya, terletak di Blok Pejaten semula termasuk wilayah Kelurahan Sunyaragi, sekarang termasuk wilayah Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 125 Lingkungan Sunyaragi Kelurahan Sunyaragi Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, Gambar Situasi Nomor 85/1977 tanggal 16-2-1977, tercatat atas nama Pemegang Hak orangtua Para Tergugat I s/d Tergtugat VI, 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI, yang diterbitkan Kepala kantor Pertanahan Kota Cirebon;

Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gang Nyi Resmi;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Bapak Chaerudin;
- Sebelah Barat : Jl Evakuasi;
- Sebelah Timur : Tanah milik atas nama Bapak Achmad Suhadi, Cs;

2. Sebidang tanah kosong seluas 889 M2. (Delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi), terletak di Jl Evakuasi, Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Kelurahan Karyamulya Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, Surat Ukur tanggal 21-11-1988 Nomor 323/1988, tercatat atas nama Pemegang Hak orangtua Para Tergugat I s/d Tergugat VI, 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE, 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI yang diterbitkan Kepala kantor Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kota Cirebon;

Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gang Nyi Resmi
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Chaerudin
- Sebelah Barat : Tanah milik atas nama Bapak Achmad Suhadi, Cs.
- Sebelah Timur : Sungai.

5. Memerintahkan Kepada TURUT TERGUGAT (Kepala Badan Pertanahan

Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional, Kota Cirebon) untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 125 dahulu termasuk wilayah Lingkungan Sunyaragi Kelurahan Sunyaragi, sekarang termasuk wilayah Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon seluas ± 1470 M2. (Seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) Gambar Situasi Nomor 85/1977 tanggal 16-2-1977 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Kelurahan Karyamulya Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, seluas 889 M2. (Delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi) Surat Ukur tanggal 21-11-1988 Nomor 323/1988, masing-masing tercatat atas nama orangtua Para Tergugat I s/d Tergugat VI (1. Haji ACHMAD SUHADY, BE 2.Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI, kepada atas nama WATID SAHRIAR (PENGUGAT) selaku pemilik yang sah atas kedua bidang tanah darat tersebut;

6. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh atas Putusan perkara ini;
7. Menghukum Para TERGUGAT : Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir sendiri dipersidangan, Tergugat I sampai dengan Tergugat VI tidak datang ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun telah dipanggil melalui panggilan umum pertama melalui Kantor Pemda tanggal 26 Januari 2023 dan panggilan umum yang kedua melalui Kantor Pemda tanggal 8 Februari 2023, telah dipanggil dengan patut sedangkan ternyata bahwa tidak datangnya itu tidak disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka persidangan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat I sampai dengan Tergugat VI sedangkan Turut Tergugat hadir Kuasa Hukumnya yakni Abdul Basit berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 628/SKK-32.74.MP.02.02/XII/2022 tanggal 22 Desember 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Perdata dengan Nomor Register : 307/W/P-11/2022/PN.Cbn tanggal 28 Desember 2022;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor

Halaman 12 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn

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

1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdri. ASTRID ANUGRAH, S.H., M.H., KN. Hakim pada Pengadilan Negeri sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Februari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I sampai dengan Tergugat VI tidak pernah hadir dan tidak mengajukan Surat Jawaban dipersidangan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban pada tanggal 21 Februari 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa memperhatikan Gugatan Penggugat, seluruhnya masalah Keperdataan antara Penggugat dengan Para Tergugat, yang tidak ada sangkut pautnya secara langsung dengan tugas dan fungsi Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Cirebon);
2. Bahwa Turut Tergugat dalam Perkara ini meyakini tidak ada Hukum dan Kewenangan yang dilanggar;
3. Mengingat hal tersebut diatas kami berpendapat cukup mengikuti prosedur dan Hukum acara Peradilan dan akan tunduk dan patuh pada Putusan Majelis Hakim;
4. Bahwa benar Turut Tergugat telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik (SHM) sebagai berikut :
 - a. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 125/Sunyaragi, Gambar Situasi Nomor 85/1977 tanggal 16-2-1977 Luas 1470 M², tercatat atas nama 1. Haji Achmad Suhady, BE, 2. Haji Noerdin Darmana Amartadinata, 3. Haji Achmad Husein Mukti yang terletak di Kelurahan Sunyaragi Kecamatan Kesambi Kota Cirebon;
 - b. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 609/Karyamulya, Surat Ukur Nomor 323/1988 tanggal 21-11-1988 Luas 889 M², tercatat atas nama 1. Haji Achmad Suhady, BE, 2. Haji Noerdin Darmana Amartadinata, 3. Haji Achmad Husein Mukti yang terletak di Kelurahan Sunyaragi Kecamatan Kesambi Kota Cirebon;

Halaman 13 dari 37 Putusan Perdana Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn

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

5. Bahwa Penggugat menyatakan dalam Surat Gugatannya, bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat dengan cara dibawah tangan, terhadap bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 125/Sunyaragi dan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 609/Karyamulya, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1), menyatakan bahwa. "Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui **Jual Beli**, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, hal ini sudah sangatlah jelas bahwa untuk peralihan hak terhadap bidang tanah yang telah terdaftar (bersertipikat) haruslah dibuktikan peralihan haknya dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Mencermati dalil-dalil gugatan penggugat haruslah diuji/dibuktikan kebenarannya dalam persidangan.

6. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Penggugat dalam Surat gugatannya yang pada intinya menyatakan telah terjadi kesepakatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat atas 2 (dua) bidang tanah atas obyek sengketa yang dinyatakan oleh Penggugat sebagai Jual Beli Tanah "di bawah tangan" yang terjadi pada tanggal 20 Oktober 2013 dengan harga kesepakatan sejumlah Rp. 950.000.000,- (sembilan ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dibuatkan kwitansi pembayaran tanah dan telah dibayar tunai/lunas oleh Penggugat kepada Tergugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut, Turut Tergugat berpendapat bahwa, istilah "Jual Beli dibawah tangan" mempunyai arti bahwa, Perjanjian Jual Beli antara Penjual dan Pembeli yang dilakukan atas kesepakatan masing-masing tanpa melibatkan Pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun demikian pada umumnya, transaksi Jual Beli tersebut minimal dihadapan atau diketahui oleh Kepala Desa dan diketahui oleh 2 (dua) orang saksi yang menandakan proses transaksi dimaksud mendasarkan pada hukum adat, keikutsertaan Kepala Desa atau yang setara pada dasarnya adalah sebagai syarat mutlak oleh hukum adat yang menyatakan keyakinan bahwa suatu peristiwa perbuatan hukum antara Penjual dan Pembeli secara dibawah tangan adalah sah, hal

Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn



ini berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4/K/Rup/1958 tanggal 13 Desember 1958 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 952/K/SIP/1975 tanggal 12 Juni 1975, dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa Jual Beli menurut hukum adat sah apabila dilakukan secara nil (terang) dan tunai serta diketahui oleh Kepala Desa;

7. Bahwa Perjanjian Jual Beli dibawah tangan pada dasarnya dapat tetap diakui sebagai alat bukti yang digunakan sebagai pembuktian dalam persidangan, namun sebagaimana ketentuan pada pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, Turut Tergugat berpendapat bahwa Perjanjian Jual Beli dibawah tangan, kekuatan pembuktiannya tidak sesempurna Akta Outentik yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang berwenang;
8. Bahwa fenomena Jual Beli dibawah tangan/tanpa melibatkan Pejabat yang berwenang dianggap "lumrah" oleh masyarakat, meskipun berakibat perbuatan hukum tersebut tidak dapat didaftarkan kepada Kantor Pertanahan untuk melakukan perubahan data kepemilikan hak atas tanah atau dengan istilah lain "balik nama", dalam ketentuan pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa :
"Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan".
Ketentuan dimaksud dapat dilaksanakan apabila dalam suatu daerah tidak mencukupi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT/PPAT Sementara), Kepala Kantor dapat mencatatkan perubahan data pertanahan tersebut yang menurut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan, hal tersebut tertuang pada penjelasan atas Peraturan Pemerintah tahun 1997 pada pasal yang bersangkutan;
9. Bahwa apa yang disampaikan oleh Turut Tergugat tersebut diatas tidak mewakili para pihak, namun semata-mata Turut Tergugat berkepentingan



untuk menyampaikan kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar persalahan ini menjadi terang.

Berdasarkan uraian kami tersebut di atas, maka dengan ini kami selaku Turut Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, untuk memeriksa, mengadili dan memberikan keputusan dengan amar putusan sbb :

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Turut Tergugat akan tunduk dan patuh pada Keputusan Majelis Hakim dalam Perkara ini;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara ini.

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

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik secara tertulis yang disampaikan dipersidangan tanggal 9 Maret 2023, selanjutnya TergugatI sampai dengan Tergugat VI tidak pernah hadir dan tidak mengajukan Duplik secara di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Penggugat, Kuasa Turut Tergugat mengajukan Duplik secara tertulis dipersidangan tanggal 30 Maret 2023;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 3274010195540001 atas nama Penggugat (WATID SAHRIAR) beralamat di Jl Siliwangi No.70. RT.007 RW.006 Kelurahan Kebonbaru Kecamatan Kejaksan Kota Cirebon, yang diterbitkan Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cirebon, diberi tanda bukti P.1;
2. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor : 3274012705110018 atas nama Kepala Keluarga WATID SAHRIAR, beralamat di Jl Siliwangi No.70. RT.007 RW.006, Kelurahan Kebonbaru, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, yang diterbitkan Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cirebon, diberi tanda bukti P.2;
3. Fotocopy Kwitansi Jual beli dibawah tangan tertanggal 20 Oktober 2013 terhadap pembelian 2 (dua) bidang tanah dengan nomor sertipikat Hak

Halaman 16 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik 125/Sunyaragi dan nomor sertifikat Hak Milik 609/Karyamulya terletak di Jalan Evakuasi Kota Cirebon, antara Penggugat dengan ACHMAD SUHADY, H. NOERDIN.D.A., dan A. HUSEIN. sebagai penjual, diberi tanda bukti P.3;

4. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No.125/Sunyaragi, Gambar Situasi No.85/1977, tanggal 16-2-1977, Luas \pm 1470 M2 (Seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) tercatat atas nama pemegang hak 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE, 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI, diberi tanda bukti P.4;
5. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 459 /2011 tertanggal 15 Desember 2011 yang dibuat BACHRUDDIN HARDIGALUH, S.H., Notaris di Cirebon antara ahli waris almarhum Haji HADID SAMBAS (Haji HADID) dan almarhumah Hajjah MAESARAH selaku Penjual, dijual kepada Tuan Haji ACHMAD SUHADY. B.E., Tuan Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA., Tuan Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI, sebagai Pembeli, diberi tanda bukti P.5;
6. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No.609/Karyamulya, Surat Ukur tanggal 21-11-1988 No. 323/1988, Luas 889 M2 (Delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi) tercatat atas nama pemegang hak 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE, 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI, diberi tanda bukti P.6;
7. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 460 /2011 tertanggal 15 Desember 2011 yang dibuat BACHRUDDIN HARDIGALUH, S.H., Notaris di Cirebon antara ahli waris almarhum Haji HADID SAMBAS (Haji HADID) dan almarhumah Hajjah MAESARAH selaku Penjual, dijual kepada Tuan Haji ACHMAD SUHADY. B.E., Tuan Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA., Tuan Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI, sebagai Pembeli, diberi tanda bukti P.7;
8. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Bank BJB tertanggal 6 April 2022 untuk pembayaran pajak tahun 2015 atas tanah yang terletak di Jl Evakuasi, Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, seluas 2.356 M2 atas nama wajib pajak HADID HAJI, diberi tanda bukti P.8;
9. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Bank BJB tertanggal 6 April 2022 untuk pembayaran pajak tahun 2016 atas tanah yang terletak di Jl Evakuasi, Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi,

Halaman 17 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn

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

Kota Cirebon, seluas 2.356 M2 atas nama wajib pajak HADID HAJI, diberi tanda bukti P.9;

10. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Bank BJB tertanggal 6 April 2022 untuk pembayaran pajak tahun 2017 atas tanah yang terletak di Jl Evakuasi, Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, seluas 2.356 M2 atas nama wajib pajak HADID HAJI, diberi tanda bukti P.10;

11. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Bank BJB tertanggal 6 April 2022 untuk pembayaran pajak tahun 2018 atas tanah yang terletak di Jl Evakuasi, Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, seluas 2.356 M2 atas nama wajib pajak HADID HAJI, diberi tanda bukti P.11;

12. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Bank BJB tertanggal 6 April 2022 untuk pembayaran pajak tahun 2019 atas tanah yang terletak di Jl Evakuasi, Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, seluas 2.356 M2 atas nama wajib pajak HADID HAJI, diberi tanda bukti P.12;

13. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Bank BJB tertanggal 6 April 2022 untuk pembayaran pajak tahun 2020 atas tanah yang terletak di Jl Evakuasi, Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, seluas 2.356 M2 atas nama wajib pajak HADID HAJI, diberi tanda bukti P.13;

14. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Bank BJB tertanggal 6 April 2022 untuk pembayaran pajak tahun 2021 atas tanah yang terletak di Jl Evakuasi, Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, seluas 2.356 M2 atas nama wajib pajak HADID HAJI, diberi tanda bukti P.14;

15. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dari Bank BJB tertanggal 6 April 2022 untuk pembayaran pajak tahun 2022 atas tanah yang terletak di Jl Evakuasi, Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, seluas 2.356 M2 atas nama wajib pajak HADID HAJI, diberi tanda bukti P.15;

16. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2022 dan Konfirmasi Tunggakan Pajak Bumi Dan Bangunan dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2021 tertanggal 5 April 2022, diberi tanda bukti P-16;

Halaman 18 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn



17. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 10.5302.060937.0001 atas nama ACHMAD SUHADY, BE. yang diterbitkan Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cirebon, diberi tanda bukti P.17;
18. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 10.5302.060937.0001 atas nama H. NOERDIN D AMARTADINATA yang diterbitkan Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cirebon, diberi tanda bukti P.18;
19. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK 10.5302.060937.0001 atas nama ACHMAD HUSEIN MUKTI yang diterbitkan Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Cirebon, diberi tanda bukti P.19;
20. Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 30 Juni 2022 tentang alamat ACHMAD SUHADY, BE dan Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI dari Ketua RW.001 Pekiringan dan Ketua RW.007 Kelurahan Kesenden Kota Cirebon, diberi tanda bukti P-20;
21. Fotocopy Surat Keterangan Nomor: 322/Kel.Krml/XI/2022 tanggal 05 September 2022 tentang SHM No.125 / 1977 terletak di Kalikebat RT.001 RW.001 sekarang masuk dalam wilayah Kelurahan Karyamulya, yang dikeluarkan Lurah Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, diberi tanda bukti P.21;

Menimbang, bahwa semua bukti surat Penggugat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya di depan persidangan, telah diberi materai secukupnya dan telah pula di Nazegeling di Kantor Pos, maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut di atas Penggugat juga telah menghadirkan saksi-saksi ke persidangan yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah, yaitu sebagai berikut :

1. Saksi TARMAT WIJAYA, bersumpah pada pokoknya menerangkan:
 - Bahwa Saksi sejak dari tahun 2014, saksi menjabat sebagai Lurah di Kelurahan Karyamulya;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat oleh karena Penggugat sering datang ke Kantor Kelurahan untuk mengurus SPJB atas objek tanah objek perkara tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui transaksi jual-beli tanah yang objek perkara dalam perkara ini;

Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui letak objek dalam perkara ini yakni dua bidang tanah dalam satu hamparan yaitu sebidang tanah pekarangan seluas ± 1470 M2 (seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) yang terdapat sebuah bangunan rumah diatasnya yang terletak di Blok Pejaten semula termasuk wilayah Kelurahan Sunyaragi namun sekarang termasuk wilayah Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, dan terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 125 Lingkungan Sunyaragi Kelurahan Sunyaragi Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, Gambar Situasi Nomor 85/1977 tanggal 16-2-1977, tercatat atas nama Pemegang Hak orangtua Para Tergugat I s/d Tergugat VI, 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI, yang diterbitkan Kepala kantor Pertanahan Kota Cirebon;
- Bahwa objek satunya lagi sepengetahuan yakni sebidang tanah kosong seluas 889 M2 (delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi), terletak di Jalan Evakuasi, Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, Surat Ukur tanggal 21-11-1988 Nomor 323/1988, tercatat atas nama Pemegang Hak orangtua Para Tergugat I s/d Tergugat VI, 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE, 2.Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI yang diterbitkan Kepala kantor Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kota Cirebon;
- Bahwa Saksi masih ingat ketika tahun 2014 waktu itu saksi menjabat sebagai Lurah di Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon dan pernah menyampaikan SPJB atas objek tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui letak kedua bidang tanah tersebut oleh karena Saksi pernah menjabat selaku Lurah Karyamulya Kota Cirebon;
- Bahwa Saksi mengenal Penggugat ketika Penggugat datang ke Kantor Kelurahan Karyamulya untuk mengurus tentang lokasi tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 125 Lingkungan Sunyaragi, Kelurahan Sunyaragi, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon yang semula termasuk Kelurahan Sunyaragi karena ada pemekaran Wilayah Kelurahan

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn

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

Sunyaragi pada tahun 1984, tepatnya tanggal 14 Agustus 1984 dimekarkan menjadi Wilayah Kelurahan Karyamulya Kota Cirebon dan Saksi membenarkan lokasi tanah pekarangan seluas ± 1470 M2. (Seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) yang terdapat bekas bangunan rumah diatasnya, terletak di Blok Pejaten semula termasuk wilayah Kelurahan Sunyaragi, sekarang termasuk wilayah Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, dan terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 125 Lingkungan Sunyaragi Kelurahan Sunyaragi Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, Gambar Situasi Nomor 85/1977 tanggal 16-2-1977, tercatat atas nama Pemegang Hak orangdtua Para Tergugat I s/d Tergugat VI, 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI, yang diterbitkan Kepala kantor Pertanahan Kota Cirebon;

- Bahwa sepengetahuan Saksi orang yang menguasai dua bidang tanah tersebut yakni Penggugat dan tidak ada orang yang keberatan atas penguasaan Penggugat tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi ada pemekaran Kelurahan Karyamulya pada 14 Agustus 1984 dan sebagian tanah objek perkara tersebut dahulunya masuk Kelurahan Sunyaragi, terletak di Blok RT.01 RW.01 Kalikebat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi asal muasal tanah tersebut sepengetahuan Saksi Tanah yang ujungnya berada dekat sungai awalnya tanah tersebut milik Pak Kasmiran yang dijual kepada Pemilik Toko Kita yang terletak di Jalan Pulasaren, sedangkan tanah yang berada di ujung Jalan Evakuasi adalah awalnya tanah tersebut milik Pak Saeran;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pemekaran wilayah tersebut berdasarkan SK Walikota tahun 1984 tentang pamekaran wilayah tanah yang sebelumnya masuk ke dalam wilayah Kelurahan Sunyaragi dan sekarang telah dimekarkan menjadi masuk ke dalam wilayah Kelurahan Karyamulya;

Atas keterangan tersebut, Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi ENDANG SUGIARTO, bersumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah ketika pada tahun

Halaman 21 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014 Penggugat pernah menunjukkan kepada Saksi 2(dua) sertifikat dan menunjukkan kwitansi pembelian atas dua bidang tanah dalam satu hamparan yang terletak di wilayah Kelurahan Harjamukti, Kota Cirebon;

- Bahwa Saksi pada tahun 2017 pernah diajak Penggugat ke lokasi tanah objek perkara untuk ikut menanam pepohonan di lokasi tanah tersebut bahkan yang belanja tanamannya adalah Penggugat dengan saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui tujuan Penggugat mengajukan gugatan mengenai sah jual-beli ke Pengadilan agar Penggugat dinyatakan sebagai pembeli yang sah dan kemudian balik nama sertifikat dari atas nama Para Tergugat menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah milik Penggugat yang merupakan tanah kosong satu hamparan dan diatas tanah tersebut ada bekas rumah namun sudah hancur;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, orang yang menguasai tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui waktu transaksinya jual-beli tanah tersebut namun pada tahun 2014 Saksi pernah melihat kedua sertifikat tanah yang ditunjukkan oleh Penggugat kepada Saksi dan AJB nya kemudian pada sekitar tahun 2017, Saksi pernah ke datang ke lokasi tanah kosong yang menjadi objek perkara yang terletak di pinggir Jalan Evakuasi;

Atas keterangan tersebut, Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat V tidak mengajukan bukti surat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Jawabannya, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

- Fotokopi Buku Tanah Nomor (SHM) No.125 / Sunyaragi Penerbitan tanggal 18-2-1977, Gambar Situasi Nomor 85 / 1977 tertanggal 16-2-1977 Luas 1470 M2, tercatat atas nama 1. Haji Achmad Suhady, BE., 2. Haji Noerdin Darmana Amartadinata, 3. Haji Achmad Gusein Mukti, terletak di Kelurahan Sunyaragi, Kecamatan Kesambi (DH Kota Cirebon Selatan) Kota Cirebon, ditandai bukti TT-1;
- Fotocopy Buku Tanah Nomor (DHM) No.609 / Karyamulya, Penerbitan tanggal 21-11-1988, Surat Ukur Nomor 323 / 1988 tertanggal 21-2-1977 Luas

Halaman 22 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn

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

889 M2, tercatat atas nama 1. Haji Achmad Suhady, BE., 2. Haji Noerdin Darmana Amartadinata, 3. Haji Achmad Husein Mukti terletak di Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, ditandai bukti TT-2;

Menimbang, bahwa bukti surat Turut Tergugat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya didepan persidangan, telah diberi materai secukupnya dan telah pula di Nazegeling di Kantor Pos, maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas luas, batas dan keadaan rumah yang menjadi objek perkara, Majelis Hakim juga telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap objek perkara yang dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 4 Mei 2023, dengan hasil pemeriksaan:

1. Sebidang tanah pekarangan seluas \pm 1470 M2 (seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) yang terdapat sebuah bangunan bekas rumah diatasnya, yang terletak di Blok Pejaten, Kelurahan Sunyaragi, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 125 Lingkungan Sunyaragi, Kelurahan Sunyaragi, Gambar Situasi Nomor 85/1977 tanggal 16-2-1977, tercatat atas nama Pemegang Hak 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE (Tergugat I), Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA (Tergugat II) dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI (Tergugat III);

Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gang Nyi Resmi
- Sebelah Selatan : Tanah milik Bapak Chaerudin
- Sebelah Barat : Jl Evakuasi:
- Sebelah Timur : Tanah milik atas nama Bapak Achmad Suhadi, Cs.

2. Sebidang tanah kosong seluas 889 M2. (delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi) terletak di Jalan Evakuasi, Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Kelurahan Karyamulya Surat Ukur tanggal 21-11-1988 Nomor 323/1988, tercatat atas nama Pemegang Hak 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE (Tergugat I), Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA (Tergugat II) dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI (Tergugat III);

Dengan batas-batas:

Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Gang Nyi Resmi
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Chaerudin
- Sebelah Barat : Tanah milik atas nama Bapak Achmad Suhadi, Cs.
- Sebelah Timur : Sungai;

Menimbang, bahwa terhadap hasil pemeriksaan setempat tersebut telah diberikan kesempatan kepada pihak Penggugat dan Turut Tergugat untuk menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Kuasa Turut Tergugat mengajukan Kesimpulan secara tertulis tanggal 11 Mei 2023 sedangkan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat, Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon Putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu hal yang telah dimuat dan tercantum dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dalam putusan ini, dan Berita Acara Persidangan tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan putusan ini serta turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah tentang jual beli objek perkara dan balik nama sertifikat hak milik atas objek perkara;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan objek perkara dalam perkara ini adalah sebidang tanah pekarangan seluas ± 1470 M2 (seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) yang terdapat sebuah bangunan bekas rumah diatasnya, yang terletak di Blok Pejaten, Kelurahan Sunyaragi, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 125 Lingkungan Sunyaragi, Kelurahan Sunyaragi, Gambar Situasi Nomor 85/1977 tanggal 16-2-1977, tercatat atas nama Pemegang Hak 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE (Tergugat I), Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA (Tergugat II) dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI (Tergugat III);

Dengan batas-batas:

Halaman 24 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Gang Nyi Resmi
- Sebelah Selatan : Tanah milik Bapak Chaerudin
- Sebelah Barat : Jl Evakuasi:
- Sebelah Timur : Tanah milik atas nama Bapak Achmad Suhadi, Cs.

Dan sebidang tanah kosong seluas 889 M2 (delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi) terletak di Jalan Evakuasi, Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Kelurahan Karyamulya Surat Ukur tanggal 21-11-1988 Nomor 323/1988, tercatat atas nama Pemegang Hak 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE (Tergugat I), Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA (Tergugat II) dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI (Tergugat III);

Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gang Nyi Resmi
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Chaerudin
- Sebelah Barat : Tanah milik atas nama Bapak Achmad Suhadi, Cs.
- Sebelah Timur : Sungai;

Menimbang, bahwa pada pokoknya telah mendalihkan bahwa Penggugat memperoleh tanah yang menjadi objek sengketa tersebut dengan cara membelinya atau telah melakukan transaksi jual beli kepada orang tua Tergugat I dan Tergugat II (Alm Achmad Suhady), H. Noerdin D Amartadinata dan orang tua dari Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI (Alm Achamd Husein Mukti);

Menimbang, bahwa orang tua Tergugat I dan Tergugat II (Alm Achmad Suhady), H. Noerdin D Amartadinata dan orang tua dari Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI (Alm Achamd Husein Mukti) memperoleh tanah yang menjadi objek sengketa dengan melakukan transaksi jual-beli dengan Ahli Waris dari Alm Haji Hadid Sambas (Haji Hadid) dan Almarhumah Hajjah Maesarah;

Menimbang, bahwa transaksi jual-beli yang dilakukan tersebut antara orang tua Tergugat I dan Tergugat II (Alm Achmad Suhady), H. Noerdin D Amartadinata dan orang tua dari Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI (Alm Achamd Husein Mukti) dengan Penggugat dilakukan secara dibawah tangan atas 2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 125/Sunyaragi dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 609/Karyamulya yang terletak di Jalan Evakuasi, Kota Cirebon, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor : 125/Sunyaragi dan Sertifikat

Halaman 25 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor : 609/Karyamulya tersebut masih atas nama Haji Achmad Suhady, Haji Noerdin Darmana Amartadinata dan Haji Ahmad Husein Mukti yang merupakan orang tua dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI. Namun sebelum sertifikat tersebut dibalik nama atas nama Penggugat, Haji Achmad Suhady dan Haji Ahmad Husein Mukti telah meninggal dunia sedangkan Tergugat III (Haji Noerdin Darmana Amartadinata) sudah tidak diketahui tempat tinggalnya demikian juga dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI yang merupakan ahli waris dari Haji Achmad Suhady dan Haji Ahmad Husein Mukti juga tidak diketahui lagi tempat tinggalnya. Oleh karena itulah Penggugat menuntut agar dinyatakan sebagai pemilik yang sah dan dapat memproses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 125/Sunyaragi dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 609/Karyamulya yang terletak di Jalan Evakuasi, Kota Cirebon;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, sedangkan yang menjadi objek gugatan adalah benda tidak bergerak maka menurut ketentuan dalam Pasal 183 ayat (3) HIR, gugatan diajukan di tempat benda tidak bergerak tersebut terletak. Oleh karena itulah mengingat objek sengketa dalam perkara ini terletak di Jalan Evakuasi, Kota Cirebon, berada dalam yurisdiksi Pengadilan Negeri Kota Cirebon maka Pengadilan Negeri Cirebon berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya Penggugat telah mengajukan P1 sampai dengan P-21 serta 2 (dua) orang saksi;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda TT-1 sampai dengan TT-2 serta tidak mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa jawab jinawab maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat memiliki 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Evaluasi, Kota Cirebon sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 125/Sunyaragi dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 609/Karyamulya;
- Bahwa tanah dan bangunan tersebut Penggugat peroleh dengan cara membelinya dari Haji Achmad Suhady, Haji Noerdin Darmana Amartadinata dan Haji Ahmad Husein Mukti yang merupakan orang tua dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI;
- Bahwa Haji Achmad Suhady, Haji Noerdin Darmana Amartadinata dan Haji Ahmad Husein Mukti yang merupakan orang tua dari Tergugat I, Tergugat II,

Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn

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

Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI memperoleh 2 (dua) bidang tanah yang menjadi objek sengketa tersebut dengan cara melakukan transaksi jual-beli secara dibawah tangan dengan Ahli Waris Haji Hadid Sambas (Haji Hadid) dengan Almarhumah Hajjah Maesarah;

- Bahwa saat membeli tanah dan bangunan tersebut, belum dibalik namakan atas nama Haji Achmad Suhady, Haji Noerdin Darmana Amartadinata dan Haji Ahmad Husein Mukti yang merupakan orang tua dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 125/Sunyaragi dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 609/Karyamulya masih atas nama Haji Achmad Suhady, Haji Noerdin Darmana Amartadinata dan Haji Ahmad Husein Mukti sampai dengan sekarang;
- Bahwa Haji Achmad Suhady telah meninggal dunia dan Ahli Waris dari Haji Achmad Suhady yakni Ismunandar Alias Iis dan Mahendra Alias Boy (Tergugat I dan Tergugat) tidak diketahui tempat tinggalnya, Haji Noerdin Darmana Amartadinata juga tidak diketahui tempat tinggalnya demikian juga dengan Haji Ahmad Husein Mukti telah meninggal dunia dan ahli warisnya yang bernama Rullyanto (Tergugat IV), Dedi Setiawan (Tergugat V) dan Lucky Haryanto (Tergugat VI) juga tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa jual beli tanah sebagai benda tidak bergerak, peralihan hak (jual beli) memang diatur secara limitative dalam berbagai peraturan perundang-undangan, sehingga syarat sahnya suatu peralihan hak atau alas hak jual beli atas suatu tanah selain harus dikaji dengan memperhatikan ketentuan jual beli pada umumnya, juga harus memperhatikan jual beli atas tanah sebagai suatu benda tidak bergerak sebagaimana terdapat dalam Undang-undang pokok Agraria dan berbagai peraturan pelaksanaannya yang mengatur peralihan hak atas tanah (kini diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997) yang mengatur cara-cara memberikan pembuktian hak atas tanah;

Menimbang, bahwa sedangkan ketentuan dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah ditentukan. Dengan demikian perjanjian jual beli melahirkan kewajiban secara berimbang balik kepada para pihak yang membuat perjanjian yakni dari penjual menyerahkan barangnya (hak

Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebendaan) dan dari sisi pembeli diwajibkan membayar harga pembelian kebendaan tersebut yakni sejumlah uang yang telah ditentukan nilainya mata uang dan jumlahnya;

Menimbang, bahwa kesepakatan dalam perjanjian (termasuk jual beli objek perkara) merupakan perwujudan dari dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang dikehendaki oleh para pihak, dan oleh karena jual beli merupakan perjanjian konsensual (Pasal 1458 KUHP) maka dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika ketika orang-orang bersangkutan mencapai sepakat tentang kebendaan dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Namun khusus terhadap jual beli barang tidak bergerak (in casu objek perkara) diperlukan tindakan hukum lain yakni adanya penyerahan (levering) atas jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa pokok permasalahan dalam perkara ini adalah sejak terjadi transaksi antara Tergugat I dan Tergugat II selaku ahli waris dari Haji Achmad Suhady, Haji Noerdin Darmana Amartadinata (Tergugat II) dan Tergugat IV sampai dengan Tergugat VI selaku ahli waris dari Haji Ahmad Husein Mukti dengan Penggugat, sampai saat ini ternyata tanah objek perkara belum dibalik nama menjadi milik Penggugat sedangkan Tergugat I dan Tergugat II selaku ahli waris dari Haji Achmad Suhady, Haji Noerdin Darmana Amartadinata (Tergugat II) dan Tergugat IV sampai dengan Tergugat VI selaku ahli waris dari Haji Ahmad Husein Mukti tidak diketahui lagi alamat tempat tinggalnya dan Penggugat sendiri tidak memahami dalam membeli barang yang harus dibalik nama terlebih dahulu oleh pembeli sehingga kepemilikan dinyatakan sah;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan kuitansi jual beli tertanggal 20 Oktober 2013 dari Haji Achmad Suhady, Haji Noerdin Darmana Amartadinata (Tergugat II) Haji Ahmad Husein Mukti selaku penjual kepada Penggugat selaku pembeli (bukti surat bertanda P-3), Surat Keterangan tertanggal 30 juni 2022 yang diketahui oleh Ketua RW.001 Kelurahan Pekiringan dan Ketua RW.007 Kelurahan Kesanden yang menerangkan bahwa Ahmad Suhady BE., dan Haji Achmad Husein Mukti telah meninggal dunia (Bukti P-20), Akta Jual-Beli Nomor 459/2011 tertanggal 15 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Bachruddin Hardigaluh antara ahli waris Almarhum Haji Hadid Sambas (Haji Adid) dan Almarhumah Hajjah Maesarah dengan Haji Achmad Suhady, Haji Noerdin Darmana

Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn

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

Amartadinata (Tergugat II) Haji Ahmad Husein Mukti untuk pembelian sebidang tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 125/Sunyaragi, Akta Jual-Beli Nomor 460/2011 tertanggal 15 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Bachruddin Hardigaluh antara ahli waris Almarhum Haji Hadid Sambas (Haji Adid) dan Almarhumah Hajjah Maesarah dengan Haji Achmad Suhady, Haji Noerdin Darmana Amartadinata (Tergugat II) Haji Ahmad Husein Mukti untuk pembelian sebidang tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 609/Karyamulya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1870 KUHP, Akte Otentik memberikan kepada para pihak berserta ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari mereka *suatu bukti yang sempurna* tentang apa yang dimuat didalamnya, sehingga akte otentik merupakan bukti yang mengikat, dalam arti apa yang ditulis dalam akte tersebut harus dipercaya oleh hakim yaitu harus dianggap sebagai benar, selama ketidakbenaran tidak dilakukan.

Menimbang, bahwa sesuai dengan perkembangan praktek peradilan kekuatan suatu bukti akte otentik membuktikan para pihak telah menerangkan apa yang ditulis disitu tetapi apa yang diterangkan adalah benar;

Menimbang, bahwa sebelum menjual 2 (dua) bidang tanah yang menjadi objek sengketa, Tergugat I dan Tergugat II selaku ahli waris dari Haji Achmad Suhady, Haji Noerdin Darmana Amartadinata (Tergugat II) dan Tergugat IV sampai dengan Tergugat VI selaku ahli waris dari Haji Ahmad Husein Mukti memperoleh 2 (dua) bidang tersebut dengan cara membelinya dari ahli waris Almarhum Haji Hadid Sambas (Haji Adid) dan Almarhumah Hajjah Maesarah sesuai dengan Akta Jual-Beli Nomor 459/2011 tertanggal 15 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Bachruddin Hardigaluh antara ahli waris Almarhum Haji Hadid Sambas (Haji Adid) dan Almarhumah Hajjah Maesarah dengan Haji Achmad Suhady, Haji Noerdin Darmana Amartadinata (Tergugat II) Haji Ahmad Husein Mukti untuk pembelian sebidang tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 125/Sunyaragi, Akta Jual-Beli Nomor 460/2011 tertanggal 15 Desember 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Bachruddin Hardigaluh antara ahli waris Almarhum Haji Hadid Sambas (Haji Adid) dan Almarhumah Hajjah Maesarah dengan Haji Achmad Suhady, Haji Noerdin Darmana Amartadinata (Tergugat II) Haji Ahmad Husein Mukti untuk pembelian sebidang tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 609/Karyamulya;

Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jalan Evaluasi, Kota Cirebon yang menjadi objek sengkata dijual oleh Haji Achmad Suhady, Haji Noerdin Darmana Amartadinata (Tergugat II) Haji Ahmad Husein Mukti kepada Penggugat (bukti surat P-3), setelah itu Haji Achmad Suhady dan Haji Ahmad Husein Mukti meninggal dunia (Bukti P-20) sedangkan ahli waris dari Haji Achmad Suhady (Tergugat I dan Tergugat II), Haji Noerdin Darmana Amartadinata (Tergugat II) dan ahli waris dari Haji Ahmad Husein Mukti (Tergugat IV sampai dengan Tergugat VI) sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa oleh karena itulah berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat dihubungkan dengan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat bertanda bukti P-3, berupa kuitansi untuk memperoleh hak atas tanah objek perkara yang dibuat dibawah tangan dihubungkan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor :125/Sunyaragi dan Sertifikat Hak Milik Nomor :609/Karyamulya, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut ;

- Bahwa Penggugat telah membeli 2 (dua) bidang tanah dari Haji Achmad Suhady, Haji Noerdin Darmana Amartadinata (Tergugat II) Haji Ahmad Husein Mukti;
- Bahwa Haji Achmad Suhady, Haji Noerdin Darmana Amartadinata (Tergugat II) Haji Ahmad Husein Mukti memperoleh 2 (dua) bidang tanah tersebut dengan cara membelinya dari Ahli Waris Almarhum Haji Hadid Sambas (Haji Hadid) dengan Almahumah Hajjah Maesarah;
- Bahwa hingga saat ini Tergugat I dan Tergugat II selaku ahli waris dari Alm. Achmad Suhady, B.E., H. Noerdin D. Amardinata selaku Tergugat III, Tergugat IV sampai dengan Tergugat VI selaku ahli waris dari Alm. Achmad Husein Mukti sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya dan Sertifikat Hak Milik Nomor :125/Sunyaragi dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 609/Karyamulya tersebut masih atas nama Haji Achmad Suhady, Haji Noerdin Darmana Amartadinata (Tergugat II) Haji Ahmad Husein Mukti;
- Bahwa karena hal itulah memperhatikan hal-hal tersebut, walaupun saat ini Para Tergugat tidak diketahui lagi tempat tinggalnya/ keberadaannya sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas tanah, tidaklah mengakibatkan transaksi jual beli atas tanah objek perkara yang menjadi dasar hak kepemilikan Penggugat atas tanah objek perkara menjadi halangan untuk pengesahan jual beli dan balik nama kepemilikan berdasarkan transaksi jual beli yang telah dilakukan Penggugat dengan

Halaman 30 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II selaku ahli waris dari Haji Achmad Suhady, Haji Noerdin Darmana Amartadinata (Tergugat II) dan Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI selaku ahli waris dari Haji Ahmad Husein Mukti secara dibawah tangan berupa kuitansi tanggal 20Oktober 2013 (bukti surat P-3);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, maka transaksi jual beli atas 2 (dua) bidang tanah yang menjadi objek perkara tersebut telah dilakukan secara sah dan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II selaku ahli waris dari Haji Achmad Suhady, Haji Noerdin Darmana Amartadinata (Tergugat II) dan Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI selaku ahli waris dari Haji Ahmad Husein Mukti telah dilakukan dengan itikad baik sehingga Penggugat patut mendapat perlindungan hukum. Oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II selaku ahli waris dari Haji Achmad Suhady, Haji Noerdin Darmana Amartadinata (Tergugat II) dan Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI selaku ahli waris dari Haji Ahmad Husein Mukti telah dilakukan sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh Undang-undang sehingga dengan demikian sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 26 Desember 1958 Nomor : 251 K/Sip/1958 Penggugat selaku pembeli telah bertindak itikad yang baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Turut Tergugat yakni bukti surat TT-1 sampai dengan TT-2 yakni Sertifikat Hak Milik Nomor :125/Sunyaragi dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 609/ Karyamulya sama dengan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yakni bukti surat P-4 dan P-6 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor :125/Sunyaragi dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 609/ Karyamulya sehingga dengan demikian Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya sebaliknya Para Tergugat maupun Turut Tergugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangan keseluruhan petitum-petitum gugatan Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena transaksi jual beli yang dilakukan oleh orang tua Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VI (Haji Achmad Suhady, BE, Haji Noerdin Darmana Amartadinata dan Haji Achmad Husein Mukti) kepada Penggugat telah dinyatakan sah dan juga telah dinyatakan Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh Undang-undang maka sudah sepatutnya menyatakan Penggugat selaku pemilik 2 (dua) bidang tanah darat satu hamparan yaitu :

Halaman 31 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn

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

1. Sebidang tanah pekarangan seluas \pm 1470 M2. (Seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) yang terdapat sebuah bangunan rumah diatasnya, terletak di Blok Pejaten semula termasuk wilayah Kelurahan Sunyaragi, sekarang termasuk wilayah Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 125 Lingkungan Sunyaragi Kelurahan Sunyaragi Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, Gambar Situasi Nomor 85/1977 tanggal 16-2-1977, tercatat atas nama Pemegang Hak orangtua Para Tergugat I s/d Tergftugat VI, 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI, yang diterbitkan Kepala kantor Pertanahan Kota Cirebon;

Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gang Nyi Resmi;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Bapak Chaerudin;
- Sebelah Barat : Jl Evakuasi;
- Sebelah Timur : Tanah milik atas nama Bapak Achmad Suhadi, Cs;

2. Sebidang tanah kosong seluas 889 M2. (Delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi), terletak di Jl Evakuasi, Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Kelurahan Karyamulya Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, Surat Ukur tanggal 21-11-1988 Nomor 323/1988, tercatat atas nama Pemegang Hak orangtua Para Tergugat I s/d Tergugat VI, 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE, 2.Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI yang diterbitkan Kepala kantor Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kota Cirebon;

Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gang Nyi Resmi
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Chaerudin
- Sebelah Barat : Tanah milik atas nama Bapak Achmad Suhadi,Cs.
- Sebelah Timur : Sungai.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas petitum kedua, petitum ketiga dan petitum keempat gugatan Penggugat layak dan patut untuk dikabulkan;

Halaman 32 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena petitum 5 dan petitum 6 gugatan Penggugat saling berkaitan maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena transaksi jual beli antara Penggugat dengan orang tua Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VI (Haji Ahcmad Suhady, BE, Jahi Noerdin Darmana Amardinata dan Haji Achmad Husein Mukti) terhadap tanah objek perkara yang telah dinyatakan sah menurut hukum maka sudah sepatutnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku Turut Tergugat untuk segera memproses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 125 dahulu termasuk wilayah Lingkungan Sunyaragi Kelurahan Sunyaragi, sekarang termasuk wilayah Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon seluas \pm 1470 M2. (Seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) Gambar Situasi Nomor 85/1977 tanggal 16-2-1977 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Kelurahan Karyamulya Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, seluas 889 M2. (Delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi) Surat Ukur tanggal 21-11-1988 Nomor 323/1988, masing-masing tercatat atas nama orangtua Para Tergugat I s/d Tergugat VI (1. Haji ACHMAD SUHADY, BE 2.Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI, kepada atas nama WATID SAHRIAR (PENGGUGAT) selaku pemilik yang sah atas kedua bidang tanah darat tersebutdan sudah sepatutnya Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan Putusan ini sehingga dengan demikian petitum 5 dan petitum 6 sudah layak dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum 7 yang menyatakan menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara dan oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya maka Para Tergugat dan Turut Tergugat berada sebagai pihak yang kalah maka dibebankan untuk membayar biaya perkara yang ditaksir sebesar Rp4.320.000,00 (empat juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya;

Mengingat Pasal 118 ayat (3) Jo Pasal 125 ayat (3) dan Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 26 Desember 1958 Nomor : 251 K/Sip/1958 dan Pasal-pasal lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

Halaman 33 dari 37 Putusan Perdana Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Kwitansi jual beli kedua bidang tanah darat yang dilakukan pada tanggal 20 Oktober 2013 dari orangtua Para Tergugat I s/d Tergugat VI, (1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI selaku Penjual dengan WATID SAHRIAR (PENGGUGAT) selaku Pembeli terhadap:

1. Sebidang tanah pekarangan seluas \pm 1470 M2. (Seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) yang terdapat sebuah bangunan rumah diatasnya, yang terletak di Blok Pejaten semula termasuk wilayah Kelurahan Sunyaragi, sekarang termasuk wilayah Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 125 Lingkungan Sunyaragi Kelurahan Sunyaragi Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, Gambar Situasi Nomor 85/1977 tanggal 16-2-1977, tercatat atas nama Pemegang Hak orangtua Para Tergugat I s/d. Tergugat VI, 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI, yang diterbitkan Kepala kantor Pertanahan Kota Cirebon;

Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gang Nyi Resmi;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Bapak Chaerudin
- Sebelah Barat : Jl Evakuasi;
- Sebelah Timur : Tanah milik atas nama Bapak Achmad Suhadi, Cs.

2. Sebidang tanah kosong seluas 889 M2. (Delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi), terletak di Jl Evakuasi, Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Kelurahan Karyamulya Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, Surat Ukur tanggal 21-11-1988 Nomor 323/1988, tercatat atas nama Pemegang Hak orangtua Pafra Tergugat I s/d Tergugat VI, 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI, yang diterbitkan Kepala kantor Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kota Cirebon;

Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gang Nyi Resmi;

Halaman 34 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Chaerudin;
- Sebelah Barat : Tanah milik atas nama Bapak Achmad Suhadi, Cs.
- Sebelah Timur : Sungai.

adalah sah dan mengikat secara hukum.;

3. Menyatakan PENGUGAT adalah pembeli yang beritikad baik atas kedua bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 125 Lingkungan Sunyaragi terletak di Blok Pejaten dahulu termasuk wilayah Kelurahan Kelurahan Sunyaragi sekarang termasuk wilayah Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon seluas ± 1470 M2. (Seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Karyamulya terletak di Jl Evakuasi Kelurahan Karyamulya Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, seluas 889 M2. (Delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi) masing-masing tercatat atas nama Pemegang Hak orangtua Para Tergugat:

1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI;

4. Menyatakan PENGUGAT (WATID SAHRIAR) adalah Pemilik yang sah atas dua bidang tanah darat satu hamparan yaitu :

1. Sebidang tanah pekarangan seluas ± 1470 M2. (Seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) yang terdapat sebuah bangunan rumah diatasnya, terletak di Blok Pejaten semula termasuk wilayah Kelurahan Sunyaragi, sekarang termasuk wilayah Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 125 Lingkungan Sunyaragi Kelurahan Sunyaragi Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, Gambar Situasi Nomor 85/1977 tanggal 16-2-1977, tercatat atas nama Pemegang Hak orangtua Para Tergugat I s/d Tergugat VI, 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE., 2. Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI, yang diterbitkan Kepala kantor Pertanahan Kota Cirebon;

Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gang Nyi Resmi;
- Sebelah Selatan : Tanah milik Bapak Chaerudin;
- Sebelah Barat : Jl Evakuasi;
- Sebelah Timur : Tanah milik atas nama Bapak Achmad Suhadi, Cs;

Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn

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

2. Sebidang tanah kosong seluas 889 M2. (Delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi), terletak di Jl Evakuasi, Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Kelurahan Karyamulya Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, Surat Ukur tanggal 21-11-1988 Nomor 323/1988, tercatat atas nama Pemegang Hak orangtua Para Tergugat I s/d Tergugat VI, 1. Haji ACHMAD SUHADY, BE, 2.Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI yang diterbitkan Kepala kantor Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Kota Cirebon;

Dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Gang Nyi Resmi
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Bapak Chaerudin
- Sebelah Barat : Tanah milik atas nama Bapak Achmad Suhadi, Cs.
- Sebelah Timur : Sungai.

5. Memerintahkan Kepada TURUT TERGUGAT (Kepala Badan Pertanahan Nasional, Kota Cirebon) untuk melakukan proses balik nama terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 125 dahulu termasuk wilayah Lingkungan Sunyaragi Kelurahan Sunyaragi, sekarang termasuk wilayah Kelurahan Karyamulya, Kecamatan Kesambi Kota Cirebon seluas \pm 1470 M2. (Seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) Gambar Situasi Nomor 85/1977 tanggal 16-2-1977 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 609 Lingkungan Kelurahan Karyamulya Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, seluas 889 M2. (Delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi) Surat Ukur tanggal 21-11-1988 Nomor 323/1988, masing-masing tercatat atas nama orangtua Para Tergugat I s/d Tergugat VI (1. Haji ACHMAD SUHADY, BE 2.Haji NOERDIN DARMANA AMARTADINATA dan 3. Haji ACHMAD HUSEIN MUKTI, kepada atas nama WATID SAHRIAR (PENGUGAT) selaku pemilik yang sah atas kedua bidang tanah darat tersebut;
6. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh atas Putusan perkara ini;
7. Menghukum Para TERGUGAT : Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp4.320.000,00 (empat juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah);

Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn

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

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon, pada hari Senin tanggal 29 Mei 2023, oleh kami, Rizqa Yunia, S.H., sebagai Hakim Ketua, Galuh Rahma Esti, S.H., M.H., dan Arie Ferdian, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 8 Juni 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Surya., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cirebon, di hadir oleh Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Turut Tergugat;

Hakim- Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

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

Rizqa Yunia, S.H.

t.t.d.

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

Panitera Pengganti,

t.t.d.

Surya.

Perincian Biaya Perkara:

1. Biaya pendaftaran/PNBP	Rp.	30.000,00
2. Biaya pemberkasan/ATK	Rp.	100.000,00
3. Biaya pengandaan	Rp.	60.000,00
4. PNBP panggilan pertama		
Penggugat per relaas	Rp.	10.000,00
5. Panggilan Tergugat	Rp.	3.120.000,00
6. PNBP panggilan pertama		
Tergugat per relaas	Rp.	70.000,00
7. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp.	900.000,00
8. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp.	10.000,00
9. Redaksi	Rp.	10.000,00
10. Materei	Rp.	10.000,00
Jumlah	Rp.	4.320.000,00

(empat juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah);

Halaman 37 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 76/Pdt.G/2022/PNCbn