



**P U T U S A N**  
**Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Cjr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Uloh Saepuloh Bin Didin**, lahir di Cianjur 20 September 1970, laki-laki, Islam, Wiraswasta, berkedudukan di Kampung Cisalak Hilir, RT.001, RW. 006, Desa Cisalak, Kecamatan Cibeber, Kabupaten Cianjur, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;

**Muhammad Andriansyah Bin Uloh Saepuloh**, lahir di Cianjur 18 Mei 2000, laki-laki, Islam, Pelajar, berkedudukan di Kampung Cisalak Hilir, RT.001, RW. 006, Desa Cisalak, Kecamatan Cibeber, Kabupaten Cianjur selanjutnya disebut sebagai, **Penggugat II**;

Dalam hal ini **Penggugat I dan Penggugat II** memberikan kuasa kepada Dr. SUMARNA, S.H, M.H., ILHAM ADINEGARA SUKANA, S.H., M.H., FREDERICK SETIAWAN, S.H.,C.Med, dan MUHAMAD RAJIB BACTIAR, S.H Para Advokad dan konsultan Hukum yang berkantor di Jl.Halteu Maleber Perum Sabandar Permai Blok C3 No. 1, Kecamatan Karangtengah, Cianjur, Jawa Barat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 November 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjuar dengan Nomor Register 386/SK/Pdt/2023/PN Cjr pada tanggal 8 Desember 2023.

Selanjutnya disebut sebagai .....**Para Penggugat.;**

Lawan:

**Irianto Tjokro Alias Djiauw Jin Jung**, dahulu bertempat tinggal di Taman Mentari Blok N6 No. 24, Desa Sukanagalih, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya baik di dalam maupun diluar wilayah Hukum Indonesia, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat.;**

Pengadilan Negeri tersebut;

*Halaman 1 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Cjr*



Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;  
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 1 Desember 2023 dalam Register Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Cjr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 04 Desember 2021 orang tua (Ibu ) Para Penggugat atas nama nyonya PIPIH SOPIAH Binti SUMANTA telah meninggal dunia di Cianjur, berdasarkan Surat Kematian tanggal 5 Juli 2023, Dengan meninggalkan satu suami dan 2 (dua) orang anak yakni:
  - 1.1. ULOH SAEPULOH Bin DIDIN ( Suami Almarhumah)
  - 1.2. MUHAMMAD ANDRIANSYAH Bin ULOH SAEPULOH (Anak Almarhumah)
  - 1.3. ASTRIKHODIJAH Binti ULOH SAEPULOH (Anak Almarhumah).
2. Bahwa semasa hidupnya PIPIH SOPIAH Binti SUMANTA, dalam perkawinan dengan ULOH SAEPULOH Bin DIDIN telah membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.866, seluas 289 M2 (dua ratus delapan puluh sembilan meter persegi) tertulis atas nama 1RIANTO TJOKRO dahulu DJIAUW JIN JUNG, terletak di Desa Sukanagalih, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, dengan tanda bukti pembayaran berupa Kwitansi Pelunasan tertanggal 23-7-2019, yang diatas namakan almarhumah PIPIH SOPIAH Binti SUMANTA, dan belum sempat dibuat akta Jual Belinya dihadapan PPAT (Penjabat Pembuat Akta Tanah) karena keburu Almarhumah PIPIH SOPIAH Binti SUMANTA meninggal dunia.
3. Bahw'a atas situasi dan kondisi seperti itu dan Bapak IRJANTO TJOKRO dahulu DJIAUW JIN JUNG, sebagai Penjual sudah tidak diketahui lagi alamat dan tempat tinggalnya, maka Para Penggugat pernah mengajukan permohonan Penetapan Ahli Waris ke Pengadilan Agama Cianjur tanggal 21 Juli 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Cianjur pada tanggal 02 Agustus 2023 dibawah Register perkara No. 698/Pdt.P/2023/PA.Cjr. yang amar penetapannya sebagai berikut:

Menetapkan:

Halaman 2 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Cjr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan permohonan Para Pemohon ;
2. Menetapkan Ahli Waris dari almarhumah Pipih Sopiah Binti Sumanta, yang meninggal pada 04 Desember 2021 adalah 3 orang :
  - 1.1. ULOH SAEPULOH Bin DIDIN.
  - 1.2. MUHAMMAD ANDRIANSYAH Bin ULOH SAEPULOH.
  - 1.3. ASTRI KHODIJAH Binti ULOH SAEPULOH.

Adalah Para Ahli Waris dari Almarhumah PIPIH SOPIAH Binti SUMANTA.

4. Bahwa atas kekuatan Penetapan Pengadilan Agama Cianjur tersebut diatas Para Penggugat telah mengurus Sertipikat atas tanah tersebut dan telah dikuasai dan diusahai oleh Para Penggugat sejak 23 Juli 2019 sampai dengan sekarang.
5. Bahwa Para Penggugat tidak dapat membuat Akta Jual Beli tersebut karena Penjual yaitu IRIANTO TJOKRO dahulu DJIAUW JIN JUNG dan atau ahli warisnya saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
6. Bahwa sejak almarhumah nyonya PIPIH SOPIAH Binti SUMANTA membeli tanah tersebut pada tanggal 23 Juli 2019 hingga sekarang tetap dalam kepemilikan atau penguasaan Para Penggugat dan selain juga tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa atau tidak ada keberatan dari pihak-pihak lain atas kepemilikan atau penguasaan tanah tersebut oleh Para Penggugat dan setiap tahunnya membayar Pajak Bumi dan Bangunan;
7. Bahwa untuk kepentingan tersebut Para Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Cianjur dimana objek tersebut berada untuk ditetapkan dengan status dimana bahwa Para Penggugat selaku pembeli adalah sebagai pemilik dan sebagai kuasa dari pihak penjual yang berwenang melakukan tindakan hukum mengalihkan hak atas tanah dimaksud, menandatangani akta jual belinya dan surat-surat pendukung lainnya, bertindak untuk dan atas nama pihak penjual (selaku Penjual) dan untuk atas nama diri sendiri (selaku Pembeli) di hadapan PPAT yang berwenang;

Berdasarkan alasan-alasan yang diuraikan di atas, Para Penggugat mohon dengan segala kerendahan hati, kiranya Pengadilan Negeri Cianjur berkenan memeriksa perkara ini dengan memberikan keputusannya sebagai berikut:

## PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Jual Beli yang dilakukan antara Pipih Sopiah Binti Sumanta pada tanggal 23 Juli 2019 terhadap Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.866, seluas 289 M2 (dua

Halaman 3 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Cjr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus delapan puluh sembilan meter persegi) tertulis atas nama IRIANTO TJOKRO dahulu DJIAUW JIN JUNG, terletak di Desa Sukanagalih, Kecamatan, Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, dan telah dikuasai dan diusahai oleh Para Penggugat sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang dan merupakan harta waris/Budel waris peninggalan almarhumah PIPIH SOPIAH binti SUMANTA, adalah Sah menurut Hukum.

3. Menetapkan Para Penggugat ULOH SAEPULOH Bin DIDIN dan selaku wali anak yang bernama ASTRI KHODIJAH Binti ULOH SAEPULOH serta MUHAMMAD ANDRIANSYAH Bin ULOH SAEPULOH, adalah Pemilik dan Pemegang Hak satu-satunya atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah tinggal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 866, Seluas 289 M2 (dua ratus delapan puluh sembilan meter persegi) tertulis atas nama IRIANTO TJOKRO dahulu DJIAUW JIN JUNG, terletak di Desa Sukanagalih, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat, dan telah dikuasai dan diusahai oleh Para Penggugat sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang.
4. Memberikan ijin kepada Para Penggugat ULOH SAEPULOH Bin DIDIN dan selaku wali anak yang bernama ASTRI KHODIJAH Binti ULOH SAEPULOH serta MUHAMMAD ANDRIANSYAH Bin ULOH SAEPULOH, untuk menghadap PPAT di Kabupaten Cianjur untuk mendatangi akta jual beli atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah tinggal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 866, Seluas 289 M2 (dua ratus delapan puluh sembilan meter persegi) tertulis atas nama IRIANTO TJOKRO dahulu DJIAUW JIN JUNG, terletak di Desa Sukanagalih, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat, dan telah dikuasai dan diusahai oleh Para Penggugat sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang, dan Surat lain yang diperlukan untuk keperluan jual beli tersebut, dimana dalam melakukan perbuatan hukum tersebut.

Para Penggugat bertindak selaku penjual : untuk dan atas nama Penjual (Pemegang Hak atas Tanah ) menandatangani akta jual beli dan surat-surat pendukungnya dihadapan PPAT dan selaku pembeli untuk dan atas nama diri sendiri.

5. Memberikan ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Kabupalen Cianjur untuk mendaftarkan peralihan hak pensertifikatan atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.866, Seluas 289 M2 (dua ratus delapan puluh sembilan meter persegi) tertulis atas nama IRIANTO TJOKRO dahulu DJIAUW JIN JUNG, terletak di Desa Sukanagalih, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur,

Halaman 4 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Cjr

#### 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)



Propinsi Jawa Barat, dan telah dikuasai dan diusahai oleh Para Penggugat sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang, merupakan harta waris/Budel Waris dari almarhumah PIPIH SOPIAH Binti SUMANTA. Kepada Para Penggugat yaitu :

- 1.1. ULOH SAEPULOH Bin DIDIN.
- 1.2. MUHAMMAD ANDRIANSYAH Bin ULOH SAEPULOH.
- 1.3. ASTRIKHODIJAH Binti ULOH SAEPULOH.

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;  
SUBSIDER

Atau, bila mana Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa khusus untuk itu, sedangkan Tergugat tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya yang sah sebagaimana Relaas Panggilan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Cjr tanggal 14 Desember 2023 dan berdasarkan Berita Acara Penyerahan Surat Panggilan/Pemberitahuan yang dilakukan oleh Petugas dari Kantor Pos Cabang Sindanlaya Alamat penerima/ yang bersangkutan tidak ditemukan, selanjutnya dilakukan Panggilan Umum dan berdasarkan relaas panggilan umum tanggal 14 Desember 2023 untuk persidangan pada hari Senin tanggal 29 Januari 2024 sebagaimana Panggilan umum melalui website Pengadilan Negeri Cianjur, yang dilaksanakan oleh Iyus Saepudin, S.H. Jurusita pada Pengadilan Negeri Cianjur;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Cianjur telah melakukan pemanggilan kepada Tergugat sebagaimana tersebut diatas, baik dari sisi formalitas maupun waktunya Majelis Hakim berpendapat bahwa pemanggilan tersebut telah dilaksanakan secara patut sehingga panggilan terhadap Tergugat tersebut harus dinyatakan sah;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat telah dipanggil secara patut, akan tetapi tetap tidak hadir ke persidangan dan tidak pula menyuruh orang lain menghadap baik sebagai wakil atau kuasanya, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Kuasa Para Penggugat telah mengajukan **bukti-bukti surat**, yang terdiri dari :

1. Fotokopi dari kopi kartu tanda penduduk NIK 320303200970003 atas nama Uloh Saepuloh, alamat di Kampung Cisalak Hilir, RT.001, RW. 006, Desa Cisalak, Kecamatan Cibeber, Kabupaten Cianjur, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi dari kopi kartu tanda penduduk 3203031805000001, atas nama Muhammad Andriansyah alamat di Kampung Cisalak Hilir, RT.001, RW. 006, Desa Cisalak, Kecamatan Cibeber, Kabupaten Cianjur, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi dari kopi kartu tanda penduduk NIK 3203034303720011, atas nama Pipih Sopiah, alamat di Kampung Cisalak Hilir, RT.001, RW. 006, Desa Cisalak, Kecamatan Cibeber, Kabupaten Cianjur selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari asli kutipan akta nikah No 458/80/IX/93, atas nama suami Uloh Saepuloh dan istri Pipih Sopiah, selanjutnya diberi tanda P-4.;
5. Fotokopi dari asli Kutipan Akta Kelahiran No 11249/IST/2008, atas nama Astri Khodijah, lahir di Cianjur tanggal 27 April 2006, anak ke dua perempuan dari Uloh Saepuloh dan Pipih Sopiah, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari asli Kartu Keluarga 3203030307080135, atas nama kepala kepala keluarga Uloh Saepuloh alamat Kampung Cisalak Hilir, RT.001, RW. 006, Desa Cisalak, Kecamatan Cibeber, Kabupaten Cianjur, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari asli kwitansi tanpa nomor, telah diterima dari Pipih Sopiah, uang sejumlah empat ratus delapan puluh juta rupiah untuk pembayaran pelunasan pembelian tanah SHGB No 866 An. Irianto Tjokro dahulu Djiauw Jin Jung terletak di Desa Sukanagalih Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur 23 Juli 2019, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari asli sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 866, Provinsi Jawa Barat Kupaten Cianjur Kecamatan Pacet Desa Sukanagalih luas 289 m<sup>2</sup> nama Pemegang Hak Irianto Tjokro dahulu Djiauw Jin Jung, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari asli Kutipan Akta Kematian 3203-KM-43022022-00-40, atas nama Pipih Sopiah, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari asli salinan penetapan Nomor 698/Pdt.P/2023/PA.Cjr, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut yaitu bukti P – 1 sampai dengan P – 10, untuk P – 4, P – 5, P – 6, P – 7 P – 8, P – 9 dan P – 10 foto

Halaman 6 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Cjr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

copy telah dicocokkan dengan aslinya, sedangkan P – 1, P – 2, dan P – 3 fotocopi dari fotocopi sehingga secara formil dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai alat bukti surat dalam perkara ini.;

Menimbang bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Kuasa Para Penggugat telah pula mengajukan **saksi-saksi** yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah, masing-masing :

## 1. Saksi **E SUPARDI**

- Bahwa Saksi akan menjelaskan terkait dengan jual beli sebuah di Desa Sukanagali Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur.;
- Bahwa jual beli dilakukan di Desa Sukanagali Kecamatan Pacet Kab. Cianjur;
- Bahwa Saksi lupa hari dan tanggal terjadinya jual beli tersebut, namun terjadi pada bulan Juli 2019;
- Bahwa yang melakukan jual beli adalah IRIANTO TJOKRO sebagai penjual dan PIPIH SOPIAH Binti SUMANTA sebagai pembeli;
- Bahwa PIPIH SOPIAH Binti SUMANTA adalah sebagai warga Saksi;
- Bahwa Pipih Sopiah adalah istri dari Penggugat I dan Penggugat II adalah anaknya.
- Bahwa yang menjadi objek jual beli waktu itu adalah berupa tanah dan rumah, dan bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut sudah lama berdiri;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga jual beli objek perkara tersebut;
- Bahwa Saksi tidak melihat perjanjian jual beli waktu itu namun Saksi diberitahu oleh Penggugat I bahwa Penggugat sedang melakukan transaksi tanah dan bangunan;
- Bahwa PIPIH SOPIAH Binti SUMANTA sudah meninggal dunia pada tanggal 4 Desember 2021;
- Bahwa Saksi belum pernah diperlihatkan sertipikat objek perkara maupun perjanjian jual beli oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui ada jual beli objek perkara dari Penggugat;
- Bahwa setelah terjadi jual beli, objek perkara dikuasai oleh Penggugat dan PIPIH SOPIAH Binti SUMANTA;
- Bahwa yang menguasai objek perkara saat ini adalah Penggugat I bersama dengan anaknya yaitu Penggugat II;

Halaman 7 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Cjr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa yang dipermasalahkan saat ini dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah objek perkara sudah bersertipikat atau belum;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah transaksi jual beli dilakukan di hadapan notaris atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaan dari Tergugat;
- Bahwa transaksi jual beli dilakukan di rumah Tergugat atau di tempat objek perkara;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang hadir pada saat transaksi jual beli adalah Pipih dan Penggugat namun yang lainnya saksi tidak mengetahui;
- Bahwa pada saat transaksi Saksi diajak oleh Penggugat namun Saksi berada di luar rumah dan tidak mengetahui yang terjadi di dalam rumah Tergugat waktu itu;
- Bahwa sepenglihatan Saksi bahwa tanah dan bangunan yang dibeli oleh Penggugat waktu itu kurang lebih seluas 500 meter persegi;
- Bahwa Saksi sudah kenal lama dengan PIPIH SOPIAH Binti SUMANTA dan Penggugat I;
- Bahwa setelah beberapa lama dari transaksi jual beli, Saksi sempat bertemu dengan Penggugat I dan Pipih;
- Bahwa Saksi pernah mendengar bahwa surat-surat terkait objek perkara belum beres;
- Bahwa menurut Penggugat I bahwa Akta Jual Beli belum pernah dibuat;
- Bahwa Para Penggugat telah menempati objek perkara sejak terjadinya jual beli;

## 2. Saksi **HERI SUPRIATNA**

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat I yang merupakan suami dari Ibu Pipih;
- Bahwa Penggugat I adalah teman Saksi;
- Bahwa Saksi sebagai RT dan Penggugat I sebagai warga Saksi;
- Bahwa Penggugat II adalah anak dari Penggugat I;
- Bahwa Penggugat I mempunyai dua orang anak;
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan ini sebagai Saksi terkait dengan permasalahan pembuatan akta tanah;
- Bahwa tanah tersebut awalnya dibeli oleh almarhumah Ibu Pipih Sopiah, dan Ibu Pipih sudah meninggal dunia pada bulan Desember tahun 2021;

Halaman 8 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Cjr

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah meninggal dunia, Ibu Pipih Sopiah meninggalkan tiga orang ahli waris yaitu Muhamad Andriansah, Astri Khodijah, dan Uloh Saepuloh;
- Bahwa almarhumah ibu Pipih membeli tanah di Desa Sukanagalih Kecamatan Pacet dan Saksi mengetahui letak objek tersebut;
- Bahwa Ibu Pipih membeli tanah dari Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana Tergugat tinggal namun pada saat transaksi, Saksi hadir dan melihat pada saat pembayaran di rungan dan ada Tergugat waktu itu;
- Bahwa objek tanah waktu itu dibeli dengan harga Rp480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah).;
- Bahwa luas objek tanah yang dibeli waktu itu seluas 289 meter persegi;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-7 dan Bukti P-8 yang diperlihatkan di persidangan;
- Bahwa rumah objek perkara saat ini dikuasai oleh Penggugat I dan anak-anaknya;
- Bahwa diajukan gugatan pengesahan jual beli adalah untuk balik nama;
- Bahwa belum ada akta jual beli dari PPAT;
- Bahwa anak kedua Penggugat I masih berumur 17 tahun dan saat ini masih sekolah kelas 1 SMA;
- Bahwa pada saat transaksi yang hadir waktu itu adalah Ibu Pipih, Penggugat I, Saksi dan Tergugat, selain itu tidak ada lagi;
- Bahwa saat transaksi diperlihatkan sertipikat oleh Tergugat dan saat itu masih atas nama Indrianto Cokro;
- Bahwa pembayaran saat transaksi dilakukan secara tunai saat itu juga;
- Bahwa jual beli saat itu disepakati oleh para pihak dalam bentuk kuitansi;
- Bahwa saat itu rumah berbentuk dua lantai;
- Bahwa Tergugat saat itu adalah sebagai Penjual dan Ibu Pipih sebagai Pembeli;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat I dan bertempat tinggal di Cibeber Cianjur;
- Bahwa dari pernikahan Penggugat I dengan Ibu Pipih mempunyai dua orang anak yaitu Muhamad Andriansah dan Astri Khodijah;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti P-9 berupa akta kematian atas nama Pipih Sopiah;
- Bahwa Saksi sudah menjadi ketua RT selama 4 tahun;

Halaman 9 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Cjr

#### 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

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini sebagai Saksi untuk menerangkan terkait permasalahan balik nama sertifikat tanah;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut adalah untuk sertifikat tanah yang berlokasi di Desa Sukanagalih;
- Bahwa objek perkara dibeli oleh Pipih Sopiah pada tahun 2019;
- Bahwa objek perkara berupa tanah yang berdiri diatasnya rumah, dan pada saat dibeli sudah ada rumah;
- Bahwa objek perkara saat ini sudah ditempati oleh Penggugat I dan anak-anaknya;
- Bahwa Ibu Pipih sempat menempati objek perkara pada saat masih hidup;
- Bahwa sepengetahuan saksi sertifikat masih atas nama Irianto sampai saat ini;
- Bahwa sertifikat belum dibaliknamakan karena Tergugat tidak diketahui keberadaannya saat ini;
- Bahwa sertifikat asli sudah dipegang oleh Penggugat I saat ini;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas objek perkara;
- Bahwa saat jual beli Saksi tidak ikut menandatangani;
- Bahwa Saksi mengetahui penetapan dari Pengadilan Agama Cianjur dan Saksi diperlihatkan oleh Penggugat I;

Menimbang bahwa atas keterangan Para saksi, Kuasa Penggugat tidak keberatan dan membenarkannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir maka dianggap tidak mengajukan alat bukti apapun;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan **Pemeriksaan Setempat** pada **hari Jumat, tanggal 15 Maret 2024** dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kepala Kaur Umum Desa Selajambe bernama M Ramdani, yang hasilnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Pokok Perkara

Halaman 10 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Cjr

#### 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 maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana seperti yang dimaksud diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat meskipun telah dipanggil secara patut ternyata tetap tidak hadir dan tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakil atau kuasanya, maka Tergugat harus dinyatakan tidak hadir, dan gugatan Para Penggugat akan diputus secara verstek;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Gugatan Para Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah alasan-alasan yang dikemukakan dalam oleh Para Penggugat beralasan hukum atau tidak ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 04 Desember 2021 nyonya PIPIH SOPIAH Binti SUMANTA telah meninggal dunia di Cianjur, berdasarkan Surat Kematian tanggal 5 Juli 2023, Dengan meninggalkan satu suami dan 2 (dua) orang anak yakni:
  - 1.1. ULOH SAEPULOH Bin DIDIN (Suami Almarhumah)
  - 1.2. MUHAMMAD ANDRIANSYAH Bin ULOH SAEPULOH (Anak Almarhumah)
  - 1.3. ASTRIKHODIJAH Binti ULOH SAEPULOH (Anak Almarhumah).
- Bahwa semasa hidupnya PIPIH SOPIAH Binti SUMANTA, dalam perkawinan dengan ULOH SAEPULOH Bin DIDIN telah membeli sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.866, seluas 289 M2 (dua ratus delapan puluh sembilan meter persegi) tertulis atas nama IRIANTO TJOKRO dahulu DJIAUW JIN JUNG, terletak di Desa Sukanagalih, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, dengan tanda bukti pembayaran berupa Kwitansi Pelunasan tertanggal 23-7-2019, yang diatas namakan almarhumah PIPIH SOPIAH Binti SUMANTA, dan belum sempat dibuat akta Jual Belinya dihadapan PPAT (Penjabat Pembuat Akta Tanah) karena keburu Almarhumah PIPIH SOPIAH Binti SUMANTA meninggal dunia.
- Bahwa atas situasi dan kondisi seperti itu dan Bapak IRJANTO TJOKRO dahulu DJIAUW JIN JUNG, sebagai Penjual sudah tidak diketahui lagi alamat dan tempat tinggalnya, maka Para Penggugat pernah mengajukan permohonan Penetapan Ahli Waris ke Pengadilan Agama Cianjur tanggal 21 Juli 2023 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Cianjur pada tanggal 02 Agustus 2023 dibawah Register perkara No. 698/Pdt.P/2023/PA.Cjr.;

Halaman 11 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Cjr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa atas kekuatan Penetapan Pengadilan Agama Cianjur tersebut diatas Para Penggugat telah mengurus Sertipikat atas tanah tersebut dan telah dikuasai dan diusahai oleh Para Penggugat sejak 23 Juli 2019 sampai dengan sekarang;
- Bahwa Para Penggugat tidak dapat membuat Akta Jual Beli tersebut karena Penjual yaitu IRIANTO TJOKRO dahulu DJIAUW JIN JUNG dan atau ahli warisnya saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;
- Bahwa sejak almarhumah nyonya PIPIH SOPIAH Binti SUMANTA membeli tanah tersebut pada tanggal 23 Juli 2019 hingga sekarang tetap dalam kepemilikan atau penguasaan Para Penggugat dan selain juga tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa atau tidak ada keberatan dari pihak-pihak lain atas kepemilikan atau penguasaan tanah tersebut oleh Para Penggugat dan setiap tahunnya membayar Pajak Bumi dan Bangunan;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Para Penggugat adalah menyatakan Jual Beli yang dilakukan antara Pipih Sopiah binti Sumanta pada tanggal 23 Juli 2019 terhadap sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.866, seluas 289 M2 (dua ratus delapan puluh sembilan meter persegi) tertulis atas nama IRIANTO TJOKRO dahulu DJIAUW JIN JUNG, terletak di Desa Sukanagalih, Kecamatan, Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, dan telah dikuasai dan diusahai oleh Para Penggugat sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang dan merupakan harta waris/Budel waris peninggalan almarhumah PIPIH SOPIAH Binti SUMANTA, adalah Sah menurut Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan sebagaimana diuraikan diatas maka yang menjadi pokok sengketa atau pokok permasalahan yang harus dibuktikan adalah:

1. Apakah benar Pipih Sopiah telah membeli tanah dan bangunan rumah tinggal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.866, seluas 289 M2 (dua ratus delapan puluh sembilan meter persegi) tertulis atas nama IRIANTO TJOKRO dahulu DJIAUW JIN JUNG, terletak di Desa Sukanagalih, Kecamatan, Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat ?
2. Apakah Para Penggugat dapat melakukan pembuatan Akta Jual Beli?

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan tersebut di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat.;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 163 HIR/ pasal 283 RBg jo Pasal 1865 KUH Perdata menyatakan setiap orang yang mendalilkan suatu hak,

Halaman 12 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Cjr

#### 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)



atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian setiap yang menyatakan mempunyai hak atau mengemukakan suatu peristiwa untuk menguatkan hak tersebut dibebankan untuk membuktikan hak tersebut, sebaliknya yang membantah hak orang lain maka kepadanya diwajibkan untuk membuktikan bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Kuasa Hukum Para Penggugat mengajukan bukti surat yaitu bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-10 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi E SUPARDI dan Saksi HERI SUPRIATNA;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P – 1 berupa foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 320303200970003 atas nama Uloh Saepuloh, alamat di Kampung Cisalak Hilir, RT.001, RW. 006, Desa Cisalak, Kecamatan Cibeber, Kabupaten Cianjur, dan kartu tanda penduduk (KTP) NIK 3203031805000001, atas nama Muhammad Andriansyah alamat di Kampung Cisalak Hilir, RT.001, RW. 006, Desa Cisalak, Kecamatan Cibeber, Kabupaten Cianjur Jawa Barat membuktikan person diri Para Penggugat adalah benar orang yang bernama Uloh Saepuloh dan Muhammad Andriansyah, bertempat tinggal di Kabupaten Cianjur Jawa Barat.

Menimbang, bahwa di persidangan telah didengarkan keterangan dari saksi-saksi yang diajukan oleh Kuasa Para Penggugat yang menerangkan bahwa saksi-saksi kenal dengan para pengugat dan mengetahui adanya Jual beli tanah dan bangunan seluas 289 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sukanagalih Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur, dimana yang sebagai pembeli adalah Pipih Sopiah yang merupakan istri dari Penggugat I dan Ibu dari Penggugat II, yang mana jual beli tersebut dilakukan pada tahun 2019 dengan penjual bernama Bapak Irianto Tjokro.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Heri Supriatna yang menjelaskan bahwa Ibu Pipih Sopiah membeli tanah dan bangunan terletak di Desa Sukanagalih Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur dari Bapak Irianti Tjokro dengan harga Rp.480.000.000,00 (empat ratus delapan puluh juta rupiah) (vide bukti P-7 berupa kwitansi pelunasan pembelian tanah SHGB No.866) dan saat itu saksi hadir dan melihat sendiri transaksi jual-beli tersebut.

Menimbang, bahwa saat ini Ibu Pipih Sopiah telah meninggal dunia (vide bukti P-9 berupa Kutipan Akta Kematian) sehingga tanah dan bangunan

*Halaman 13 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Cjr*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah dibeli tersebut dikuasai oleh Para Penggugat dan sampai saat ini yang menjadi masalah Para Penggugat tidak dapat membuat Akta Jual Beli (AJB) karena Bapak Irianto Tjokro tidak diketahui keberadaannya.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 berupa kwitansi pelunasan pembelian tanah SHGB No.866 tanggal 23 Juli 2019, dimana bukti tersebut membuktikan adanya jual beli yang sah terhadap tanah dan bangunan seluas 289 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Sukanagalih Kecamatan Pacet Kabupaten Cianjur, atas nama Irianto Tjokro (Djiauw Jin Jung), yang mana Para Penggugat selaku ahli waris, sehingga Majelis Hakim pokok permasalahan pertama telah menjawab.

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan pokok permasalahan angka 2 yaitu apakah Para Penggugat dapat melakukan pembuatan akta jual beli ?

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas bahwa Para Penggugat telah memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku tentang ada jual-beli sehingga jual beli terhadap tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Guna Bangunan No.866, seluas 289 M2 (dua ratus delapan puluh sembilan meter persegi) tertulis atas nama IRIANTO TJOKRO dahulu DJIAUW JIN JUNG, terletak di Desa Sukanagalih, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, dengan tanda bukti pembayaran berupa Kwitansi Pelunasan Pembelian tanah SHGB No.866 tanggal 23-7-2019 (vide bukti P-7) harus dinyatakan sah menurut hukum dan tidak memiliki cacat hukum, pembeli yang beritikad baik dilindungi hukum berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 4 Tahun 2016 tentang pemberlakuan rumusan hasil rapat pleno kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Penggugat melakukan jual beli atas objek tanah tersebut, dengan tata cara /prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan, dengan demikian pokok permasalahan kedua telah menjawab.

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan Para Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 1 (satu) akan dijawab Hakim setelah Hakim mempertimbangkan seluruh isi Petitum ParaPenggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 2 (dua) dimana saat ini tanah dan bangunan dengan SHGB No 866 terletak di Desa Sukanagalih, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat dikuasai oleh Para Penggugat, dengan kata lain Para Penggugat dikatakan pembeli yang beritikad baik karena ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan.

Halaman 14 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Cjr

#### 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)



Hal tersebut diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) nomor 7 tahun 2012 didalam butir ke-IX yang menyatakan Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah), pemilik tanah hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak, oleh karena itu terhadap gugatan Penggugat Petitum ke-2 (dua), yang menyatakan Jual Beli yang dilakukan antara (alm) Pipih Sopiah Binti Sumanta pada tanggal 23 Juli 2019 terhadap Sebidang tanah berikut bangunan rumah tinggal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.866, seluas 289 M2 (dua ratus delapan puluh sembilan meter persegi) tertulis atas nama IRIANTO TJOKRO dahulu DJIAUW JIN JUNG, terletak di Desa Sukanagalih, Kecamatan, Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, dan telah dikuasai dan diusahai oleh Para Penggugat sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang dan merupakan harta waris/Budel waris peninggalan almarhumah PIPIH SOPIAH Binti SUMANTA, adalah Sah menurut Hukum, adalah beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pada petitum angka ke-2 telah dikabulkan, maka terhadap petitum angka ke-3 yang menyatakan agar menetapkan Penggugat I (ULOH SAEPULOH bin DIDIN) dan selaku wali anak yang bernama ASTRI KHODIJAH Binti ULOH SAEPULOH serta MUHAMMAD ANDRIANSYAH Bin ULOH SAEPULOH (Penggugat II), adalah Pemilik dan Pemegang Hak satu-satunya atas sebidang tanah dan bangunan yang diatasnya berdiri bangunan rumah tinggal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 866, Seluas 289 M2 (dua ratus delapan puluh sembilan meter persegi) tertulis atas nama IRIANTO TJOKRO dahulu DJIAUW JIN JUNG, terletak di Desa Sukanagalih, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat, dan telah dikuasai dan diusahai oleh Para Penggugat sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang, beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pada petitum angka ke-2 dan ke-3 telah dikabulkan, maka terhadap petitum angka ke-4 yang menyatakan agar memberikan ijin kepada Penggugat I (ULOH SAEPULOH Bin DIDIN) dan selaku wali anak yang bernama ASTRI KHODIJAH binti ULOH SAEPULOH serta MUHAMMAD ANDRIANSYAH bin ULOH SAEPULOH (Penggugat II), untuk menghadap PPAT di Kabupaten Cianjur untuk mendatangkan akta jual beli atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah tinggal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 866, Seluas 289 M2 (dua ratus delapan

*Halaman 15 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Cjr*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh sembilan meter persegi) tertulis atas nama IRIANTO TJOKRO dahulu DJIAUW JIN JUNG, terletak di Desa Sukanagalih, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat, dan telah dikuasai dan diusahai oleh Para Penggugat sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang, dan Surat lain yang diperlukan untuk keperluan jual beli tersebut, dimana dalam melakukan perbuatan hukum tersebut Para Penggugat bertindak selaku penjual : untuk dan atas nama Penjual (Pemegang Hak atas Tanah ) menandatangani akta jual beli dan surat-surat pendukungnya dihadapan PPAT dan selaku pembeli untuk dan atas nama diri sendiri, patut pula untuk dikabulkan.;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) yang meminta agar memberikan ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cianjur untuk mendaftarkan peralihan hak pensertifikatan atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.866, Seluas 289 M2 (dua ratus delapan puluh sembilan meter persegi) tertulis atas nama IRIANTO TJOKRO dahulu DJIAUW JIN JUNG, terletak di Desa Sukanagalih, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat, dan telah dikuasai dan diusahai oleh Para Penggugat sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang, merupakan harta waris/Budel Waris dari almarhumah PIPIH SOPIAH binti SUMANTA. Kepada Para Penggugat yaitu:

1. ULOH SAEPULOH Bin DIDIN.
2. MUHAMMAD ANDRIANSYAH Bin ULOH SAEPULOH.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan yang berhak mengeluarkan sertipikat hak atas tanah atau mencatat peralihan hak (balik nama) adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan BPN merupakan jabatan Tata Usaha Negara, sedangkan Pengadilan Negeri obyek perkaranya adalah hak-hak dan kepentingan-kepentingan masyarakat yang dirugikan sebagai akibat dari dikeluarkannya Keputusan TUN oleh Pejabat TUN atau Penguasa,

*Halaman 16 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Cjr*

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk dalam hal ini adalah sertifikat hak atas tanah yang seringkali merugikan hak dan kepentingan masyarakat, namun demikian dengan telah dikabulkannya petitum ke-2 sampai dengan ke-4 dalam gugatan ini dapat dijadikan alat bagi para Penggugat untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah demikian terhadap petitum ke-5 beralasan untuk dikabulkan

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian maka Tergugat berdasarkan Pasal 192 dan Pasal 193 RBg harus dihukum untuk membayar ongkos perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini sehingga petitum angka 6 (enam) dapat pula untuk dikabulkan.;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim hanya mengabulkan Petitum ke-2 (kedua), ke-3 (ketiga), ke-4 (keempat) dan ke-5 (kelima), maka terhadap petitum angka ke-1 (satu) yang meminta gugatan Para Penggugat dikabulkan seluruhnya adalah patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya;

Memperhatikan peraturan perundangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara patut untuk menghadap ke persidangan namun tidak hadir ;
2. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek;
3. Menyatakan Jual Beli yang dilakukan antara Pipih Sopiah Binti Sumanta pada tanggal 23 Juli 2019 terhadap sebidang tanah dan bangunan rumah tinggal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.866, seluas 289 M2 (dua ratus delapan puluh sembilan meter persegi) tertulis atas nama IRIANTO TJOKRO dahulu DJIAUW JIN JUNG, terletak di Desa Sukanagalih, Kecamatan, Pacet, Kabupaten Cianjur, Jawa Barat, dan telah dikuasai dan diusahai oleh Para Penggugat sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang dan merupakan harta waris/Budel waris peninggalan almarhumah Pipih Sopiah Binti Sumanta, adalah Sah menurut Hukum.
4. Menetapkan Penggugat I dan selaku wali anak yang bernama ASTRI KHODIJAH binti ULOH SAEPULOH, serta Para Penggugat adalah Pemilik

Halaman 17 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Cjr

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dan Pemegang Hak satu-satunya atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah tinggal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 866, seluas 289 M2 (dua ratus delapan puluh sembilan meter persegi) tertulis atas nama IRIANTO TJOKRO dahulu DJIAUW JIN JUNG, terletak di Desa Sukanagalih, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat, dan telah dikuasai dan diusahai oleh Para Penggugat sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang.

5. Memberikan ijin kepada Penggugat I dan selaku wali anak yang bernama ASTRI KHODIJAH Binti ULOH SAEPULOH, serta Para Penggugat untuk menghadap PPAT di Kabupaten Cianjur untuk mendatangi akta jual beli atas sebidang tanah yang diatasnya berdiri bangunan rumah tinggal dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 866, Seluas 289 M2 (dua ratus delapan puluh sembilan meter persegi) tertulis atas nama IRIANTO TJOKRO dahulu DJIAUW JIN JUNG, terletak di Desa Sukanagalih, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat, dan telah dikuasai dan diusahai oleh Para Penggugat sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang, dan surat lain yang diperlukan untuk keperluan jual beli tersebut, dimana dalam melakukan perbuatan hukum tersebut.

Para Penggugat bertindak selaku penjual : untuk dan atas nama Penjual (Pemegang Hak atas Tanah ) menandatangani akta jual beli dan surat-surat pendukungnya dihadapan PPAT dan selaku pembeli untuk dan atas nama diri sendiri.

6. Memberikan ijin kepada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Cianjur untuk mendaftarkan peralihan hak pensertifikatan atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.866, Seluas 289 M2 (dua ratus delapan puluh sembilan meter persegi) tertulis atas nama IRIANTO TJOKRO dahulu DJIAUW JIN JUNG, terletak di Desa Sukanagalih, Kecamatan Pacet, Kabupaten Cianjur, Propinsi Jawa Barat, dan telah dikuasai dan diusahai oleh Para Penggugat sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang, merupakan harta waris/Budel Waris dari almarhumah PIPIH SOPIAH binti SUMANTA. Kepada Para Penggugat yaitu :
  - 1.1. ULOH SAEPULOH bin DIDIN.
  - 1.2. MUHAMMAD ANDRIANSYAH bin ULOH SAEPULOH.
7. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sejumlah Rp2.450.000,00 (Dua juta empat ratus lima puluh ribu rupiah );





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur, pada hari Rabu tanggal 8 Mei 2024 oleh kami, Muhamad Iman, S.H., sebagai Hakim Ketua, Erli Yansah, S.H. dan Noema Dia Anggraini, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 49/Pdt.G/2023/PN Cjr tanggal 1 Desember 2023, putusan tersebut pada hari, Selasa tanggal 21 Mei 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Siti Eli Nasadah, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Erli Yansah, S.H.

Muhamad Iman, S.H.

Noema Dia Anggraini, S.H.

Panitera Pengganti,

Siti Eli Nasadah, S.H., M.H.



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya

1. Biaya Pendaftaran .....	Rp. 30.000,00
2. Biaya ATK .....	Rp. 100.000,00
3. Biaya Panggilan .....	Rp. 20.000,00
4. Biaya BNPB Panggilan .....	Rp. 20.000,00
5. Biaya Juru Sumpah .....	Rp. 50.000,00
6. Biaya Pemeriksaan Setempat .....	Rp. 2.200.000,00
7. Biaya PNBP Pemeriksaan Setempat .....	Rp. 10.000,00
8. Redaksi .....	Rp. 10.000,00
9. Materai .....	<u>Rp. 10.000,00</u>

Jumlah : Rp. 2.450.000,00

(Dua Juta Empat Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah)