

**P U T U S A N**

**Nomor: 20/Pdt.G/2025/PN Pdl**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**TANIA WIRTANIA**, Perempuan, Umur: 45 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga, beralamat tinggal di Jalan Ahmad Yani No. 70, RT.021 RW.001, Kelurahan Sumur Pecung, Kecamatan Serang, Kota Serang, Provinsi Banten, NIK: 3673054302790002, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Nandang Wirakusumah, S.H., dan kawan-kawan**, Para Advokat pada Kantor Hukum “**NANDANG WIRA KUSUMAH S.H. & CO (NWK & CO)**”, yang beralamat di Jalan Veteran I No. 26, Gambir, Jakarta Pusat, *Email: muhammadshaddam03@gmail.com*, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 019/SKK-NW/XII/2024, tertanggal 01 Desember 2024 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang pada tanggal 04 Juni 2025 dengan Nomor register: 74/SK/Pdt/2025/PN Pdl, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**LAWAN:**

**IDEUNG SUPARTINI**, Perempuan, bertempat tinggal di Jl. Merpatil blok IV-24 RT.005, RW.009 Saruni Majasari, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

**HADI RISMAN**, Laki-Laki, bertempat tinggal di Jl. Merpatil blok IV-24 RT.005, RW.009 Saruni Majasari, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten, atau yang saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

**KEPALA KANTOR KELURAHAN MAJASARI SERUNI KABUPATEN PANDEGLANG** yang beralamat di Jl. Raya Labuan-Pandeglang Nomor 16 seruni kecamatan majasari kabupaten pandeglang-Banten, yang dalam hal ini diwakili oleh **Hasan Slamet, S.H., M.H.**, selaku Lurah Saruni berdasarkan Keputusan Bupati Pandeglang Nomor:

821.2/KEP.2634-BKPSDM/2022 perihal Pengangkatan / Penunjukan Pejabat Struktural Eselon IV di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Pandeglang, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **R. Goenara Daradjat, S.Sos., M.Si, dan kawan-kawan**, yang kesemuanya adalah Tim Bantuan Hukum Pemerintah Daerah berdasarkan Keputusan Bupati Pandeglang Nomor 800.1.7/Kep.59-Huk/2025 tentang Pembentukan Tim Pemberi Bantuan Hukum / Penanganan Perkara Litigasi Pemerintah Daerah TahunAnggaran 2025, yang berkedudukan di Jalan Bhayangkara No. 5, Kab. Pandeglang, Prov. Banten, *email: [hukumsetdapdq@gmail.com](mailto:hukumsetdapdq@gmail.com)*, berdasarkan Surat Perintah Tugas Nomor: 100.3.10/81-Huk/2025 tanggal 25 Juni 2025 dan Surat Kuasa Khusus Nomor: 100.3.10/79-Huk/2025 tanggal 24 Juni 2025, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang pada tanggal 02 Juli 2025 dengan Nomor register: 84/SK/Pdt/2025/PN Pdl, Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

**KEPALA KANTOR KECAMATAN MAJASARI SERUNI KABUPATEN PANDEGLANG** yang beralamat dijalan raya cibiuk Nomor 51, Suka Ratu, Majasari, Suka Ratu, Kecamatan Pandeglang, Kabupaten Pandeglang, Prov. Banten, yang dalam hal ini diwakili oleh **Bunyamin, S.Sos., M.Si**, selaku Camat Majasari berdasarkan Keputusan Bupati Pandeglang Nomor: 821.2/KEP.128-BKPSDM/2022 perihal Pengangkatan / Penunjukan Pejabat Struktural Eselon III di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Pandeglang, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **R. Goenara Daradjat, S.Sos., M.Si, dan kawan-kawan**, yang kesemuanya adalah Tim Bantuan Hukum Pemerintah Daerah berdasarkan Keputusan Bupati Pandeglang Nomor 800.1.7/Kep.59-Huk/2025 tentang Pembentukan Tim Pemberi Bantuan Hukum / Penanganan Perkara Litigasi Pemerintah Daerah TahunAnggaran 2025, yang berkedudukan di Jalan Bhayangkara No. 5, Kab. Pandeglang, Prov. Banten, *email: [samsurizal19780206@gmail.com](mailto:samsurizal19780206@gmail.com)*, berdasarkan Surat Perintah Tugas Nomor: 100.3.10/82-Huk/2025 tanggal 25 Juni 2025 dan Surat Kuasa Khusus Nomor: 100.3.10/78-

Huk/2025 tanggal 24 Juni 2025, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang pada tanggal 02 Juli 2025 dengan Nomor register: 83/SK/Pdt/2025/PN Pdl, yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

**KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KABUPATEN PANDEGLANG** yang beralamat di Komplek Perkatoran Cikupa, Kelurahan Pandeglang, Kecamatan Pandeglang, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten 42211. dalam hal ini diwakili oleh **Arinaldi, S.SiT., S.H., M.M.** selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pandeglang, dalam hal ini telah memberikan Kuasa kepada **Ali Sadikin, S.H., M.Kn, dan-kawan-kawan**, Para Pegawai pada Kantor BPN Kabupaten Pandeglang, *email: [kab-pandeglang@atrbpn.go.id](mailto:kab-pandeglang@atrbpn.go.id)*, berdasarkan Surat Tugas Nomor: 203/ST-36.01-600/V/2025, tanggal 21 Mei 2025 dan Surat Kuasa Khusus Nomor: 10.SKu/36.01-600/V/2025, bulan Mei 2025, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang tanggal 24 Juli 2025 Nomor 95/SK/Pdt/2025/PN Pdl, Untuk selanjutnya sebagai **TURUT TERGUGAT III**;

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 gugatan tanggal 21 April 2025 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang pada tanggal 19 Mei 2025 dalam Register Nomor 20/Pdt.G/2025/PN Pdl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa telah terjadi akad jual-beli sebidang tanah antara klien kami saudari Tania Wirtania (Penggugat/Pembeli) dengan Hadi Risman (Tergugat II/Penjual) yang berlangsung di Kabupaten Pandeglang,

pada tanggal 24 Juli 2010, dengan nomor Sertifikat 223 seluas 54 M2, atas nama Indeun Supartini yang terletak di Jl. Merpatil blok IV-24 Rt.005, Rw.009 Saruni Majasari, Kabupaten Pandeglang, Provinsi – Banten;

2. Bahwa klien kami saudari Tania Wirtania telah melunasi jual – beli tersebut dengan bukti kwitansi tertanggal 24 Juli 2010, dengan nominal sebesar Rp40.000.000.00,00 (Empat Puluh Juta Rupiah);
3. Bahwa Sertifikat nomor: 223 atas nama indeung Supartini, klien kami bermaksud untuk melakukan balik nama sertifikat tanah tersebut menjadi atas nama klien kami yakni saudari Tania Wirtania;
4. Bahwa sampai saat ini Tergugat I dan Tergugat II tidak diketahui keberadaannya;
5. Bahwa untuk proses pengurusan perubahan / balik nama sertifikat tersebut membutuhkan nama asal dalam sertifikat yaitu Tergugat I (Indeung Supartini) atau Tergugat II (selaku penjual) untuk pemenuhan administrasi dan atau prosedur yang di berlakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pandeglang (Turut Tergugat) oleh karenanya Penggugat belum dapat menikmati tanah tersebut secara penuh da tidak dapat melakukan peralihan hak tanah tersebut;
6. Bahwa oleh karenanya melalui gugatan ini dengan maksud untuk melindungi hak Penggugat atas tanah tersebut diatas, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Pandeglang untuk mensahkan kwitansi jual-beli tertanggal 24 juli 2010 agar memiliki kekuatan hukum tetap dan dapat dijadikan alas hak pengurusan peralihan hak/balik nama sertifikat di kantor badan Pertanahan Nasional (BPN) kabupaten Pandeglang(Turut tergugat) yang semula atas nama tergugat I (Indeung Supartini) menjadi atas nama Penggugat (Tania Wirtania);
7. Bahwa selanjutnya agar Badan Pertanahan Nasional (turut tergugat) mengetahui bahwa tergugat I dan tergugat II sudah tidak

diketahui keneradaannya, maka Penggugat memandang perlu menjadikan Badan Pertanahan Nasional sebagai turut tergugat dalam perkara a quo, agar tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Negeri Pandeglang dan selanjutnya memberi perintah agar Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pandeglang (Turut Tergugat) mencatat peralihan hak/balik nama sertifikat hak Milik Nomor 223 atas nama Indeung Supartini (Tergugat I) yang terletak di Jl. Merpatil blok IV-24 Rt.005, Rw.009 Saruni Majasari, Kabupaten Pandeglang, Provinsi – Banten, yang semuls atas nama Tergugat I (Indeung supartini) menjadi atas nama Penggugat (Tania Wirtania);

8. Bawa agar perkara A quo dapat berjalan dengan lancar sebagai mana mestinya maka penggugat bersedia menanggung biaya yang ditimbulkan.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat memohon kehadapan Ketua Pengadilan Negeri Pandeglang/Majelis Hakim yang memeriksa dan, mengadili perkara ini kiranya berkenan memberikan Putusan yang adil dengan putusan sebagai berikut:

#### **PRMAIR**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan kwitansi jual-Beli tertanggal 24 Juli 2010 antara Penggugat (Tania Wirtania) dan Tergugat II (Hadi Risman) adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Sertifikat rumah dengan Sertifikat hak Milik No.223 yang terletak Jl. Merpatil blok IV-24 Rt.005, Rw.009 Saruni Majasari, Kabupaten Pandeglang, Provinsi – Banten, seluas 54 M2 adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan Peralihan Hak/ balik nama Sertifikat hak Milik No.223 yang terletak Jl. Merpatil blok IV-24 Rt.005, Rw.009 Saruni Majasari, Kabupaten Pandeglang, Provinsi – Banten, seluas 54 M2, yang semula atas nama Tergugat I (Indeung Supartini) menjadi nama Penggugat (Tania Wirtania);

5. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pandeglang (Turut Tergugat) untuk mencatat peralihan hak / balik nama sertifikat hak milik nomor 223 atas nama Tergugat I (Indeung Supartini) seluas 54 M2 yang terletak di Jl. Merpatil blok IV-24 Rt.005, Rw.009 Saruni Majasari, Kabupaten Pandeglang, Provinsi – Banten, yang semula atas nama Tergugat I (Indeung Supartini) menjadi nama Penggugat (Tania Wirtania);
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Pengugat bersedia dan sanggup membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

#### **SUBSIDAIR:**

Apabilan Pengadilan Negeri Pandeglang berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (Ex A quo Et Bono).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat dan Para Turut Tergugat hadir kuasanya tersebut diatas, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah hadir meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut melalui Relaas Panggilan Surat Tercatat tanggal 19 Mei 2025, 5 Juni 2025, serta oleh karena Tergugat I dan Tergugat II saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya, maka Majelis Hakim melakukan Panggilan Umum kepada Para Tergugat sebagaimana Relaas Panggilan Umum tanggal 4 Juni 2025 dan Relaas Panggilan Umum tanggal 27 Februari 2025,

Menimbang bahwa oleh karena Para Tergugat sudah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak datangnya Tergugat itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, maka persidangan dilanjutkan dengan tanpa hadirnya Para Tergugat;

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak Penggugat dan Para Turut Tergugat 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 02 Juli 2025, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Menimbang bahwa selanjutnya telah dibacakan surat gugatan Penggugat, Penggugat menyatakan tetap pada isi surat gugatan tersebut;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat I telah memberikan jawaban sebagai berikut:

**PRIMAIR:**

**SUBSIDAIR:**

1. Bahwa kapasitas Lurah Saruni *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;
2. Bahwa 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”;**

3. Bahwa benar telah terjadi jual – beli sebidang tanah dengan nomor Sertifikat 223 seluas 54 M<sup>2</sup> atas nama Indeung Supartini yang terletak di Jl. Merpati Blok IV-24 RT 005 RW 009 Kelurahan Saruni Kecamatan Majasari yang dilakukan oleh Hadi Risman (Tergugat II/Penjual) dengan Tania Wirtania (Penggugat/Pembeli), yang dibuktikan dengan kwitansi jual beli antara Tania Wirtania dengan Hadi Risman tertanggal 24 Juli 2010;
4. Bahwa Turut Tergugat I pada prinsipnya bersikap kooperatif dan bersedia membantu kelancaran proses administrasi dalam jual beli tanah tersebut, sepanjang permohonan disampaikan secara resmi dan dilengkapi dokumen yang memenuhi syarat formil dan materil yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan;
5. 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 I menyerahkan sepenuhnya kepada Ketua Pengadilan Negeri Pandeglang atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini:

**Primair:**

**Subsidair:**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor 20/Pdt.G/2025/PN.Pdl;

Atau

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat, Turut Tergugat II telah memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa kapasitas Camat Kecamatan Majasari *ex officio* hanya selaku PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan 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;
2. Bahwa 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”
3. Bahwa benar telah terjadi jual – beli sebidang tanah dengan nomor Sertifikat 223 seluas 54 M<sup>2</sup> atas nama Indeung Supartini yang terletak di Jl. Merpati Blok IV-24 RT 005 RW 009 Kelurahan Saruni Kecamatan Majasari yang dilakukan oleh Hadi Risman (Tergugat II/Penjual) dengan Tania Wirtania (Penggugat/Pembeli), yang dibuktikan dengan kwitansi jual beli antara Tania Wirtania dengan Hadi Risman tertanggal 24 Juli 2010;

4. Bahwa Turut Tergugat I pada prinsipnya bersikap kooperatif dan bersedia membantu kelancaran proses administrasi dalam jual beli tanah tersebut, sepanjang permohonan disampaikan secara resmi dan dilengkapi dokumen yang memenuhi syarat formil dan materil yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan;
5. 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 II menyerahkan sepenuhnya kepada Ketua Pengadilan Negeri Pandeglang atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini:

**Primair:**

**Subsidair:**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor 20/Pdt.G/2025/PN.Pdl;

Atau

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

Menimbang bahwa Turut Tergugat III tidak mengajukan jawaban meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-3 berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor **P-1**; 223/Saruni atas nama Indeung Supartini, telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda
2. Fotokopi Kwitansi Pembelian Sebidang , telah diberi materai **P-2**; secukupnya selanjutnya diberi tanda

3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi **P-3**; dan Bangunan Tahun 2013, telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda

Menimbang bahwa seluruh bukti surat tersebut telah dicocokan dengan aslinya dan seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuh materai secukupnya, sehingga alat bukti surat tersebut secara formil dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi di persidangan, yaitu:

1. **Saksi SUWARDI**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, karena Penggugat adalah adik ipar Saksi dan istri Saksi sebagai kakak kandungnya Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu objek rumah tersebut dan Saksi yang menyaksikan jual belinya;
- Bahwa Transaksi jual beli rumah tersebut antara tahun 2010 dan 2011 pada waktu itu Penggugat beli dari pak Hadi (Tergugat II) dan Saksi lupa lagi siapa saja yang hadir pada saat transaksi jual beli rumah tersebut;
- Bahwa Tidak ada orang lain yang mengklaim rumah tersebut setelah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa Yang menguasai rumah tersebut sekarang Penggugat dan ada orang yang merawatnya;
- Bahwa Betul bahwa rumah tersebut dirawat oleh istri Saksi sebagai kakaknya Penggugat;
- Bahwa Pada saat terjadinya jual beli rumah tersebut pak Hadi masih tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu letak rumah dan bangunan tersebut di Perum Saruni Rt.05 Rw.09 Blok 4 No.24, Kec.Majasari Kab.,Pandeglang dan Saksi lupa nama jalannya dan Saksi bertetanggaan dengan objek ini dan berdiri rumah tempat tinggal;

- Bahwa Saksi menyaksikan proses transaksi jual beli pada tahun 2010 atau 2011 transaksinya di rumah itu yang jual dulu pak Hadi Risman, tetangga Saksi;
  - Bahwa Setahu Saksi nilai jual belinya rumah tersebut seharga Rp40.000.000.00,00 (empat puluh juta rupiah), kalau Saksi dulu beli rumah Saksi pada tahun 2000 seharga Rp6.000.000.00,00 (enam juta rupiah) Saksi meneruskan kredit di Bank dan Banknya di lekwidasi dan pada tahun 2009 luanas;
  - Bahwa Pak Hadi Risman sekarang sudah tidak tinggal dilingkungan tersebut; dan Saksi kurang tahu dimana pak Hadi Risman sekarang tinggal;
2. **Saksi ALAM SUKMAJA PUTRA**, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi tinggal di lingkungan komplek Saruni Kec.Majasari Kab.Pandeglang;
  - Bahwa Saksi tahu objek rumah dan bangunan tersebut;
  - Bahwa Saksi tinggal di situ sejak tahun 2010 dan Saksi dengan rumah dan bangunan tersebut beda RT;
  - Bahwa Saksi dilingkungan diangkat menjadi pengurus RT;
  - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat sejak pembelian rumah dan bangunan itu pada tahun 2010;
  - Bahwa Saksi tidak tahu dengan pak Ideung Suhartini dan pak Hadi Risman, Saksi tahu hanya Penggugat yang menempati rumah tersebut tetapi tidak tiap hari disitu dan ada kakaknya yang mengurusinya;
  - Bahwa Selama ini tidak ada yang klaim bahwa rumah tersebut milik orang lain semenjak Penggugat membelinya rumah tersebut;
  - Bahwa Saksi diangkat menjadi pengurus RT dilingkungan perumahan tersebut dan lamatnya di Jalan Merpati Blok 4 No. 24 Rt.5 Rw.9 Kelurahan Saruni Kecamatan Majasari Kabupaten Pandeglang;
  - Bahwa Bagian depan berbatasan dengan jalan kampung, Belakang berbatasan dengan rumah pak Endan, sebelah kanan berbatasan

dengan rumah pak Deni dan sebelah kiri berbatasan dengan pak Muhammin;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat pada waktu tahun 2010 dan Penggugat kakak beradik dengan istri pak Suwandi;
- Bahwa Dulu itu rumah milik pak Hadi Risman kemudian dijual dan dibeli oleh Penggugat
- Bahwa Selama Penggugat membeli rumah tersebut tidak ada yang mengklaim rumah tersebut miliknya/orang lain;

Menimbang bahwa Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TTIII-1 berupa:

1. Fotokopi Buku Tanah Hak Guna Banunan No.223/Saruni, **TTIII-1**; Surat Ukur No.1237/Saruni/1997 Luas 54 M<sup>2</sup>, telah diberi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda

Menimbang bahwa seluruh bukti surat tersebut telah dicocokan dengan aslinya dan seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuh materai secukupnya, sehingga alat bukti surat tersebut secara formil dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Kamis, tanggal 28 Agustus 2025, sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Tergugat III telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik sebagaimana termuat lengkap dalam berita acara, sedangkan Penggugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang bahwa setelah mempelajari gugatan Pengguat, maka pokok gugatan adalah sehubungan dengan pengesahan jual beli mengenai peralihan hak atas tanah sebagaimana kwitansi Jual-Beli tertanggal 24 Juli 2010 antara Penggugat (Tania Wirtania) dan Tergugat II (Hadi Risman), namun karena Para Tergugat saat ini tidak diketahui keberadaannya dan tidak melakukan, sehingga Penggugat tidak dapat mendaftarkan hak atas tanah yang didalilkan milik Penggugat;

Menimbang bahwa Majelis Hakim secara khusus perlu membahas perihal “hak atas tanah” yang di konstruksikan Kuasa Hukum Penggugat sebagaimana dalam surat gugatan yang menggunakan nomenklatur/terminologi sebagai suatu “Sertifikat Hak Milik”, namun setelah Majelis Hakim melakukan konstatir terhadap bukti-bukti yang diajukan, ternyata yang dimaksud hak atas tanah dalam perkara *a quo* adalah sebagaimana tertuang dalam “Sertifikat Hak Guna Bangunan / SHGB” Nomor 223/Saruni, maka untuk mencapai keadilan dan kepastian serta peradilan yang sederhana, cepat, dan berbiaya ringan, Majelis Hakim memandang adalah patut dan beralasan mengenai “hak atas tanah” yang dimaksud oleh Penggugat dalam perkara *a quo* untuk selanjutnya dikonstruksikan dan dimaknai hak atas tanah berupa “Hak Guna Bangunan (HGB)”

Menimbang bahwa dalam perkara *a quo* meskipun tidak ada bantahan dari Para Tergugat karena dalam kondisi tidak hadir dan hanya dihadiri oleh Para Tergugat, namun Majelis Hakim tetap akan menilai apakah gugatan Penggugat sesuai dengan hukum, maka sesuai kaidah hukum pembuktian dalam Pasal 163 HIR/Pasal 1865 BW 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 bukti surat berupa bukti bertanda P-1 sampai dengan P-3, serta 2 (dua) orang Saksi yang selengkapnya sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang bahwa Turut Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa TTIII-1;

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 sebelum mempertimbangkan mengenai pokok persengketaan, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan terkait dengan Rumah Objek Sengketa perkara *a quo*:

Menimbang bahwa untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas, dan batas dari Rumah Objek Sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 211 Rv dan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Kamis, tanggal 28 Agustus 2025 sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang bahwa dalam pemeriksaan setepat pada dasarnya Penggugat, Para Turut Tergugat saling membenarkan bahwa sebidang bangunan yang ditunjukkan oleh Penggugat dan Para Turut Tergugat adalah Rumah Objek Sengketa yang dipermasalahkan, maka berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, Majelis Hakim memandang patut untuk menyimpulkan dan melokalisir, yang menjadi Rumah Objek Sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebagai berikut:

- Bangunan rumah dengan luas 54 M<sup>2</sup> yang terletak di Perumahan Saruni Jalan Merpati Blok 4, RT.005 RW.009, Kelurahan Saruni, Kecamatan

Majasari, Kabupaten Padeglang, Provinsi Banten, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 223/Saruni, dengan batas-batas:

- Utara : berbatas dengan rumah Muhammin;
- Barat : berbatas dengan Jalan Komplek;
- Timur : berbatas dengan rumah Endan;
- Selatan : berbatas dengan rumah Arif;

Untuk selanjutnya disebut sebagai "**Rumah Objek Sengketa**";

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan perselisihan hukum antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut, Majelis Hakim berpendapat pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan, yaitu: **Apakah Jual Beli Rumah Objek Sengketa antara Penggugat dan Tergugat II adalah sah menurut hukum?**

Menimbang bahwa selanjutnya terhadap pokok permasalahan tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang bahwa Hak Guna Bangunan sebagai salah satu jenis Hak Atas Tanah, dapat beralih dan dialihkan melalui berbagai mekanisme yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan;

Menimbang bahwa sebelum menilai fakta-fakta di persidangan, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan aspek hukum tentang **bukti kepemilikan hak atas tanah** dan **peralihan hak atas tanah**, yang selengkapnya sebagaimana terurai di bawah ini;

Menimbang bahwa terkait dengan **bukti kepemilikan hak atas tanah**, terdapat beberapa ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa, "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah". Selanjutnya dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c disebutkan bahwa, "Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi: pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat";
- Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa, "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan". Selanjutnya Pasal 32 ayat (1) menyatakan bahwa "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";

Menimbang bahwa terkait dengan **peralihan hak atas tanah (jual-beli)**, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya 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 hak atas tanah dapat diartikan sebagai jual beli hak atas 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 berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa **dalam hal kepemilikan hak atas 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 selain itu syarat perjanjian jual-beli harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, dalam jual-beli juga harus dilakukan dengan itikad baik, sebagaimana Rumusan Kamar Perdata dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, yang menjelaskan pada pokoknya sebagai berikut:

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 selanjutnya dari bukti P-2 berupa Kwitansi Pembayaran tanggal 24 Juli 2010, menjelaskan bahwa telah terjadi jual-beli dibawah tangan, antara Penggugat dengan Tergugat II atas Rumah Objek Sengketa berupa bangunan sebagaimana SHGB Nomor: 223/Saruni atas nama Tergugat I;

Menimbang bahwa dari bukti P-1 berupa SHGB Nomor: 223/Saruni atas nama Tergugat I, diperoleh fakta bahwa saat ini Penggugat berdasarkan jual-beli tersebut telah menguasai dokumen SHGB Nomor: 223/Saruni atas nama Tergugat I;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I selaku Lurah Saruni dan Turut Tergugat II selaku camat Majasari yang juga bertugas sebagai pejabat pemerintahan yang melakukan pendataan atas tanah diwiliyahnya juga memberikan pengakuan dalam jawabannya, jika benar telah terjadi jual – beli sebidang tanah dengan nomor Sertifikat 223 seluas 54 M<sup>2</sup> atas nama Indeung Supartini yang terletak di Jl. Merpati Blok IV-24 RT 005 RW 009 Kelurahan Saruni Kecamatan Majasari yang dilakukan oleh Hadi Risman (Tergugat II/Penjual) dengan Tania Wirtania (Penggugat/Pembeli), yang dibuktikan dengan kwitansi jual beli antara Tania Wirtania dengan Hadi Risman tertanggal 24 Juli 2010;

Menimbang bahwa dari keterangan Saksi Suwardi dan Saksi Alam Sukmaja Putra, diketahui dahulu Rumah Objek Sengketa dimiliki dan dikuasai oleh Hadi Risman / Tergugat II, kemudian terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat II pada tahun 2010 dengan harga Rp40.000.000,00

(empat puluh juta rupiah), dan sejak 2010 hingga saat ini Rumah Objek Sengketa tersebut dikuasai oleh Penggugat tanpa ada keberatan dari pihak manapun;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka dapat disimpulkan jika jual-beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat II hanya dilakukan secara dibawah tangan. Dengan kata lain jual-beli yang dilakukan Penggugat dan Tergugat II tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Menimbang bahwa selanjutnya atas fakta Penggugat telah membeli Rumah Objek Sengketa dari Tergugat II sebagaimana SHGB Nomor 223/Saruni yang ternyata masih atas nama Tergugat I, maka terdapat 2 (dua) isu hukum yang juga harus dipertimbangkan, antara lain:

1. Apa dasar Tergugat II menjual Rumah Objek Sengketa kepada Penggugat, padahal SHGB Nomor 223/Saruni masih tercatat atas nama Tergugat I?
2. Apakah jual beli hak atas tanah berupa Rumah Objek Sengketa antara Penggugat dan Tergugat II tersebut menjadi tidak sah karena tidak dilakukan dihadapan PPAT?

Menimbang bahwa terhadap isu tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

**Ad. 1. Apa dasar Tergugat II menjual Rumah Objek Sengketa kepada Penggugat, padahal SHGB Nomor 223/Saruni masih tercatat atas nama Tergugat I?**

Menimbang bahwa baik Penggugat maupun Para Turut Tergugat dipersidangan tidak ada yang menunjukkan adanya bukti adanya peralihan hak (seperti jual-beli, hibah, waris) dari Tergugat I selaku pemegang hak sebagaimana SHGB 223/Saruni kepada Tergugat II;

Menimbang bahwa oleh karena tidak ada bukti peralihan yang diajukan oleh Penggugat, maka Majelis Hakim patut menyimpulkan jika Penggugat pada saat jual-beli Rumah Objek Sengketa dengan Tergugat II, pihak Tergugat II juga tidak ada menunjukkan atau menyerahkan kepada

Penggugat bukti peralihan hak dari Tergugat I kepada Tergugat II atau setidaknya alas hak Tergugat II menguasai rumah Rumah Objek Sengketa;

Menimbang bahwa dari jawaban Turut Tergugat I, jawaban Turut Tergugat II, serta keterangan Saksi Suwardi dan Saksi Alam Sukmaja Putra, hanya menjelaskan bahwa Rumah Objek Sengketa sebagaimana SHGB 223/Saruni dahulu dikuasai/dimiliki oleh Tergugat II (Hadi Risman);

Menimbang bahwa dipersidangan diperoleh fakta bahwa sejak Penggugat jual-beli dengan Tergugat II atas Rumah Objek Sengketa pada tahun 2010, Penggugat terus menguasai dan mengusahai Rumah Objek Sengketa hingga saat ini;

Menimbang bahwa dalam doktrin hukum perdata terdapat istilah *“rechtsverwerking”* atau juga dikenal sebagai merelakan/pelepasan hak. Menurut J. Satrio, merelakan Hak sebagai suatu sikap mengabaikan hak, yang Nampak dari perlakunya, yang sedemikian rupa, sehingga akan bertentangan dengan itikad baik, kalau sesudahnya yang bersangkutan masih menuntut pelaksanaan haknya. Merelakan hak berkaitan dengan pelepasan hak yang biasanya dilakukan secara diam-diam, ditafsirkan dari perkataan, sikap, atau perbuatan pemilik hak;

Menimbang bahwa dari doktrin diatas, dihubungkan dengan kondisi perkara *a quo*, Majelis Hakim menilai bahwa sikap diamnya Tergugat I terhadap Rumah Objek Sengketa, yang secara *de yure* Tergugat I adalah pemegang hak atas Rumah Objek Sengketa sebagaimana SHGB Nomor 223/Saruni, sejak Tergugat II menguasai Rumah Objek Sengketa hingga terjadi peralihan kepada Penggugat melalui jual beli, ternyata Tergugat I tidak pernah keberatan/menuntut haknya tersebut, maka menurut Majelis Hakim sikap diamnya Tergugat I tersebut adalah patut dinilai bahwa Tergugat I telah merelakan haknya atas Rumah Objek Sengketa.

Menimbang bahwa dari sikap Tergugat I yang merelakan hak atas Rumah Objek Sengketa tersebut, ternyata diketahui dari fakta persidangan bahwa Tergugat II ternyata menguasai dokumen “SHGB Nomor 223/Saruni”, yang kemudian saat ini dokumen SHGB tersebut dikuasai oleh Penggugat. Maka Majelis Hakim memperoleh persangakaan yang patut secara hukum,

bahwa sikap merelakan hak dari Tergugat I tersebut patut diduga dikarenakan telah terjadi peralihan hak atas tanah terhadap Rumah Objek Sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II, sehingga Tergugat II dapat menguasai/memiliki dokumen SHGB Nomor 223/Saruni sebagai dasar kepemilikan Rumah Objek Sengketa;

Menimbang bahwa dari pertimbangan diatas, maka terhadap isu hukum pertama Majelis Hakim berkesimpulan bahwa telah terjadi peralihan hak dari Tergugat I dan Tergugat II atas Rumah Objek Sengketa dengan alas hak berupa SHGB Nomor 223/Saruni yang hingga saat ini masih atas nama Tergugat I. Sehingga patut dan beralasan Tergugat II memiliki dasar selaku pemilik Rumah Objek Sengketa untuk mengalihkan hak tersebut kepada Penggugat;

**Ad. 2. Apakah jual beli hak atas tanah berupa Rumah Objek Sengketa antara Penggugat dan Tergugat II 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 berdasarkan bukti P-2 berupa Kwitansi tertanggal 24 Juli 2010, diketahui bahwa Penggugat telah melakukan Jual Beli atas Rumah Objek Sengketa berdasarkan SHGB Nomor: 223/Saruni seluas 54M<sup>2</sup> seharga Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), namun hingga saat ini SHGB tersebut masih atas nama pemilik awal yaitu Tergugat I dan belum dilakukan balik nama menjadi Tergugat II maupun Penggugat selaku pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka dapat diketahui jika jual-beli yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat II pada saat itu telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata, dimana terdapat kesepakatan antara Penjual dan Pembeli dalam menjual Rumah Objek

Sengketa tanpa adanya paksaan, Penggugat dan Tergugat II dianggap telah cakap hukum pada saat proses jual beli, Objeknya jelas serta tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan Penggugat sebagaimana didalilkan dalam gugatan adalah Penggugat tidak dapat melakukan proses balik nama atas SHGB ataupun tindakan administrasi dan/atau prosedur lainnya yang ada di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Pandeglang / Turut Tergugat III, dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II sudah tidak diketahui keberadaannya sehingga tidak dapat melaksanakan kewajibannya untuk melengkapi dokumen persyaratan proses balik nama atas Rumah Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, oleh karena syarat materiil jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat II telah terpenuhi, bukti P-1 berupa Kwitansi Jual Beli tertanggal 24 Juli 2010, 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 II 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. Sehingga atas fakta bahwa sejak 2010 Penggugat telah menguasai dan memanfaatkan rumah Objek Sengketa dengan dasar telah terjadi peralihan hak melalui jual-beli dengan Tergugat II, maka Bukti P-2 berupa Kwitansi Jual-Beli tertanggal 24 Juli 2010 adalah sah menurut hukum dan mengikat;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan masing-masing petitum dari Gugatan sebagai berikut:

Menimbang bahwa terhadap **petitum angka satu**, yang meminta untuk mengabulkan gugatan untuk seluruhnya, maka terhadap petitum

tersebut akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petum-petum lainnya;

Menimbang bahwa terhadap **petum angka dua**, yang meminta menyatakan kwitansi jual-Beli tertanggal 24 Juli 2010 antara Penggugat (Tania Wirtania) dan Tergugat II (Hadi Risman) adalah sah dan berkekuatan hukum, Majelis Hakim dalam pertimbangan pokok perkara telah berpendapat bahwa Bukti P-2 berupa Kwitansi Jual-Beli tertanggal 24 Juli 2010 adalah sah menurut hukum dan mengikat, maka terhadap petum angka dua adalah patut dan beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap **petum angka tiga**, yang meminta menyatakan Sertifikat rumah dengan Sertifikat hak Milik No.223 yang terletak Jl. Merpatil blok IV-24 Rt.005, Rw.009 Saruni Majasari, Kabupaten Pandeglang, Provinsi – Banten, seluas 54 M2 adalah sah milik Penggugat, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa Penggugat telah salah mengkonstruksikan alas hak atas tanah yang dimilikinya, yang mana Majelis Hakim dalam perkara *a quo* telah mengonstruksikan dan memaknai hak atas tanah milik Penggugat adalah Hak Guna Bangunan (HGB);

Menimbang, bahwa hukum agararia nasional Indonesia bersumber dari hukum adat bangsa Indonesia (Pasal 5 UUPA). Salah satu asas dalam hukum adat yang dianut dalam hukum agraria nasional (UUPA) adalah **asas pemisahan horizontal (*horizontale scheiding beginse*)**. Asas pemisahan horizontal adalah asas yang memisahkan tanah dengan segala benda yang melekat pada tanah tersebut. Berdasarkan asas pemisahan horizontal pemilikan atas tanah dan benda/segala sesuatu yang melekat dengan tanah itu adalah terpisah. Dengan adanya asas pemisahan horizontal, subjek pemegang hak atas tanah dapat berbeda dengan subjek atas kepemilikan bangunan gedung atau tanaman;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tetang Pokok Agraria menjelaskan bahwa Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang

bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu tertentu. Hak Guna Bangunan dapat diberikan diatas tanah antara lain Tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan, dan Tanah Hak Milik;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa Hak Guna Bangunan diatas Tanah negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Selanjutnya pada Pasal 37 ayat (2) menjelaskan bahwa setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir, Tanah hak guna bangunan kembali menjadi Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan;

Menimbang bahwa dari asas pemisahan horizontal kemudian dihubungkan dengan konsep/pengertian HGB di atas, maka dapat disimpulkan bahwa tanah yang dilekat dengan HGB bukan milik dari pemegang HGB. Pemegang HGB hanya memiliki hak atau wewenang untuk menguasai dan mengusahakan bangunan yang didirikan di atas tanah tersebut;

Menimbang bahwa selanjutnya dari bukti P-1 / TTIII-1 berupa SHGB Nomor 223/Saruni, maka diketahui bahwa SHGB tersebut berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan, yang mana SHGB Nomor: 223/Saruni yang terbit pada tahun 1997 tersebut, saat ini telah berakhir sejak tahun 2017. Selain itu juga tidak terdapat bukti bahwa SHGB Nomor: 223/Saruni tersebut dilakukan perpanjangan atau pembaruan;

Menimbang bahwa setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan HGB berakhir, maka Tanah hak guna bangunan kembali menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau Tanah Hak Pengelolaan. Yang mana pada umumnya Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara pemanfaatan dan pemilikan atas tanah tersebut dapat diberikan prioritas kepada bekas pemegang hak, dengan memperhatikan antara lain:

a. Tanahnya masih diusahakan dan dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak; (Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021);

Menimbang bahwa dari beberapa ketentuan mengenai HGB diatas, maka pada dasarnya SHGB Nomor: 223/Saruni saat ini telah habis/berakhir. Namun sebelum berakhir, SHGB Nomor: 223/Saruni telah beralih kepada Penggugat melalui jual-beli. Sehingga Penggugat memiliki hak prioritas selaku bekas pemegang hak.

Menimbang bahwa selanjutnya oleh karena SHGB Nomor: 223/Saruni telah berakhir, maka terhadap petitum angka tiga ini, Majelis Hakim menilai kurang tepat atau setidaknya tidak relevan lagi jika Penggugat dinyatakan sebagai pemilik hak atas tanah yang telah berakhir. Namun demikian untuk memberikan kepastian status Rumah Objek Sengketa, Majelis Hakim menilai dengan memperhatikan tuntutan *ex aequo et bono* akan melakukan perubahan isi dari petitum tersebut dengan memperhatikan kondisi Penggugat yang memiliki hak prioritas selaku bekas pemegang hak Rumah Objek Sengketa. Dengan demikian petitum angka tiga adalah patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional tanpa mengurasi substansi petitum sebagaimana termuat dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa terhadap **petitum angka empat**, yang meminta Menyatakan Penggugat berhak melakukan Peralihan Hak/ balik nama Sertifikat hak Milik No.223 yang terletak Jl. Merpatil blok IV-24 Rt.005, Rw.009 Saruni Majasari, Kabupaten Pandeglang, Provinsi – Banten, seluas 54 M2, yang semula atas nama Tergugat I (Indeung Supartini) menjadi nama Penggugat (Tania Wirtania), terhadap petitum ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan sebelumnya Majelis Hakim telah menyimpulkan jika SHGB Nomor: 223/Saruni telah berakhir dan Penggugat selaku pemegang Hak Prioritas atas HGB tersebut;

Menimbang bahwa oleh karena SHGB Nomor: 223/Saruni telah berakhir maka mekanisme yang seharusnya ditempuh oleh Penggugat seharusnya adalah pendaftaran baru hak atas tanah melalui Badan

Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Pandeglang / Turut Tergugat III. Hal tersebut sejalan dengan Kesimpulan dari Turut Tergugat III yang menyatakan bahwa *“Penggugat dapat mengajukan melalui mekanisme permohonan pendaftaran Pemberian HGB baru yang terdapat di pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Pandeglang”*;

Menimbang bahwa namun hal tersebut tidak sejalan dengan fakta yang terjadi kepada Penggugat, dimana Penggugat mendalilkan untuk proses pengurusan perubahan / balik nama sertifikat tersebut membutuhkan nama asal dalam sertifikat yaitu Tergugat I (Indeung Supartini) atau Tergugat II (selaku penjual) untuk pemenuhan administrasi dan atau prosedur yang di berlakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pandeglang, sehingga Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Pandeglang untuk memperoleh kepastian atas Rumah Objek Sengketa milik Penggugat;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim perlu menjabarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku saat ini mengenai Hak Guna Bangunan yang digunakan untuk Rumah Tinggal, sebagai berikut:

Menimbang bahwa Pasal 94 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 menyebutkan, *“Hak Guna Bagunan dan Hak Pakai yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia, yang digunakan dan dimanfaatkan untuk rumah tinggal termasuk toko dan rumah kantor, dapat diberikan hak milik atas permohonan pemegang hak”;*

Menimbang bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor: 1339/SK-HK.02/X/2022 Tentang Pemberian Hak Atas Tanah Secara Umum, **Dalam Diktum Kesatu** menyebutkan: *Memberikan Hak Atas Tanah secara umum untuk:*

- a. *Hak Milik Rumah Tinggal, rumah toko dan rumah kantor yang berasal dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai;*
- b. ...

**Dalam Diktum Kedua** menyebutkan: Hak milik rumah tinggal, rumah toko dan rumah kantor yang berasal dari Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Diktum Kesatu huruf a, dengan keputusan ini:

a. Bagi rumah tinggal:

1. *Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan Warga Negara Indonesia yang luasnya sampai dengan 600m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi), atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang haknya dengan Hak Milik;*
2. Hak Milik untuk rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada angka 1 diberikan dengan ketentuan:
  - a) *Hak Guna Bangunan atau hak Pakai masih berlaku atau telah berakhir;*
  - b) Atas nama pemegang hak yang masih hidup atau meninggal dunia; dan/atau
  - c) *Dilepaskan oleh pemegang Hak Pengelolaan dengan surat persetujuan/rekomendasi pemberian Hak Milik atas bagian tanah Hak Pengelolaan untuk rumah tinggal yang berada di atas tanah Hak Pengelolaan;*

Menimbang bahwa dari ketentuan peraturan perundang-undangan diatas, dihubungkan dengan kondisi Rumah Objek Sengketa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat serta SHGB Nomor: 223/Saruni, maka Rumah Objek Sengketa patut dikategorikan sebagai "rumah tinggal". Yang mana oleh karena SHGB Nomor: 223/Saruni yang telah berakhir tersebut berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan, maka pemegang SHGB Nomor: 223/Saruni yang telah berakhir tersebut (Penggugat) dapat mengajukan permohonan dan diberikan Hak Milik (peningkatan hak dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik), namun setelah memenuhi syarat yang telah dijabarkan diatas sebagaimana Diktum Kedua - Angka 2 - huruf c diatas berupa persetujuan/rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka terhadap petitempum angka empat ini, Majelis Hakim menilai kurang tepat atau

setidaknya tidak relevan lagi jika menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan hak/balik nama, dikarenakan faktanya SHGB Nomor: 223/Saruni yang telah berakhir. Namun demikian untuk memberikan kejelasan dan kepastian hukum bagi Penggugat terhadap pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pandeglang / Turut Tergugat III atas Rumah Objek Sengketa, Majelis Hakim menilai dengan memperhatikan tuntutan *ex aequo et bono* akan melakukan perubahan isi dari petitum tersebut yang didasarkan pertimbangan ketentuan diatas. Dengan demikian petitum angka empat adalah patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional tanpa mengurasi substansi petitum sebagaimana termuat dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa terhadap **petitum angka lima**, yang meminta Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pandeglang (Turut Tergugat) untuk mencatat peralihan hak / balik nama sertifikat hak milik nomor 223 atas nama Tergugat I (Indeung Supartini) seluas 54 M2 yang terletak di Jl. Merpatil blok IV-24 Rt.005, Rw.009 Saruni Majasari, Kabupaten Pandeglang , Provinsi – Banten, yang semula atas nama Tergugat I (Indeung Supartini) menjadi nama Penggugat (Tania Wirtania), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya dalam petitum angka empat yang telah dikabulkan oleh Majelis Hakim, oleh karena SHGB Nomor: 223/Saruni telah berakhir, maka Penggugat sebagai bekas pemegang hak memiliki Hak Prioritas dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kab. Pandeglang terhadap Rumah Objek Sengketa sesuai dengan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 55 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan, *“Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan Salinan resmi Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum*

*tetap atau Salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan”;*

Menimbang bahwa berdasarkan ketentuan diatas maka pada dasarnya Turut Tergugat III sebagai badan yang berwenang melakukan pencatatan dan pemrosesan segala pendaftaran atau peralihan hak atas tanah di wilayah Kabupaten Pandeglang dan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dijadikan bukti yang diperlukan terkait dengan pendaftaran sebagai bukti hak atas tanah, namun demikian pendaftaran hak atas tanah haruslah dilakukan dan memerlukan peran *pro aktif* dari pemegang/pemilik hak atas tanah dalam hal ini Penggugat melakukan pendaftaran hak atas tanah Rumah Objek Sengketa. Maka Majelis Hakim menilai oleh karena petitum angka empat telah dikabulkan oleh Majelis Hakim, sehingga terhadap petitum ini adalah berlebihan untuk dikabulkan, karena pada dasarnya diperlukan peran *pro aktif* dari pemohon dalam hal ini Penggugat sebagaimana dijelaskan diatas;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka lima tidak beralasan hukum dan oleh karena itu haruslah ditolak;

Menimbang bahwa terhadap **petitum angka enam**, yang meminta Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini, Majelis Hakim menilai bahwa setiap putusan Hakim mengandung asas *res judicata pro veritate habetur* yang artinya suatu putusan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak, sehingga Majelis Hakim menilai terhadap petitum ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan masing-masing petitum tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah membuktikan dalil gugatannya, maka terhadap petitum angka satu gugatan Penggugat adalah patut dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selebihnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan, terkait biaya perkara menurut ketentuan Pasal 181 HIR dibebankan kepada pihak yang kalah penggugat, namun dalam **petitum angka tujuh**,

Penggugat menyampaikan bahwa Penggugat bersedia dan sanggup membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini, mengingat Para Tergugat dalam kondisi tidak diketahui lagi keberadaannya, maka terhadap petitum angka tujuh tersebut adalah patut untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terkait alat bukti lainnya yang telah diajukan oleh Penggugat dan Para Turut Tergugat 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 163 HIR, Undang-Undang 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Kwitansi Jual-Beli tertanggal 24 Juli 2010 antara Penggugat (Tania Wirtania) dan Tergugat II (Hadi Risman) adalah sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemegang Hak Prioritas atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 223/Majasari yang telah berakhir;
4. Menyatakan Penggugat berhak melakukan pendaftaran kembali hak atas tanah, atas Rumah Objek Sengketa dengan luas 54 M<sup>2</sup> yang terletak di Perumahan Saruni Jalan Merpati Blok 4, RT.005 RW.009, Kelurahan Saruni, Kecamatan Majasari, Kabupaten Padeglang, Provinsi Banten, sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 223/Saruni yang telah berakhir, dengan batas-batas:
  - Utara : berbatas dengan rumah Muhammin;
  - Barat : berbatas dengan Jalan Komplek;
  - Timur : berbatas dengan rumah Endan;

- Selatan : berbatas dengan rumah Arif;
5. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
  6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.364.000,00 (satu juta tiga ratus enam puluh empat ribu rupiah);
  7. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang, pada hari **Senin, tanggal 29 September 2025** oleh kami, **Iskandar Dzulqornain, S.H., M.H.**, sebagai Majelis Hakim Ketua, **Febriyana Elisabet, S.H., M.H.** dan **Anna Maria Stephani Siagian, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Majelis Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari **Jumat, tanggal 3 Oktober 2025** dalam persidangan terbuka untuk umum, oleh Majelis Hakim Ketua dengan didampingi Majelis Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Zamhari, S.H., M.H.** selaku Panitera Pengganti, **dihadiri oleh** Kuasa Penggugat, Kuasa Para Turut Tergugat secara elektronik, **tanpa dihadiri oleh** Para Tergugat, serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota,

TTD

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

TTD

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

Hakim Ketua,

TTD

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

Panitera Pengganti,

TTD

Zamhari, S.H., M.H.

Perincian Biaya:

1. Pendaftaran	:	Rp	30.000,00
2. ATK	:	Rp	100.000,00
3. Panggilan	:	Rp	154.000,00
4. PNBP Panggilan 1	:	Rp	50.000,00
5. Pemberitahuan PS	:	Rp	28.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	:	Rp	972.000,00
7. PNBP PS	:	Rp	10.000,00
8. Materai	:	Rp	10.000,00
9. Redaksi	:	Rp	10.000,00
<b>Jumlah</b>	:	Rp	<b>1.364.000,00</b>

Terbilang: **satu juta tiga ratus enam puluh empat**

**ribu rupiah;**



Pengadilan Negeri Pandeglang  
Panitera Tingkat Pertama  
Ade Suherman S.H., M.H. - 197003151993031002  
Digital Signature

Jl. Medan Merdeka Utara No.9 - 13

Telp.: (021) 3843348 | (021) 3810350 | (021) 3457661

Email: info@mahkamahagung.go.id

www.mahkamahagung.go.id

Hal. 33 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 7/Pdt.G/2025/PN.Pdl

Keterangan :

- Salinan sesuai dengan aslinya.
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.

