

PUTUSAN

Nomor 19/Pdt.G/2025/PN Pdl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HJ.EUIS JUBAEDAH,S.ST,S.Sos, bertempat tinggal di Kp.Rokoy Timur RT 002/RW 005, Ds. Sukasari, Kec. Kaduhejo, Kab. Pandeglang Prov. Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **AYI ERLANGGA S.H., M.H., AGUS IRFANDI, S.H., ILYAS SUGIANTO, S.H., FAHRI RAHMANSYAH, S.H., IKHSAN RAHMATULLAH, S.H., YAHYA, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum Pada Kantor Hukum *R.Erlangga & Co* yang beralamat di Ruko Merah-Putih Gardutanjak RT.003/RW.005 Kel.Pandeglang Kec.Pandeglang Kode Pos 42211 Kab.Pandeglang Prov.Banten, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :**07/SKK/AE&Co/III/2025** Tanggal 11 Maret 2025, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang dengan Register 68/SK/PDT/2025/PN Pdl tertanggal 27 Maret 2025, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

LAWAN :

FACHRIZAL NASIR, bertempat tinggal di Kp.Rokoy RT 03/05 Ds. Sukasari, Kec. Kaduhejo, Kab. Pandeglang Prov. Banten, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

TANIA SEPTI ANGGRAENI, bertempat tinggal di Komplek Saruni Indah Residence Blok C.1 RT 007/RW 009 Ds.Saruni, Kec.Majasari, Kab. Pandeglang-Banten, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

IRWAN, bertempat tinggal di Komplek Bougenville Blok C No 05 RT 003/RW 007 Ds. Kadumerak, Kec.Karang Tanjung, Kab.

Pandeglang, Prov.Banten, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

H.EDDY ACHMADI, bertempat tinggal di Komplek Majasari RT 002 RW 004, Kel. Sukaratu Kec. Majasari, Kab. Pandeglang, Prov. Banten, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

HJ.SITI HALIMAH, bertempat tinggal di Kp Muncang babakan RT 003/ RW 003 Desa Sipak, Kec.Jasinga, Kab. Bogor, Prov.Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

UJANG ANWAR, bertempat tinggal di Kp Muncang babakan RT 003/ RW 003 Desa Sipak, Kec. Jasinga, Kab. Bogor, Prov.Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

IROH ROHMAWATI, bertempat tinggal di Kp Ciekek Hilir RT 002 /RW 010, Kel. Karaton, Kec. Majasari, Kab. Pandeglang, Prov. Banten, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

ITA ROSITA, bertempat tinggal di Kp Bedahan RT 011/RW 001/ Kel.Pabuaran, Kec Cibinong Kab. Bogor, Prov. Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat V**;

IRMA HASANAH, bertempat tinggal di Kp Ciekek Hilir RT 002 /RW 010,Kel. Karaton, Kec. Majasari, Kab. Pandeglang, Prov. Banten, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat VI**;

PEMERINTAH DESA CADASARI KECAMATAN CADASARI KAB. PANDEGLANG PROVINSI BANTEN, berkedudukan di Jalan Raya Serang KM 5 Pandeglang, Pandeglang, Banten, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat VII**;

CAMAT KECAMATAN CADASARI KABUPATEN PANDEGLANG PROVINSI BANTEN, berkedudukan Jl. Raya Serang - Pandeglang, Cadasari, Kec. Cadasari, Kabupaten Pandeglang, Banten 42251, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada R. Goenara Daradjat, S.Sos., M.Si, Samsurizal, S.H., Teddy Hidayat, S.H., Helmi Faisal Alfarriz, S.H., Muhamad Yusar, S.H., M.H., Tim Pemberi Bantuan Hukum/Penanganan Perkara Litigasi Pemerintah

Daerah Kabupaten Pandeglang Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 100.3.10/77-Huk/2025 tertanggal 24 Juni 2025, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang dengan Nomor Register 78/SK/PDT/2025/PN PDL tanggal 25 Juni 2025, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat VIII**;

KEPALA KANTOR AGRARIA DAN TATA RUANG (ATR)/BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN PANDEGLANG, berkedudukan di Komplek Perkantoran Cikupa Jalan Jenderal Sudirman Kabupaten Pandeglang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ali Sadikin, S.H., M.Kn, Shodiq Munawar, S.ST, Charlie Gustav, S.H., Aldin Derilianto, S.H., M.Kn, Randyasta Adipratama, S.H., Rahadi Partomi, pegawai pada Kantor Agraria Dan Tata Ruang (Atr)/Badan Pertanahan Nasional (Bpn) Kabupaten Pandeglang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 10.Sku/36.01-600/V/2025 tertanggal 21 Mei 2025, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang dengan Nomor Register 70/SK/PDT/2025/PN PDL tanggal 28 Mei 2025, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IX**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 5 Mei 2025, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang pada tanggal 16 Mei 2025, dengan Register Nomor: 19/Pdt.G/2025/PN Pdl, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

A. Objek Gugatan

1. Kwitansi Jual Beli tanggal 01 Oktober 2004 sebesar Rp.32.000.000,- (**Tiga Puluh dua juta rupiah**) atas Sebidang Tanah yang terletak di Blok Sukarendah **Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun)** Desa Cadasari Kecamatan Cadasari Kabupaten Pandeglang antara **Fachrizal Nasir (Tergugat I) dan Neni Suhartini (Almarhum)** saat ini dengan **Hj. Euis Jubaedah Binti H. Usman** (Penggugat) dengan luas **1201 M²** (Seribu Dua Ratus Satu Meter Persegi). Dengan batas-batas :

- **Utara Tanah H.Karis**
- **Timur Tanah Salbah**
- **Selatan Tanah Saman**
- **Barat Jalan Desa**

Selanjutnya disebut Sebagai-Objek Sengketa

B. Kewenangan Mengadili

Bawa Berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR/142 RBg, yaitu melalui Pengadilan Negeri dimana domisili tergugat berada atau Asas Forum Domisili (**actor rei forum sequitur**). Namun demikian, pada kondisi tertentu Pasal 118 HIR pula memberikan patokan untuk melakukan penyimpangan di dalam pengajuan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Ini, Kuasa Penggugat mengajukan 2 (dua) dalil , yaitu sebagai berikut :

a. Actor Sequitur forum rei

Dengan Hak Opsi Berdasarkan Pasal 118 ayat (2) HIR, menegaskan sebagai berikut; Jika tergugat lebih dari seorang, sedangkan mereka tidak tinggal di dalam itu, dimajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di mana *tempat salah seorang dari tergugat itu, yang dipilih oleh Penggugat.*-----

b. Forum rei sitae (Tempat Barang Sengketa)

Menurut M. Yahya Harahap bahwa makna *forum rei sitae*, gugatan diajukan kepada Pengadilan berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa, Adapun *forum*

rei sitae diatur dalam Pasal 118 ayat (3) HIR, yang menegaskan sebagai berikut:

“Atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut, maka Kuasa Penggugat berkesimpulan bahwa Pengadilan Negeri Pandeglang memiliki kompetensi relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara aquo.

C. POSITA

1. Bawa (**Hj.Euis Jubaedah,S.ST,S.Sos**) **Penggugat** dengan **Terugat I (Fachrizal Nasir dan Alm Neni Suhartini)** (telah melakukan Perbuatan Hukum yaitu transaksi jual beli tanah sebagaimana bukti Kwitansi pada tanggal 01 Oktober 2004 sebesar Rp.32.000.000,- (Tiga Puluh dua juta rupiah) atas Sebidang Tanah yang terletak di Blok Sukarendah **Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun)** desa Cadasari Kecamatan Cadasari Kabupaten Pandeglang seluas 1.201 M² (Seribu Dua Ratus Satu Meter Persegi). Dengan batas-batas;
 - **Utara Tanah H.Karis > Timur Tanah Salbah**
 - **Selatan Tanah Saman > Barat Jalan Desa**
2. Bawa sebagaimana di kuatkan dengan bukti Surat Pernyataan Peralihan Hak Kepemilikan Hak atas Tanah dari Ahli Waris Almarhumah Neni Suhartini kepada Hj.Euis Jubedah S, ST, S,Sos hari rabu Tanggal 2 April 2025 yang di tanda tangani oleh para ahli waris dan mengetahui serta di tanda tangani oleh Kepala desa Cadasari dan camat kecamatan Cadasari, atas kepemilikan sebidang tanah Hak Milik Nomor 02328 yang terletak di Blok Sukarendah **Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun)** desa Cadasari Kecamatan Cadasari Kabupaten Pandeglang tersebut telah beralih status hak miliknya saat ini yaitu kepada **PENGGUGAT YANG BERNAMA HJ EUIS JUBAEDAH BINTI H.USMAN** sejak tanggal 01 Oktober 2004 dengan adanya transaksi jual beli yang telah dilakukan oleh **PENGGUGAT**

dengan TERGUGAT I.

3. Bahwa Fachrizal Nasir (TERGUGAT 1) dan Neni Suhartini (Almarhumah) adalah pasangan suami istri yang menikah pada tanggal 30 Desember 1996 sebagaimana kutipan akta nikah Nomor : 571/84/XII/1996 yang di terbitkan oleh kantor urusan agama Kecamatan Pandeglang dan sebelum pernikahannya antara Neni Suhartini (Almarhum) dengan TERGUGAT I Fachrizal Nasir telah di karuniai dua orang anak dari hasil pernikahan sebelumnya dan dua orang anak tersebut bernama Tania Septi Anggraeni dan Irwan yang saat ini di tetapkan sebagai Ahli warisnya.
4. Bahwa tanah yang di perjual belikan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT adalah berdasarkan Jual Beli dari (H.Kurdi Almarhum) sebagaimana akta jual beli Nomor : 211/02/Cds/1997 tanggal 20 Mei 1997, yang dibuat di hadapan **PPAT** yaitu camat kecamatan Cadasari Kab.Pandeglang-Banten (TURUT TERGUGAT VIII), dan Jual Beli tanah dari milik Almarhum H.M.Kurdi atas sebagian bidang tanahnya dari sertifikat hak milik Nomor : 02328 hasil dari pemecahan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang sebelumnya dengan Nomor : 135/1977 melalui kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pandeglang (TURUT TERGUGAT IX) atas objek Tanah yang terletak di Blok Sukarendah Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun) Desa Cadasari Kecamatan Cadasari Kabupaten Pandeglang, dengan luas yang dijual adalah **1.201M²** (Seribu Dua Ratus Satu Meter Persegi) kepada Almarhumah Neni Suhartini dan Fachrizal Nasir (Tergugat I) dengan batas-batas sebagai berikut :
 - **Utara Tanah H.Karis > Timur Tanah Salbah**
 - **Selatan Tanah Saman > Barat Jalan Desa**
5. Bahwa **Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI**, adalah merupakan Ahli Waris dari **Alm H.KURDI** atas pernikahannya dengan **Hj.MARFUAH**. Berdasarkan Surat Keterangan Waris dari Kecamatan Majasari **Nomor 451.6/96-kec-mjs/X/2018**.

6. Bahwa setelah jual beli tanah antara antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** yang terletak di Blok Sukarendah **Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun)** Desa Cadasari Kecamatan Cadasari Kabupaten Pandeglang, dengan luas **1.201M²** (Seribu Dua Ratus Satu Meter Persegi) kemudian selanjutnya waktu berselang antara **Neni Suhartini** dan **Fachrizal Nasir (Tergugat I)** Telah dinyatakan berpisah sebagaimana bukti akta cerai **Nomor : 113/AC/2004/PA.Pdg**, tanggal 02 Desember 2004 Sebagaimana di terbitkan oleh Pengadilan Agama Pandeglang.
7. Bahwa kemudian selanjutnya **Neni Suhartini** dinyatakan telah meninggal dunia sebagaimana diketahui berdasarkan bukti surat kematian **Nomor : 29/Ds.2004/II/2013**. tanggal 01 Februari 2013 Yang di terbitkan oleh Pemerintah Desa Sukasari Kec.Kaduhejo Kab.Pandeglang Prov.Banten.
8. Bahwa kemudian telah di tetapkan ahli waris dari **Almarhumah Neni Suhartini** yaitu yang terdiri dari **Tania Septi Anggraeni (TERGUGAT II)** dan **Irwan (TERGUGAT III)** sebagaimana bukti surat **Penetapan Ahli Waris Nomor : 048/Pdt,P/2017/PA.Pdlg tanggal 25 Juli 2017** yang di terbitkan oleh Pengadilan Agama Pandeglang.
9. Bahwa pada saat transaksi pada tanggal 01 Oktober 2004 atas sebidang tanah darat yang terletak di Blok Sukarendah **Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun)** desa Cadasari Kec. Cadasari Kab. Pandeglang milik **Almarhumah Neni Suhartini** dan **Fachrizal Nasir (Tergugat I)** yang di jual kepada **Hj. Euis Jubaedah Binti H. Usman (Penggugat)** Sebesar **Rp.32.500.000** (Tiga Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) seluas **1201 M²** (Seribu Dua Ratus Satu Meter Persegi) dihadiri oleh (2) (Dua) orang saksi-saksi bernama **Aceng Unjani dan Yusup** sebagaimana tertuang dalam bukti kwitansi pembayaran yang bermaterai pada tanggal **01 Oktober 2004** akan tetapi belum lah di buatkan Akta Jual beli (AJB) dan atau pun Sertifikat hak milik (SHM) Balik nama dari **TERGUGAT I** kepada **PENGGUGAT**.

10. Bahwa sampai dengan saat ini objek gugatan yaitu sebidang tanah yang terletak di Blok Sukarendah **Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun)** desa Cadasari Kec. Cadasari Kab. Pandeglang, dengan ***luas 1201M² (Seribu Dua Ratus Satu Meter Persegi)*** dengan batas-batas sebagai berikut :

<***Utara Tanah H.Karis***
<***Timur Tanah Salbah***
<***Selatan Tanah Saman***
>***Barat Jalan Desa***>

11. Bahwa sebidang tanah yang terletak di Blok Sukarendah **Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun)** desa Cadasari Kec. Cadasari Kab. Pandeglang, dengan ***luas 1201M² (Seribu Dua Ratus Satu Meter Persegi)*** sampai dengan saat ini dalam penguasaan fisik **PENGGUGAT** sejak transaksi jual beli pada tanggal 01 Oktober 2004, hanya saja secara administrasi dokumen belum beralih status kepemilikan baik berupa AJB (Akta Jual Beli) baik melalui proses pada pemerintahan Desa Cadasari Kecamatan Cadasari (**TURUT TERGUGAT VII**) dan atau pun melalui PPAT Camat Kecamatan Cadasari (**TURUT TERGUGAT VIII**) atau pun peningkatan SHM (Sertifikat Hak Milik) melalui Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional Kab.Pandeglang (**TURUT TERGUGAT IX**) dikarenakan salah satu pihak telah meninggal dunia terlebih dahulu yaitu **Almarhum Neni Suhartini** sebagai istri dari **TERGUGAT I** dan Ibu Kandung dari **TERGUGAT II** dan **TERGUGAT III**, dan hal tersebut lah yang menjadi hambatan dari pihak-pihak terkait untuk dapat menyelesaikan dokumen tersebut yang sampai dengan saat ini belum bisa menyelesaikan administrasi dokumen pertanahan tersebut maka melalui gugatan pada perkara ***Aquo*** lah dengan amar putusan pada pengadilan negeri pandeglang untuk dapat terpenuhinya syarat formil dan materil yang sesuai dengan prosedur hukum maka dokumen administrasi tersebut dapat terpenuhi.

“Yurisprudensi Kasasi MARI No.1341 K/Sip/1974 tanggal 6 April 1978”

“Permohonan pengakuan hak atas tanah harus diajukan gugatan melalui

Pengadilan Negeri (PN) yang berwenang dan Permohonan tersebut harus

memenuhi syarat formil dan materiil”.

12. Bawa upaya **PENGGUGAT** untuk dapat memproses dokumen pertanahannya tersebut mulai dari AJB dan SHM yang mana fisiknya telah di kuasai dan menjadi hak miliknya tersebut dengan cara Proaktif dan Preventif untuk melengkapi syarat-syaratnya melalui pihak para ahli warisnya dari **Almarhumah Neni Suhartini** untuk dapat melengkapi dokumen atas Objek akan tetapi upaya-upaya tersebut tidak dapat terpenuhidengan telah bersama-sama dengan pemerintah Desa Cadasari Kab.Pandeglang-Banten **(TURUT TERGUGAT VII)** maupun Pemerintah camat kecamatan cadasari Kab.Pandeglang-Banten **(TURUT TERGUGAT VIII)** akan tetapi upaya-upaya tersebut pun tetap tidak dapat menyelesaikan pemenuhan untuk peralihan hak atas dokumen jual beli tanah tersebut.

13. Bawa atas hal tersebut kemudian **PENGGUGAT** Melayangkan Gugatan dengan alas Gugat Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Melalui Kepaniteraan pada Pengadilan Negeri Pandeglang terhadap **TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III serta TURUT TERGUGAT I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII,IX** sebagai langkah hukum untuk dapat memperoleh kepastian hukum atas Objek milik **PENGGUGAT** sebagaimana bukti atas transaksi jual beli pada tanggal 01 Oktober 2004 atas tanah yang terletak di Blok Sukarendah **Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun)** desa Cadasari Kec. Cadasari Kab. Pandeglang, dengan **luas 1201M² (Seribu Dua Ratus Satu Meter Persegi)** batas-batas sebagai berikut :

< Utara Tanah H.Karis < Timur Tanah Salbah

< Selatan Tanah Saman < Barat Jalan Desa.

14. Bahwa Kerugian Materiil dan iimateril yang di timbulkan atas ketidak lengkapan pada dokumen jual beli Tanah Hak Milik **PENGGUGAT** seluas **1201 M2 (Seribu Dua Ratus meter persegi)** adalah sebesar **Rp. 32.500.000 (Tiga Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)** pada tahun 2004 apabila di ambil manfaatnya dan atau jika dikonversikan atas nilai jual tanah tersebut saat ini adalah **Rp.325.000.000,- (Tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) dengan perhitungan kenaikan 100% dari harga tanah selama 20 tahun.**
15. Bahwa kerugian **iimmateril** adalah kerugian Psikologis yang tidak terlihat akan tetapi benar-benar dapat di rasakan oleh Penggugat, sebagai akibat perbuatan dari **Terugat I,II,III** yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas tidak bisa di lengkapnya proses dokumen pada objek sengketa milik **PENGGUGAT** dan dalam hal ini **PENGGUGAT** harus berjuang sendiri dalam memenuhi proses atas dokumennya tersebut apa yang seharusnya menjadi hak-haknya yang tentunya telah menggunakan waktu, pikiran, dan tenaga dan serta tidak dapat mengambil manfaat atas objek sengketa tersebut yang di akibatkan tidak terpenuhinya dokumen atas objek sengketa tersebut yang kemudian telah menganggu pikiran atas proses memenuhi syarat dokumen yang berlarut dan tidak kunjung menemukan titik temunya serta menganggu aktivitas sehari-hari pada diri **PENGGUGAT**, kerugian iimaterial tersebut tidak dapat di tentukan secara pasti jumlahnya, akan tetapi apabila harus di nilai dengan nilai uang, maka kerugian iimaterial yang di derita oleh **PENGGUGAT** yaitu sebesar **Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)**. dikarenakan tidak adanya kepastian hukum atas objek sengketa milik **PENGGUGAT** dengan tidak dapat menaikan status objek sengketa dari kwitansi jual beli dibawah tangan ke Akta Jual Beli maupun Sertifikat Hak Milik.

D. Dasar Hukum

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

2. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
3. Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).
4. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997.

E. KESIMPULAN

1. Bahwa secara nyata tegas atas objek Sengketa adalah hak milik Penggugat akan tetapi Penggugat tidak dapat menaikan status objek sengketa dari kwitansi jual beli (dibawah tangan) ke Akta Jual Beli maupun Sertifikat Hak Milik, Dikarenakan satu pemilik dan atau penjual istri dari **TERGUGAT I** telah meninggal dunia.
2. Bahwa di karenanadanya suatu sebab akibat dari sebuah perbuatan hukum, berdasarkan kronologis peristiwa yang terurai kan dalam posita pada perkara *a quo*, dimana **PENGGUGAT** telah menguraikan tindakan yang bersifat aktif Kepada pihak **TERGUGAT I,II,III** dan **Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI** telah secara Aktif di lakukan upaya-upaya persuasif, Preventif, akan tetapi tidak dapat menemukan Solusinya bahkan tidak adanya support dalam memenuhi persyaratan untuk upaya pemenuhan dokumen tersebut agar adanya kepastian hukum dalam surat dan syarat atas objek sengketa milik **PENGGUGAT** tersebut untuk dapat bersama-sama menyelesaikan persoalan tersebut.
3. Bahwa sebagaimana Pasal 1365 PMH (Perbuatan Melawan Hukum), kerugian materil di kenal atas “**Perbuatan Melawan**

Hukum”, menerangkan bahwa kerugian atas perbuatan melawan hukum di sebut sebagai “scade (Rugi), kerugian materil dapat di mintakan untuk mengganti kerugian yang nyata yang telah di derita oleh Penggugat dan kerugian immateril atas keuntungan yang di mungkinkan akan di dapatkan atas manfaat objek sengketa di kemudian hari.

4. Bawa Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, Menurut **Achmad Ichsan** bahwa hubungan sebab akibat secara faktual (*causation in fact*) hanyalah merupakan masalah “fakta” atau apa yang secara faktual telah terjadi, Setiap penyebab yang menyebabkan timbulnya kerugian dapat merupakan penyebab secara faktual, asalkan kerugian (hasilnya) tidak akan pernah terdapat tanpa penyebabnya. Dalam hukum tentang perbuatan melawan hukum, sebab akibat jenis ini sering disebut dengan hukum mengenai “*but for*” atau “*sine qua non*”. berdasarkan fakta dan doktrin tersebut diatas, maka dapatlah diambil kesimpulan dimana pengabaian atau pengingkaran terhadap kewajiban hukum yang melekat pada **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI**, Sehingga secara hukum jelas dan tegas memunculkan kerugian materil dan immateril yang di derita oleh diri **Penggugat**.
5. Bawa berdasarkan uraian-uraian tersebut maka sudah sepantasnya Majelis Hakim Yang Mulia Pemeriksa perkara *Aquo* pada Pengadilan Negeri Pandeglang Meletakan kewajiban hukum terhadap **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI** dan **Turut Tergugat VII, Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX**, untuk dapat Menghukum dan Memerintahkan serta membantu proses kelengkapan dokumen tanah tersebut dan atau dapat memberikan ganti kerugian kepada

PENGGUGAT yang hak hukumnya telah di rugikan dan di abaikan berdasarkan pada Fakta peristiwa atas prosedur syarat dan dokumen pada proses Pelepasan Hak dari (Alm) Neni Suhartini dan atau para Ahli Warisnya terhadap “**OBJEK SENGKETA**” yang jelas dan tegas telah merugikan atas apa yang seharusnya menjadi kelengkapan dokumen milik **Penggugat**.

6. *Bahwa “Prof.ROSA AGUSTINA” dalam bukunya “PERBUATAN MELAWAN HUKUM” (PMH) , menerangkan bahwa kerugian atas perbuatan melawan hukum di sebut sebagai “**scade (Rugi)** saja, sedangkan kerugian akibat wanprestasi dalam Pasal 1246 KUHPerdata di namakan “**Konsten, scaden en interessen**” (**biaya, kerugian, dan bunga**) Kemudian Prof.Rosa Agustina dalam buku yang sama kerugian materil dapat di mintakan untuk mengganti kerugian yang nyata yang telah di derita oleh seorang “Penggugat” dan kerugian immateril atas keuntungan yang akan di dapat di kemudian hari, sebagaimana di maksud dalam Pasal 1365 PMH sedangkan dalam Pasal 1246 KUHPerdata tentang Wanprestasi tidak mengenal kerugian immateril seperti di maksud dalam “**GUGATAN PENGGUGAT**”, kerugian IMMATERIL hanya di kenal pada alas “**GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM** “, atas kerugian “Konsekuensial” apabila sepanjang tercatat dalam sebuah perjanjian tertulis, akta otentik bisa di sebut adanya kerugian langsung atau tidak langsung “**PUNITIVE/EXEMPLARY**”, yang di kenal dalam “**TORT LAW**” pada sistem hukum “**COMMON LAW**” adalah sama dengan maksud kerugian “IMMATERIL” yang terdapat dalam “PASAL 1365 KUHPerdata”, dan itu pun mengenai yang di maksud dalam “**PERBUATAN MELAWAN HUKUM** “, Sebagaimana di maksud terhadap perbuatan melawan hukum adalah juga harus dan telah memenuhi 4 (Empat unsur) syarat yaitu ,(1) Perbuatan tersebut melawan hukum, (2) harus ada kesalahan pada pelaku, (3) harus ada kerugian, (4) harus ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.*

7. Bahwa dalam Pasal 1365 KUHPerdata mengatur dengan tegas terkait Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) “*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya ya untuk menggantikan kerugian tersebut.*” Dari Bunyi Pasal tersebut maka dapat ditarik Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut :
- a) Ada Perbuatan Melawan Hukum
 - b) Ada Kesalahan
 - c) Ada Hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan
 - d) Ada kerugian.

Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum. Dulu pengertian melanggar hukum ditafsirkan sempit, yakni hanya hukum tertulis saja, yaitu undang-undang. Jadi seseorang atau badan hukum hanya bisa digugat kalau dia melanggar hukum tertulis (undang-undang) saja. Tapi sejak tahun 1919, ada *putusan Mahkamah Agung Belanda dalam kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919)*, yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut :

- **Melanggar hak subjektif orang lain**, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya).
- **Melanggar Undang-Undang** artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar Undang-Undang.
- **Bertentangan dengan kewajiban hukum si tergugat**, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis,

termasuk hukum publik.

- **Bertentangan dengan kesusilaan**, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdata).
- **Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat**. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif). Yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

F. PETITUM

Bawa sebagaimana uraian tersebut di atas, dengan ini Kuasa **PENGGUGAT** memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *Aquo*, untuk dapat menyatakan putusan dengan amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya.
2. Menyatakan secara hukum Sah dan berdasar hukum **Kwitansi Jual Beli** sebesar **Rp. 32.500.000 (Tiga Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)** Tanggal **01 Oktober 2004** atas transaksi jual beli sebidang tanah yang terletak di Blok Sukarendah **Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun)** desa Cadasari Kec. Cadasari Kab. Pandeglang, seluas **1201M² (Seribu Dua Ratus Satu Meter Persegi)** antara **Penggugat** dan **Tergugat I**, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - **Utara Tanah H.Karis**
 - **Timur Tanah Salbah**
 - **Selatan Tanah Saman**
 - **Barat Jalan Desa**
3. Menyatakan **TERGUGAT I,II,III** telah melakukan “**PERBUATAN MELAWAN HUKUM**”.
4. Menghukum memerintahkan **Tergugat I,II,III** Turut **Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI** untuk memenuhi kelengkapan syarat dan dokumen atas Proses Penerbitkan Akta Jual Beli antara

Penggugat dan Tergugat I atas jual beli sebidang tanah seluas $1201M^2$ (Seribu Dua Ratus Satu Meter Persegi) yang terletak di Blok Sukarendah Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun) desa Cadasari Kec. Cadasari Kab. Pandeglang, seluas **$1201M^2$ (Seribu Dua Ratus Satu Meter Persegi)** dengan batas-batas sebagai berikut :

- **Utara Tanah H.Karis > Timur Tanah Salbah**
- **Selatan Tanah Saman > Barat Jalan Desa**

5. Menghukum memerintahkan Pemerintah Desa Cadasari Kec.Cadasari Kab.Pandeglang/**Turut Tergugat VII** untuk Membantu memenuhi kelengkapan Proses Penerbitkan Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I atas jual beli sebidang tanah seluas $1201M^2$ (Seribu Dua Ratus Satu Meter Persegi) sebidang tanah yang terletak di Blok Sukarendah Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun) desa Cadasari Kec. Cadasari Kab. Pandeglang, seluas **$1201M^2$ (Seribu Dua Ratus Satu Meter Persegi)** dengan batas-batas sebagai berikut :
 - **Utara Tanah H.Karis > Timur Tanah Salbah**
 - **Selatan Tanah Saman > Barat Jalan Desa**
6. Menghukum memerintahkan **PPAT Camat Kecamatan Cadasari /Turut Tergugat VIII** untuk membantu memenuhi proses penerbitan Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I atas jual beli atas sebidang tanah seluas $1201M^2$ (Seribu Dua Ratus Satu Meter Persegi) sebidang tanah yang terletak di Blok Sukarendah Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun) desa Cadasari Kec. Cadasari Kab. Pandeglang, seluas **$1201M^2$ (Seribu Dua Ratus Satu Meter Persegi)** dengan batas-batas sebagai berikut :
 - **Utara Tanah H.Karis > Timur Tanah Salbah**
 - **Selatan Tanah Saman > Barat Jalan Desa**
7. Menghukum memerintahkan Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pandeglang/**Turut Tergugat VIII** untuk dapat membantu proses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama

PENGGUGAT atas sebidang tanah 1201M² (Seribu Dua Ratus Satu Meter Persegi) sebidang tanah yang terletak di Blok Sukarendah **Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun)** desa Cadasari Kec. Cadasari Kab. Pandeglang, seluas **1201M² (Seribu Dua Ratus Satu Meter Persegi)** dengan batas-batas sebagai berikut :

- **Utara Tanah H.Karis** > **Timur Tanah Salbah**
- **Selatan Tanah Saman** > **Barat Jalan Desa**

8. Menyatakan menghukum **TERGUGAT I,II,III** untuk membayar Kerugian **MATERIL** dan **IMMATERIL** kepada **PENGGUGAT**.
9. Menghukum **Tergugat I,II,III** dan **Turut Tergugat I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII,IX** untuk tunduk patuh dan mentaati putusan hukum dengan segala resiko dan akibat hukumnya.
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voerraad*) meskipun **Tergugat I,II,III**, dan **Turut Tergugat I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII,IX** apabila ada upaya hukum banding, kasasi, dan atau Peninjauan Kembali.
11. Menyatakan menghukum **Tergugat I,II,III**, untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

G. SUBSIDAIR

Dan Atau Apabila, Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain,Kami memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

H. PENUTUP

Demikian gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini dibuat dan disampaikan, serta di ajukan dan atas kesempatan yang telah diberikan ini secara baik, di ucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat, Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX hadir Kuasanya, akan tetapi Para Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang (surat tercatat) tanggal 22 Mei 2025, 2 Juni 2025, 12 Juni 2025, dan 1 Juli 2025 telah dipanggil secara sah dan

patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Para Tergugat serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Para Tergugat serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII;

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

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Juni 2025, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat VIII dan Turut Tergugat IX menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik dan sidang dilanjutkan secara elektronik dengan pembacaan gugatan;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

DALAM EKSEPSI :

1. Bawa kapasitas Camat Kecamatan Cadasari *ex officio* hanya selaku PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahanan PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) yang diharuskan memberikan pelayanan administrasi sesuai dengan kewenangan yang ada padanya selaku pejabat pembuat akta tanah, sehingga apabila syarat-syarat dalam suatu penerbitan akta

telah terpenuhi tidak ada alasan untuk menolak, adapun mengenai isi yang tertuang didalamnya itu merupakan kesepakatan yang diterangkan oleh para pihak yang menghadap sehingga apabila syarat – syarat dalam suatu penerbitan akta belum terpenuhi, maka PPATS tidak dapat menerbitkan suatu akta;

2. Bawa berdasarkan **Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah** sebagaimana diubah dengan **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah** menyatakan bahwa “Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus: a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara”;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bawa terhadap posita penggugat angka 13 halaman 7 dapat kami sampaikan bahwa Turut Tergugat VIII tidak pernah menolak atau menghambat proses administrasi sepanjang permohonan disampaikan secara sah dan dilengkapi dokumen yang memenuhi syarat formil dan materil sesuai peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, tidak terdapat unsur kesalahan (*schuld*), kelalaian (*culpa*), maupun perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Turut Tergugat VIII sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
2. Bawa Turut Tergugat VIII pada prinsipnya bersikap kooperatif dan bersedia membantu setiap warga masyarakat sepanjang permohonan disampaikan secara resmi dan dilengkapi dokumen yang memenuhi syarat formil dan materil yang sah sesuai dengan peraturan perundang – undangan;

3. Bahwa berdasarkan prinsip legalitas dan asas kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 10 dan Pasal 17 Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan menjadi dasar hukum bahwa pejabat hanya dapat bertindak jika ada kewenangan dan prosedur yang sesuai;

Maka berdasarkan uraian jawaban yang dikemukakan diatas, dengan ini Turut Tergugat VIII menyerahkan sepenuhnya kepada Ketua Pengadilan Negeri Pandeglang atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat VIII untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan bahwa Turut Tergugat VIII (Camat Kecamatan Cadasari) tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
2. Menyatakan bahwa tidak terdapat hubungan kausal antara tindakan Turut Tergugat VIII dengan kerugian yang didalilkan oleh Penggugat;-
3. Menyatakan bahwa Turut Tergugat VIII telah bertindak sesuai kewenangan dan prosedur hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT dan Administrasi Pemerintahan;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara ini;
5. Menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor 19/Pdt.G/2025/PN.Pdl;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

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

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

1. Fotokopi dari fotokopi Kwitansi jual beli tanah antara Hj. Euis Jubaedah dan Fachrizal Nasir, tertanggal 1 Oktober 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi dari asli Surat Pernyataan peralihan Kepemilikan Hak atas tanah, tertanggal 9 April 2025, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi dari fotokopi Buku Kutipan Akta Nikah No : 571/84/XII/1996, tertanggal 30 Desember 1996, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi dari fotokopi Akta Cerai Nomor : 113/AC/2004/PA Pdg, tertanggal 2 Desember 2004, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi dari asli Surat Pernyataan Ahli Waris Nyonya Neni Suhartini yang telah diketahui oleh Kepala Desa Cadasari dengan Nomor : 36/Ds.2007/IX/2021, tertanggal 10 September 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi dari asli Salinan Putusan / Penetapan Nomor : 0048/Pdt.P/2017/PA Pdg, tertanggal 25 Juli 2017, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor NIK: 3601195807650002 atas nama: Hj. Euis Jubaedah, S.ST. S.Sos, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor NIK: 3601196810880003 atas nama: Tania Septi Anggraeni, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi dari fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor NIK: 3601192103980003 atas nama: Irwan, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi dari fotokopi Kutipan Akta Kelahiran No: 474.1/940-CS/1988 atas nama : Tania Septi Anggraeni, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi dari fotokopi Kutipan Akta Kelahiran No: 474.1/358-CS/1998 atas nama : Irwan, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;

12. Fotokopi dari asli Surat Keterangan No: 02/Kec/XI/2021, tertanggal 25 Nopember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi dari asli Akta Jual Beli No: 211/02/cds/1997, tertanggal 20 Mei 1997, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi dari asli Sertipikat Hak Milik No: 02328, tertanggal 02 Agustus 2021 , selanjutnya diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik No: 02329, tertanggal 02 Agustus 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik No: 02330, tertanggal 02 Agustus 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P-16;
17. Fotokopi dari fotokopi Buku tanah No: 135, tertanggal 8 April 1977, selanjutnya diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 atas nama Tania Septi Anggraeni, tertanggal 02 Januari 2023 , selanjutnya diberi tanda bukti P-18;
19. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2024 atas nama Tania Septi Anggraeni, tertanggal 02 Januari 2024 , selanjutnya diberi tanda bukti P-19;
20. Fotokopi dari fotokopi Kartu Keluarga Nomor : 3601190801085711, tertanggal 05 November 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P-20;
21. Fotokopi dari asli Surat Kematian atas nama Neni Suhartini, tertanggal 08 Februari 2023 , selanjutnya diberi tanda bukti P-21;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut di atas telah dicocokkan dengan dengan aslinya, kecuali bukti surat P-1, P-3, P-4, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-15, P-16, P-17, P-19, dan P-20 fotocopy dari copy dan telah dilegalisir serta diberi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti sah dalam perkara ini namun mengenai penilaian terhadap surat bukti tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam tentang hukumnya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi dan/atau ahli yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Aceng Unjani**, memberikan keterangannya dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi mengenal Penggugat, Tergugat I, Saksi kenal Tergugat II, Saksi kenal Tergugat III, dan Saksi kenal Turut Tergugat VIII;
 - Bahwa Saksi pernah menjadi Saksi dalam jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa yang Saksi ketahui jual beli tanah tersebut terjadi pada tanggal 1 Oktober 2004 dan jual beli tanah tersebut dilakukan di rumah Penggugat di daerah Rokoy karena dahulu rumah keluarga Sdri. Tania di daerah Rokoy;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui lokasi persisnya objek sengketa tersebut, Saksi hanya mengetahui objek tanah tersebut di daerah Cadasari;
 - Bahwa tidak mengetahui berapa luas tanah objek sengketa tersebut;
 - Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut sekitar Rp32.500.000,00 (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
 - Bahwa Saksi mengetahui bukti P-1 berupa Kwitansi jual beli tanah antara Hj. Euis Jubaedah (Penggugat) dan Fachrizal Nasir (Tergugat I), tertanggal 1 Oktober 2024 dan di dalam kwitansi tersebut ada tanda tangan saksi sebagai saksi pada saat Tergugat menjual tanah tersebut kepada Penggugat;
 - Bahwa yang menjual tanah tersebut yaitu Sdr. Fahrizal Nasir (Tergugat I) selaku Bapaknya Sdri. Tania (Tergugat II) karena pada saat itu Tergugat II masih kecil;
 - Bahwa sejak terjadinya jual beli tanah tersebut, tanah objek sengketa tersebut dalam penguasaan Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui asal usul kepemilikan tanah tersebut sebelum dimiliki oleh Tergugat I;
 - Bahwa Tergugat III merupakan adik dari Tergugat II;
 - Bahwa terhadap bukti P-5 berupa Surat Pernyataan Ahli Waris Nyonya Neni Suhartini yang telah diketahui oleh Kepala Desa Cadasari dengan Nomor : 36/Ds.2007/IX/2021, tertanggal 10

September 2021, Saksi mengetahuinya dikarenakan bukti tersebut merupakan bukti yang mendukung pelepasan hak;;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah setelah jual beli tanah objek sengketa tersebut di buatkan Akta Jual Beli nya atau tidak;
- Bahwa Saksi diminta oleh Penggugat untuk menjadi Saksi dalam transaksi jual beli tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah proses jual beli tanah objek sengketa tersebut dilaporkan ke Kecamatan atau tidak;
- Bahwa yang menyerahkan uang jual beli tanah objek sengketa tersebut yaitu Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana tertuang dalam kwitansi jual beli tanah tersebut;
- Bahwa uang pembelian tanah objek sengketa tersebut diserahkan secara langsung atau tunai kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut karena Saksi hanya diminta untuk menjadi saksi dalam transaksi jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah objek sengketa berbentuk kebun;
- Bahwa sepengetahuan Saksi saat ini tanah objek sengketa sedang dalam proses balik nama kepemilikan;

Atas keterangan Saksi, Penggugat dan Turut Tergugat VIII menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

2. Saksi **Yusup, S.Pd.**, memberikan keterangannya dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi mengenal Penggugat, Tergugat I, Saksi kenal Tergugat II, Saksi kenal Tergugat III, dan Saksi kenal Turut Tergugat VIII;
- Bahwa Saksi pernah menjadi Saksi dalam jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa yang Saksi ketahui jual beli tanah tersebut terjadi pada tanggal 1 Oktober 2004 dan jual beli tanah tersebut dilakukan di rumah Penggugat di daerah Rokoy karena dahulu rumah keluarga Sdri. Tania di daerah Rokoy;

- Bahwa Saksi mengetahui lokasi tanah objek sengketa tersebut karena dekat dengan rumah Saksi, yang mana lokasi tanah tersebut di Blok Sukarendah Desa Cadasari, Kecamatan Cadasari, kabupaten Pandeglang;
- Bahwa luas tanah tersebut kurang lebih 1200 m² (seribu dua ratus meter persegi);
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut sekitar Rp32.500.000,00 (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui bukti P-1 berupa Kwitansi jual beli tanah antara Hj. Euis Jubaedah (Penggugat) dan Fachrizal Nasir (Tergugat I), tertanggal 1 Oktober 2024 dan di dalam kwitansi pembayaran tersebut ada tanda tangan saksi sebagai saksi pada saat Tergugat menjual tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa yang menjual tanah objek sengketa tersebut yaitu Sdr. Fachrizal Nasir (Tergugat I);
- Bahwa sejak terjadinya jual beli tanah objek sengketa tersebut, tanah tersebut dalam penguasaan Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan Saksi sebelah Utara berbatasan dengan Desa, sebelah Barat berbatasan dengan Desa, Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Bapak Salman, dan sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Bapak Salman;
- Bahwa Sdr. H. Karis pemilik rumah kosong di seberang tanah objek sengketa;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut berupa kebun dan tidak ada bangunan di atasnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah objek sengketa tersebut tidak dalam sengketa;
- Bahwa sepengetahuan saksi asal usul tanah tersebut milik Sdr. Kurdi setelah itu dijual ke Sdri. Neni Suhartini, dan dijual kembali kepada Penggugat;
- Bahwa tanda tangan yang ada di bukti T-1 dan bukti T-2 merupakan tanda tangan saksi;

- Bahwa Saksi tinggal di RT/RW : 002/001 Desa Cadasari, Saksi tidak memiliki jabatan dalam kemasyarakatan hanya dituakan saja;
- Bahwa Saksi diminta oleh Penggugat untuk menjadi Saksi dalam transaksi jual beli tanah tersebut dan Saksi menandatanganinya di rumah Penggugat di daerah Rokoy;
- Bahwa seingat Saksi yang hadir dan mengetahui dalam transaksi jual beli tanah tersebut ada Saksi, Penggugat, Tergugat I, Sdr. Aceng, Sdri. Neni, Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa Saksi dengan Tergugat I selaku suami kedua Almh. Neni Suhartini dan dari pernikahan tersebut ada 1 (satu) anak yang bernama Tergugat III, sedangkan Tergugat II merupakan anak Almh. Neni Suhartini dari pernikahan sebelumnya;
- Bahwa jual beli tanah yang terjadi pada tanggal 1 Oktober 2004 pada saat itu Almh. Neni Suhartini masih hidup dan turut hadir saat terjadinya transaksi jual beli tanah tersebut;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli Tergugat II dan Tergugat III masih kecil;
- Bahwa Almh. Neni Suhartini adalah pemilik ke 2 (dua) tanah objek sengketa yang mana Almh. Neni Suhartini membeli dari H. Kurdi kemudian pada tahun 2004 tanah tersebut dijual kembali kepada Penggugat;
- Bahwa saat ini tanah objek sengketa digunakan untuk kebun dan hanya ditanami pohon pisang;
- Bahwa Para Tergugat dan keluarganya tidak pernah mendatangi tanah objek sengketa tersebut;

Atas keterangan Saksi, Penggugat dan Turut Tergugat VIII menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat VIII dan Turut Tergugat IX tidak mengajukan bukti surat dan tidak pula mengajukan saksi dan/atau ahli di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 13 Agustus 2025 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat VIII telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Turut Tergugat VIII menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap dalil-dalil eksepsi sebelum mempertimbangkan materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi dalam konteks hukum acara merupakan tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat formalitas dari suatu gugatan yang dapat mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima jika adanya cacat formalitas atau tidak terpenuhinya persyaratan suatu pengajuan gugatan ke pengadilan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya uraian putusan ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan keseluruhan eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat sesuai dengan jenis eksepsinya dengan menunjuk kepada apa yang menjadi substansi dari alasan-alasan eksepsinya;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Turut Tergugat VIII telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

1. Bahwa kapasitas Camat Kecamatan Cadasari *ex officio* hanya selaku PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahanan PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) yang diharuskan memberikan pelayanan administrasi sesuai dengan kewenangan yang ada padanya selaku pejabat pembuat akta tanah, sehingga apabila syarat-syarat dalam suatu penerbitan akta

telah terpenuhi tidak ada alasan untuk menolak, adapun mengenai isi yang tertuang didalamnya itu merupakan kesepakatan yang diterangkan oleh para pihak yang menghadap sehingga apabila syarat – syarat dalam suatu penerbitan akta belum terpenuhi, maka PPATS tidak dapat menerbitkan suatu akta;

2. Bawa berdasarkan **Pasal 5 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah** sebagaimana diubah dengan **Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah** menyatakan bahwa “Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus: a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara”;

Menimbang, bahwa eksepsi dalam konteks hukum acara merupakan tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat formalitas dari suatu gugatan yang dapat mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima. Dengan demikian eksepsi tidak ditujukan untuk membantah hal-hal yang menyangkut pokok perkara. Majelis Hakim perlu menegaskan maksud dan tujuan dari pengajuan eksepsi dalam praktik peradilan adalah agar Majelis Hakim mengakhiri proses pemeriksaan perkara yang diajukan kepadanya tanpa perlu lagi memeriksa materi pokok perkaranya karena adanya cacat formalitas atau tidak terpenuhinya persyaratan sebagai suatu pengajuan gugatan ke pengadilan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari isi dari eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat VIII yang pada pokoknya tidak termasuk dalam ruang lingkup eksepsi yakni tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat formalitas dari suatu gugatan yang dapat mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat

diterima, dan tidak pula ditujukan untuk membantah hal-hal yang menyangkut pokok perkara, dengan demikian Turut Tergugat VIII tidak beralasan sehingga haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sehubungan dengan pengesahan jual beli atas sebidang tanah seluas 1082 m² (seribu delapan puluh dua meter persegi) dengan dasar kepemilikan Akta Jual Beli Nomor 211/02/Cds/1997 yang saat ini termasuk kedalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 02328/Cadasari yang terletak di Desa Cadasari, Kecamatan Cadasari Kabupaten Pandeglang yang telah Penggugat beli dari Tergugat I, sebagaimana diuraikan oleh Penggugat dalam posita pada perkara *a quo*, yang kesemuanya terletak di Desa Cadasari, Kecamatan Cadasari Kabupaten Pandeglang, namun Para Tergugat secara melawan hukum tidak melaksanakan kewajibannya untuk melengkapi dokumen persyaratan proses balik nama atas tanah objek sengketa sehingga Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama untuk membuat Sertifikat Hak Kepemilikan atas tanah/lahan yang telah di beli dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa sesuai kaidah hukum pembuktian dalam Pasal 163 HIR/Pasal 1865 KUHPerdata yang berbunyi “*Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*”, maka Penggugat dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan alat bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-21 dan 2 (dua) orang saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa adapun terhadap bukti-bukti yang dihadirkan oleh para pihak tersebut, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan

bukti-bukti yang relevan yang perkara *a quo* dan terhadap bukti-bukti dari para pihak yang mempunyai kesamaan materi pembuktian akan dibuktikan secara bersama-sama, sedangkan bukti lainnya yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan atau tidak dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa Pasal 1888 KUHPerdata menyatakan, "Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya". Dari ketentuan tersebut, maka alat bukti surat yang dihadirkan di persidangan oleh para pihak dalam perkara *a quo* haruslah dapat ditunjukkan aslinya. Apabila para pihak tidak dapat menunjukkan aslinya di persidangan, maka bukti surat tersebut tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah di persidangan, kecuali yang termasuk di dalam ruang lingkup Pasal 1889 KUHPerdata, yang memungkinkan bahwa apabila akta yang asli tidak ada lagi, maka salinan-salinan yang disebutkan di bawah ini dapat memberikan bukti yang sama dengan aslinya:

- a. Salinan-salinan pertama;
- b. Salinan-salinan dibuat atas perintah Hakim dengan dihadiri kedua belah pihak, atau setelah para pihak ini dipanggil dengan sah;
- c. Salinan-salinan yang tanpa perantaraan Hakim atau diluar persetujuan para pihak, dan sesudahnya pengeluaran salinan-salinan pertama, dibuat oleh Notaris yang di hadapannya akta itu telah dibuatnya, oleh pegawai-pegawai yang dalam jabatannya menyimpan akte asli dan berwenang memberikan salinan-salinan;

Hal ini sesuai juga dengan:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 701 K/Sip/1974 tanggal 1 April 1976 yang pada pokoknya menyatakan, "Karena *judex facti* mendasarkan keputusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri dari photocopy-fotocopy yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya. Sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkar oleh pihak-pihak, *judex facti*

- sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah”;
- b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3609 K/Pdt/1985 yang pada pokoknya menyatakan, "Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti”;
 - c. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 112 K/Pdt/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, yang pada pokoknya menyatakan, "Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan (Perdata)”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, **apabila dalam perkara *a quo* terdapat bukti surat yang hanya berupa photocopy dan tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan, maka terhadap bukti-bukti tersebut tidak akan dipertimbangkan sebagai bukti yang sah dalam perkara *a quo***, kecuali yang diakui oleh pihak lawan atau yang bersesuaian dengan alat bukti sah lainnya;

Menimbang, bahwa dalam hukum acara perdata, masing-masing jenis alat bukti memiliki derajat pembuktian yang berbeda, dimana akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian bebas sehingga baru memiliki kekuatan pembuktian apabila diakui pihak lawan. Selanjutnya, alat bukti saksi juga memiliki kekuatan pembuktian bebas, yang berarti Majelis Hakim tidak terikat pada keterangan saksi tersebut dan diberi kebebasan untuk memakai atau mengesampingkan keterangan saksi tersebut dengan mempertimbangkan bukti lain yang diajukan para pihak;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok persengketaan, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan terkait dengan Objek sengketa yang terjadi diantara Penggugat dan Tergugat, sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat yang telah dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 13 Agustus 2025, tidak dilakukan

pengukuran namun hanya dilakukan berdasarkan penunjukan-penunjukan oleh Para Pihak sebagaimana termuat lengkap dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan setempat, Penggugat telah menunjukkan bahwa objek bidang tanah 1082 m² (seribu delapan puluh dua meter persegi) yang terletak di Blok Sukarendah Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun) Desa Cadasari, Kecamatan Cadasari, kabupaten Pandeglang sebagaimana termuat dalam Sertifikat Hak Milik No. 02328/Cadasari yang diterbitkan tanggal 02 Agustus 2021 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Desa (Jalan Lingkungan)
- Sebelah Timur : Rumah Milik Ibu Salbah
- Sebelah Selatan : Jalan Setapak
- Sebelah Barat : Jalan Desa (Jalan Kampung Bangun Lor)

Yang mana diatas tanah seluas 1082 m² (seribu delapan puluh dua meter persegi) tersebut saat ini dikuasai oleh Penggugat;

Menimbang bahwa atas penunjukkan oleh Penggugat dan Turut Tergugat VIII telah membenarkan terkait lokasi tanah dan luas tanah yang termasuk kedalam Sertifikat Hak Milik No. 02328/Cadasari di Blok Sukarendah Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun) Desa Cadasari, Kecamatan Cadasari Kabupaten Pandeglang seluas 1082 m² (seribu delapan puluh dua meter persegi) yang saat ini adalah dikuasai dan dikelola oleh Penggugat;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa patut bagi Majelis Hakim untuk melokalisir Objek persengketaan diantara kedua belah pihak adalah sebatas kepemilikan atas tanah seluas 1082 m² (seribu delapan puluh dua meter persegi) yang terletak di Desa Cadasari, Kecamatan Cadasari Kabupaten Pandeglang yang termasuk kedalam Sertifikat Hak Milik No. 02328/Cadasari di Blok Sukarendah Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun) Desa Cadasari, Kecamatan Cadasari Kabupaten Pandeglang dengan luas 1082 m² (seribu delapan puluh dua meter persegi) yang selanjutnya atas bidang tanah tersebut dinyatakan sebagai **Objek sengketa dalam gugatan a quo**;

Menimbang, bahwa untuk mengabulkan **petitum angka 1 (satu)** gugatan Penggugat maka terlebih dahulu perlu dipertimbangkan mengenai petitum-petitum lainnya dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) mengenai menyatakan secara hukum Sah dan berdasar hukum Kwitansi Jual Beli sebesar Rp32.500.000,00 (Tiga Puluh Dua Juta Lima Ratus Rupiah) Tanggal 01 Oktober 2004 atas transaksi jual beli sebidang tanah yang terletak di Blok Sukarendah Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun) desa Cadasari Kec. Cadasari Kab. Pandeglang, seluas 1201M² (Seribu Dua Ratus Satu Meter Persegi) antara Penggugat dan Tergugat I, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960 yang menghapuskan dualisme hukum tanah di Indonesia, pengertian jual beli tanah dapat diartikan sebagai jual beli tanah dalam pengertian Hukum Adat, mengingat Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat sebagaimana termuat dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Menimbang, bahwa menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat:

- a. **Terang**, yang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, pejabat/pamong desa, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Apabila hal itu tidak dilakukan, maka perbuatan itu tidak menjadi bagian ketertiban hukum, tidak berlaku terhadap pihak ketiga, dan ke luar si pembeli tidak diakui sebagai pemegang hak atas tanah;
- b. **Tunai**, yang berarti bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Artinya pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli (*contante handeling*). Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti bahwa

harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai yang dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang;

Menimbang, bahwa terkait dengan syarat **terang**, tersebut juga terdapat beberapa Yurisprudensi yang mengatur permasalahan tersebut antara lain sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 598/K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan, "Jual beli sawah yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang sebagaimana dikatakan oleh Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961, yaitu Notaris atau Camat, merupakan jual beli yang tidak sah menurut hukum, sehingga pembelinya tidak perlu mendapat perlindungan hukum";
- b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 544 K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979 menyatakan, "Berdasarkan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setidak-tidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan";
- c. Putusan Mahkamah Agung No. 3045 K/Pdt/1991 menyatakan, "Jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pembuat Akta Tanah dan sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam hal kepemilikan tanah diperlukan sertifikat sebagai tanda bukti yang kuat, sedangkan dalam hal peralihan hak atas tanah (jual-beli), maka untuk keabsahannya diperlukan syarat terang dan tunai;

Menimbang, bahwa syarat sah dalam perbuatan jual beli tunduk pada ketentuan syarat-syarat umum bagi sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, namun demikian suatu perjanjian jual beli harus dilakukan dengan itikad baik, yang dalam Rumusan Kamar Perdata SEMA No. 4/ 2016 menerangkan jika:

1. Pembelian Tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah Objek tanah tersebut, dengan diterbitkan Akta Jual Beli (AJB) sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
2. Apabila Objek tanah belum terdaftar/ Tanah Milik Adat yang dilaksanakan menurut hukum adat yaitu:
 - Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah Objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah Objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
3. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan Objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi Objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
 - Tanah/Objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah Objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa Pasal 1320 KUHPerdata telah mengatur mengenai syarat sah perjanjian, yakni:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat, dapat disimpulkan jika jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I hanya dilakukan dibawah tangan, hal ini diperkuat pula jika hingga saat ini sertifikat masih atas nama Para Turut Tergugat yang merupakan Ahli Waris dari pemilik awal tanah Objek sengketa tersebut dan belum dibalik nama menjadi nama Penggugat selaku pembeli, dengan kata lain jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa yang menjadi objek gugatan Penggugat adalah sebidang tanah yang terletak di Blok Sukarendah Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun) Desa Cadasari, Kecamatan Cadasari, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten, dengan luas 1082 m² (seribu delapan puluh dua meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 02328/Cadasari, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Jalan Desa (Jalan Lingkungan)
- Sebelah Timur : Rumah Milik Ibu Salbah
- Sebelah Selatan : Jalan Setapak
- Sebelah Barat : Jalan Desa (Jalan Kampung Bangun Lor)

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan telah membeli tanah objek sengketa tersebut dari Tergugat I pada tanggal 1 Oktober 2004;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Kwitansi Jual Beli Tanah antara Hj. Euis Jubaedah dan Fachrizal Nasir, tertanggal 1 Oktober 2024 bahwa Penggugat telah melakukan sebidang tanah darat di Blok Sukarendah Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun) Desa Cadasari, Kecamatan Cadasari, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten dengan luas 1201 m² (seribu dua ratus satu meter persegi) sejumlah Rp32.500.000,00 (Tiga Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) tanggal 1 Oktober 2024 dari Tergugat I, namun hingga saat ini Sertifikat Hak Milik masih atas nama ahli waris H. M. Kurdi yang merupakan pemilik awal tanah objek sengketa tersebut dan belum dibalik nama menjadi nama ahli waris Neni Suhartini maupun Penggugat selaku pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2 berupa Surat Pernyataan peralihan Kepemilikan Hak atas tanah, tertanggal 9 April 2025 tertulis Tergugat II dan Tergugat III selaku para ahli waris dari Almarhumah Neni Suhartini menyatakan Pewaris semasa hidupnya memiliki Sebagian tanah sebagaimana Hak Milik Nomor 135 atas sebidang tanah yang terletak di Desa Cadasari, Kecamatan Cadasari, Kabupaten Pandeglang yang diperolehnya berdasarkan pembelian dari H. M. Kurdi yang telah dimuat dalam Akta Jual Beli Nomor 211/02/Cds/1997 di hadapan PPAT Sementara tanggal 20 Mei 1997, yang mana kepemilikan tanah tersebut telah beralih kepada Penggugat sejak 1 Oktober 2004 dikarenakan Tergugat I telah menjual sebidang tanah tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-13 berupa Akta Jual Beli No: 211/02/cds/1997, tertanggal 20 Mei 1997 yang menjadi dasar kepemilikan Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Penggugat adalah bukti P-13 berupa Akta Jual Beli Nomor 211/02/Cds/1997 di hadapan PPAT Sementara tanggal 20 Mei 1997 yang saat ini termasuk dalam Sertifikat Hak Milik No. 02328/Cadasari di Blok Sukarendah Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun) Desa Cadasari, Kecamatan Cadasari Kabupaten Pandeglang (Bukti P-14), dikuatkan juga dengan Surat Keterangan No: 02/Kec/XI/2021, tertanggal 25 Nopember 2021 (Bukti P-12);

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan Penggugat sebagaimana didalilkan Penggugat, Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas Sertifikat Hak Milik atas nama Turut Tergugat menjadi Penggugat dikarenakan Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk melengkapi dokumen persyaratan proses balik nama atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Aceng Unjani dan Saksi Yusup sebagai pihak yang menandatangani Kwitansi Jual Beli Tanah antara Hj. Euis Jubaedah dan Fachrizal Nasir sebagaimana bukti surat P-1, mengatakan bahwa benar telah terjadi jual beli sebidang tanah darat di Blok Sukarendah Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun) Desa Cadasari, Kecamatan Cadasari, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten yang saat ini luasnya

1082 m² (seribu delapan puluh dua meter persegi) sejumlah Rp32.500.000,00 (Tiga Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) tanggal 1 Oktober 2024 dan Para Tergugat hadir langsung pada saat transaksi jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi Aceng Unjani dan Saksi Yusup tidak ada orang lain selain Penggugat yang menempati tanah tersebut dan sudah dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 2004 dan tidak ada penguasaan orang lain lagi selain Penggugat, hal ini sejalan dengan bukti P-2 berupa Surat Pernyataan peralihan Kepemilikan Hak atas tanah, tertanggal 9 April 2025 dan bukti P-5 berupa Surat Pernyataan Ahli Waris Nyonya Neni Suhartini yang telah diketahui oleh Kepala Desa Cadasari dengan Nomor : 36/Ds.2007/IX/2021, tertanggal 10 September 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka dapat diketahui jika jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I pada saat itu telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata, dimana terdapat kesepakatan antara Penjual dan Pembeli dalam menjual Objek tanah tanpa adanya paksaan, Penggugat dan Tergugat dianggap telah cakap hukum pada saat proses jual beli, Objeknya jelas serta tidak bertentangan dengan hukum, selain itu jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I telah dilakukan secara terang dan tunai dengan adanya penyerahan uang secara langsung dari Penggugat kepada Tergugat I sejumlah sejumlah Rp32.500.000,00 (Tiga Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya yang menjadi pertanyaan hukum selanjutnya adalah: Apakah jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tersebut menjadi tidak sah karena tidak dilakukan dihadapan PPAT?

Menimbang, bahwa untuk menjawab permasalahan tersebut, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memberikan kaidah hukum yang termuat dalam Putusan MA RI No.126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1976, yang pada pokoknya menyatakan, *“Untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”*;

Menimbang, bahwa oleh karena syarat materiil jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat telah terpenuhi, sedangkan alat bukti yang menunjukkan adanya jual beli tersebut adalah Bukti P-1 berupa Kwitansi Jual Beli Tanah antara Hj. Euis Jubaedah dan Fachrizal Nasir, tertanggal 1 Oktober 2024 yang tergolong akta di bawah tangan dianggap sebagai alat bukti yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian dan mengikat. Dengan demikian dikaitkan dengan Putusan MA RI No.126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1976 tersebut di atas, maka jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat secara hukum telah terpenuhi pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata jual beli sah jika penjual dan pembeli telah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, maka perbuatan hukum berupa jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Bukti P-1 berupa Kwitansi Jual Beli Tanah antara Hj. Euis Jubaedah dan Fachrizal Nasir, tertanggal 1 Oktober 2024 adalah sah menurut hukum dan mengikat (berkekuatan hukum);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, **petitum angka 2 (dua)** beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum angka 3 (tiga)**, mengenai menyatakan Tergugat I, II, III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri dan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHPerdata telah mengatur mengenai unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang bersifat kumulatif, yaitu:

1. Adanya suatu perbuatan melawan hukum;

Bawa setelah tahun 1919 dan perkembangan prakter pradilan, perbuatan melawan hukum bermakna berbuat atau tidak berbuat dengan ketentuan:

- A. Melanggar hak orang lain;
 - B. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;
 - C. Bertentangan dengan kesusilaan/kaidah sopan santun;
 - D. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian;
2. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- Bawa perbuatan yang dilakukan itu haruslah mengandung kesalahan yang dapat berupa kesengajaan (*opzet, dolus*) atau kurang haT1-hati (*culpa*);
3. Adanya kerugian bagi korban;
- Bawa akibat dari perbuatan melawan hukum yang mengandung kesalahan tersebut haruslah menimbulkan kerugian yang diderita oleh orang lain. Kerugian itu dapat berupa kerugian materiil atau kerugian imateriil;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;
- Bawa untuk dapat menuntut perbuatan melawan hukum yang mengandung kesalahan serta merugikan orang lain tersebut haruslah ada hubungan sebab-akibat yang jelas antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang diderita;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan sebelumnya Majelis Hakim telah berkesimpulan bahwa Objek Sengketa adalah milik Penggugat, maka atas tindakan Para Tergugat yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk melengkapi dokumen persyaratan proses balik nama atas tanah objek sengketa , perbuatan Para Tergugat patut dipandang sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat terhadap Penggugat. Karena atas tindakan tersebut Penggugat berpotensi mengalami kerugian salah satunya adalah kehilangan hak atas tanah Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap pokok permasalahan kedua Majelis Hakim berkesimpulan bahwa **Para Tergugat telah**

melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, dengan demikian petitum angka 3 (tiga) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum angka 4 (empat)**, mengenai Menghukum memerintahkan Tergugat I,II,III Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI untuk memenuhi kelengkapan syarat dan dokumen atas Proses Penerbitkan Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I atas jual beli sebidang tanah seluas 1201M² (Seribu Dua Ratus Satu Meter Persegi) yang terletak di Blok Sukarendah Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun) desa Cadasari Kec. Cadasari Kab. Pandeglang, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I telah dinyatakan sah menurut hukum, maka hak atas tanah tersebut telah beralih dari Tergugat I kepada Penggugat, dengan demikian tanah yang saat ini luasnya 1082 m² (seribu delapan puluh dua meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik No. 02328/Cadasari di Blok Sukarendah Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun) Desa Cadasari, Kecamatan Cadasari Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten adalah sah milik Penggugat, sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pokok permasalahan perkara *a quo*, yang mana Tergugat I,II,III Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI sebagai para pihak yang terdapat dalam putusan ini sehingga wajib mematuhi isi putusan, dengan demikian maka Majelis Hakim berpendapat petitum angka 4 (empat) ini tidaklah diperlukan dan berlebihan untuk dikabulkan, karena pada dasarnya dengan telah beralihnya hak atas tanah tersebut dari Tergugat I kepada Penggugat, Penggugat dapat langsung mengajukan permohonan pencatatan Penggugat berhak untuk melakukan balik nama atas objek gugatan menjadi atas nama Penggugat kepada Kantor Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pandeglang terhadap Sertifikat atas tanah masih atas nama ahli waris H. M. Kurdi yang merupakan pemilik awal tanah objek sengketa tersebut dan belum dilakukan balik nama dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang

diatur dalam peraturan perundang-undangan walaupun belum terdapat Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, maka berdasarkan pertimbangan tersebut terhadap petitum ini adalah patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum angka 5 (lima)**, gugatan Penggugat, yakni Menghukum memerintahkan Pemerintah Desa Cadasari Kec.Cadasari Kab.Pandeglang/Turut Tergugat VII untuk Membantu memenuhi kelengkapan Proses Penerbitkan Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I atas jual beli sebidang tanah seluas 1201M² (Seribu Dua Ratus Satu Meter Persegi) sebidang tanah yang terletak di Blok Sukarendah Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun) desa Cadasari Kec. Cadasari Kab. Pandeglang, Majelis Hakim berpendapat oleh karena telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa dengan telah beralihnya hak atas tanah tersebut dari Tergugat I kepada Penggugat, Penggugat dapat langsung mengajukan permohonan pencatatan Penggugat berhak untuk melakukan balik nama atas objek gugatan menjadi atas nama Penggugat kepada Kantor Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pandeglang terhadap Sertifikat atas tanah masih atas nama ahli waris H. M. Kurdi yang merupakan pemilik awal tanah objek sengketa tersebut dan belum dilakukan balik nama dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan walaupun belum terdapat Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, yang mana para pihak dalam perkara ini termasuk Turut Tergugat VII wajib mematuhi isi putusan, sehingga petitum Majelis Hakim menilai tidak esensial dengan demikian terhadap petitum ini adalah patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum angka 6 (enam)** gugatan Penggugat, yakni Menghukum memerintahkan PPAT Camat Kecamatan Cadasari /Turut Tergugat VIII untuk membantu memenuhi proses penerbitan Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I atas jual beli atas sebidang tanah seluas 1201M² (Seribu Dua Ratus Satu Meter Persegi) sebidang tanah yang terletak di Blok Sukarendah Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun) desa Cadasari Kec. Cadasari Kab. Pandeglang, Majelis Hakim berpendapat oleh karena telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa dengan telah beralihnya

hak atas tanah tersebut dari Tergugat I kepada Penggugat, Penggugat dapat langsung mengajukan permohonan pencatatan Penggugat berhak untuk melakukan balik nama atas objek gugatan menjadi atas nama Penggugat kepada Kantor Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pandeglang terhadap Sertifikat atas tanah masih atas nama ahli waris H. M. Kurdi yang merupakan pemilik awal tanah objek sengketa tersebut dan belum dilakukan balik nama dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan walaupun belum terdapat Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, yang mana para pihak dalam perkara ini termasuk Turut Tergugat VIII wajib mematuhi isi putusan, sehingga petitum Majelis Hakim menilai tidak esensial dengan demikian terhadap petitum ini adalah patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum angka 7 (tujuh)** gugatan Penggugat, yakni memerintahkan Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pandeglang/Turut Tergugat VIII untuk dapat membantu proses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama PENGGUGAT atas sebidang tanah 1201M² (Seribu Dua Ratus Satu Meter Persegi) sebidang tanah yang terletak di Blok Sukarendah Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun) desa Cadasari Kec. Cadasari Kab. Pandeglang, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I telah dinyatakan sah menurut hukum, maka Penggugat dinyatakan berhak untuk melakukan permohonan proses balik nama di Kantor Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pandeglang, yang mana oleh dalam prosedur pendaftaran tanah memerlukan peran *pro aktif* dari pemohon pendaftaran tanah dalam hal ini adalah Penggugat, dan bukan sebaliknya peran aktif dari Kantor Pertanahan/Turut Tergugat VIII, dan oleh karena Turut Tergugat VIII adalah sebagai pihak yang berwenang melakukan pencatatan dan pemrosesan segala peralihan hak atas tanah di wilayah Kabupaten Pandeglang sehingga sudah sepatutnya melakukan pencatatan dan pemrosesan segala peralihan hak atas tanah milik Penggugat, namun haruslah dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat, terhadap petitum angka 7 (tujuh) Penggugat dikabulkan, namun dengan perbaikan redaksional tanpa mengurasi substansi petitum sebagaimana termuat dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum angka 8 (delapan)** gugatan Penggugat, yakni menyatakan menghukum TERGUGAT I,II,III untuk membayar Kerugian MATERIL dan IMMATERIL kepada PENGGUGAT, Majelis Hakim menilai bahwa dalam persidangan Penggugat tidak membuktikan mengenai kerugian yang dideritanya secara materil dan immateril, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum ini adalah patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum angka 9 (sembilan)** gugatan Penggugat, yakni Menghukum Tergugat I,II,III dan Turut Tergugat I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII,IX untuk tunduk patuh dan mentaati putusan hukum dengan segala resiko dan akibat hukumnya, Majelis Hakim menilai bahwa pada asasnya suatu putusan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak sehingga harus dipatuhi dan jika tidak dipatuhi maka dapat dilaksanakan upaya paksa melalui eksekusi pengadilan, sehingga Majelis Hakim menilai terhadap petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum angka 10 (sepuluh)** gugatan Penggugat, yakni Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voerraad*) meskipun Tergugat I,II,III, dan Turut Tergugat I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII,IX apabila ada upaya hukum banding, kasasi, dan atau Peninjauan Kembali, Majelis Hakim berpendapat bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR Jo. SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Provisionil, Jo. SEMA RI Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, maka dari beberapa ketentuan diatas terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk dijatuhkannya putusan serta merta yang pada pokoknya putusan serta merta juga harus disertai dengan jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama.

Sehingga dengan tidak adanya jaminan yang senilai dengan obyek yang dimintakan oleh penggugat maka petitum ini adalah patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat sebagaimana dalam petitum yang tersebut dikabulkan sebagian, oleh karenanya Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR, maka Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terkait alat bukti lainnya yang telah diajukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat VIII selain dan selebihnya, Majelis Hakim telah turut dipertimbangkan, yang mana bahwa bukti-bukti tersebut Majelis Hakim menilai tidak ada relevansinya untuk membuktikan pokok perkara *a quo*, maka terhadap alat bukti lainnya yang tidak ada relevansinya tersebut adalah patut untuk dikesampingkan;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata, Pasal 1320 KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, SEMA No. 4 Tahun 2016, serta Peraturan Perundang-Undangan dan Ketentuan Hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Turut Tergugat VIII;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum jual beli sebidang tanah antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual dengan luas tanah 1082 m² (seribu delapan puluh dua meter persegi) berdasarkan Kwitansi Jual Beli tanggal 01 Oktober 2004 pada objek Sertifikat Hak Milik No. 02328/Cadasari yang terletak di Blok Sukarendah

Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun) Desa Cadasari, Kecamatan Cadasari, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten;

3. Menyatakan Kwitansi Jual Beli sebesar Rp32.500.000,00 (Tiga Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) Tanggal 01 Oktober 2004 atas transaksi jual beli sebidang tanah yang terletak di Blok Sukarendah Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun) desa Cadasari Kec. Cadasari Kab. Pandeglang, seluas 1082 m² (seribu delapan puluh dua meter persegi) antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
5. Menyatakan Penggugat berhak melakukan permohonan peralihan hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 02328/Cadasari dengan luas tanah 1082 m² (seribu delapan puluh dua meter persegi) yang terletak di Blok Sukarendah Ps. 52.D.II Kohir No: e.785 (kebun) Desa Cadasari, Kecamatan Cadasari, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten atas nama Ahli Waris H. M. Kurdi menjadi atas nama Penggugat di Kantor Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pandeglang;
6. Menghukum Tergugat I,II,III dan Turut Tergugat I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII,IX untuk tunduk patuh dan mentaati putusan ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.856.000,00 (satu juta delapan ratus lima puluh enam ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang, pada hari Rabu, tanggal 17 September 2025 oleh kami, Febriyana Elisabet, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Iskandar Dzulqornain, S.H., M.H., dan Anna Maria Stephani Siagian, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan pada hari Jumat, tanggal 19 September 2025 dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dibantu oleh Astri Mutiara Fitri, S.H., sebagai Panitera

Pengganti, **dihadiri oleh** Kuasa Penggugat, Kuasa Turut Tergugat VIII secara elektronik dan **tanpa dihadiri** oleh Tergugat I, II, III, serta Turut Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, dan IX serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

Iskandar Dzulqornain, S.H., M.H.

Febriyana Elisabet, S.H., M.H.

ttd

Anna Maria Stephani Siagian, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Astri Mutiara Fitri, S.H

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2. ATK	:	Rp	100.000,00
3. Panggilan	:	Rp	576.000,00
4. PNBP Panggilan Pertama	:	Rp	120.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	:	Rp	972.000,00
6. Pemberitahuan PS	:	Rp	28.000,00
7. PNBP PS	:	Rp	10.000,00
8. Materai	:	Rp	10.000,00
9. Redaksi	:	Rp	10.000,00

Jumlah : Rp 1.856.000,00

**Terbilang: (satu juta delapan ratus lima puluh enam ribu
rupiah)**

