

BAB III

OBJEK PENELITIAN

A. Duduk Perkara

Pengadilan Negeri Cirebon yang telah memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan dengan nomor putusan 78/Pdt.G/2015/PN.Cbn pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut di bawah ini, dalam perkara antara

AGUS SALIM Bertempat tinggal di Jalan Gunung Pangrango III D. XI No. 13 Rt. 005, Rw 001 Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dalam hal ini diwakili oleh 1. DARMAJI, SH.MH. 2. NUGRAHA, SH. Advokat - Penasihat Hukum dari Kantor Hukum DARMAJI, SH., DAN REKAN yang beralamat Kantor di Jalan Kesunean Gg. Bhakti Rt. 05 Rw. 08 No. 02 Kota Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 Nopember 2015, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

LAWAN

RETNO SUKISNI Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga di Jl. Parkit D III No. 173 Rt.. 005 Rw. 014 Kelurahan. Larangan, Kec. Harjamukti Kota Cirebon, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT.

B. Kasus Posisi

Dalam putusan nomor 78/Pdt.G/2015/PN.Cbn, Pengadilan Negeri Cirebon menjatuhkan putusan antara Agus Salim dalam hal ini bertindak sebagai Penggugat, melawan Retno Sukisni dalam hal ini sebagai Tergugat.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 05 Nopember 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon, dengan Nomor Register Perkara Perdata No : 78/Pdt.G/2015/PN.Cbn., tertanggal 09 Nopember 2015 telah mengemukakan hal-hal, sebagai berikut :

1. Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT (Almarhum MUNADJAD) telah mengadakan kesepakatan jual beli atas sebidan tanah di atasnya terdapat sebuah rumah bata, Hak Guna Bangunan dengan Sertipikat Nomor : 3894, Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti kota Cirebon, NIB 10.21.04.02.00243, Letak Tanah di Jalan Parkit D.III, surat ukur tanggal 29 Oktober 1998, Nomor 2775/1998, seluas 100 M2 (seratus meter persegi);
2. Bahwa dalam kesepakatan jual beli tanah di atasnya terdapat sebuah rumah bata tersebut PENGGUGAT sebagai pembeli dan TERGUGAT sebagai pihak penjual/pemilik tanah di atasnya terdapat sebuah rumah bata tersebut;
3. Bahwa total harga jual beli tanah di atasnya terdapat sebuah rumah bata yang disepakati PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah sebesar Rp. 12.000.000,- (dua belas juta rupiah) yang telah dibayar tunai oleh

PENGGUGAT kepada suami TERGUGAT (Almarhum MUNADJAD), di dalam Mobil di saksi oleh istri PENGGUGAT dan TERGUGAT

4. Bahwa namun demikian, sampai sekarang tanah di atasnya terdapat sebuah rumah bata yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan ini masih dikuasai oleh TERGUGAT. Oleh karenanya, TERGUGAT harus dihukum untuk menyerahkan tanah di atasnya terdapat sebuah rumah bata tersebut kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong dan bebas dari beban apapun;
5. Bahwa dengan telah terjadinya jual beli antara PENGGUGAT dan suami TERGUGAT tersebut, maka menurut hukum seharusnya tanah di atasnya terdapat sebuah rumah bata yang menjadi obyek sengketa dalam gugatan ini diserahkan kepada PENGGUGAT;
6. Bahwa perbuatan TERGUGAT tersebut jelas melakukan Wanprestasi (ingkar janji) dan membawa kerugian kepada PENGGUGAT, antara lain tidak dikuasainya tanah di atasnya terdapat sebuah rumah bata yang telah menjadi milik PENGGUGAT dengan bukti berupa akta jual beli nomor 768/JB/04/ X/1998 serta bukti sertipikat tanah Hak Guna Bangunan seluas 100 M2 (seratus meter persegi) atas nama PENGGUGAT;
7. Bahwa atas kelalaian tersebut, PENGGUGAT menderita kerugian dan wajar PENGGUGAT meminta agar TERGUGAT membayar kerugian yang ditimbulkan akibat perkara ini sebesar Rp 85.000.000,- (delapan puluh lima juta rupiah) selama 17 (tujuh belas) tahun TERGUGAT menempati obyek tersebut;

8. Bahwa PENGGUGAT khawatir TERGUGAT mengoperkan tanah Hak Guna Bangunan seluas 100 M² (seratus meter persegi) tersebut kepada Pihak lain, maka PENGGUGAT mohon agar diletakan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah diatasnya terdapat sebuah rumah bata tersebut;
9. Bahwa perkara ini didasar pada bukti tertulis berupa akta jual beli tanah diatasnya terdapat sebuah rumah bata tanah Hak Guna Bangunan seluas 100 M² (seratus meter persegi) (terlampir) dan bukti sertipikat tanah Hak Guna Bangunan seluas 100 M² (seratus meter persegi) atas nama PENGGUGAT (terlampir), sehingga memenuhi syarat Pasal 180 (1) HIR;
10. Bahwa agar TERGUGAT tidak mengulur-ulur waktu dalam memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan tanah diatasnya terdapat sebuah rumah bata, tanah Hak Guna Bangunan seluas 100 M² (seratus meter persegi) kepada PENGGUGAT, maka TERGUGAT harus dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,00 (Lima ratus ribu rupiah) setiap hari terlambat memenuhi putusan dalam gugatan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
11. Bahwa PENGGUGAT juga mohon putusan serta merta (Uit Voerbaar Bij Voorrad) hal ini didasarkan bukti otentik berupa akta jual beli tanah Hak Guna Bangunan seluas 100 M² (seratus meter persegi) (terlampir) dan bukti sertipikat tanah Hak Guna Bangunan seluas 100 M² (seratus meter persegi) atas nama PENGGUGAT, meskipun terhadap putusan ini diajukan verzet, banding atau kasis.

12. Bahwa oleh karena TERGUGAT merupakan pihak yang bersalah dalam perkara ini, wajar apabila kepadanya dibebani untuk menanggung seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

C. Amar Putusan

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk sebagian ;
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan ingkar janji / Wanprestasi ;
3. Menyatakan sah menurut hukum dan mengikat kedua belah pihak mengenai perjanjian jual beli pada tanggal 14 Oktober 1998 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT atas sebidang tanah di atasnya terdapat sebuah rumah bata, tanah Hak Guna Bangunan seluas 100 M2 (seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Parkit D. III No. 137 Rt 005 Rw 014 Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon, yang dilakukan dihadapan NOTARIS/ PPAT ILI ROHAELI, S.H.;
4. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan obyek sengketa tanah Hak Guna Bangunan seluas 100 M2 (seratus meter persegi) yang terletak di Jalan Parkit D. III No. 137 Rt 005 Rw 014 Kelurahan Larangan, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa beban kepada PENGGUGAT ;
5. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini ;

6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara ini sebesar Rp. 1.551.000,- (satu juta lima ratus lima puluh satu ribu Rupiah)
 7. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya ;
- Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon, pada hari : SENIN, tanggal 28 Maret 2016, oleh Kami : SRITUTI WULANSARI, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua Majelis, INNA HERLINA, S.H., dan M. MARTIN HELMY. S.H, M.H., masing – masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari : RABU, tanggal 30 Oktober 2016, dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis, dengan didampingi oleh Hakim – Hakim anggota tersebut, dan dengan dibantu oleh TUTI MULYATI, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Cirebon, dan dengan dihadiri Kuasa Hukum PENGGUGAT dan tanpa dihadiri TERGUGAT maupun Kuasa Hukum TERGUGAT.
- 