



**PUTUSAN**

**Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Skb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**WANDI SUHERMAN**, bertempat tinggal di Jalan Tipar Gg. Aryana Nomor 14,

RT.004, RW.005, Kelurahan Tipar, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmad Mulyadi, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Ahmad & Partners beralamat di Jalan Letda T. Asmita Nomor 85 RT.004 RW.002, Gedung Panjang, Kota Sukabumi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Agustus 2024, sebagai Penggugat;

**I a w a n :**

**MUIZ NURHADI**, bertempat tinggal di Jalan Tipar Gg. Aryana Nomor 14, RT.004, RW.005, Kelurahan Tipar, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, sebagai Tergugat;

**KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA SUKABUMI**, beralamat di Jalan Siliwangi Nomor 127, Kelurahan Cikole, Kota Sukabumi, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ericko Akbar R., S.H., Dkk, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 437/SKU-MP.02/X/2024,, tanggal 1 Oktober 2024 dan Surat Tugas Nomor 425/ST-32.72.MP.03/X/2024 tanggal 8 Oktober 2024, sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

*Hal 1 dari 21 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Skb*



Membaca berkas perkara yang bersangkutan;  
Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;  
Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan Penggugat;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 18 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sukabumi pada tanggal 20 September 2024 dengan Nomor Register 31/Pdt.G/2024/PN Skb telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat pada sekitaran tanggal 17 November 2021 telah membeli sebidang tanah berikut bangunan seluas 29 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan meter persegi) dari almarhumah Haeni (ibunda Tergugat) sebesar Rp30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) dengan timbul surat jual beli tanah serta kwintasi pembayaran;
2. Bahwa tanah beserta bangunan yang penggugat beli adalah sebagian dari tanah dan bangunan seluas 67 m<sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) sesuai dengan sertifikat Nomor 01428 atas nama Ichi;
3. Bahwa tanah dan bangunan seluas 67 m<sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) tersebut berbatasan dengan Patok dan Tembok memenuhi ketentuan PMNA/Ka.BPN Nomor 3/1997 sebagaimana sesuai dengan sertifikat hak milik Nomor 01428 atas nama Ichi (Almarhumah nenek Tergugat);
4. Bahwa tanah dan bangunan seluas 29 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan meter persegi) yang telah Penggugat beli dari almarhumah Haeni. Penggugat kontrakan dan selebihnya masih ditempati oleh Almarhumah Haeni beserta Tergugat;
5. Bahwa pada hari Minggu tanggal 6 Februari 2022 ibunda Tergugat meninggal (Almarhumah Haeni);
6. Bahwa sejak Almarhumah Haeni meninggal, Tergugat tinggal sendiri di rumah yang bersebelahan dengan rumah yang Penggugat beli;
7. Bahwa pada tanggal 16 Januari 2023 Tergugat menjual tanah beserta bangunan sesuai dengan sertifikat Nomor 01428 sebelahnya kepada Penggugat sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dan

Hal 2 dari 21 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kwitansi Nomor 01 tertanggal 16 Januari tahun 2023 yang ditandatangani oleh Tergugat;

8. Bahwa setelah menjual rumah tersebut seluruh kepada Penggugat, Tergugat kemudian pergi keluar kota tanpa diketahui kabarnya;
9. Bahwa setelah membeli rumah Tergugat keseluruhan, rumah tersebut Penggugat tempati hingga sekarang;
10. Bahwa pada saat Penggugat membeli "atas sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri sebuah bangunan permanen yang dipergunakan untuk rumah tinggal dengan tanda batas Patok dan Tembok yang memenuhi ketentuan PMNA/Ka.BPN Nomor 3/1997". Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli tanpa dihadapan Notaris;
11. Bahwa ketika Penggugat hendak mengurus balik nama sertifikat Nomor 01428 dari yang awal atas nama Ichi ke nama Penggugat di kantor Kelurahan Tipar Kecamatan Citamiang Kota Sukabumi bahwa Penggugat disarankan untuk mengajukan gugatan Pengesahan Jual beli di Pengadilan Negeri Sukabumi;
12. Bahwa karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat terbukti secara sah dan menyakinkan maka Turut Tergugat berkewajiban untuk membalik nama Sertifikat Nomor 01428 dari semula atas nama Ichi (Nenek Tergugat) menjadi atas nama Penggugat;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi Cq. Hakim Pengadilan Kota Sukabumi yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan Pengesahan Jual Beli ini agar dapat memberikan amar dan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Pengugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan sah menurut Hukum jual beli antara Penggugat dengan Almarhumah Haeni dan Tergugat atas sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri sebuah bangunan permanen yang dipergunakan untuk rumah tinggal dengan tanda batas Patok dan Tembok yang memenuhi ketentuan PMNA/Ka.BPN Nomor 3/1997 dengan nomor sertifikat Nomor 01428;

Hal 3 dari 21 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan Turut Tergugat untuk memproses permohonan membalik nama atas sertifikat hak milik Nomor 01428 dari yang semula atas nama Ichi menjadi atas nama Penggugat;
4. Menyatakan Putusan ini berlaku sebagai dasar hukum pengesahan jual beli atas sebidang tanah serta bangunan seluas 69 m<sup>2</sup> (enam puluh sembilan meter persegi) antara Penggugat dan Tergugat dengan sertifikat Nomor 01428;
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas isi putusan ini;

Atau apabila yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi Cq. Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon memberi Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 23 September 2024, 2 Oktober 2024, dan tanggal 18 Oktober 2024 dengan surat tercatat, telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

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

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 Oktober 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Hal 4 dari 21 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya ada perubahan yaitu pada petitum poin 4 telah tertulis 69 m<sup>2</sup> (enam puluh sembilan meter persegi) diubah menjadi 67 m<sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa yang menjadi objek perkara yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 01428/Tipar atas nama Ichi, terbit pada tanggal 11 Desember 2018 melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli diatas materai tanggal 08 Februari 2018;
2. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 01428/Tipar atas nama Ichi, berdasarkan Surat Ukur Nomor 345/TIPAR/2018 tanggal 25 November 2018 seluas 67 m<sup>2</sup>;
3. Bahwa pada catatan Buku Tanah Hak Milik Nomor 01428/Tipar atas nama Ichi, tidak tercatat adanya Hak Tanggungan, blokir dan lain sebagainya.

Berdasarkan seluruh dalil-dalil jawaban sebagaimana dikemukakan diatas maka Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan keputusan sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 01428/Tipar tanggal 11 Desember 2018 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya dalam perkara ini;

**ATAU**

Hal 5 dari 21 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Kwitansi Pemberian Uang dari Wandu Suherman kepada Haeni sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) tertanggal 17 November 2021, diberi tanda P – 1;
2. Fotokopi Surat Jual Beli Tanah antara Haeni dan Wandu Suherman tertanggal 17 November 2021, diberi tanda P – 2;
3. Fotokopi Kwitansi Pemberian Uang dari Wandu Suherman kepada Muiz Nurhadi sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) tertanggal 16 Januari 2023, diberi tanda P – 3;
4. Fotokopi SPPT Pajak Bumi dan Bangunan dan Perkotaan Tahun 2020 atas nama wajib pajak Ichi, diberi tanda P – 4;
5. Fotokopi Surat Keterangan Laporan Kematian Nomor : PU.07.01.02/172/04/VII/9/KEL.TPR/2024 atas nama Ichi tertanggal 11 Oktober 2024, diberi tanda P – 5;
6. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris atas nama Muiz Nurhadi, diberi tanda P – 6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 593/08/03.1002/2022 atas nama Muiz Nurhadi tertanggal 7 Februari 2022 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Tipar, diberi tanda P – 7;
8. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor 474.3/15/03.1002/2022 atas nama Haeni tertanggal 7 Februari 2022, diberi tanda P – 8;
9. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3272030712100078 atas nama kepala keluarga Haeni, diberi tanda P – 9;

Hal 6 dari 21 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Skb

#### 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

10. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3272031109200003 atas nama kepala keluarga Muiz Nurhadi, diberi tanda P – 10;
11. Fotokopi Surat Keterangan Tidak Diketahui Keberadaan atas nama Muiz Nurhadi Nomor PU.07.01.02/313/01/VII/9/KEL.TPR/2024 tertanggal 11 Oktober 2024, diberi tanda P – 11;
12. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 01428 atas nama pemegang hak Ichi yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Sukabumi, diberi tanda P – 12;

Menimbang bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah disesuaikan sesuai dengan aslinya di persidangan kecuali bukti P – 7 sampai dengan bukti P – 10 yang merupakan hasil fotokopi dari fotokopi sehingga dapat diterima dan patut dipertimbangkan; Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi-Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Cepi Hendarsah**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai warga Kelurahan Tipar dimana tempat Saksi bekerja;
  - Bahwa Saksi merupakan Sekretaris Kelurahan Tipar, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi sejak tahun 2021;
  - Bahwa Tergugat dalam hal ini mempunyai utang kepada Penggugat dan menurut sepengetahuan Saksi Tergugat menyerahkan Sertipikat Hak Milik objek sengketa dalam perkara ini kepada Penggugat dengan maksud untuk melunasi utang Tergugat tersebut;
  - Bahwa Saksi tidak menyaksikan secara langsung penyerahan Sertipikat milik Tergugat tersebut kepada Penggugat;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaan Tergugat sekarang;
  - Bahwa Saksi mengetahui bahwa Ibu Haeni (ibu Tergugat) merupakan anak kandung daripada Ichi;

Hal 7 dari 21 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Skb

#### 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 Saksi menjelaskan bahwa Saksi mempunyai rumah kontrakan yang lokasinya tidak jauh dari tempat tinggal Penggugat yang menjadi objek dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Tergugat itu sebelumnya bersebelahan tempat tinggal dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Tergugat tidak tinggal ditempat kediamannya yang diketahui oleh Saksi semenjak Penggugat datang ke Kelurahan Tipar sekitar 4 (empat) bulan yang lalu;
- Bahwa Penggugat pernah bercerita bahwa Ibu Haeni (ibu Tergugat) pernah meminjam uang kepada Penggugat sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan dibayarkan oleh Tergugat dengan menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa menurut sepengetahuan Saksi jumlah luas total keseluruhan tanah tersebut seluas 87 (delapan puluh tujuh) meter persegi;
- Bahwa uang yang dikeluarkan oleh Penggugat dalam hal ini sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dengan rincian Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) untuk ibu Haeni (ibu Tergugat) dan Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui harga jual beli atas tanah tersebut berdasarkan keterangan yang tercantum pada Surat Keterangan, namun Saksi tidak melihat secara langsung kwitansi pembayaran atas jual beli tanah tersebut;

2. **Zenal Mustopa**, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dimana Saksi merupakan Ketua RT tempat tinggal Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal juga dengan Tergugat beserta dengan orang tua Tergugat bernama Haeni;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Ibu Haeni (orang tua Tergugat) meninggal dunia;

Hal 8 dari 21 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Skb

#### 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 menurut sepengetahuan Saksi, Penggugat dengan Tergugat merupakan tetangga yang sama-sama tinggal di Kelurahan Tipar, Kota Sukabumi;
- Bahwa yang menjadi objek dalam perkara ini berada di seberang rumah Penggugat dan sampai sekarang Penggugatlah yang menguasai serta menempati tanah tersebut;
- Bahwa objek dalam perkara ini berada di Kelurahan Tipar RW 05, Kota Sukabumi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang tanah itu sudah bersertipikat atau belum;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah tersebut sudah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat dikarenakan Saksi dalam hal ini menjadi Saksi pada saat jual-beli tersebut;
- Bahwa mengenai harga dari penjualan tanah tersebut Saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa yang menjual tanah tersebut merupakan Tergugat kepada Penggugat dan bukan Haeni (ibu Tergugat) ataupun Icih (Nenek Tergugat);
- Bahwa Saksi menjelaskan mengenai keberadaan Tergugat yang mana dalam hal ini sudah tidak diketahui keberadaanya dimana dalam penandatanganan jual beli tanah Saksi dalam hal ini ikut menandatangani dengan peran sebagai Saksi;
- Bahwa terhadap jual beli tanah tersebut tidak ada permasalahan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 14 Januari 2025, sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

Hal 9 dari 21 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Skb

#### 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)



**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai pengesahan jual beli tanah serta bangunan yang terletak di Jalan Tipar Gg Aryana Nomor 14 RT.004 RW.005, Kelurahan Tipar, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi seluas 67 m<sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 01428 yang mana saat ini Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas objek perkara karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR menyatakan bahwa "barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atas peristiwa tersebut" maka dengan demikian Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

*Hal 10 dari 21 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Skb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai status dari tanah yang menjadi objek pengesahan jual beli dalam perkara ini, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 01428 atas nama Icih, berdasarkan Surat Ukur Nomor 345/TIPAR/2018, tanggal 25 November 2018 seluas 67 m<sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) yang pada catatan Buku Tanah Hak Milik Nomor 01428/Tipar atas nama Icih, tidak tercatat adanya Hak Tanggungan, blokir dan lain sebagainya;

Menimbang bahwa dengan demikian apakah gugatan Penggugat mengenai pengesahan jual beli tersebut dapat terbukti serta tidak bertentangan dengan hukum sehingga dapat dikabulkan? Maka Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut sebagai berikut;

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan bahwa pada tanggal 17 November 2021 telah membeli sebidang tanah berikut bangunan seluas 29 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan meter persegi) dari almarhumah Haeni (ibunda Tergugat) sejumlah Rp30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) dengan timbul surat jual beli tanah serta kwitansi pembayaran;

Menimbang bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut di atas, maka Penggugat telah melampirkan bukti surat yaitu kwitansi tanda terima dari Wandu Suherman sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah seluas 29 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan meter persegi) kepada Haeni, tanggal 17 Nopember 2021 (bukti P – 1) dan selain itu Surat Jual Beli Tanah antara Haeni sebagai pihak 1 selaku penjual dan Wandu Suherman sebagai pihak 2 selaku pembeli telah melakukan kesepakatan jual beli bahwa Haeni telah menjual sebidang tanah seluas 29 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan meter persegi) Nomor Persil SPPT 32.72.010.005.009-0079.0., yang berlokasi di Jalan Tipar Gang Aryana RT.04, RW.05, Kelurahan Tipar, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi seharga Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) kepada Wandu Suherman pada tanggal 17 Nopember 2021 (bukti P – 2);

Menimbang bahwa dalam Surat Jual Beli Tanah antara Haeni dan Wandu Suherman tertanggal 17 November 2021 (bukti P – 2) tersebut

Hal 11 dari 21 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Skb

#### 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

ditandatangani oleh pihak 1 (Haeni) dan pihak 2 (Wandi Suherman) serta Saksi - Saksi yaitu Ujang Munadi (Ketua RT.02, RW.05), Zenal Mustofa (Ketua RT.01, RW.05), Muiz Nurhadi (Anak dari Haeni), Entin Martini. Hal tersebut diakui serta tidak terbantahkan juga melalui keterangan Saksi Zenal Mustofa dipersidangan yang menerangkan bahwa benar telah terjadi jual beli antara Wandu Suherman (Penggugat) dengan Haeni yang merupakan Ibu Tergugat;

Menimbang bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa pada tanggal 16 Januari 2023 Tergugat menjual tanah beserta bangunan sesuai dengan Sertifikat Nomor 01428 sebelumnya kepada Penggugat sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dan Kwitansi Nomor 1 tertanggal 16 Januari tahun 2023 yang ditandatangani oleh Tergugat;

Menimbang bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut di atas, maka Penggugat telah melampirkan bukti surat berupa kwitansi tanda terima dari Wandu Suherman kepada Muiz Nurhadi sejumlah Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah dan bangunan rumah dengan Nomor Sertifikat 01428 yang berlokasi di Jalan Tipar Gg. Arayana RT.04 RW.05 Kelurahan Tipar, tanggal 16 Januari 2023 (bukti P – 3) dan Penggugat juga mendalilkan bahwa setelah Tergugat menjual tanah dan bangunan tersebut seluruhnya kepada Penggugat, maka Tergugat kemudian pergi keluar kota tanpa diketahui kabarnya (bukti P – 11);

Menimbang bahwa Penggugat dalam gugatannya memasukkan nama Muiz Nurhadi selaku Tergugat yang kedudukannya merupakan Ahli Waris dari Ichi (Alm.) yang adalah Nenek Tergugat dan Haeni (Alm.) yang merupakan ibu kandung dari Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai keabsahan dari jual beli antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara *a quo*, sudah selayaknya akan mempertimbangkan terlebih dahulu hubungan antara pewaris asal dari Tergugat hingga pada akhirnya Tergugat sebagai ahli waris terakhir dari Haeni sebagai berikut;

Hal 12 dari 21 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Skb

### 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

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat berupa Kartu Keluarga Nomor 3272030712100078, atas nama Kepala Keluarga Haeni, tanggal 11 September 2020 (bukti P – 9) dijelaskan bahwa Icih merupakan orang tua atau ibu dari Haeni dan sebaliknya Haeni merupakan anak dari Icih selaku Ibu Haeni dan Nase selaku Ayah Haeni. Hal tersebut juga dikuatkan dengan keterangan Saksi Cepi Hendarsah dan Saksi Zenal Mustofa dipersidangan yang menyatakan bahwa Icih merupakan ibu kandung dari Haeni;

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan Surat Keterangan Laporan Kematian Nomor PU.07.01.02/172/04/VII/9KEL.TPR/2024, tanggal 11 Oktober 2024, dijelaskan bahwa Icih telah meninggal dunia pada tanggal 5 Januari 2021 di Sukabumi disebabkan karena Sakit (bukti P – 5) dan dengan meninggalnya Icih, maka Icih selain meninggalkan Haeni selaku anak, juga meninggalkan harta warisan berupa sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Tipar, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Provinsi Jawa Barat dengan alas hak yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 01428 atas nama Icih, berdasarkan Surat Ukur Nomor 345/TIPAR/2018, tanggal 25 November 2018 seluas 67 m<sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi);

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat berupa Kartu Keluarga Nomor 3272031109200003, atas nama Kepala Keluarga Muiz Nurhadi, tanggal 11 September 2020 (bukti P – 10) dijelaskan bahwa Muiz Nurhadi merupakan anak dari ibu Haeni dan Ayah Kusnadi. Hal tersebut dikuatkan juga dengan keterangan Saksi Cepi Hendarsah dan Saksi Zenal Mustofa dipersidangan yang menyatakan bahwa Haeni adalah ibu kandung dari Muiz Nurhadi;

Menimbang bahwa sesuai dengan Surat Pernyataan Ahli Waris, bulan Februari 2022 dijelaskan bahwa Muiz Nurhadi adalah ahli waris satu - satunya dari Almarhumah Haeni (bukti P – 6) dan juga berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 539/08/03.1002/2022, tanggal 7 Februari 2022 menjelaskan bahwa Muiz Nurhadi adalah ahli waris dari Almarhumah Haeni (bukti P – 7);

Hal 13 dari 21 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Skb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa tanah beserta bangunan seluas 29 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan meter persegi) yang Penggugat beli dengan bukti kwitansi tanda terima dari Wandu Suherman seharga Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) kepada Haeni, tanggal 17 Nopember 2021 (bukti P – 1) adalah sebagian dari tanah dan bangunan seluas 67 m<sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) sesuai dengan sertifikat Nomor 01428 atas nama Ichi dan hal tersebut diakui atau tidak terbatahkan oleh Turut Tergugat dipersidangan;

Menimbang bahwa menurut Pasal 1457 Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHP) menyatakan bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Dalam Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menyatakan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seseorang pejabat umum. Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan perjanjian merupakan perbuatan dalam hal satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam perjanjian ini para pihak terikat secara hukum, yang dimana mendapatkan hak atau melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian;

Menimbang bahwa perjanjian dapat dilakukan dengan cara tertulis maupun lisan dapat sah jika memenuhi syarat perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang terdiri dari adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal;

Menimbang bahwa berdasarkan alat bukti yang telah dipertimbangkan sebelumnya di atas, maka telah diperoleh fakta bahwa Penggugat pertama kali membeli tanah beserta bangunan rumah seluas 29 M<sup>2</sup> (dua puluh sembilan meter persegi) seharga Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dari Haeni (Ibu Kandung Tergugat) sesuai bukti kwitansi tanggal tanggal 17 Nopember 2021 (bukti P – 1) dan berdasarkan Surat Jual Beli

Hal 14 dari 21 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Skb

#### 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

Tanah, tanggal 17 Nopember 2021 (bukti P – 2) yang adalah sebagian dari tanah dan bangunan seluas 67 m<sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Nomor 01428 atas nama Ichi, namun setelah Haeni (Ibu Kandung Tergugat) pada tanggal 05 Januari 2021 (bukti P – 5) selanjutnya Penggugat membeli kembali tanah beserta bangunan rumah tersebut secara keseluruhan dengan luas 67 m<sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) seharga Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dengan Nomor Sertifikat 01428 yang berlokasi di Jalan Tipar Gg. Arayana RT.04 RW.05 Kelurahan Tipar, tanggal 16 Januari 2023 (bukti P – 3);

Menimbang bahwa dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan :

1. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;

Menimbang bahwa berdasarkan fakta yang diperoleh sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah berikut bangunan seluas 29 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan meter persegi) dari almarhumah Haeni (ibunda Tergugat) sejumlah Rp30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) berdasarkan kwitansi tanda terima dari Wandu Suherman sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah seluas 29 m<sup>2</sup> (dua puluh sembilan meter persegi) kepada Haeni, tanggal 17 Nopember 2021 (bukti P – 1) dan Surat

Hal 15 dari 21 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Skb

#### 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

Jual Beli Tanah pada tanggal 17 Nopember 2021 (bukti P – 2). Kemudian setelah Haeni (Ibu Kandung Tergugat) pada tanggal 5 Januari 2021 (bukti P – 5). Selanjutnya pada tanggal 16 Januari 2023 Tergugat menjual tanah beserta bangunan rumah tersebut secara keseluruhan dengan luas 67 m<sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) kepada Penggugat dengan harga Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dengan Nomor Sertifikat 01428 yang berlokasi di Jalan Tipar Gg.

Arayana RT.04 RW.05 Kelurahan Tipar, tanggal 16 Januari 2023 (bukti P – 3);

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang syarat sah perjanjian, kedua pihak yaitu Penggugat Almarhumah Haeni dan Tergugat telah memenuhi syarat yang terdapat dalam pasal tersebut baik syarat subyektif maupun syarat objektif, meskipun perjanjian jual beli tanah dilakukan dibawah tangan dan dikarenakan Tergugat tidak diketahui keberadaannya, maka perjanjian jual beli dibawah tangan dianggap sah;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 2 gugatan Penggugat yang menuntut supaya menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Almarhumah Haeni dan Tergugat atas sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri sebuah bangunan permanen yang dipergunakan untuk rumah tinggal dengan tanda batas Patok dan Tembok yang memenuhi ketentuan PMNA/Ka.BPN Nomor 3/1997 dengan nomor sertifikat Nomor 01428, maka Majelis Hakim berpendapat sangatlah beralasan menurut hukum untuk dikabulkan dengan adanya perbaikan redaksional sehingga berbunyi : menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Almarhumah Haeni dan Tergugat atas sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri sebuah bangunan permanen yang dipergunakan untuk rumah tinggal dengan tanda batas patok dan tembok yang memenuhi ketentuan PMNA/Ka.BPN Nomor 3/1997 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 01428, luas 67 m<sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi), teletak di Kelurahan Tipar, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, tanggal 11 Desember 2018;

Hal 16 dari 21 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Skb

#### 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)



Menimbang bahwa Penggugat berdasarkan gugatannya mendalilkan bahwa setelah Penggugat membeli keseluruhan tanah beserta bangunan tersebut dari Tergugat, maka Penggugat menempatnya namun belum sempat dilakukan balik nama kepemilikan ke atas nama Penggugat (Wandi Suherman) sampai dengan sekarang karena Tergugat susah ditemui dan Tergugat sudah tidak diketahui tempat tinggalnya maka Penggugat menempuh jalan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sukabumi yang merupakan wilayah hukum terletak objek tanah/ rumah dimaksud, guna untuk proses peralihan kepemilikan tersebut;

Menimbang bahwa sesuai ketentuan jual beli dimana yang harus diperhatikan adalah syarat sahnya peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu pertama syarat materiil dimana pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan dan tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa, maka selanjutnya yang harus dipenuhi adalah syarat formalnya;

Menimbang bahwa syarat formal dari proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Pasal 37 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil - dalil Penggugat dalam surat gugatannya, Tergugat sudah tidak diketahui keberadaannya sehingga pengurusan balik nama terhalang dan untuk Tergugat telah menyetujui serta menyerahkan segala dokumen yang terkait dengan proses balik nama tersebut, maka dengan maksud mendapatkan kewenangan izin untuk melakukan tindakan hukum dalam pengurusan segala hak peralihan yang sah atas tanah dan bangunan dimaksud dari Tergugat kepada Penggugat sehingga terhadap petitum angka 3 gugatan Penggugat sangat beralasan

*Hal 17 dari 21 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Skb*



secara hukum untuk dikabulkan dengan sedikit perbaikan pada redaksinya menjadi : memerintahkan Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kota Sukabumi) untuk memproses permohonan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 01428 tertanggal 11 Desember 2018 dari yang semula atas nama

Icih menjadi Wandi Suherman (Penggugat);

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 4 gugatan Penggugat yang menuntut supaya menyatakan putusan ini berlaku sebagai dasar hukum pengesahan jual beli atas sebidang tanah serta bangunan seluas 67 m<sup>2</sup> (enam puluh tujuh meter persegi) antara Penggugat dan Tergugat dengan sertifikat Nomor 01428, maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena petitum angka 4 gugatan Penggugat pada hakekatnya sama dengan mana yang dimaksud pada petitum angka 2 tersebut diatas dan telah dikabulkan sehingga petitum angka 4 tidak beralasan hukum oleh karena itu harus ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan petitum angka 2 dan 3 tersebut diatas telah dikabulkan, maka petitum angka 5 beralasan hukum untuk dikabulkan dengan adanya perbaikan redaksional sebagai berikut "memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk wajib tunduk dan patuh pada putusan ini";

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka kepada Tergugat dan Turut Tergugat dikuhum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 163 HIR, Pasal 1320, 1313, 1874, 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

**M E N G A D I L I :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;

*Hal 18 dari 21 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Skb*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Penggugat dengan Almarhumah Haeni dan Tergugat atas sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri sebuah bangunan permanen yang dipergunakan untuk rumah tinggal dengan tanda batas patok dan tembok yang memenuhi ketentuan PMNA/Ka.BPN Nomor 3/1997 dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 01428, luas 67 (enam puluh tujuh meter persegi), terletak di Kelurahan Tipar, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, tanggal 11 Desember 2018;
3. Memerintahkan Turut Tergugat (Badan Pertanahan Nasional Kota Sukabumi) untuk memproses permohonan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor 01428 tertanggal 11 Desember 2018 dari yang semula atas nama Ichi menjadi Wandi Suherman (Penggugat);
4. Memerintahkan Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas isi putusan ini;
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.466.500,00 (satu juta empat ratus enam puluh enam ribu lima ratus rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi, pada hari Jumat tanggal 7 Pebruari 2025 oleh kami Himelda Sidabalok, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Miduk Sinaga, S.H., M.H. dan Arlyan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Jumat tanggal 14 Pebruari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh oleh kami Himelda Sidabalok, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Siti Yuristya Akuan, S.H., M.H. dan Arlyan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan didampingi oleh dengan dihadiri oleh Andri Herminanto, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan.

Hal 19 dari 21 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Skb



Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Miduk Sinaga, S.H., M.H.

Himelda Sidabalok, S.H., M.H.

Arlyan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Andri Herminanto, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran .....	:	30.000,00;	Rp
2. Biaya proses .....	:	50.000,00;	Rp
3. Penggandaan berkas .....	:	10.500,00;	Rp
4. Panggilan .....	:	Rp 326.000,00;	
5. PNBP Panggilan .....	:	20.000,00;	Rp
6. Pemeriksaan Setempat .....	:	0;	Rp1.000.000,0
7. PNBP PS .....	:	Rp 10.000,00;	

Hal 20 dari 21 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Skb





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

8. Materai	:	Rp 10.000,00;
9. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
Jumlah	:	Rp1.466.500,00;
(satu juta empat ratus enam puluh enam ribu lima ratus rupiah)		

Hal 21 dari 21 hal Putusan Nomor 31/Pdt.G/2024/PN Skb