



PUTUSAN

Nomor: 26/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:

RAMA AGUNG MUNGgaran, bertempat tinggal di Jalan Sukagalih 2, RT 005, RW 009, Kelurahan Cipedes, Kecamatan Sukajadi, Kota Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Friz Friyanto, S.H., advokat beralamat/berkantor di Jl. Lingkar Selatan No. 38, RT.004/RW.001, Kelurahan Jayaraksa, Kecamatan Baros, Kota Sukabumi, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal tanggal 03 Agustus 2024, selanjutnya di sebut sebagai Penggugat;

L a w a n ;

YAYAT SUPRIATNA, bertempat tinggal di Jalan Pemuda I No. 44, RT.001/RW.007, Kelurahan Citamiang, kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Jawa Barat, selanjutnya di sebut sebagai Tergugat;

KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTA SUKABUMI, berkedudukan di Jalan Siliwangi No. 127, Cikole, Kecamatan Cikole, Kota Sukabui, Jawa Barat 43113, dalam hal ini meberikan kuasa kepada Ericko Akbar R., S.H., Dkk, beralamat pada Kantor Pertanahan Kota Sukabumi, Jalan Siliwangi Nomor 127, Kota Sukabumi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 500/SKU-MP.02/X/2024, tanggal 17 Oktober 2024, selanjutnya di sebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

- Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;
- Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;
- Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;;

TENTANG DUDUK PERKARA;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 16 Agustus 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 1 dari 19 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Sukabumi pada tanggal 2 September 2024 dengan Nomor Register nomor 26/Pdt.G/2024/PN Skb telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Sukabumi Nomor 94/Pdt.P/2023/Pa.Smi Menetapkan Bahwa Yang Bernama Rama Agung Munggaran Bin Jajat Sudrajat, Lahir Di Sukabumi Tanggal 28 Mei 1993; Ambang Dwi Pamungkas Bin Jajat Sudrajat, Lahir Di Sukabumi Tanggal 24 Desember 1997 Adalah Ahli Waris Yang Sah Dari Almarhum Jajat Sudrajat Bin A. Mansur;
2. Bahwa Mengenai Harta Peninggalan Dari Almarhum Jajat Sudrajat Bin A.Mansur Adalah Sebuah Rumah Yang Berlokasi Di Jalan Pemuda I No 44 RT 01 RW 007 Kelurahan Citamiang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Provinsi Jawa Barat;
3. Bahwa Pada Tanggal 23 Oktober 1997, Almarhum Jajat Sudrajat Bin A. Mansur Telah Membuat Kesepakatan Jual Beli Dengan Tergugat Berupa Sebidang Tanah Dan Bangunan Rumah Yang Terletak Di Jalan Pemuda I No 44 RT 01 RW 007 Kelurahan Citamiang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, Dengan Luas 86 M2 (Delapan Puluh Enam Meter Persegi), 65 M2 (Enam Puluh Lima Meter Persegi) Bersertipikat Nomor 10.12.01.04.1.00424 Atas Nama Yayasan Supriatna Dan 21 M2 (Dua Puluh Satu Meter Persegi) Letter C. Adapun Batas-Batasnya Adalah Sebagai Berikut:
 - Sebelah Utara Berbatasan Dengan: Jalan Pemuda I
 - Sebelah Timur Berbatasan Dengan: A. Sukandar
 - Sebelah Selatan Berbatasan Dengan: Itje Sukminaningrat
 - Sebelah Barat Berbatasan Dengan: Jalan/Gang Ojo
4. Bahwa Kesepakatan Jual Beli Antara Almarhum Jajat Sudrajat Bin A. Mansur Dengan Tergugat Telah Disepakati Harga Seluruhnya Sebesar Rp. 13.000.000,- (Tiga Belas Juta Rupiah) Untuk Sebidang Tanah Dan Bangunan Yang Tersebut Di Atas;
5. Bahwa Pada Tanggal 13 Oktober 1997 Tergugat Telah Menerima Pembayaran Dari Jajat Sudrajat Bin A. Mansur Sebesar Rp. 13.000.000,- (Tiga Belas Juta Rupiah) Dan Pada Tanggal 19 Oktober 1997 Sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah);

Halaman 2 dari 19 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Semenjak Dibeli Oleh Almarhum Jajat Sudrajat Bin A. Mansur Pada Tahun 1997 Hingga Saat Ini Ditempati Dan Atau dikuasai Oleh Pengugat Terhadap Objek Perkara (Menguasai Fisik Objek Perkara) Tersebut Tanpa Terputus Dan Tanpa Pernah Ada Masalah Atau Hambatan Atau Keberatan Dari Siapapun Juga;
7. Bahwa Penggugat Telah Berusaha Mencari Keberadaan Tergugat Namun Ternyata Tergugat Tidak Diketahui Lagi Tempat Tinggal Atau Kediannya Sekarang, Sehingga Penggugat Mendapatkan Kesulitan Untuk Proses Balik Nama Sertipikat Menjadi Atas Nama Penggugat Di Badan Pertanahan Nasional Kota Sukabumi. Sehingga Penggugat Harus Melalui Gugatan Ke Pengadilan Negeri Sukabumi Untuk Terlebih Dahulu Dilakukan Pengesahan Jual Beli Atas "Objek Perkara" a quo;
8. Bahwa Oleh Karena Jajat Sudrajat Bin A. Mansur Sebagai Pembeli Sudah Meninggal Dunia Dan Tergugat Sebagai Penjual Tidak Diketahui Lagi Keberadaannya Dan Kesepakatan Jual Beli Sudah Terpenuhi, Maka Sepatutnya Tergugat Atau Siapapun Yang Memperoleh Hak Daripadanya Dihukum Untuk Patuh Pada Putusan Perkara a quo Dan Selanjutnya Penggugat Berhak Mengurus Balik Nama Atas "Objek Perkara" Dari Nama Tergugat Menjadi Milik Dan Atas Nama Penggugat Dan Untuk Kemudian Hari Penggugat Bertanggungjawab Apabila Kelak Ada Tuntutan-Tuntutan Dari Tergugat Atau Siapapun Juga.

Bahwa Berdasarkan Uraian-Uraian Tersebut Diatas, Para Pemohon Memohon Kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Sukabumi Cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini Berkenan Menjatuhkan Putusan Sebagai Berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Sah Dan Berharga Semua Alat Bukti Yang Diajukan Penggugat Dalam Perkara Ini;
3. Menyatakan Sah Menurut Hukum Jual Beli Antara Almarhum Jajat Sudrajat Bin A. Mansur Dengan Tergugat Atas Sebidang Tanah Serta Bangunan Rumah Yang Terletak Di Jalan Pemuda I No 44 RT 01 RW 007 Kelurahan Citamiang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Provinsi Jawa Barat, Dengan Luas 86 M2 (Delapan Puluh Enam Meter Persegi),

Halaman 3 dari 19 Putusan Nomor 26/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

65 M2 (Enam Puluh Lima Meter Persegi) Bersertipikat Nomor 10.12.01.04.1.00424 Atas Nama Yayasan Supriatna Dan 21 M2 (Dua Puluh Satu Meter Persegi) Letter C. Adapun Batas-Batasnya Adalah Sebagai Berikut:

- Sebelah Utara Berbatasan Dengan: Jalan Pemuda I
- Sebelah Timur Berbatasan Dengan: A. Sukandar
- Sebelah Selatan Berbatasan Dengan: Itje Sukminaningrat
- Sebelah Barat Berbatasan Dengan: Jalan/Gang Ojo

4. Menyatakan Menurut Hukum Penggugat Diberikan Hak/Ijin Untuk Membaliknamakan Sertipikat Nomor 10.12.01.04.1.00424 Atas Nama Yayasan Supriatna Menjadi Atas Nama Penggugat Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Sukabumi;
5. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kota Sukabumi Untuk Melakukan Proses Balik Nama Sertipikat Nomor 10.12.01.04.1.00424 Atas Nama Yayasan Supriatna Menjadi Atas Nama Penggugat;
6. Membebankan Biaya Perkara Menurut Hukum Kepada Tergugat.

Atau Apabila Pengadilan Negeri Sukabumi Berpendapat Lain, Penggugat Memohon Putusan Seadil-Adilnya (Ex Aequo Et Bono) Demikian Gugatan Ini Kami Sampaikan, Atas Perhatian Dan Pertimbangannya Kami Mengucapkan Terima Kasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah di tetapkan Penggugat datang menghadap kuasanya dan Turut Tergugat pernah datang menghadap kuasanya akan tetapi pada mediasi dan persidangan selanjutnya Turut Tergugat tidak pernah datang menghadap ke persidangan, sedangkan Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 3 September 2024 dengan surat tercatat, tanggal 13 September 2024 dan tanggal 21 Oktober 2024 melalui Pengumuman (Aanplaking) 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

Halaman 4 dari 19 Putusan Nomor 26/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

Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yayan Mulyana, S.H., Mediator Non Hakim pada Pengadilan Negeri Sukabumi sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tersebut, tanggal 28 November 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat membacakan gugatannya dan Penggugat menyatakan gugatannya tidak ada perubahan dan tetap pada gugatannya;

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

1. Fotokopi Salinan Penetapan Nomor 94/Pdt.P/2023/PA.Smi, yang telah diberi materai yang cukup serta telah dilegalisasi dari kantor pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi surat tanda bukti jual beli tanah dan rumah antara Alm. Jajat Sudrajat dengan Yayat Supriatna, telah diberi materai cukup serta dilegalisasi dari kantor pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi kwitansi jual beli tanah dan rumah antara Alm. Jajat Sudrajat dan Yayat Supriana, telah diberi materai cukup serta telah dilegalisasi dari kantor pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi sertifikat tanah nomor 10.12.01.04.1.00424 atas nama Yayat Supriatna yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Sukabumi, telah diberi materai yang cukup serta telah dilegalisasi dari kantor pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perdesaan dan Perkotaan tahun 2023 yang diterbitkan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Sukabumi atas nama dan alamat wajib pajak Alm. Jajat Sudrajat, Jl. Pemuda No. 44 RT 01 RW 07 Citamiang Kota Sukabumi, telah diberi

Halaman 5 dari 19 Putusan Nomor 26/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

materai yang cukup serta dilegalisasi dari Kanotr Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-5;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan Saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Nunung, tidak dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sebagai anak kandung Saksi yang bernama Sdr. RAMA AGUNG MUNGgaran;
- Bahwa Saksi mempunyai anak 2 (dua) orang bernama Sdr. RAMA AGUNG MUNGgaran dan Sdr. AMBANG DWI PAMUNGkas;
- Bahwa ayahnya Penggugat bernama Sdr. JAJAT SUDRAJAT;
- Bahwa ayah Penggugat tersebut sudah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi dengan ayahnya Penggugat semasa hidup sudah berpisah;
- Bahwa ayahnya Penggugat tidak mempunyai anak lain diluar pernikahan kami, jadi anaknya hanya 2 (dua) orang saja dan tidak sempat menikah kembali;
- Bahwa harta peninggalan almarhumah ayahnya Penggugat hanya berupa rumah yang menjadi objek perkara ini;
- Bahwa rumah yang menjadi objek perkara ini terletak di Jalan Pemuda 1 Nomor 44 Kota Sukabumi;
- Bahwa Almarhum Sdr. Jajat Sudrajat membeli rumah tersebut pada tahun 1997;
- Bahwa rumah tersebut luasnya kurang lebih 86 m2 (delapan puluh enam meter persegi), letaknya pinggir jalan;
- Bahwa pada saat membeli rumah tersebut tidak langsung dibalik nama karena Sdr. Yayat Supriatna sudah tidak ada, langsung pergi ke Jakarta setelah transaksi jual beli tersebut, bahkan Saksi sudah mencari Sdr. Yayat Supriatna selama kurang lebih 3 (tiga) tahun untuk mengurus sertifikat rumah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui yang menjadi batas-batas rumah tersebut;

Halaman 6 dari 19 Putusan Nomor 26/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

- Bahwa rumah tersebut dibeli dengan harga Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) pada saat itu;
- Bahwa setelah membeli rumah tersebut, langsung diisi oleh Saksi, almarhum suami Saksi dan anak-anak Saksi pada saat itu;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat selaku penjual rumah tersebut kepada almarhum suami Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alamat Tergugat tersebut, sampai Saksi mendatangi Kelurahan dan RT/RW hingga dinyatakan hilang dan sudah tidak diketahui lagi alamatnya Tergugat tersebut;
- Bahwa untuk kwitansi pada saat jual beli lengkap semua, termasuk surat cerai dan penetapan ahli waris;
- Bahwa rumah tersebut sementara mau ditempati Penggugat, tapi kalau ada yang mau membelinya mau dijual saja;
- Bahwa rumah yang menjadi obyek perkara tersebut masih atas nama Tergugat Sdr. YAYAT SUPRIYATNA karena belum dibalik nama;
- Bahwa Saksi sebelumnya mau membalik namakan sertifikat rumah tersebut, lalu Saksi beritahukan kepada Tergugat, namun Tergugat mengatakan bahwa minggu depan saja untuk proses balik namanya, tapi setelah menjual rumah tersebut Tergugat sudah tidak ada di rumahnya, katanya pergi ke Jakarta;
- Bahwa jual beli rumah tersebut dilakukan di rumah, tidak dihadapan notaris;
- Bahwa almarhum suami Saksi yang membeli rumah tersebut, yaitu Almarhum Sdr. JAJAT SUDRAJAT dengan harga Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) pada tahun 1997;
- Bahwa pada waktu jual beli rumah tersebut surat-suratnya lengkap, ada kwitansi pembelian dan ada sertifikatnya.
- Bahwa kalau tidak salah ada Akta Jual Belinya, hanya saja tidak langsung ke Notaris. Sebelumnya ada rencana mau balik nama ke Notaris, tapi Tergugat mengatakan bahwa nanti saja minggu depan karena ada urusan ke Jakarta, tapi ditunggu-tunggu sampai dengan hari ini, Tergugat tidak ada dan tidak diketahui lagi keberadaannya. Sampai almarhum suami Saksi/ayahnya Penggugat minta surat

Halaman 7 dari 19 Putusan Nomor 26/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

keterangan dari RT/RW, Kelurahan dan Kecamatan, nama Tergugat ini setelah dicari-cari tapi tidak ada;

- Bahwa sekarang tanah beserta bangunan rumah tersebut kosong;
- Bahwa sertifikat rumah tersebut sebelumnya atas nama Tergugat, lalu karena almarhum suami Saksi/ayahnya Penggugat sudah meninggal dunia, maka daripada susah lagi akan dibalik namakan kepada Penggugat;
- Bahwa rumah tersebut diwariskan kepada kedua anak Saksi yaitu Penggugat dan adiknya karena suami Saksi sudah meninggal dunia;
- Bahwa rumah tersebut warisan untuk berdua saja, yaitu Penggugat dan adiknya. kemudian adiknya Penggugat pun sudah setuju apabila sertifikat rumah tersebut dibalik nama menjadi atas nama Penggugat;
- Bahwa tidak ada akta hibah dari Saksi kepada Penggugat;
- Bahwa setelah Saksi dengan almarhum suami Saksi/ayahnya Penggugat bercerai kemudian almarhum suami Saksi/ayahnya Penggugat semasa hidupnya tidak menikah lagi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi gugatan ini mengenai waris;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat gugatannya karena Penggugat tidak pernah cerita. Saksi hanya mengetahui obyek rumah mau diwariskan dari almarhum suami Saksi kepada anak Saksi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa suami Saksi bernama Sdr. JAJAT SUDRAJAT membeli rumah tersebut dari Tergugat bernama Sdr. YAYAT SUPRIYATNA pada tahun 1997 dengan harga Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah), pada waktu jual beli tersebut disaksikan oleh Saksi dengan adiknya Almarhum JAJAT SUDRAJAT, dan ada kwitansinya juga;
- Bahwa rumah tersebut tidak ada sertifikatnya;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat rumah tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat-suratnya;
- Bahwa benar bukti surat Penggugat tersebut mengenai surat-surat pada saat jual beli yang ditandatangani oleh Sdr. JAJAT SUDRAJAT sebagai pihak kedua yang membayar dan Sdr. YAYAT SUPRIYATNA

Halaman 8 dari 19 Putusan Nomor 26/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

sebagai pihak kesatu yang menjual dengan disaksikan oleh ibu AISYAH dan SUKESIH;

- Bahwa Saksi kenal dengan saksi-saksi yaitu adik dari suami Saksi/almarhum Sdr. JAJAT SUDRAJAT;
- Bahwa Saksi pernah melihat kwitansinya;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikatnya atas nama Sdr. YAYAT SUPRIATNA;
- Bahwa Saksi pernah datang ke Pengadilan Agama Sukabumi terkait Ahli Waris;
- Bahwa berdasarkan penetapan dari Pengadilan Agama Sukabumi ditetapkan Ahli Waris yaitu Rama Agung Munggaran dan Ambang Dwi Pamungkas;
- Bahwa Saksi tidak tahu saat ini Sdr WIRYAWAN berada dimana;
- Bahwa tidak ada permasalahan selama kami menempati rumah tersebut;
- Bahwa Saksi melihat transaksi jual beli rumah tersebut, uangnya diserahkan langsung secara tunai dari Sdr. JAJAT SUDRAJAT kepada Sdr. YAYAT SUPRIATNA;
- Bahwa ada pajak trumah yang sudah dibayarkan oleh RAMA AGUNG MUNGgaran;
- Bahwa saat ini tidak ada yang menempati rumah tersebut sejak suami saya meninggal dunia tahun 2022;
- Bahwa Saksi dengan suami Saksi cerai di Pengadilan Agama pada tahun 2020 kemudian setelah cerai Saksi bekerja di Jakarta dan anak-anak ikut dengan Saksi, sedangkan almarhum suami Saksi Sdr. JAJAT SUDRAJAT tinggal di rumah tersebut sendiri, diurus oleh saudaranya;
- Bahwa Sdr. JAJAT SUDRAJAT memiliki 5 (lima) orang bersaudara, yang paling besar sudah meninggal dunia, lalu yang paling kecil di Kalimantan;
- Bahwa Saksi mengetahui tujuan gugatan ini untuk balik nama;

Halaman 9 dari 19 Putusan Nomor 26/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

- Bahwa benar ada penetapan ahli waris dari almarhum Sdr. JAJAT SUDRAJAT kepada anak-anak Saksi karena Saksi juga sebagai saksi dalam penetapan tersebut;
 - Bahwa sudah disepakati peralihan waris dari Saksi dan Sdr. AMBANG DWI PAMUNGKAS, kepada Penggugat dan tidak ada keberatan;
 - Bahwa Saksi menempati rumah tersebut sejak dibeli dari Srd. YAYAT SUPRIATNA tahun 1997 sampai dengan tahun 2020 bersama dengan anak-anak Saksi;
 - Bahwa tidak ada yang mengontrak rumah tersebut;
 - Bahwa rumah tersebut tidak pernah diperjual belikan ataupun digadaikan;
2. LINIAWATY, dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
- Bahwa Saksi sebagai tetangganya Penggugat dan pernah mengontrak dirumah yang menjadi objek perkara ini, tapi saat ini Saksi sudah pindah rumah ke belakang rumahnya Penggugat yang menjadi obojek perkara ini;
 - Bahwa Saksi mengetahui bahwa rumah tersebut dikuasai oleh ibunya Penggugat beserta keluarganya;
 - Bahwa Saksi mengetahui sejak Saksi tinggal mengontrak rumah tersebut;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi rumah yang menjadi objek perkara ini pemilik lamanya adalah Sdr. ZARKASIH;
 - Bahwa sebelum tanah yang menjadi objek perkara tersebut ada bangunan berupa rumah yang pernah Saksi kontrak;
 - Bahwa Saksi mengontrak rumah tersebut dari tahun 1991 sampai degan tahun 1993, selama kurang lebih 3 (tiga) tahun;
 - Bahwa dulu Saksi mengontrak rumah tersebut dengan harga Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) per tahunnya;
 - Bahwa pada waktu Saksi mengontrak rumah tersebut, status tanah dan rumah tersebut milik Sdr. ZARKASIH sebagai pemilik awal rumah tersebut, lalu rumah tersebut tidak dikontrakkan lagi karena dijual kepada Sdr. YAYAT SUPRIATNA, kemudian dari Sdr. YAYAT

Halaman 10 dari 19 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUPRIATNA rumah tersebut dijual kepada orangtuanya Penggugat/suaminya Sdri. NUNUNG;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui dengan harga berapa rumah tersebut dijual karena setelah rumah tersebut dijual, Saksi sudah tidak mengetahuinya lagi dan tidak mengetahui masalah jual belinya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas bangunan dan tanahnya;
- Bahwa selama Saksi mengontrak rumah tersebut tidak ada pihak lain yang mengakui kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai persoalan gugatan ini;
- Bahwa objek dalam perkara ini berupa rumah di Jalan Pemuda I Nomor 44 RT. 01 RW. 07 Kelurahan Citamiang Kota Sukabumi;
- Bahwa Saksi mengontrak di rumah yang menjadi objek perkara tersebut sejak tahun 1991 sampai dengan 1993, setelah itu Saksi pindah kerumah yang di belakang lagi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan rumah tersebut di jual dari Sdr. ZARKASIH kepada Sdr. YAYAT/Tergugat, sepengetahuan Saksi sewaktu Sdr.Yayat/Tergugat pindah menempati rumah tersebut saja karena Saksi sering lewat di depan rumah tersebut, lalu Sdr. Yayat/Tergugat cerita kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Sdr. YAYAT/Tergugat menjual rumah tersebut kepada Sdr. JAJAT SUDRAJAT, Saksi mengetahui dari tetangga saja, tapi Saksi lupa lagi kapan peristiwa jual beli tersebut;
- Bahwa Sdr. YAYAT/Tergugat sempat menempati rumah tersebut;
- Bahwa setelah rumah tersebut dijual dari Sdr. YAYAT/Tergugat kepada Sdr. JAJAT SUDRAJAT, yang menempati rumah tersebut adalah Sdr. JAJAT SUDRAJAT dan keluarganya sampai dengan Sdr. JAJAT SUDRAJAT meninggal dunia, kalau tidak salah tahun 2000-an;
- Bahwa pada waktu itu keluarganya Sdr. JAJAT SUDRAJAT yang menempati rumah tersebut adalah Sdri. NUNUNG beserta kedua anaknya yaitu Penggugat dan adiknya;

Halaman 11 dari 19 Putusan Nomor 26/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

- Bahwa keluarganya Sdr. JAJAT SUDRAJAT menempati rumah tersebut sampai Sdr. JAJAT SUDRAJAT dengan istrinya yaitu Sdri. NUNUNG pisah dan tinggal di Bandung;
- Bahwa Sdr. JAJAT SUDRAJAT dengan istrinya yang bernama Sdri. NUNUNG tersebut cerai hidup;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Sdr. JAJAT SUDRAJAT dengan Saksi Sdri. NUNUNG bercerai;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat rumah tersebut.
- Bahwa Saksi mengetahui riwayat peralihan rumah tersebut dari Sdr. ZARKASIH kepada Sdr. YAYAT SUPRIYATNA karena Saksi pernah mengontrak rumah tersebut dari Sdr. ZARKASIH, kemudian dari Sdr. YAYAT SUPRIYATNA kepada Sdr. JAJAT SUDRAJAT karena Saksi tetangganya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 10 Januari 2025, dimana hasil pemeriksaan setempat lengkap tersebut termuat dalam berita acara persidangan dan juga telah turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat 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;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada Pokoknya mengenai Penggugat merupakan ahli waris dari Jajat Sudrajat yang telah melakukan jual beli dengan Tergugat atas sebidang tanah serta bangunan rumah yang terletak di Jalan Pemuda I No. 44RT. 01 RW. 007, Kelurahan Citamiang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi dengan luas 86 m² (delapan puluh enam meter persegi), dengan 65 m² (enam puluh lima meter persegi) bersertifikat nomor 10.12.01.04.1.00424 atas nama Yayat Supriatna dan 21 m² (dua puluh satu meter persegi) Letter C, yang saat ini Penggugat sebagai ahli

Halaman 12 dari 19 Putusan Nomor 26/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

warisnya tidak dapat melakukan melakukan proses balik nama atas objek perkara karena Tergugat sudah tidak diketahui lagi keberadaannya;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir dan Tergugat tidak menggunakan haknya;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat pernah hadir kuasanya tersebut, maka pemeriksaan pokok perkara dilanjutkan tanpa adanya Tergugat dan tidak dapat dinyatakan pemeriksaan secara *verstek*;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Penggugat telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-5 dan Saksi-saksi yaitu Nunung tidak disumpah dan Liniawaty dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa bukti-bukti yang telah diajukan oleh Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang memiliki relevansi dan kekuatan pembuktian dengan pokok perkara, sedangkan yang tidak memiliki relevansinya tidak dipertimbangkan dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan tiap-tiap petitum yang ada di dalam gugatan Penggugat sebagaimana ketentuan Pasal 178 ayat (2) HIR yang menyatakan "*ia wajib memberikan putusan terhadap semua bagian dari tuntutan*", sedangkan untuk petitum angka 1 (satu) Majelis Hakim akan mempertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum-petitum lainnya;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan bukti P-5 tersebut telah dibubuhi materai yang cukup serta di persidangan telah pula dicocokkan dengan aslinya, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara dan Pasal 3 ayat (1) huruf b Undang-undang Nomor 10 tahun 2020 tentang Bea Materai,

Halaman 13 dari 19 Putusan Nomor 26/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

Pasal 1 huruf f dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2000 tentang Perubahan Tarif Bea Materai, maka bukti-bukti surat tersebut diterima sebagai alat bukti yang sah dipersidangan dan dapat dipertimbangkan dalam putusan a quo;

Menimbang, bahwa Saksi Nunung yang merupakan orang tua dari Penggugat sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 145 HIR termasuk ke dalam Saksi yang tidak dapat didengarkan keterangannya sebagai Saksi, sedangkan Saksi Liniawaty tidak memiliki hubungan darah maupun semenda dengan Penggugat telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagaimana Pasal 147 HIR/1911 KUHPdata sehingga keterangannya dapat diterima menjadi bahan pertimbangan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti P-1 yaitu salinan Penetapan Nomor 94/Pdt.P/2023/PA.Smi yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Sukabumi yang menetapkan Rama Agung Munggaran (Penggugat) dan Ambang Dwi Pamungkas sebagai ahli waris dari Jajat Sudrajat;

Menimbang, bahwa bukti P-2 berupa surat tanda bukti jual beli tanah dan rumah antara Jajar Sudrajat dengan Yayasan Supriatna dan P-3 berupa kwitansi jual beli tanah dan rumah antara Jajat Sudrajat dengan Yayasan Supriatna ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menganut sistem hukum adat, salah satunya jual beli yang merupakan suatu perbuatan yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya, sedangkan jual beli tanah menurut KUHPdata Pasal 1457 menyatakan "*jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dari pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan*", maka menurut hukum dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan/atau beserta bangunan diatasnya kepada pihak pembeli untuk selamanya yang kemudian pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual, maka sejak saat itu hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli;

Halaman 14 dari 19 Putusan Nomor 26/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

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 dan P-3 yang diajukan oleh Penggugat telah ditemukan fakta bahwa Yayasan Supriatna telah melakukan jual beli sebidang tanah dan bangunan dengan Jajat Sudrajat yang terletak di Jalan Pemuda I No. 44 RT 01 RW 007 Kelurahan Citamiang, kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi pada tanggal 13 Oktober 1997 dengan sejumlah Rp13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah), maka dengan demikian jual beli atas objek perkara adalah sah begitu juga dengan keterangan Saksi Liniawaty yang mengetahui bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pemuda I No. 44 RT 01 RW 007 Kelurahan Citamiang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi telah berpindah kepemilikan kepada Jajat Sudrajat, walaupun Saksi tidak melihat dan mengetahui secara langsung proses jual beli tersebut namun Saksi mengetahui bahwa orang tua Penggugat yang menguasai dan menempati rumah tersebut maka jual beli terhadap objek perkara tersebut telah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli atas objek perkara antara Jajat Sudrajat dan Yayasan Supriatna adalah sah maka menurut hukum dimana hak atas objek perkara telah beralih dari Tergugat kepada orang tua Penggugat, dengan demikian orang tua Penggugat yang bernama Jajat Sudrajat merupakan pemilik hak yang sah atas objek perkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka petitum angka 3 (tiga) beralasan hukum untuk dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa untuk setiap peralihan hak atas tanah disyaratkan adanya akta otentik yang dibuat oleh pejabat berwenang;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum di persidangan, orang tua Penggugat telah membeli tanah dan rumah yang terletak di Jalan Pemuda I No. 44 RT 01 RW 007 Kelurahan Citamiang, kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi sebagaimana sebagaimana sertifikat nomor: 10.12.01.04.1.00424 atas nama Yayasan Supriatna (Tergugat) sebagaimana bukti P-2 dan P-3 dan sampai saat ini belum dilakukan balik nama karena hanya dilaksanakan di bawah tangan sedangkan Tergugat hingga sampai saat ini tidak diketahui lagi keberadaannya, sehingga Penggugat merasa kesulitan untuk membalik nama atas sertifikat tersebut;

Halaman 15 dari 19 Putusan Nomor 26/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

Menimbang, bahwa diketahui Penggugat dalam hal ini yang merupakan ahli waris dari pada Jajat Sudrajat yang telah menempati dan menguasai tanah dan bangunan rumah tersebut dan selama orang tua Penggugat melakukan jual beli dan hingga sekarang tidak ada pihak lain yang mengakui atau keberatan kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk melakukan balik nama tanah sertifikat menjadi nama Penggugat, diperlukan adanya Akta Jual Beli antara pemegang hak sebagai penjual dengan orang tua Penggugat sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa ternyata pemegang hak atas tanah sebagaimana dalam sertifikat nomor: 10.12.01.04.1.00424 yaitu Yayasan Supriatna saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya sementara orang tua Penggugat telah meninggal dunia, sehingga jual beli dihadapan PPAT tidak memungkinkan untuk dapat dilaksanakan sebagaimana seharusnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli yang dipersyaratkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah dalam peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi dilaksanakan, sedangkan tanah tersebut berdasarkan keterangan saksi Liniawaty telah ditempati dan dikuasai oleh orang tua Penggugat dan Penggugat sejak 1997, maka untuk memenuhi kebutuhan dalam lalu lintas hukum agar peralihan hak atas tanah mempunyai kepastian hukum maka sudah sepatutnya Penggugat diberikan hak untuk mengurus balik nama sertifikat tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Sukabumi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 4 (empat) beralasan hukum untuk dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Badan Pertanahan Nasional Kota Sukabumi (Turut Tergugat) sebagai Instansi pelaksana pencatatan dan/atau pengadministrasian pertanahan yang memiliki wewenang dalam pencatatan peralihan hak/balik nama pertanahan, maka supaya Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sehingga petitum angka 3 (tiga), angka 4 (empat) dan 5 (lima) dapat dikabulkan;

Halaman 16 dari 19 Putusan Nomor 26/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 karena Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sehingga alat bukti surat yang diajukan dipersidangan telah dinyatakan sah menurut hukum, maka alat bukti surat tersebut dinyatakan sah dan berharga dengan perbaikan redaksional, dengan demikian petitum pada point 2 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh petitum-petitum gugatan Penggugat dikabulkan, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, maka Tergugat dan Turut Tergugat sebagai pihak yang kalah maka dihukum membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Memperhatikan, Pasal-pasal dalam HIR, Pasal 1457 KUHPdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum jual beli antara Almarhum Jajat Sudrajat Bin A. Mansur dengan Tergugat atas sebidang tanah serta bangunan rumah yang terletak di Jalan Pemuda I No. 44 RT 01 RW 007 Kelurahan Citamiang, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, Prov. Jawa Barat dengan Luas 86 m² (delapan puluh enam meter persegi) , 65 m² (enam puluh lima meter persegi) bersertifikat Nomor 10.12.01.04.1..00424 atas nama Yayasan Supriatna dan 21 m² (dua puluh satu meter persegi) Letter C. adapun batas-batasnya adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Pemuda I
 - Sebelah Timur berbatasan dengan: A. Sukandar
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan: Itje Sukminaningrat
 - Sebelah Barat berbatasan dengan: Jalan/Gang Ojo
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat diberikan Hak atau Ijin untuk membaliknamakan Sertifikat Nomor 10.12.01.04.1.00424 atas nama

Halaman 17 dari 19 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yayat Supriatna menjadi atas nama Penggugat di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Sukabumi;

5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan ini;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp1.766.500,00 (satu juta tujuh ratus enam puluh enam ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sukabumi, pada hari Senin, tanggal 20 Januari 2025, oleh kami, Siti Yuristiya Akuan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Christoffel Harianja, S.H., M.H., dan Arlyan, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 23 Januari 2025, oleh Ketua Majelis tersebut dan para Hakim Anggota tersebut dengan dihadiri oleh Neneng Susilawati, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Christoffel Harianja, S.H., M.H.

Siti Yuristiya Akuan, S.H., M.H.

Arlyan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Neneng Susilawati, S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara

| | | |
|-------------------------|------|------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | : Rp | 30.000,00 |
| 2. Biaya Proses Perkara | : Rp | 50.000,00 |
| 3. Pengadaan Berkas | : Rp | 10.500,00 |
| 4. Biaya Panggilan | : Rp | 626.000,00 |

Halaman 18 dari 19 Putusan Nomor 26/Pdt.G/2024/PN Skb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

| | | |
|-------------------------|------|---|
| 5. PNBP | : Rp | 20.000,00 |
| 6. Pemeriksaan Setempat | : Rp | 1.000.000,00 |
| 7. PNBP | : Rp | 10.000,00 |
| 8. Sumpah | : - | |
| 9. Materai | : Rp | 10.000,00 |
| 10. Redaksi | : Rp | <u>10.000,00</u> |
| Jumlah | : Rp | 1.766.500,00 (Satu Juta Tujuh Ratus Enam Puluh Enam Ribu Lima Ratus Rpiyah) |

Halaman 19 dari 19 Putusan Nomor 26/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)