



P U T U S A N
Nomor 17/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:

Eep Saepulloh, bertempat tinggal di Cigondewah Kaler Rt002/rw006, Kel. Cigondewah Kaler, Kec. Bandung Kulon, Kota Bandung, Prov. Jawa Barat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Taufik Hidayatullah, S.H., M.Si., Advokat yang berkantor di Bumi Catur Siwi B2 No. 26 Nagrak, Cianjur berdasarkan surat kuasa yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nomor 174/SK/Pdt/Pid/2023/PN Cjr tanggal 26 Juni 2023, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Hidajat Joenoes, bertempat tinggal di Jl. Sawunggaling 1 Bandung, Prov. Jawa Barat, Saat Ini Tidak Diketahui Lagi Keberadaannya, sebagai **Tergugat I**;

Sunadi, bertempat tinggal di Kp. Kiarapayung, Ds. Ramasari, Kec. Haurwangi (dahulu Kec. Bojongpicung), Kab. Cianjur, Prov. Jawa Barat, sebagai **Tergugat II**;

Sarna Jumenah Bin Basari, bertempat tinggal di Kp. Bobodolan, Ds. Ramasari, Kec. Haurwangi, Kab. Cianjur, Prov. Jawa Barat, sebagai **Tergugat III**;

Oom, bertempat tinggal di Gg. Karet Rt001/rw001 Ds. Gurun, Kec. Parongpong, Kab. Bandung Barat, Prov. Jawa Barat, sebagai **Tergugat IV**;

Ayat, bertempat tinggal di Gg. Karet Rt001/rw001 Ds. Gurun, Kec. Parongpong, Kab. Bandung Barat, Prov. Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat I**;

Kantor Pertanahan Kabupaten Cianjur, tempat kedudukan Jl. Raya Bandung No. 61 Sadewata, Sabandar, Kec. Karangtengah, Kab. Cianjur, Prov. Jawa Barat, sebagai **Turut Tergugat II**;

Halaman 1 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Cjr



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Juni 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cianjur pada tanggal 12 Juni 2023 dalam Register Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Cjr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa *Penggugat* telah membeli tanah sawah dari *Tergugat 4* pada tanggal 11 Oktober 2021, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 156/2021 di kantor Camat/PPATS Haurwangi di Kab. Cianjur (*vide*: Bukti P.1)
2. Bahwa *Tergugat 4* telah membeli tanah sawah dari *Tergugat 3* pada tanggal 25 Juni 2001, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 284/2001 di kantor Camat/PPATS Bojongpicung di Kab. Cianjur (*vide*: Bukti P.2)
3. Bahwa *Tergugat 3* telah membeli tanah sawah dari *Tergugat 2* pada tanggal 5 April 1990, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 239/IV/05/1990 di kantor Camat/PPATS Bojongpicung di Kab. Cianjur (*vide*: Bukti P.3)
4. Bahwa tanah sawah *a quo*, sesuai di Akta Jual Beli Nomor: 156/2021 seluas 3.520m² terletak di Blok Cirabi, Persil Ramasari, Ds. Ramasari (*dahulu* Ds. Cipetir), Kec. Haurwangi (*dahulu* Kec. Bojongpicung), Kab. Cianjur, Prov. Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah *Utara* : berbatasan dengan selokan/saluran air.
 - Sebelah *Selatan*: berbatasan dengan selokan/saluran air.
 - Sebelah *Barat* : berbatasan dengan tanah sawah milik Ulud.
 - Sebelah *Timur* : berbatasan dengan tanah sawah milik Ayat.
5. Bahwa tanah sawah *a quo* tidak dalam sengketa dengan pihak manapun dan saat ini dikuasai oleh *Penggugat* (*vide*: Bukti P.4)
6. Bahwa terhadap Jual Beli tanah sawah tersebut, *Penggugat* telah memegang Sertifikat Hak Milik Nomor: 414, tahun 1960 atas nama Hidajat Joenoes (*vide*: Bukti P.5)
7. Bahwa sebelumnya tanah sawah *a quo* diperoleh *Tergugat 2* dari Jual Beli dengan *Tergugat 1*, namun *Penggugat* tidak mengetahui kapan dan dimana Jual Beli yang dilakukan antara *Tergugat 2* dengan *Tergugat 1*.
8. Bahwa selanjutnya *Penggugat* hendak membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 yang sampai saat ini masih atas nama Hidajat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Joenoës (*Tergugat 1*) menjadi nama Eep Saepulloh (*Penggugat*). Namun, baik *Tergugat 1* maupun ahli warisnya saat ini tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya. Meskipun telah *Penggugat* telusuri informasi keberadaan *Tergugat 1*, tetapi hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan *Tergugat 1*. Padahal dalam proses pengurusan Balik Nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat, yakni Hidajat Joenoës atau ahli warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh *Turut Tergugat 2*. Akibatnya *Penggugat* tidak dapat menikmati hak atas tanah sawah *a quo* secara penuh dan tidak dapat melakukan Peralihan Hak lain atas objek tanah sawah *a quo*.

9. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini, dengan maksud untuk melindungi hak *Penggugat* atas objek tanah sawah *a quo* yang diperoleh *Penggugat* dari jual beli dengan *Tergugat 4*, maka *Penggugat* mohon Pengadilan Negeri Cianjur untuk mengesahkan Surat Jual Beli Nomor: 156/2021 Tanggal 11 Oktober 2021, agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan Peralihan Hak/Balik Nama sertifikat di kantor *Turut Tergugat 2* yang semula atas nama Hidajat Joenoës (*Tergugat 1*) menjadi Eep Saepulloh (*Penggugat*).
 10. Bahwa selanjutnya agar *Turut Tergugat 2* mengetahui bahwa nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 dan ahli warisnya tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya, sementara sertifikat tersebut saat ini sudah menjadi hak milik *Penggugat*, maka *Penggugat* memandang perlu menjadikan *Turut Tergugat 2* sebagai pihak perkara *a quo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan Pengadilan Negeri Cianjur dan selanjutnya memberikan perintah agar *Turut Tergugat 2* mencatatkan Peralihan Hak/Balik Nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 yang semula atas nama Hidajat Joenoës (*Tergugat 1*) menjadi Eep Saepulloh (*Penggugat*).
 11. Bahwa agar perkara *a quo* dapat berjalan lancar sebagaimana mestinya, maka *Penggugat* bersedia menanggung beban biaya yang ditimbulkan.
- Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum yang diuraikan tersebut di atas, maka *Penggugat* memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cianjur c.q. Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberi amar putusan sebagai berikut:

Petitum:

Primair

1. Menerima dan mengabulkan gugatan *Penggugat* untuk seluruhnya;



2. Menyatakan surat jual beli tanah sawah Nomor: 156/2021 Tanggal 11 Oktober 2021 yang isinya *Tergugat 4* telah menjual sebidang tanah sawah kepada *Penggugat* yang terletak di Blok Cirabi, Persil Ramasari, Ds. Ramasari (*dahulu* Ds. Cipetir), Kec. Haurwangi (*dahulu* Kec. Bojongpicung), Kab. Cianjur, Prov. Jawa Barat, seluas 3.520m² dengan alas Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 atas nama Hidajat Joenoes adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan tanah sawah seluas 3.520m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 atas nama Hidajat Joenoes, yang terletak di Blok Cirabi, Persil Ramasari, Ds. Ramasari (*dahulu* Ds. Cipetir), Kec. Haurwangi (*dahulu* Kec. Bojongpicung), Kab. Cianjur, Prov. Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah *Utara*: berbatasan dengan selokan/saluran air.
 - Sebelah *Selatan*: berbatasan dengan selokan/saluran air.
 - Sebelah *Barat*: berbatasan dengan tanah sawah Ulud.
 - Sebelah *Timur*: berbatasan dengan tanah sawah milik Ayat.adalah sah milik *Penggugat*.
4. Menyatakan *Penggugat* berhak melakukan peralihan hak (Balik Nama) Sertifikat Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 yang semula atas nama Hidajat Joenoes menjadi Eep Saepulloh.
5. Memerintahkan *Turut Tergugat 2* untuk mencatat peralihan hak (Balik Nama) Sertifikat Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 yang semula atas nama Hidajat Joenoes menjadi Eep Saepulloh.
6. Menghukum *Tergugat 1, Tergugat 2, Tergugat 3, Tergugat 4, Turut Tergugat 1, dan Turut Tergugat 2* untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.
7. *Penggugat* bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidiar

Apabila Pengadilan Negeri Cianjur berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk *Penggugat* hadir Kuasanya, *Tergugat IV* dan *Turut Tergugat I* hadir prinsipalnya, sedangkan *Tergugat I* tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya yang sah sebagaimana Relas Panggilan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Cjr Jo. Nomor: 204/Pdt/Del/2023/PN.Bdg. tanggal 15 Juni 2023, 20 Juni 2023, 8 September 2023, dan *Tergugat II, Tergugat III* serta *Turut Tergugat II* tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wakilnya yang sah sebagaimana Relaas Panggilan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Cjr tanggal 13 Juni 2023, 5 Juli 2023 dan 18 Juli 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Noema Dia Anggraini, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cianjur, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Jawaban Tergugat IV

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Tergugat 4 telah menjual tanah sawah kepada Penggugat pada tanggal 11 Oktober 2021, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 156/2021 di kantor Camat/PPATS Haurwangi di Kab. Cianjur, seluas 3.520m². Sementara bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 atas nama pemilik awal Hidajat Joenoes, seluas 7.040m² yang belum displit ke atas nama Tergugat 4 dipegang/dipinjam oleh Penggugat untuk pengurusan Balik Nama dan split/pemisahan ke Kantor Pertanahan Cianjur (Bukti T4-1)
2. Tanah sawah *a quo* dibeli oleh Tergugat 4 dari Tergugat 3 pada tanggal 25 Juni 2001 di kantor Camat/PPATS Bojongpicung di Kab. Cianjur, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 284/2001 (Bukti T4-2)
3. Tergugat 4 tidak mengetahui Tergugat 3 membeli tanah sawah *a quo* dari siapa, dimana, dan kapan.
4. Tanah sawah *a quo* terletak di Blok Cirabi, Persil Ramasari, Ds. Ramasari (*dahulu* Ds. Cipetir), Kec. Haurwangi (*dahulu* Kec. Bojongpicung), Kab. Cianjur, Prov. Jawa Barat, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan selokan/saluran air.
 - Sebelah Selatan: berbatasan dengan selokan/saluran air.
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah sawah milik Ulud.
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah sawah milik Ayat.
5. Tanah sawah *a quo* tidak dalam sengketa dengan pihak manapun dan saat ini dikuasai oleh Penggugat.

Halaman 5 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. SPPT/PBB tanah sawah *a quo* masih atas nama Tergugat 4, namun tanggung jawab pembayarannya sudah sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat (Bukti T4-3)
7. Beberapa lama setelah proses jual-beli dengan Penggugat, tiba-tiba Penggugat memberi kabar bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 yang dipegang oleh Penggugat untuk diurus Balik Nama dan split, ternyata belum dapat diproses oleh Kantor Pertanahan Cianjur dengan alasan harus melalui putusan Pengadilan Negeri Cianjur karena ada riwayat perpindahan kepemilikan/mutasi yang terputus dari atas nama pemilik awal di sertifikat sampai kepada Penggugat (Bukti T4-4)
8. Tergugat 4 memang mengakui tidak pernah mengurus Balik Nama maupun split sertifikat tersebut, meskipun kepemilikan tanah sawah *a quo* diakui oleh Tergugat 4 hanya sebagian dari luas yang tertera di sertifikat *a quo*.

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan Tergugat 4 di atas, selanjutnya mohon kepada Bapak/Ibu Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus perkara dengan amar sebagai berikut:

- Menyatakan surat jual beli tanah sawah Nomor: 156/2021 Tanggal 11 Oktober 2021 atas sebidang tanah sawah yang terletak di Blok Cirabi, Persil Ramasari, Ds. Ramasari (*dahulu* Ds. Cipetir), Kec. Haurwangi (*dahulu* Kec. Bojongpicung), Kab. Cianjur, Prov. Jawa Barat, seluas 3.520m² dengan alas Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 atas nama Hidajat Joenoes adalah sah dan berkekuatan hukum.
- Menyatakan Penggugat berhak melakukan pemecahan/split dan peralihan hak (Balik Nama) Sertifikat Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 yang semula atas nama Hidajat Joenoes menjadi nama Eep Saepulloh.
- Memerintahkan Turut Tergugat 2 untuk mencatat pemecahan dan peralihan hak (Balik Nama) Sertifikat Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 yang semula atas nama Hidajat Joenoes menjadi nama Eep Saepulloh.
- Membebaskan biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

Sekiranya Bapak/Ibu Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Jawaban Turut Tergugat I

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat 1 mengetahui dan mengizinkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 atas nama Hidajat Joenoes dipegang/dikuasai oleh

Halaman 6 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat 4 karena antara Turut Tergugat 1 dan Tergugat 4 ada hubungan darah/keluarga, dimana Tergugat 4 'adalah adik kandung dari Turut Tergugat 1, namun Turut Tergugat 1 memiliki fotocopinya (Bukti TT1-1).

2. Bahwa tanah sawah milik Turut Tergugat 1 seluas 3.520m² yang termasuk di dalam sertifikat *a quo* yang terletak di Blok Cirabi, Persil Ramasari, Ds. Ramasari (*dahulu* Ds. Cipetir), Kec. Haurwangi (*dahulu* Kec. Bojongpicung), Kab. Cianjur, Prov. Jawa Barat dibeli oleh Turut Tergugat 1 dari Tergugat 3, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 282/2001 tertanggal 25 Juni 2001 (Bukti TT1-2).
3. Bahwa tanah sawah *a quo* mempunyai batas-batas:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan selokan/saluran air.
 - Sebelah Selatan: berbatasan dengan selokan/saluran air.
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah sawah milik Oom/Eep.
 - Sebelah Timur ": berbatasan dengan tanah sawah milik Ajuli.
4. Bahwa tanah sawah *a quo* tidak dalam sengketa dengan pihak manapun dan saat ini dikuasai oleh Turut Tergugat 1.
5. Bahwa SPPT/PBB tanah sawah *a quo* masih atas nama Turut Tergugat 1 dan masih dibayarkan .pajaknya sampai saat ini (Bukti TT1-3).
6. Bahwa Turut Tergugat 1 tidak mengetahui Tergugat 3 membeli tanah sawah *a quo* dari siapa, dimana, dan kapan.
7. Bahwa Turut Tergugat 1 mengakui belum pernah mengurus Balik Nama maupun split/pemecahan sertifikat tersebut, meskipun kepemilikan tanah sawah *a quo* diakui oleh Turut Tergugat 1 hanya sebagian dari luas yang tertera di sertifikat *a quo*.

Berdasarkan hal-hal yang dikemukakan Turut Tergugat 1 di atas, selanjutnya mohon kepada Bapak/Ibu Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus perkara dengan amar sebagai berikut:

- Menyatakan surat jual beli tanah sawah Nomor: 282/2001 Tanggal 25 Juni 2001 atas sebidang tanah sawah yang terletak di Blok Cirabi, Persil Ramasari, Ds. Ramasari (*dahulu* Ds. Cipetir), Kec. Haurwangi (*dahulu* Kec. Bojongpicung), Kab. Cianjur, Pro v. Jawa Barat, seluas 3.520m² dengan alas Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 atas nama Hidajat Joenoes adalah sah dan berkekuatan hukum.
- Menyatakan Penggugat berhak melakukan pemecahan/split dan peralihan hak (Balik Nama) Sertifikat Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 yang semula atas nama Hidajat Joenoes menjadi nama Eep Saepulloh dan Ayat.

Halaman 7 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan Turut Tergugat 2 untuk mencatat pemecahan dan peralihan hak (Balik Nama) Sertifikat Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 yang semula atas nama Hidajat Joenoes menjadi nama Eep Saepulloh dan Ayat.
- Membebaskan biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat.

Sekiranya Bapak/Ibu Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Para Tergugat tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Repliknya tanggal 25 September 2023, kemudian atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat IV dan Turut Tergugat I telah mengajukan Duplik masing-masing tanggal 2 Oktober 2023, dimana untuk mempersingkat uraian dari putusan ini, maka baik Replik dari Penggugat maupun Duplik dari Tergugat, yang telah termuat dalam berita acara persidangan perkara ini;

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

1. Fotokopi Akta Jual Beli No.156/2021 PPATS/Camat Haurwangi, Cjr bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No.284/2001 PPATS/Camat Bojongpicung, Cjr, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Akta Jual Beli No.239/IV/05/1990 PPATS/Camat Bojongpicung, Cjr, bermeterai cukup dan tanpa aslinya, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Tidak sengketa dari Kepala Desa Ra,asari bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.414 tahun 1960 a.n. Hiadajat Joenoes, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda P-5;

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

1. Saksi **Saepuloh**

- Bahwa Saksi pernah menyaksikan jual beli tanah sawah di Blok Cirabi di Desa Ramasari, saat itu masih termasuk Desa Bojongpicung;
- Bahwa sebagai penjual adalah bapak SARNA sedangkan pembeli adalah bapak H.DASE, yaitu sebagai orang tua dari ibu OOM dan pak AYAT;
- Bahwa tanah yang dijual belikan itu totalnya seluas $\pm 7.000 \text{ M}^2$ (tujuh ribu meter persegi) lebih, luas secara pastinya Saksi tidak tahu ;

Halaman 8 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tempat jual beli tersebut saat itu jual beli dilakukan di kantor Desa Bojong Picung, terjadi sekitar tahun 2000-2001, Saksi tidak ingat secara pastinya ;
- Bahwa kepala Desa Bojong Picung saat itu adalah bapak LUKMAN RUSMANA (almarhum);
- Bahwa Saksi hadir pada saat itu karena Saksi sebagai saksinya, dimana pak Kades adalah selaku PPATS nya ;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P.2 yaitu Akta Jual Beli No.284/2001 PPATS/Camat Bojongpicung, Cjr ;
- Bahwa tanah tersebut berupa tanah sawah ;
- Bahwa yang dihasilkan dari tanah tersebut adalah gabah atau beras ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi dilakukan secara tunai, hanya pembayaran dilakukan melalui transfer bank ;
- Bahwa Saksi tidak melihat penyerahan uangnya ;
- Bahwa saat itu ada penyerahan sertifikat yang berbentuk bola dunia, dilakukan di kantor desa ;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P.5 yaitu Sertifikat Hak Milik No.414 tahun 1960 a.n. Hidajat Joenoos ;
- Bahwa saat itu lokasi tanahnya sudah benar, karena saat itu Saksi yang survey ke lokasinya, dan dilakukan pengecekan tanahnya dengan pemiliknya yaitu pak SARNA ;
- Bahwa yang menguasai yaitu pak ANDI, bertindak sebagai penggarap ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa yang menyuruh atau memerintahkan kepada pak ANDI untuk menggarap tanah sawah tersebut adalah pak H.DASE ;
- Bahwa pada saat tanah masih dikuasai pak SARNA, penggarapnya saat itu masih digarap oleh orang lain ;
- Bahwa pak ANDI menggarap tanah tersebut sekitar tahun 2001 ;
- Bahwa yang menerima hasil tanah sawah tersebut adalah bu OOM dan pak AYAT ;
- Bahwa Bu OOM dan pak AYAT adalah ahli waris atau anak-anak dari H.DASE;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut karena oleh pak H.DASE, tanah tersebut diatas namakan ahli warisnya langsung yaitu Bu OOM dan pak AYAT;
- Bahwa saat itu Saksi sebagai Sekretaris Desa (Sekdes) ;
- Bahwa saat itu H.DASE masih ada (masih hidup);

Halaman 9 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/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 saat itu Saksi melihat Sertifikat Nomor 414;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa hanya tanah yang milik bu OOM yang dialihkan dengan cara dijual belikan kepada Sdr.EEP, jual beli terjadi sekitar tahun 2021, tanah sawah bagian pak AYAT tidak dijual;
- Bahwa caranya sehingga Saksi mengetahui hal tersebut karena pada saat itu mereka berdua datang ke kantor Kecamatan, saat itu Saksi tidak menjadi saksi dan bertandatangan, hanya mengetahui saja;
- Bahwa luas tanah yang dijual oleh Ibu OOM kepada bapak EEP luasnya sekitar ± 3.500 M² lebih, karena total dari luas tanah tersebut adalah ± 7.000 M² (tujuh ribu meter persegi) lebih, kemudian dibagi 2 (dua) bagian yaitu untuk bu OOM dan pak AYAT masing-masing sekitar ± 3.500 M² (tiga ribu lima ratus meter persegi) lebih;
- Bahwa kalau tidak salah Camat Haurwangi sebagai PPATS yaitu pak SURYANA, sudah bukan Desa Bojong Picung lagi karena sudah ada pemekaran desa, menjadi Desa Haurwangi;
- Bahwa setelah beralih ke pak EEP tidak ada pengalihan lagi;
- Bahwa tanah yang pak AYAT tidak pernah diperjual belikan;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P.1 yaitu Akta Jual Beli No.156/2021 PPATS/Camat Haurwangi, Cjr ;
- Bahwa saat itu Saksi ikut dengan pak EEP dan bu OOM ke lokasi tanahnya;
- Bahwa terjadi penyerahan sertifikatnya di kantor Kecamatan terjadi penyerahan Sertifikat No. 414 dari bu OOM kepada pak EEP;
- Bahwa Saksi tidak ingat batas-batas tanah tersebut, namun apabila Saksi berada di objek tanah tersebut, insya allah Saksi ingat;
- Bahwa Saksi secara pribadi, karena Saksi memiliki hubungan keluarga yaitu sebagai keponakan dari pak ANDI sebagai penggarap sawah tersebut, selanjutnya Saksi menyampaikan kepada pak EEP, agar pak ANDI tetap menggarap sawah tersebut, dan akhirnya pak ANDI setuju;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapakah nilai jual beli tanah sawah antara bu OOM dengan pak ANDI tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah adanya alur yang tidak sesuai, pada saat proses jual beli antara bu OOM dengan pak EEP, dikarenakan pak EEP menginginkan agar prosesnya menjadi cepat selesai, sehingga menggunakan dari C Desa bukan menggunakan jalur sertifikat, padahal tanah tersebut sudah bersertifikat;

Halaman 10 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/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 mendengar dari PPATS, katanya pak EEP ingin cepat selesai, jadi yang dicantumkan adalah C Desa;
- Bahwa di C Desa tercantum atas nama pak SARNA, belum ada pemecahan;
- Bahwa yang di C Desa tersebut lokasinya sama;
- Bahwa bisa ketahuan saat akan balik nama, sertifikat akan tidak sesuai, di AJB tidak sesuai nomor sertifikat yang tercantum karena menggunakan C Desa;
- Bahwa sebelum ada jual beli dengan pak EEP, hasil sawah diserahkan oleh pak ANDI kepada bu OOM dan pak AYAT, namun setelah ada jual beli antara bu OOM dengan pak EEP, hasil sawah tetap diserahkan kepada bu OOM, karena ada perjanjian antara bu OOM dan pak EEP, selama surat tanah belum selesai, maka hasilnya tetap diserahkan kepada bu OOM, apabila nanti sudah selesai surat tanahnya maka hasilnya akan diserahkan kepada pak EEP;

2. Saksi **Andi**

- Bahwa pekerjaan Saksi menggarap sawah;
- Bahwa saat ini Saksi menggarap sawah milik bapak EEP;
- Bahwa Saksi menggarap sawah milik pak EEP sejak tahun 2022 ;
- Bahwa yang dihasilkan dari sawah tersebut adalah gabah/padi ;
- Bahwa sebelumnya sawah yang Saksi garap adalah milik bu OOM, kemudian dijual kepada pak EEP;
- Bahwa hasil dari sawah tersebut Saksi serahkan kepada bu OOM;

Menimbang bahwa Tergugat IV untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan **bukti-bukti surat**, yang terdiri dari :

1. Fotokopi Akta Jual Beli No.156/2001 PPATS/Camat Haurwangi, Cjr, bermeterai cukup dan sesuai dengan fotokopinya, diberi tanda T.IV-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No.284/2001 PPATS/Camat Bojongpicung, Cjr, bermeterai cukup dan sesuai dengan fotokopinya, diberi tanda T.IV-2;
3. Fotokopi SPPT/PBB atas nama OOM (Tergugat IV), bermeterai cukup dan tanpa fotokopinya, diberi tanda T.IV-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.414 thn 1960 a.n. Hidajat Joenoes bermeterai cukup dan sesuai dengan fotokopinya, diberi tanda T.IV-4;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan **bukti-bukti surat**, yang terdiri dari :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.414 thn 1960 a.n. Hidajat Joenoos bermeterai cukup dan sesuai dengan fotokopinya, diberi tanda TT.I-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli No.284/2001 PPATS/Camat Bojongpicung, Cjr, bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya, diberi tanda TT.I -2;
3. Fotokopi SPPT/PBB atas nama AYAT (Turut Tergugat I) bermeterai cukup dan tanpa aslinya, diberi tanda TT.I -3;

Menimbang bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, atas kesempatan yang diberikan, baik Tergugat IV maupun Turut Tergugat I menyatakan tidak akan mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan **Pemeriksaan Setempat** pada **hari Jumat, tanggal 15 Desember 2023** dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Tergugat IV dan Turut Tergugat I, Pihak dari perangkat Desa Haurwangi, 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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana seperti yang dimaksud diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak dipersidangan telah melakukan jawab-jawab secara tertulis sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas panggilan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Cjr Jo. Nomor: 204/Pdt/Del/2023/PN.Bdg. tanggal 15 Juni 2023, 20 Juni 2023, 8 September 2023 Tergugat I telah dipanggil secara berturut-turut namun tidak hadir, dan Tergugat II, Tergugat III serta Turut Tergugat II tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya yang sah sebagaimana Relaas Panggilan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Cjr tanggal 13 Juni 2023, 5 Juli 2023, 18 Juli 2023, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat II tidak mempergunakan hak-haknya;

Halaman 12 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- Bahwa Penggugat telah membeli tanah sawah dari Tergugat IV pada tanggal 11 Oktober 2021, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 156/2021 di kantor Camat/PPATS Haurwangi di Kab. Cianjur (*vide*: Bukti P.1);
- Bahwa Tergugat IV telah membeli tanah sawah dari Tergugat III pada tanggal 25 Juni 2001, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 284/2001 di kantor Camat/PPATS Bojongpicung di Kab. Cianjur (*vide*: Bukti P.2);
- Bahwa Tergugat III telah membeli tanah sawah dari Tergugat II pada tanggal 5 April 1990, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 239/IV/05/1990 di kantor Camat/PPATS Bojongpicung di Kab. Cianjur (*vide*: Bukti P.3)
- Bahwa tanah sawah *a quo*, sesuai di Akta Jual Beli Nomor: 156/2021 seluas 3.520 M² terletak di Blok Cirabi, Persil Ramasari, Ds. Ramasari (*dahulu* Ds. Cipetir), Kec. Haurwangi (*dahulu* Kec. Bojongpicung), Kab. Cianjur, Prov. Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan selokan/saluran air.
 - Sebelah Selatan: berbatasan dengan selokan/saluran air.
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah sawah milik Ulud.
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah sawah milik Ayat.
- Bahwa tanah sawah *a quo* tidak dalam sengketa dengan pihak manapun dan saat ini dikuasai oleh Penggugat (*vide*: Bukti P.4);
- Bahwa terhadap Jual Beli tanah sawah tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik Nomor: 414, tahun 1960 atas nama Hidajat Joenoes (*vide*: Bukti P.5);
- Bahwa sebelumnya tanah sawah *a quo* diperoleh Tergugat II dari Jual Beli dengan Tergugat I, namun Penggugat tidak mengetahui kapan dan dimana Jual Beli yang dilakukan antara Tergugat II dengan Tergugat I;
- Bahwa selanjutnya Penggugat hendak membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 yang sampai saat ini masih atas nama Hidajat Joenoes (Tergugat I) menjadi nama Eep Saepulloh (Penggugat). Namun, baik Tergugat I maupun ahli warisnya saat ini tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya. Meskipun telah Penggugat telusuri informasi keberadaan Tergugat I, tetapi hasilnya tetap tidak diketahui keberadaan Tergugat I. Padahal dalam proses pengurusan Balik Nama sertifikat membutuhkan nama asal dalam sertifikat, yakni Hidajat Joenoes atau ahli warisnya untuk pemenuhan administrasi dan/atau prosedur yang diberlakukan oleh Turut Tergugat II. Akibatnya Penggugat tidak dapat menikmati hak atas tanah

Halaman 13 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/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)



sawah *a quo* secara penuh dan tidak dapat melakukan Peralihan Hak lain atas objek tanah sawah *a quo*.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV dan Turut Tergugat I mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Menyatakan surat jual beli tanah sawah Nomor: 282/2001 Tanggal 25 Juni 2001 atas sebidang tanah sawah yang terletak di Blok Cirabi, Persil Ramasari, Ds. Ramasari (*dahulu* Ds. Cipetir), Kec. Haurwangi (*dahulu* Kec. Bojongpicung), Kab. Cianjur, Pro v. Jawa Barat, seluas 3.520 M² dengan alas Hak Milik Nomor 414 Tahun 1960 atas nama Hidajat Joenoes adalah sah dan berkekuatan hukum;
- Menyatakan Penggugat berhak melakukan pemecahan/split dan peralihan hak (Balik Nama) Sertifikat Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 yang semula atas nama Hidajat Joenoes menjadi nama Eep Saepulloh dan Ayat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim menganggap bahwa Tergugat IV dan Turut Tergugat I tidak membantah maupun tidak keberatan atas gugatan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat adalah menyatakan surat jual beli tanah sawah Nomor: 156/2021 Tanggal 11 Oktober 2021 yang isinya Tergugat 4 telah menjual sebidang tanah sawah kepada Penggugat yang terletak di Blok Cirabi, Persil Ramasari, Ds. Ramasari (*dahulu* Ds. Cipetir), Kec. Haurwangi (*dahulu* Kec. Bojongpicung), Kab. Cianjur, Prov. Jawa Barat, seluas 3.520 M² dengan alas Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 atas nama Hidajat Joenoes adalah sah dan berkekuatan hukum dan menyatakan tanah sawah seluas 3.520 M² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 atas nama Hidajat Joenoes, yang terletak di Blok Cirabi, Persil Ramasari, Ds. Ramasari (*dahulu* Ds. Cipetir), Kec. Haurwangi (*dahulu* Kec. Bojongpicung), Kab. Cianjur, Prov. Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: berbatasan dengan selokan/saluran air.
- Sebelah Selatan: berbatasan dengan selokan/saluran air.
- Sebelah Barat: berbatasan dengan tanah sawah Ulud.
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah sawah milik Ayat.

adalah sah milik Penggugat.

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 163 HIR/ pasal 283 RBg jo Pasal 1865 KUH Perdata menyatakan setiap orang yang mendalilkan suatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Penggugat mengajukan bukti surat yaitu bukti surat tertanda P-1 sampai dengan P-5 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Saepuloh dan Saksi Andi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari bukti-bukti pihak Pengugat, terhadap pokok permasalahan tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat IV telah terjadi jual beli berupa tanah sawah seluas 3.520 M² terletak di Blok Cirabi, Persil Ramasari, Ds. Ramasari (*dahulu* Ds. Cipetir), Kec. Haurwangi (*dahulu* Kec. Bojongpicung), Kab. Cianjur, Prov. Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan selokan/saluran air.
 - Sebelah Selatan: berbatasan dengan selokan/saluran air.
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah sawah milik Ulud.
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah sawah milik Ayat.pada tanggal 11 Oktober 2021, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 156/2021 di kantor Camat/PPATS Haurwangi di Kabupaten Cianjur (*vide*: Bukti P.1);
- Bahwa Tergugat IV telah membeli tanah sawah dari Tergugat III pada tanggal 25 Juni 2001, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 284/2001 di kantor Camat/PPATS Bojongpicung di Kab. Cianjur (*vide*: Bukti P.2);
- Bahwa Tergugat III telah membeli tanah sawah dari Tergugat II pada tanggal 5 April 1990, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 239/IV/05/1990 di kantor Camat/PPATS Bojongpicung di Kab. Cianjur (*vide*: Bukti P.3)
- Bahwa tanah sawah *a quo* tidak dalam sengketa dengan pihak manapun dan saat ini dikuasai oleh Penggugat (*vide*: Bukti P.4);
- Bahwa terhadap Jual Beli tanah sawah tersebut, Penggugat telah memegang Sertifikat Hak Milik Nomor: 414, tahun 1960 atas nama Hidajat Joenoes (*vide*: Bukti P.5);

Halaman 15 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/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 sebelumnya tanah sawah *a quo* diperoleh Tergugat II dari Jual Beli dengan Tergugat I, namun Penggugat tidak mengetahui kapan dan dimana Jual Beli yang dilakukan antara Tergugat II dengan Tergugat I;
- Bahwa selanjutnya Penggugat hendak membalik nama Sertifikat Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 yang sampai saat ini masih atas nama Hidajat Joenoos (Tergugat I) menjadi nama Eep Saepulloh (Penggugat). Namun, baik Tergugat I maupun ahli warisnya saat ini tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya dan telah pula dilakukan pemanggilan berdasarkan relaas panggilan nomor 17/Pdt.G/2023/PN Cjr Jo. Nomor: 204/Pdt/Del/2023/PN Bdg tanggal 15 Juni 2023, 20 Juni 2023, 8 September 2023;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas bahwa Penggugat telah memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga terhadap Akta Jual Beli Nomor: 156/2021 yang dibuat oleh dan di hadapan Camat/PPATS Haurwangi di Kabupaten Cianjur 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, terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 414 Tahun 1960 telah mendapat keterangan dari Kepala Desa Ramasari Kecamatan Haurwangi Kabupaten Cianjur (*vide* bukti P-4) yang menyatakan tidak dalam sengketa dengan pihak manapun dan saat ini dikuasai oleh Penggugat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang Sertifikat, dengan kata lain Penggugat dikatakan pembeli yang beritikad baik karena ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan. 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), dan ke-3 yang menyatakan surat jual beli tanah sawah Nomor: 156/2021 Tanggal 11 Oktober 2021 yang isinya Tergugat 4 telah menjual sebidang tanah sawah kepada Penggugat yang terletak di Blok Cirabi, Persil Ramasari, Ds. Ramasari (dahulu Ds. Cipetir), Kec. Haurwangi (dahulu Kec. Bojongpicung), Kab. Cianjur, Prov. Jawa Barat, seluas 3.520 M² dengan alas Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 atas nama Hidajat

Halaman 16 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Cjr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Joenoos adalah sah dan berkekuatan hukum dan menyatakan tanah sawah seluas 3.520 M² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 atas nama Hidajat Joenoos, yang terletak di Blok Cirabi, Persil Ramasari, Ds. Ramasari (dahulu Ds. Cipetir), Kec. Haurwangi (dahulu Kec. Bojongpicung), Kab. Cianjur, Prov. Jawa Barat, adalah sah milik Penggugat, beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pada petitum angka ke-3 telah dikabulkan, maka terhadap petitum angka ke-4 yang menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (Balik Nama) Sertifikat Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 yang semula atas nama Hidajat Joenoos menjadi Eep Saepulloh, beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) yang meminta agar memerintahkan Turut Tergugat 2 untuk mencatat peralihan hak (Balik Nama) Sertifikat Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 yang semula atas nama Hidajat Joenoos menjadi Eep Saepulloh, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

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, termasuk dalam hal ini adalah sertipikat 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 Penggugat untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah terhadap Turut Tergugat II, akan tetapi permintaan Penggugat dalam petitum ke-5 bukanlah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri untuk memerintahkan Turut Tergugat II mencatat peralihan hak (balik nama), sehingga dengan demikian terhadap petitum ke-5 *tidak beralasan hukum dan patut ditolak* ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6 (enam), Majelis Hakim berpendapat petitum ini sangat urgen untuk dikabulkan, dan menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh serta melaksanakan seluruh isi putusan dalam perkara ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti;

Halaman 17 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/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 oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka para Tergugat dan para Turut Tergugat berdasarkan Pasal 192 dan Pasal 193 RBg harus dihukum untuk membayar ongkos perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini, namun demikian oleh karena petitum angka 7 (tujuh) yang menyatakan Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang timbul dalam perkara ini maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat sehingga petitum angka 7 (tujuh) dapat pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim hanya mengabulkan Petitum ke-2 (kedua), ke-3 (ketiga), ke-4 (keempat) dan ke-6 (enam), maka terhadap petitum angka ke-1 (satu) yang meminta gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya adalah tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

Memperhatikan peraturan perundangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan surat jual beli tanah sawah Nomor: 156/2021 Tanggal 11 Oktober 2021 yang isinya Tergugat 4 telah menjual sebidang tanah sawah kepada Penggugat yang terletak di Blok Cirabi, Persil Ramasari, Desa Ramasari (dahulu Desa Cipetir), Kecamatan Haurwangi (dahulu Kecamatan Bojongpicung), Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat, seluas 3.520 meter persegi dengan alas Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 atas nama Hidajat Joenoes adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan tanah sawah seluas 3.520 meter persegi dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 atas nama Hidajat Joenoes, yang terletak di Blok Cirabi, Persil Ramasari, Desa Ramasari (dahulu Desa Cipetir), Kecamatan Haurwangi (dahulu Kecamatan Bojongpicung), Kabupaten Cianjur, Provinsi Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara: berbatasan dengan selokan/saluran air.
 - Sebelah Selatan: berbatasan dengan selokan/saluran air.
 - Sebelah Barat: berbatasan dengan tanah sawah Ulud.
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah sawah milik Ayat.adalah sah milik Penggugat;

Halaman 18 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/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

4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak (Balik Nama) Sertifikat Hak Milik Nomor: 414 Tahun 1960 yang semula atas nama Hidajat Joenoos menjadi Eep Saepulloh;
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat membayar biaya perkara sejumlah Rp5.260.000,00 (Lima juta dua ratus enam puluh ribu rupiah) yang dibebankan kepada Penggugat;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cianjur, pada hari Senin tanggal 26 Februari 2024 oleh kami, Muhamad Iman, S.H., sebagai Hakim Ketua, Dian Yuniati, S.H., M.H. dan Erli Yansah, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cianjur Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Cjr tanggal 12 Juni 2023, putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rina Agustina, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, serta disampaikan pada hari dan tanggal itu juga kepada Kuasa Penggugat dan Tergugat IV dan Turut Tergugat I melalui prosedur E-Litigasi selaku pengguna terdaftar masing-masing Kuasa Penggugat melalui email: farhannashrulloh18@gmail.com dan Tergugat IV melalui email: oom055881@gmail.com dan Turut Tergugat I melalui email: ayaticarita@gmail.com.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dian Yuniati, S.H., M.H.

Muhamad Iman, S.H.

Erli Yansah, S.H.

Panitera Pengganti,

Rina Agustina, S.H., M.H.

Halaman 19 dari 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Cjr



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 2.780.000,00.
4. Biaya PNBPN Panggilan	:	Rp 70.000,00.
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp 2.200.000,00.
6. Biaya PNBPN Pemeriksaan Setempat	:	Rp 10.000,00.
7. Sumpah	:	Rp 50.000,00.
8. Redaksi	:	Rp 10.000,00.
9. Meterai	:	<u>Rp 10.000,00.</u>

Jumlah : Rp 5.260.000,00

(Lima juta dua ratus enam puluh ribu rupiah)