

# LAMPIRAN




Perihal : Wawancara

Personil : 1. Suwandi, S.H. (Penasehat Hukum)

: 2. Naning Priyatanningsih ( Penggugat )

Penulis menyusun untuk membuat pertanyaan-pertanyaan agar lebih ringkas dan simple untuk dianalisis, sehingga arah penelitian akan terarah dan mudah dipelajari, sebagai berikut;

1. Bagaimanakah Kekuatan Hukum Akta Dibawah Tangan Yang Telah Disahkan Notaris Sebagai Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata Dalam Perkara Putusan Nomor: 80/Pdt.G/2018/Pn.Cbn di Pengadilan Negeri Cirebon?
2. Bagaimana kelemahan dan solusi kekuatan hukum akta dibawah tangan yang telah disahkan notaris sebagai akta otentik dalam pembuktian perkara perdata dalam perkara putusan Nomor: 80/Pdt.G/2018/Pn.Cbn di Pengadilan Negeri Cirebon?
3. Apakah penambahan alat bukti tertulis yang sifatnya melengkapi namun membutuhkan bukti otentik atau butuh alat bukti aslinya bisa digunakan?
4. Apakah dengan kepastian yang diberikan kepada hakim dipersidangan tentang peristiwa yang dipersengketakan dengan jalan pemberitahuan secara lisan oleh pribadi/ahli waris dalam perkara, yang dipanggil dalam persidangan dapat dijadikan sebagai suatu kesaksian?
5. Apakah pembuktian oleh saksi yang ditegaskan dalam Pasal 1895 KUH Perdata tidak dapat diterapkan pada akta yang dibuat di bawah tangan?

PENELITI	NARA SUMBER	
	Cirebon, 2020	Cirebon, 2020
	PENGGUGAT	KUASA HUKUM
		
YENSIH, S.H.	NANING PRIYATNANSIH, dkk	SUWANDI, S.H. dan Rekan

**PUTUSAN**  
**Nomor 80/Pdt.G/2018/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:

**NANING PRIYATNANINGSIH**, perempuan, umur 54 tahun, Pekerjaan Guru, bertempat tinggal di Jalan Gunung Tampomas D XII No.123 Rt.004 Rw.018, Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, Jawa Barat, Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;

**Drs.PRIYATNASYAMSAH**, Laki-laki, umur 52 tahun, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di Jalan Tasmania I Blok I No.1 Rt.007 Rw.005, Kelurahan/Desa Tanahbaru, Kecamatan Kota Bogor Utara, Kota Bogor, Jawa Barat. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Untuk Selanjutnya keduanya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT** yang dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada Ermanto, SH dan Suwandi, SH, Advokat dan penasehat Hukum dari Kantor Pusat Bantuan Hukum (PBH) DPC Peradi Cirebon, yang beralamat di Jalan Saleh No. 19 Kelurahan Kesenden Kecamatan Kejaksan kota Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon di bawah register Nomor 319/W/Pdt/2018/PN.Cbn tanggal 21 Desember 2018;

Lawan:

**HARTINI HARYONO**, warga Negara Indonesia, **dahulu** bertempat tinggal di jalan Gunung Tampomas D XII No. 123, Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, **Sekarang** Tidak diketahui keberadaannya di Wilayah

Negara Republik Indonesia dengan Pasti, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

**MUHAMAD TAUFIK**, warga negara Indonesia, **dahulu** bertempat tinggal di jalan Gunung Tampomas D XII No. 123, Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, **Sekarang** Tidak diketahui keberadaannya di Wilayah Negara Republik Indonesia dengan Pasti, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**Pimpinan PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero), Tbk. Cabang Cirebon.**, Berkedudukan / beralamat kantor di Jalan Siliwangi No. 16 Kota Cirebon, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

**Kepala PERUM PERUMNAS Cabang Cirebon**, berkedudukan/beralamat kantor di jalan Achmadyani No 72 (By Pass), Kelurahan Kecapi, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

**KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (Agraria, dan Tata Ruang) KOTA CIREBON**, Berkedudukan / beralamat kantor di Jalan WahidinSudirohusodo No. 44, Sukapura, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, yang diwakili oleh Andi Kadandio Alepuddin., A.Ptnh.,M.Si, Kepala Kantor Pertanahan Kota Cirebon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dwi Rinto Yulias Setyono, S.ST., Oni Karmoni, S.SiT., dan Abdul Baasith,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 8/SKK-32.74.PMP/I/2019 tanggal 7 Januari 2019, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 16/W/Pdt/2019/PN.Cbn tanggal 14 Januari 2019, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Setelah mendengar keterangan saksi dan penggugat;

### **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat gugatannya tanggal 26 Desember 2018 yang telah didaftarkan di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 26 Desember 2018 dalam register Perkara Nomor 80/Pdt.G/2018/PN.Cbn telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

25. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah anak kandung dari Bapak SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA dan Ibu KOSESIH, Bapak SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA telah meninggal dunia pada tanggal 20 Juli 2015 dan Ibu KOSESIH telah meninggal dunia pada tanggal 08 Agustus 1989, dengan meninggalkan anak yaitu para ahli waris (PARA PENGGUGAT);
26. Bahwa semasa hidupnya orang tua PARA PENGGUGAT dalam hal ini Bapak SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA pada tanggal 12 Juni 1986, telah membeli sebidang tanah berikut bangunan di atasnya di jalan Gunung Tampomas D XII No. 123 RT.004 RW.018, Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon. dengan luas 98 M<sup>2</sup>, sebagaimana surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 12 Juni 1986, dari TERGUGAT II (MUHAMAD TAUFIK), dengan harga Rp. 2.500.000,- (Dua juta lima ratus ribu rupiah), dengan Ketentuan Pihak SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA melanjutkan segala biaya-biaya/ angsuran yang berkaitan dengan TERGUGAT III (PT. Bank Tabungan Negara Cabang Cirebon);

27. Bahwa awalnya TERGUGAT I (Ny. HARTINI HARYONO) berdasarkan surat Bukti Setoran Uang Jaminan Sewa atas tanah/rumah tertanggal 11 Agustus 1978, dengan No. Kontrak . 977/BS/VIII/78, TERGUGAT I, telah menyewa dari Perumnas Proyek Cirebon, atas tanah berikut bangunan rumah No Kapling :15 /G /123 Rumah Type G. dengan jumlah uang jaminan sewa sebesar Rp. 15.000.- (Lima belas ribu rupiah);
28. Bahwa Kemudian pada tahun 1980, TERGUGAT I (Ny. HARTINI HARYONO) mendapat kesempatan untuk membeli atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Gunung Tampomas D XII No.123 Perumnas Kota Cirebon, dengan cara mencicil yaitu dengan mendapatkan kredit dari TERGUGAT III (PT. Bank Tabungan Negara) Cabang Cirebon, dengan harga sebesar Rp. 1.550.000,- (satu juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana surat pemberian kredit, tertanggal 15 Oktober 1980 Nomor 776/KP/Bd/1980, yang harus diangsur/dicicil pembayarannya oleh TERGUGAT I, untuk setiap bulannya adalah sebesar Rp. 16.730,- (enam belas ribu tujuh ratus tiga puluh rupiah) dengan jangka waktu 10 (sepuluh) tahun;
29. Bahwa sekitar tahun 1983, karena TERGUGAT I (Ny. HARTINI HARYONO) ada urusan pekerjaan dan harus pindah tempat tinggal dari Kota Cirebon , sehingga atas rumah dan bangunan yang terletak di jalan Gunung Tampomas D XII No.123 Perumnas Kota Cirebon tersebut

oleh TERGUGAT I (Ny. HARTINI HARYONO) **dijual kepada TERGUGAT II** ( MUHAMAD TAUFIK), sebagaimana surat perjanjian jual beli dibawah tangan tertanggal 13 April 1983, yang dibuat dan ditandatangani oleh TERGUGAT I (Ny, HARTINI HARYONO) selaku Penjual dan TERGUGAT II (MUHAMAD TAUFIK) selaku Pembeli, dengan harga jual beli sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua juta rupiah) dengan ketentuan TERGUGAT II melanjutkan segala angsuran / biaya-biaya yang berkaitan dengan TERGUGAT III (pada PT.Bank Tabungan Negara) Cabang Cirebon;

30. Bahwa disamping membuat surat Perjanjian jual beli dibawah tangan TERGUGAT I (Ny.HARTINI HARYONO) dengan TERGUGAT II (MUHAMAD TAUFIK), juga membuat Akta Pemindahan Hak dan Kewajiban atas rumah berikut tanah, yang terletak di jalan Gunung Tampomas D XII No.123, Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti , Kota Cirebon dengan akta No. 10 tanggal 16 April 1983. Yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT, SUHARMANI. yang berkantor di Jalan Kesambi No. 50 Kota Cirebon. dengan harga Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) dengan ketentuan pihak TERGUGAT II melanjutkan segala angsuran / biaya-biaya yang berkaitan dengan TERGUGAT III (PT. Bank Tabungan Negara Cabang Cirebon) sehingga secara hukum jual beli tanah dan bangunan rumah, antara TERGUGAT I selaku Penjual dengan TERGUGAT II selaku



Pembeli ***adalah jual beli yang sah dan mengikat secara hukum.***

31. Bahwa pada tanggal 12 Juni 1986, TERGUGAT II (MUHAMAD TAUFIK) menjual hak atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Gunung Tampomas D XII No. 123 Rt.004 Rw. 018, Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukt, Kota Cirebon, kepada sdr SISWARA NATAAMIARSA **alias** SISWARA (orang tua PARA PENGGUGAT), sebagaimana Surat Perjanjian jual beli tertanggal 12 Juni 1986. yang dibuat dan ditandatangani oleh TERGUGAT II (MUHAMAD TAUFIK) selaku Penjual dan orang tua PARA PENGGUGAT (SISWARA NATAAMIARSA **alias** SISWARA) selaku Pembeli, sehingga secara hukum telah terjadi jual beli atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Gunung Tampomas D XII No.123 Kota Cirebon, dengan harga sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) dan selaku Pembeli (SISWARA NATAAMIARSA **alias** SISWARA) berkewajiban menanggung segala angsuran dan biaya-biaya yang berkaitan dengan TERGUGAT III (PT. Bank Tabungan Negara) Cabang Cirebon.

dengan batas-batas atas tanah dan bangunan adalah sebagai berikut :

sebelah Utara	: Jl. Gunung Tampomas D XII.
sebelah Selatan	: Tanah milik Ibu Sri Turasmi
Sebelah Barat	: Tanah milik Wawan Hermawan

Sebelah Timur : Tanah milik Rudi Siswanto.

Maka secara hukum jual beli tanah dan bangunan rumah yang dilakukan antara TERGUGAT II selaku Penjual dengan orang tua PARA PENGGUGAT (SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA) selaku Pembeli ***adalah sah dan mengikat secara hukum;***

32. Bahwa orang tua Para Penggugat (SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA) adalah Pembeli yang beritikad baik karenanya fisik bangunan rumah setelah dibeli langsung ditempati oleh orang tua Para Penggugat (SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA) dan melaksanakan kewajibannya yaitu membayar sisa cicilan kredit rumah tersebut sampai lunas pada TERGUGAT III (PT. Bank Tabungan Negara) Cabang Cirebon.
33. Bahwa kemudian angsuran rumah pada TERGUGAT III (PT. Bank Tabungan Negara) cabang Cirebon oleh orang tua Para Penggugat (SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA) sekitar Desember 1987, dibayar lunas, sehingga secara hukum orang tua Para Penggugat (SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA) *adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Gunung Tampomas D XII No. 123 Rt.004 Rw. 018, Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon.*
34. Bahwa selanjutnya orang tua Para Penggugat (SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA) akan mengambil surat jaminan berupa sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.

1894 pada TERGUGAT III (PT.Bank Tabungan Negara Cabang Cirebon) atas sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di jalan Gunung Tampomas D. XII No 123 Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, (sebagaimana SHGB.No.1894 atas nama HARTINI HARYONO, dengan luas 98 m<sup>2</sup>. Namun SHGB tersebut tidak dapat diambil oleh orang tua Para Penggugat (SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA) karena SHGB No. 1894 tersebut atas nama HARTINI HARYONO (TERGUGAT I) maka yang harus mengambil adalah HARTINI HARYONO (TERGUGAT I).

35. Bahwa selanjutnya Bapak PARA PENGGUGAT (SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA) berusaha mencari TERGUGAT I (HARTINI HARYONO) dan TERGUGAT II (MUHAMAD TAUFIK) untuk mengambil SHGB. No. 1894 atas nama HARTINI HARYONO, pada TERGUGAT III (PT.Bank Tabungan Negara Cabang Cirebon), Agar SHGB tersebut dapat diambil dan SHGB tersebut dapat diproses balik nama dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) keatas nama SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA. Namun usaha orang tua PARA PENGGUGAT sia-sia karena keberadaan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sudah berusaha dicari namun sampai saat ini tidak diketahui keberadaan dan tempat tinggalnya di wilayah Negara Republik Indonesia dengan pasti.

36. Bahwa kemudian Bapak PARA PENGGUGAT (SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA) pada tanggal 20 Juli 2015, meninggal dunia karena sakit, di Kota Cirebon.
37. Bahwa setelah Bapak PARA PENGGUGAT meninggal dunia, PARA PENGGUGAT karena angsuran pembayaran rumah sudah lunas, maka PARA PENGGUGAT mendatangi TERGUGAT III (PT. Bank Tabungan Negara Cabang Cirebon), dengan maksud untuk mengambil Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1894, atas nama HARTINI HARYONO dan untuk memproses balik nama ke atas nama PARA PENGGUGAT, namun usaha PARA PENGGUGAT untuk mengambil SHGB No. 1894. Tidak berhasil, karena menurut TERGUGAT III, SHGB. No. 1894, adalah atas nama TERGUGAT I (HARTINI HARYONO) sehingga yang harus mengambil adalah TERGUGAT I (HARTINI HARYONO) atau ahli warisnya kalau sudah meninggal atau dengan Putusan Pengadilan Negeri yang berkekuatan hukum tetap.
38. Bahwa selanjutnya PARA PENGGUGAT berusaha untuk mencari tahu keberadaan/ tempat tinggal TERGUGAT I dan TERGUGAT II, untuk dapat mengambil SHGB. No. 1894 atas nama TERGUGAT I (HARTINI HARYONO) yang ada pada TERGUGAT III (PT. Bank Tabungan Negara Cabang Cirebon dan untuk dilakukan proses balik nama ke atas nama PARA PENGGUGAT, namun usaha PARA

PENGGUGAT mencari tahu keberadaan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sia-sia saja, karena Keberadaan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sampai saat sekarang ini tidak diketahui keberadaan dan tempat tinggalnya di wilayah Negara Republik Indonesia dengan pasti.

39. Bahwa demi kepastian hukumnya atas kepemilikan tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Gunung Tampomas D XII No 123, Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon tersebut maka PARA PENGGUGAT selaku Para ahli waris dari (SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA) selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah tersebut menghendaki agar Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1894 / Larangan, Kota Cirebon dapat diambil dari TERGUGAT III (PT. Bank Tabungan Negara Cabang Cirebon, dan untuk diproses balik nama dari atas nama TERGUGAT I (HARTINI HARYONO) menjadi atas nama PARA PENGGUGAT.
40. Bahwa PARA PENGGUGAT selaku Pemilik yang sah atas tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Gunung Tampomas D XII No 123, Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, telah mendatangi TURUT TERGUGAT (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon) untuk memperoleh informasi mengenai proses Balik nama atas SHGB. No. 1894 atas nama TERGUGAT I ;
41. Bahwa menurut keterangan dari TURUT TERGUGAT (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon) jual beli

orang tua PARA PENGGUGAT (SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA) dengan TERGUGAT II (MUHAMAD TAUFIK) atas SHGB No. 1894 atas nama TERGUGAT I, dapat diproses dan dapat di balik nama ke atas nama PARA PENGGUGAT, apabila ada Putusan Pengadilan yang berkekuatan Hukum Tetap .

42. Bahwa SHGB No. 1894/Larangan yang masih atas nama TERGUGAT I , telah habis haknya pada tanggal 15 Maret 2009, maka statusnya menjadi tanah Negara hak Pengelolaan dari TERGUGAT IV.
43. Bahwa karena dalam hal pendaftaran pemindahan hak atas 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 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) (vide Pasal 37 ayat 2 Peraturan Pemerintah R.I No. 24 tahun 1997) jo. Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala BPN. RI Nomor 3 tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan.
44. Bahwa oleh karena itu selanjutnya PARA PENGGUGAT melalui Pengadilan Negeri Cirebon mengajukan gugatan

terhadap PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT, karena dengan Putusan Pengadilan Negeri Cirebon tersebut, PARA PENGGUGAT diberi kewenangan dan atau kuasa untuk mengambil SHGB. No. 1894/Larangan atas nama TERGUGAT I (HARTINI HARYONO) pada TERGUGAT III (PT.Bank Tabungan Negara Cabang Cirebon);

45. Bahwa oleh karena dalil-dalil yang telah Para Penggugat kemukakan diatas, Peralihan hak atas tanah dan bangunan SHGB N0.1894/Larangan baik secara fisik maupun secara yuridis telah beralih kepada SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA, pada saat Sertifikat HGB N0.1894/Larangan, belum habis masa berlakunya, sehingga dengan demikian secara hukum kepemilikan atas tanah dan bangunan obyek perkara sudah menjadi milik SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA;

46. Bahwa karena SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA, telah meninggal dunia, maka secara hukum waris, kepemilikan atas tanah dan bangunan obyek sengketa telah beralih kepada PARA PENGGUGAT sebagai ahli warisnya, dan atas Sertifikat HGB. No. 1894/Larangan, yang telah berakhir haknya sejak tanggal 15 Maret 2009, *maka kepada TERGUGAT IV agar dapat mengeluarkan surat Rekomendasi dan memberikan hak Prioritas kepada PARA PENGGUGAT untuk dapat memohonkan haknya kembali kepada TURUT TERGUGAT (BPN Kota Cirebon) untuk*

*atas nama PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari almarhum SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA;*

47. Bahwa TURUT TERGUGAT (BPN. Kota Cirebon), agar memproses pendaftaran hak/Pembaharuan hak atas bidang tanah bekas SHGB N0.1894/Larangan, Harjamukti, Kota Cirebon, seluas 98. m2 dan diterbitkan sertifikat Hak Atas Tanah tersebut ke atas nama PARA PENGGUGAT;

48. Bahwa karena gugatan didukung dengan bukti bukti yang otentik menurut hukum, maka PARA PENGGUGAT mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) meskipun ada verzet/perlawanan, Banding maupun Kasasi;

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan surat perjanjian jual beli tanggal 13 April 1983, atas sebidang tanah dan bangunan rumah di Jl. Gunung Tampomas D XII No 123 Kelurahan Larangan, Kec, Harjamukti Kota Cirebon , antara TERGUGAT I (HARTINI HARYONO) selaku Penjual dan TERGUGAT II (MUHAMAD TAUFIK) selaku Pembeli .  
dengan batas-batas tanah dan bangunan rumah sebagai berikut :



sebelah Utara : Jl. Gunung Tampomas D XII.  
sebelah Selatan : Tanah milik Ibu Sri Turasmi  
Sebelah Barat : Tanah milik Wawan  
Hermawan  
Sebelah Timur : Tanah milik Rudi Siswanto.

***Adalah jual beli yang sah dan mengikat secara hukum.***

3. Menyatakan akta No. 10 tanggal 16 April 1983, berupa akta Pemindahan Hak dan kewajiban atas rumah berikut tanah yang terletak di Jl. Gunung Tampomas D XII No 123 Kelurahan Larangan, Kec, Harjamukti Kota Cirebon, sebagaimana Akta No. 10 tanggal 16 April 1983, yang dibuat dihadapan PPAT. SUHARMANI Notaris antara TERGUGAT I (HARTINI HARYONO) selaku Penjual dengan TERGUGAT II (MUHAMAD TAUFIK) selaku *Pembeli*.

dengan batas-batas tanah dan bangunan rumah sebagai berikut :

sebelah Utara : Jl. Gunung Tampomas D XII.  
sebelah Selatan : Tanah milik Ibu Sri Turasmi  
Sebelah Barat : Tanah milik Wawan  
Hermawan  
Sebelah Timur : Tanah milik Rudi Siswanto.

***Adalah jual beli yang sah dan mengikat secara hukum .***

4. Menyatakan surat perjanjian jual beli tertanggal 12 Juni 1986, atas sebidang tanah dan bangunan rumah di Jl. Gunung Tampomas D XII No 123 Kelurahan Larangan, Kec, Harjamukti Kota Cirebon , antara TERGUGAT II (MUHAMAD TAUFIK) selaku Penjual dengan Bapak PARA PENGGUGAT (SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA) selaku Pembeli.

dengan batas-batas tanah dan bangunan rumah sebagai berikut :

sebelah Utara : Jl. Gunung Tampomas D XII.

sebelah Selatan : Tanah milik Ibu Sri Turasmi

Sebelah Barat : Tanah milik Wawan Hermawan

Sebelah Timur : Tanah milik Rudi Siswanto.

***Adalah jual beli yang sah dan mengikat secara hukum.***

5. Menyatakan Bapak PARA PENGGUGAT (SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA) adalah pembeli yang beritikad baik dan pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah luas 98 M2. Yang terletak di Jl Gunung Tampomas D XII No 123, Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon. sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1894 / Larangan tercatat atas nama HARTINI HARYONO (TERGUGAT I).

6. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah ahli waris yang sah dari orang tua PARA PENGGUGAT (Almarhum Bpk. SISWARA NATAAMIARSA alias SISWARA dan almarhumah Ny. KOSESIH).

7. Menyatakan PARA PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di jalan Jl Gunung Tampomas D XII No 123, Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon. sebagaimana terurai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1894 /Kelurahan Larangan, Harjamukti, Kota Cirebon, tercatat atas nama HARTINI HARYONO.

dengan batas-batas tanah dan bangunan rumah sebagai berikut :

sebelah Utara : Jl. Gunung Tampomas D XII.

sebelah Selatan : Tanah milik Ibu Sri Turasmi

Sebelah Barat : Tanah milik Wawan Hermawan

Sebelah Timur : Tanah milik Rudi Siswanto.

8. Memerintahkan kepada TERGUGAT III (PT. Bank Tabungan Negara Cabang Cirebon ) untuk menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1894/ Larangan Kota Cirebon, seluas 98 M2, atas nama HARTINI HARYONO, kepada PARA PENGGUGAT tanpa syarat dan beban apapun.

9. Memerintahkan kepada TERGUGAT IV (Perum Perumnas Cabang Cirebon), untuk mengeluarkan surat Rekomendasi dan memberikan hak prioritas kepada PARA PENGGUGAT, untuk mendapatkan hak milik atas bekas Hak Guna Bangunan No 1894 /Larangan, Kota Cirebon yang telah habis haknya pada tanggal 15 Maret 2009.
10. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon), untuk melakukan proses pemberian hak /Pembaharuan hak dan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah bekas Hak Guna Bangunan No. 1894/ Larangan, Kota Cirebon kepada atas nama PARA PENGGUGAT.
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta) meskipun ada verzet, Banding ataupun Kasasi;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;  
Atau:  
Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat dan Turut Tergugat telah datang menghadap di persidangan Kuasanya tersebut, yang mana untuk Turut Tergugat hanya hadir dipersidangan sebanyak 1 (satu) kali pada persidangan pertama saja, kemudian tidak pernah datang lagi ke persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, dan untuk Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV juga tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan relaas panggilan sidang tanggal 7 Februari 2019, 28 Februari 2019 dan tanggal 13 Maret, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Asyrotun Mugiastuti, SH. MH, Hakim pada Pengadilan Negeri<sup>Cirebon</sup>, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Maret 2019, 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 terhadap gugatan Penggugat tersebut, baik Tergugat maupun Turut Tergugat tidak pernah hadir ke persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mengajukan Kesimpulan pada persidangan tanggal 9 Mei 2019;

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

Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan diatas;

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

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan objek perkara dalam perkara *in casu* adalah sebidang tanah dan bangunan rumah di Jl. Gunung Tampomas D XII No 123 Kelurahan Larangan, Kec, Harjamukti Kota Cirebon, sebagaimana SHGB No. 1894, dengan batas-batas tanah dan bangunan rumah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jl. Gunung Tampomas D XII.

Sebelah Selatan: Tanah milik Ibu Sri Turasmi

Sebelah Barat : Tanah milik Wawan Hermawan

Sebelah Timur : Tanah milik Rudi Siswanto.

dan majelis hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek perkara ini pada tanggal 2 Mei 2019, yang hasilnya adalah benar objek perkara nyata adanya dan sesuai dengan sebagaimana yang ada dalam gugatan dan sertipikat objek perkara *incasu*.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-9 sebagai berikut:

31. Fotokopi KTP NIK 3274037011640007 atas nama Naning Priyatnaningsih, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-1a;
32. Fotokopi KTP NIK 3271050610660003 atas nama Drs. Priyatnasyamsah, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-1b;

33. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3274032503150002 dengan nama Kepala Keluarga Naning Priyatnaningsih, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-2a;
34. Fotokopi Kartu Keluarga No. 3271052305080023 dengan nama Kepala Keluarga Drs. Priyatnasyamsah, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-2b;
35. Fotokopi Surat Pernyataan Meninggal Dunia atas nama Siswara dan Kosesih yang di tandatangani oleh Naning Priyatnaningsih tanggal 30 Juli 2018, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-3a;
36. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor: 472.12/26-Kel.Lrg/VII/2018 atas nama Kosesih, yang ditandatangani oleh Lurah Larangan tanggal 30 Juli 2018, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-3b;
37. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor: 472.12/27-Kel.Lrg/VII/2018 atas nama Kosesih, yang ditandatangani oleh Lurah Larangan tanggal 30 Juli 2018, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-3c;
38. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 1 Agustus 2018 yang di tandatangani oleh Naning Priyatnaningsih dan Drs. Priyatnasyamsah, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-4;
39. Fotokopi Bukti Setoran Uang Jaminan Sewa Bulan Agustus Tahun 1978, bermeterai cukup namun tidak ada aslinya diberi tanda P-5;
40. Fotokopi Surat Nomor Cab IV/Unit.Crb/585/08/86 tanggal 28 Agustus 1986 yang ditandatangani oleh Pemimpin Unit Perum Perumnas Unit Cirebon, bermeterai cukup namun tidak ada aslinya diberi tanda P-6;

41. Fotokopi Surat Nomor Pro Cn/994/IX/78 tanggal 29 September 1978, yang ditandatangani oleh Pjs. Kepala Proyek Perum Pembangunan Perumnas Cirebon, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-7;
42. Fotokopi Surat Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Nomor: Pro Cn/1469/SPS/ tanggal 18 Oktober 1978 antara Ir. Syahrums Razali (pihak pertama) dengan Hartini Hariyono (pihak kedua), bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-8;
43. Fotokopi Berita Acara Penyerahan Kunci Nomor: 379/BAPK/X/1978 tanggal 18 Oktober 1978, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-9;
44. Fotokopi Surat Nomor 07/KP/1980 tanggal 30 Oktober 1980, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-10;
45. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli antara Ny. Hartini Haryono (penjual) dengan M. Taufik (Pembeli) pada tanggal 13 April 1983, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-11;
46. Fotokopi Akta Notaris No. 10 tentang Pemindahan Hak dan Kewajiban Atas Rumah Berikut Tanah tanggal 16 April 1983, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-12;
47. Fotokopi Kwitansi sejumlah Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) dari M. Taufik kepada Ny. Hartini Haryono tanggal 16 April 1983, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-13;
48. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 12 Juni 1986 antara M. Taufik (Penjual) dengan Siswara Nataamiarsa (Pembeli), bermeterai cukup namun tidak ada aslinya diberi tanda P-14;



49. Fotokopi Kwitansi sejumlah Rp. 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) dari Tn. Siswara Nataamiarsa kepada M. Taufik tanggal 12 Juni 1986, bermeterai cukup namun tidak ada aslinya diberi tanda P-15;
50. Fotokopi Surat Ketetapan IPEDA Perkotaan Tahun 1983 tanggal 3 Januari 1983, Nomor Kohir: 57/15Perum/Klg, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-16a;
51. Fotokopi Surat Ketetapan IPEDA Perkotaan Tahun 1984 tanggal 2 Januari 1984, Nomor Kohir: 57/XVIII/-/Lrg, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-16b;
52. Fotokopi Kwitansi Bank Tabungan Negara 71562 Bulan May 1983, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-17a;
53. Fotokopi Kwitansi Bank Tabungan Negara 0362 Bulan Oktober 1983, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-17b;
54. Fotokopi Kwitansi Bank Tabungan Negara 362 Bulan November 1983, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-17c;
55. Fotokopi Kwitansi Bank Tabungan Negara Bukti Penerimaan KPR No. Debitur: A87001272 tanggal 1 Januari 1987, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-17d;
56. Fotokopi Kwitansi Bank Tabungan Negara Bukti Penerimaan KPR No. Debitur: D87001258 tanggal 1 April 1987, bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-17e;
57. Fotokopi Kwitansi Bank Tabungan Negara Bukti Penerimaan KPR No. Debitur: F87001258 tanggal 1 Juni 1987, bermeterai

cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya diberi tanda P-17f;

58. Fotokopi Kwitansi Bank Tabungan Negara Bukti Penerimaan KPR No. Debitur: D87001268 tanggal 1 Juli 1987, bermeterai cukup namun tidak ada aslinya diberi tanda P-17g;
59. Fotokopi Daftar Perhitungan Rencana Perlunasan Nama Debitur Ny. Hartini Haryono No. R/K: 362/II-1/362/Cn/Bd/80 tanggal 15 Desember 1987, bermeterai cukup namun tidak ada aslinya diberi tanda P-18;
60. Fotokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1894 atas Nama Pemegang Hak Hartini Haryono, bermeterai cukup namun tidak ada aslinya diberi tanda P-19;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga menghadirkan saksi-saksi ke depan persidangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa saksi Ratna Komala, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan bahwa saksi dahulunya adalah tetangga orang tua Penggugat yang tinggal di objek perkara di Jalan Gunung Tampomas Kelurahan Larangan Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, orang tua Penggugat yang bernama Pak Siswara sebelumnya membeli objek perkara dari Sdr Taufik dan Sdr. Taufik membeli dari Sdri. Hartini Haryono, saat ini Sertipikat Hak Guna Bangunan masih tercatat atas nama Sdr. Hartini Haryono;

Menimbang, bahwa saksi Didi Sumardi, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan bahwa saksi adalah tetangga dari Penggugat dengan jarak 5 (lima) rumah dengan Penggugat, Penggugat adalah anak dari Bapak Siswara, objek perkara di beli oleh Bapak Siswara kepada M. Taufik dan M. Taufik membeli objek perkara dari Hartini Haryono, dan SHGB objek perkara saat ini masih atas nama Hartini Haryono, dan saat ini saksi tidak tahu dimana keberadaan M. Taufik dan Hartini Haryono saat ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh penggugat sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim menemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- bahwa bermula pada tanggal 13 April 1983 Tergugat I telah menjual / over kredit kepada Tergugat II atas objek perkara yang dilakukan dibawah tangan, sebagaimana Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 13 April 1983, kemudian dikuatkan dengan Akta Notaris Nomor 10 tentang Pemindahan Hak dan Kewajiban Atas Rumah Berikut Tanah tertanggal 16 April 1983 yang dibuat dihadapan Notaris Suharmani.
- Bahwa kemudian pada tanggal 12 Juni 1986 Tergugat II menjual / over kredit objek perkara kepada Siswara Nataamiarsa yang juga dilakukan di bawah tangan sebagaimana Perjanjian Jual Beli tanggal 12 Juni 1986, yang mana sejak saat itu objek perkara berada dalam penguasaan Siswara Nataamiarsa dan semua angsurannya termasuk pembayaran fasilitas rumah dan Pajak rumah tersebut menjadi kewajiban dan tanggung jawab Siswara Nataamiarsa dalam setiap bulannya, sampai kemudian Siswara Nataamiarsa meninggal pada tanggal 20 Juli 2015 dan saat ini objek perkara di kuasai oleh Penggugat I;
- Bahwa Para Penggugat adalah anak kandung dan ahli waris dari Siswara Nataamiarsa (Alm);
- Bahwa saat ini SHGB atas objek perkara ada di tangan Tergugat III, dan angsuran rumah KPR-BTN tersebut telah dibayar lunas, namun karena sertifikat masih atas nama Tergugat I, maka Tergugat III tidak bisa menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat.
- Bahwa sekarang Para Penggugat bermaksud memproses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atas objek perkara menjadi atas nama Para Penggugat selaku ahli waris dari Siswara Nataamiarsa;

- Bahwa maksud Para Penggugat tersebut telah ditolak oleh pihak Tergugat III dengan alasan sertifikat tersebut masih tercatat atas nama Tergugat I, kemudian Para Penggugat mencari informasi tentang keberadaan Tergugat I dan II di berbagai tempat dengan maksud membawa Tergugat I untuk mengambil Sertifikat tersebut sekaligus untuk melakukan proses jual beli dan balik nama di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang, akan tetapi semua usaha Para Penggugat mencari Tergugat I dan II tersebut tidak membawa hasil dan tidak diketahui dengan pasti keberadaannya;
- Bahwa majelis hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek perkara ini, yang hasilnya adalah benar objek perkara nyata adanya dan sesuai dengan sebagaimana yang ada dalam gugatan dan sertipikat objek perkara *incasu*.

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa petitum 1 yaitu “mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya” dapat dikabulkan atau tidaknya tentu saja setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2, angka 3 dan angka 4 yang pada pokoknya adalah “manayatakan Surat Perjanjian Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II (Bukti P-11), akta No. 10 berupa akta Pemindahan Hak dan Kewajiban dari Tergugat I kepada Tergugat II (Bukti P-12) dan Surat Perjanjian Jual Beli antara Tergugat II dengan Siswara Nataamiarsa (orang tua penggugat) (Bukti P-14) adalah jual beli yang sah dan mengikat secara hukum” oleh karena saling

berkaitan satu sama lain, maka akan Majelis Hakim pertimbangkan secara sekaligus, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-11 diketahui bahwa Tergugat I (penjual) telah melakukan jual beli objek perkara kepada Tergugat II (pembeli) pada tanggal 13 April 1983 yang dilakukan secara bawah tangan, yang dilengkapi dengan bukti P-12 dibuatkan Akta Notaris berupa Pemindahan Hak dan Kewajiban Atas Rumah Berikut Tanah pada tanggal 16 April 1983, serta bukti P-13 berupa Kwitansi pembelian atas objek perkara antara Tergugat I (penjual) kepada Tergugat II (Pembeli) kemudian berdasarkan bukti P-14 diketahui bahwa pada tanggal 12 Juni 1986, Tergugat II menjual objek perkara kepada Siswara Nataamiarsa (orang tua Penggugat) yang juga dilakukan secara bawah tangan yang dikuatkan dengan bukti P-15 berupa kwitansi serah terima uang sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembelian objek perkara;

Menimbang, bahwa seharusnya jual beli tanah dan bangunan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku haruslah dilakukan secara terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas, tidak boleh dilakukan secara bawah tangan seperti yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat II kepada Siswara Nataamiarsa (orang tua Penggugat), namun meskipun demikian majelis hakim berpendapat bahwa akibat hukum dari proses jual beli tanah yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan dari Tergugat II kepada Siswara Nataamiarsa (orang tua Penggugat) adalah sah karena telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak sehingga sah juga untuk penguasaan haknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2, angka 3 dan angka 4 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum angka 5 yaitu “menyatakan Siswara Nataamiarsa (orang tua Penggugat) adalah pembeli yang beritikad baik dan

pemilik yang sah atas objek perkara”, majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa seorang pembeli dapat dikatakan beritikad baik apabila pembeli tersebut tidak mengetahui dan tidak dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui adanya cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah yang dibelinya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di persidangan di ketahui bahwa terjadinya jual beli atas objek perkara antara Siswara Nataamiarsa (orang tua Penggugat) dengan Tergugat II dilakukan secara over kredit bawah tangan, yang mana Siswara Nataamiarsa (orang tua Penggugat) menyerahkan uang muka sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) sebagaimana bukti P-15, dan selanjutnya Siswara Nataamiarsa (orang tua Penggugat) meneruskan cicilan kredit rumah KPR BTN (Tergugat III) sebagaimana bukti P-17a sampai dengan bukti P-17b dan sejak saat itu Siswara Nataamiarsa (orang tua Penggugat) menguasai objek perkara dan memenuhi semua kewajiban Penggugat atas rumah tersebut, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa Siswara Nataamiarsa (orang tua Penggugat) adalah pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 5 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 6 dan angka 7 yang pada pokoknya adalah “menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Siswara Nataamiarsa (orang tua penggugat) dan menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek perkara”, akan majelis hakim pertimbangkan secara bersamaan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2a dan bukti P-2b yang merupakan Kartu Keluarga Penggugat I dan Penggugat II diketahui bahwa nama orang tua Penggugat I dan Penggugat II adalah Siswara dan Kosesi, yang mana berdasarkan bukti P-3b dan bukti P-3c di ketahui bahwa Bapak Siswara telah meninggal dunia pada tanggal 20 Juli 2015 dan Ibu Kosesi telah meninggal dunia pada tanggal 8 Agustus 1989, dan berdasarkan bukti

P-4 berupa Surat Pernyataan Ahli Waris yang telah di catat dalam buku register RT 04 / RW 18 Tampomas Mekar Asih, buku register Camat Harjamukti dan buku register Lurah Larangan diketahui bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah ahli waris dari pada orang tua kandungnya yang sudah meninggal dunia yaitu Bapak Siswara Nataamiarsa dan Ibu Kosesi dan selanjutnya oleh karena dalam pertimbangan petitum angka 5 yang menyatakan Siswara Nataamiarsa (orang tua Penggugat) adalah pemilik yang sah dari pada objek perkara, maka oleh karena saat ini Bapak Siswara Nataamiarsa dan Ibu Kosesi, maka tentu saja Para Penggugat adalah pihak yang berhak atas objek perkara, sehingga dengan demikian sangat beralasan hukum untuk mengabulkan petitum angka 6 dan angka 7;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 8 pada pokoknya yaitu “memerintahkan Tergugat III untuk menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas objek perkara kepada Penggugat”, majelis hakim berpendapat oleh karena para penggugat adalah ahli waris dari Siswara Nataamiarsa (orang tua Penggugat) yang merupakan pemilik yang sah atas objek perkara sebagaimana yang telah dipertimbangkan dalam petitum angka 5, angka 6 dan angka 7, maka petitum angka 8 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 9 pada pokoknya yaitu “Memerintahkan kepada Tergugat IV untuk mengeluarkan surat rekomendasi dan memberikan hak prioritas kepada Para Penggugat untuk mendapatkan hak milik atas bekas HGB No. 1894, yang telah habis haknya pada tanggal 15 Maret 2009” majelis hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-19 yang merupakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1894 Kelurahan Larangan dengan Nama Pemegang Hak adalah Hartini Haryono, diketahui bahwa terhadap SHGB tersebut telah berakhir pada tanggal 15 Maret 2009, sehingga jika memang sangat di perlukan dalam hal pengurusan perpanjangan HGB dan

memproses untuk pembuatan Hak Milik atas objek perkara maka petitum angka 9 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 10 yang pada pokoknya “memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan proses pemberian hak/Pembaharuan hak dan menerbitkan sertipikat hak milik atas objek perkara kepada atas nama Penggugat”, majelis hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam hal menjatuhkan putusan, haruslah dijiwai oleh tiga nilai dasar yaitu, keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Namun apabila terjadi pertentangan antara nilai yang satu dan nilai yang lainnya, maka majelis hakim wajib mengedepankan nilai-nilai keadilan. Kejujuran dan ketulusan menjadi mahkota penegakan hukum. Empati, kepedulian, dan dedikasi menghadirkan keadilan, menjadi roh penyelenggara hukum. Kepentingan manusia (kesejahteraan dan kebahagiaannya) menjadi titik orientasi dan tujuan akhir hukum, karena dalam hal ini penegak hukum menjadi ujung tombak perubahan. Hukum sebagai kenyataan, mencakup kenyataan sosial, kenyataan kultur, dan lain-lain. Dengan kata lain, kajian empiris mengkaji *law in action* dan bersifat deskriptif yang dunianya adalah *das sein* (apa kenyataannya).

Menimbang, bahwa dalam perkara *in casu*, objek perkara yang masih tercatat atas nama Hartini Haryono (Tergugat I) dan kemudian dijual kepada Tergugat II, sejatinya jual beli tersebut haruslah dilakukan berdasarkan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku sehingga sertipikat harus diproses balik nama atas nama Tergugat II, dan kemudian jual beli antara Tergugat II dengan Siswara Nataamiarsa (orang tua Penggugat), sejatinya juga harus dilakukan berdasarkan ketentuan dan prosedur hukum yang berlaku, sehingga sertipikat diproses balik nama atas nama Siswara Nataamiarsa (orang tua Penggugat), namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Siswara Nataamiarsa (orang tua Penggugat), dan hanya melakukan jual beli SHGB atas objek perkara secara bawah tangan, sehingga saat ini Para Penggugat yang merupakan



ahli waris dari Siswara Nataamiarsa, mengajukan proses balik nama dikarenakan pihak Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak diketahui lagi keberadaannya dan Siswara Nataamiarsa (orang tua Penggugat) yang sudah meninggal dunia, sehingga dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat agar Para Penggugat dapat memperoleh kepastian hukum atas objek perkara maka majelis hakim menyatakan bahwa Para Penggugat sebagai orang yang berhak atas objek perkara maka berhak pula untuk melakukan balik nama sertifikat atas objek perkara di Kantor Badan Pertanahan Nasional Cirebon, sehingga dengan demikian petitum angka 10 dikabulkan dengan perubahan redaksi sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 11 yaitu “menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada Perlawanan, Banding maupun Kasasi”, majelis hakim berpendapat bahwa petitum tersebut tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 125 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## M E N G A D I L

I

13. Mengabulkan gugatan penggugat sebagian;
14. Menyatakan surat perjanjian jual beli tanggal 13 April 1983, atas objek perkara yaitu sebidang tanah dan bangunan rumah di Jl. Gunung Tampomas D XII No 123 Kelurahan Larangan, Kec, Harjamukti Kota Cirebon, antara Tergugat I (Hartini Haryono) selaku Penjual dan Tergugat II (Muhamad Taufik) selaku Pembeli, dengan batas-batas tanah dan bangunan rumah sebagai berikut :

sebelah Utara : Jl. Gunung Tampomas D XII.

sebelah Selatan : Tanah milik Ibu Sri Turasmi  
Sebelah Barat : Tanah milik Wawan Hermawan  
Sebelah Timur : Tanah milik Rudi Siswanto.

Adalah jual beli yang sah dan mengikat secara hukum.

15. Menyatakan akta No. 10 tanggal 16 April 1983, berupa akta Pemindahan Hak dan kewajiban atas objek perkara Adalah jual beli yang sah dan mengikat secara hokum;
16. Menyatakan surat perjanjian jual beli tertanggal 12 Juni 1986, atas objek perkara adalah jual beli yang sah dan mengikat secara hokum;
17. Menyatakan Bapak Para Penggugat (Siswara Nataamiarsa alias Siswara) adalah pembeli yang beritikad baik dan pemilik yang sah atas objek perkara;
18. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari orang tua Para Penggugat (Almarhum Bpk. Siswara Nataamiarsa alias Siswara dan almarhumah Ny. Kosesih).
19. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek perkara;
20. Memerintahkan kepada Tergugat III (PT. Bank Tabungan Negara Cabang Cirebon ) untuk menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1894/ Larangan Kota Cirebon, seluas 98 M2, atas nama Hartini Haryono, kepada Para Penggugat;
21. Memerintahkan kepada Tergugat IV (Perum Perumnas Cabang Cirebon), untuk mengeluarkan surat Rekomendasi dan memberikan hak prioritas kepada Para Penggugat, untuk mendapatkan hak milik atas bekas Hak Guna Bangunan No 1894 /Larangan, Kota Cirebon yang telah habis haknya pada tanggal 15 Maret 2009;
22. Memerintahkan kepada Turut Tergugat (Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Cirebon), untuk melakukan proses pemberian hak /Pembaharuan hak dan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah

bekas Hak Guna Bangunan No. 1894/ Larangan, Kota Cirebon kepada atas nama Para Penggugat.

23. Menghukum Turut tergugat untuk patuh dan taat atas putusan ini;
24. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp. 3.256.000,00 (tiga juta dua ratus lima puluh enam ribu rupiah);
25. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon, pada hari Selasa, tanggal 21 Mei 2019, oleh kami, Edi Junaedi, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Zoya Haspita, S.H., M.H., dan Aryo Widiatmoko, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Cbn tanggal 26 Desember 2018, putusan tersebut pada hari Kamis 23 Mei 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Tatang Sumantri, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:  
Ketua,

Hakim

Zoya Haspita, SH. MH  
Junaedi, SH. MH

Edi

Aryo Widiatmoko, SH, MH

Panitera Pengganti,

Tatang Sumantri, S.H\_

Rincian biaya :

-	PNBP pendaftaran	Rp. 30.000,-
-	Biaya proses	Rp. 50.000,-
-	Panggilan sidang	Rp. 2.380.000,-
-	Pemeriksaan Setempat	Rp. 750.000,-
-	Biaya sumpah saksi	Rp. 20.000,-
-	Redaksi	Rp. 10.000,-
-	Meterai	Rp. 6.000,-
-	Leges	Rp. 10.000,-

Jumlah Rp. 3.256.000,-.  
(tiga juta dua ratus lima puluh enam ribu rupiah)