



P U T U S A N

Nomor 3285 K/Pdt/2010

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

NY.ELLI, bertempat tinggal di Jalan Serang Cilegon KM. 4 Desa Drangong Kecamatan Taktakan Kota Serang, dahulu Jalan Veteran Nomor 45 RT. 02/07 Kelurahan Cimuncang, Kecamatan Serang, Kota Serang Provinsi Banten, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **H. DJAZULI, SH.**, Advokat, berkantor di Jalan Komplek Permata Blok E Nomor 5 Sumur Pecung Serang Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Mei 2009 ;
Pemohon Kasasi Penggugat/Pembanding ;

M e l a w a n :

1. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. MENTERI DALAM NEGERI CQ. GUBERNUR BANTEN CQ. BUPATI SERANG** di Serang Banten ;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. MENTERI DALAM NEGERI CQ. GUBERNUR BANTEN CQ. WALIKOTA SERANG** di Serang Banten ;
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. MENTERI DALAM NEGERI CQ. GUBERNUR BANTEN CQ. BUPATI SERANG CQ. KEPALA DINAS PENDIDIKAN KABUPATEN SERANG (DAHULU KEPALA DINAS P & K KABUPATEN SERANG) CQ. KEPALA UNIT PELAKSANA TEKNIIS DINAS PENDIDIKAN KECAMATAN SERANG (DAHULU KEPALA DINAS P & K RANTING KECAMATAN SERANG)**, alamat Kampung Cirendong RT.02/08 Kelurahan Cipare Kecamatan Serang di Serang Banten ;
4. **MASYARAKAT RW.I CIPARE MESJID**, yang dalam hal ini diwakili oleh Ketua RW.I Cijawa Mesjid yang bertindak untuk dan atas nama Masyarakat RW.I Cijawa Mesjid, alamat Kp. Cijawa Mesjid RW.I Kel. Cipare Kec. Serang Kota Serang ;
5. **PEMERINTAH RI CQ. MENTERI DALAM NEGERI CQ. GUBERNUR BANTEN CQ. BUPATI SERANG CQ. KEPALA**

Hal.1 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010



DINAS PENDIDIKAN KABUPATEN SERANG (DAHULU KEPALA DINAS P & K KABUPATEN SERANG) CQ. KEPALA UNIT PELAKSANA TEKNIK DINAS PENDIDIKAN KECAMATAN SERANG (DAHULU KEPALA DINAS P & K RANTING KECAMATAN SERANG) CQ. KEPALA SEKOLAH DASAR PANCA MARGA, alamat Jalan Ciwaru Raya Serang Banten ;

6. **KURYADI**, Komplek Sekolah Dasar Panca Marga bertempat Jalan Ciwaru Raya Serang Provinsi Banten ;
7. **NINA NAFIROH**, Komplek Sekolah Dasar Panca Marga bertempat tinggal Jalan Ciwaru Raya Serang Provinsi Banten ;
8. **AMAH**, Komplek Sekolah Dasar Panca Marga alamat Jalan Ciwaru Raya Serang Provinsi Banten;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan VIII/para Terbanding ;

Dan :

PEMERINTAH RI CQ. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT CQ. KAKANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI BANTEN CQ. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SERANG Jalan Letnan Jidun Nomor 5 Serang Provinsi Banten ;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I sampai dengan VIII dahulu sebagai Tergugat I sampai dengan VIII/para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat/Turut Terbanding dimuka persidangan Pengadilan Negeri Serang pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah Hak Milik, Sertifikat Hak Milik Nomor 540 Desa Cipare atas nama Penggugat, Surat Ukur Nomor 451/G.S/Tahun 1976, Luas \pm 12.835 m², tanah mana letak dan batas-batasnya sebagaimana tersebut dalam gugatan, sertifikat dikeluarkan pada tanggal 20 November 1976 terletak di Blok Kaijam, Persil Nomor 16/IV/D Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cipare Kecamatan Serang Kabupaten Serang sekarang terletak di Kelurahan Cipare Kecamatan Serang Kota Serang ;

Bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 540 Desa Cipare atas nama Penggugat tersebut diatas, didasarkan pada Akta Jual Beli antara Haji Djasman (sekarang almarhum) sebagai Penjual dengan Penggugat sebagai Pembeli, yang dibuat oleh dan dihadapan Usin Suryaman,BA., PPAT/Camat Kecamatan Kota Serang pada tanggal 20 September 1976 Nomor 284/AKTA/1976 ;

Bahwa Penggugat sebagai Pembeli beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum (Putusan MARI Nomor 1230 K/Sip/1980 tertanggal 29 Maret 1982, Himpunan Yurisprudensi Hukum Perdata Indonesia), apalagi jual beli tersebut dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang berarti telah memenuhi Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 oleh karenanya perjanjian jual beli tanah tersebut adalah sah menurut hukum ;

Bahwa jual-beli tanah antara H.Djasman dengan Penggugat telah dilakukan balik nama tanah tersebut pada Instansi Agraria (sekarang Kantor Pertanahan) Kabupaten Serang dan Penggugat telah memperoleh Surat Bukti Hak Milik dari Kantor Pertanahan Kabupaten Serang secara sah ;

Bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, sebagian tanah hak milik Penggugat SHM Nomor. 540/Desa Cipare tersebut, bagian sebelah Barat seluas 1.501,5 m² (seribu lima ratus satu koma lima meter persegi) dikuasai tanpa alas hak yang sah oleh Tergugat-IV, kemudian oleh Tergugat-IV dihibahkan pada Tergugat-III, berdasarkan akta hibah yang dibuat oleh dan dihadapan H.Tb.Rifai HR,BA., PPAT/Camat Kota Serang tanggal 21 Maret 1989 Nomor 0450/Hibah/III/1989 ;

Bahwa tanah yang dikuasai tanpa alas hak oleh Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V, Tergugat-VI, Tergugat-VII dan Tergugat-VIII tersebut setelah diukur ulang oleh Petugas Ukur pada Seksi Survei Pengukuran dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Serang tanggal 20 November 2008, telah ternyata luasnya bertambah, semula 1.501,5 m² (seribu lima ratus satu koma lima meter persegi) dengan batas-batas sebagaimana terurai dalam gugatan ;

Bahwa kemudian diatas tanah objek sengketa tersebut, tanpa sepengetahuan dan ijin Penggugat telah didirikan bangunan permanent Sekolah Dasar Negeri (SDN) Panca Marga yang terdiri dari 6 (enam) Lokal Bangunan Kelas, 1 (satu) Bangunan Ruang Kepala Sekolah dan Tata Usaha, 1 (satu) Bangunan Ruang Dewan Guru, 1 (satu) Bangunan Ruang Sekretariat Tim Pelaksana Usaha Kesehatan Sekolah SDN Panca Marga, 1 (satu) Ruang Kantin dan 3 (tiga) Bangunan Semi Permanen ;

Hal.3 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bahwa 3 (tiga) bangunan semi permanen tersebut diatas tanpa alas hak yang sah oleh Tergugat V masing-masing digunakan untuk tempat tinggal Tergugat-VI, Tergugat-VII dan Tergugat-VIII. Untuk bangunan yang ditempati oleh Tergugat-VIII ada penambahan 1 (satu) lokal Bangunan semi permanent yang terbuat dari bambu ;

Bahwa berdasarkan dalil Penggugat tersebut diatas telah ternyata para Tergugat telah menguasai obyek sengketa tanpa alas hak yang sah yang berarti para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dan akan termuat kembali disini yang pada pokoknya adalah :

- Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 540/Desa Cipare atas nama Penggugat, Surat Ukur Nomor 451/GS/Tahun 1976, luas 12.835 m² tersebut berarti Penggugat telah memperoleh surat Bukti Hak Milik dari Kantor Pertanahan Kabupaten Serang secara sah ;
- Bahwa SHM Nomor 450/Desa Cipare atas nama Penggugat tersebut, didasarkan atas Akta Jual Beli antara H.Djasman (sekarang almarhum) sebagai Penjual dengan Penggugat sebagai Pembeli, yang dibuat oleh dan dihadapan Usin Suryaman, BA., PPAT/Camat Kecamatan Kota Serang pada tanggal 20 September 1976 Nomor.284/Akta/1976 ;
- Bahwa tanpa alas hak yang sah Tergugat IV pada tanggal 21 Maret 1989, telah menghibahkan sebagian tanah Penggugat tersebut, seluas 1.501,5 m² kepada Tergugat-III yang dibuat oleh dan dihadapan H.Tb.Rifai HR,BA., PPAT/Camat Kecamatan Serang Nomor 0450/Hibah/III/1989 ;
- Bahwa telah ternyata Hibah dari Tergugat IV kepada Tergugat III tersebut adalah sebagian dari Hak Milik Penggugat berdasarkan SHM Nomor : 540/Desa Cipare, Surat Ukur Nomor.451/GS/Tahun 1976, luas 12.835 m², tanggal 20 November 1976. Oleh karenanya hibah dari Tergugat IV kepada Tergugat III tersebut adalah mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta pada Tergugat-I, Tergugat-III dan Tergugat-IV, secara baik-baik agar tanah obyek sengketa milik Penggugat tersebut diganti rugi sesuai dengan harga umum untuk itu telah dilakukan beberapa kali musyawarah antara Penggugat dengan Tergugat-I, Tergugat-III dan Tergugat-IV, namun hasilnya tidak memperoleh kata sepakat;

Bahwa Tergugat-I telah mengakui bahwa sebidang tanah termasuk obyek sengketa tersebut dibuat oleh dan dihadapan PPAT/Camat Kecamatan Kota Serang pada tanggal 20 September 1976 dan telah disertifikatkan dengan SHM Nomor 540, Surat Ukur Nomor 451/GS/Tahun 1976 tanggal 20 November 1976



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berarti merupakan bukti otentik, namun Tergugat-I memilih agar Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, oleh karenanya tidak ada jalan lain, kecuali dengan mengajukan gugatan ini ;

Bahwa obyek sengketa semula masuk dalam wilayah Kabupaten Serang (wilayah Tergugat-I), karena adanya pengembangan wilayah, berdasarkan Undang-undang Nomor 32/2007, tanggal 10 Agustus 2007, obyek sengketa tersebut masuk wilayah Kota Serang (wilayah Tergugat-II) ;

Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan adanya pengembangan sebagian Wilayah Kabupaten Serang menjadi Wilayah Kota Serang. Dalam hal ini obyek sengketa semula masuk wilayah Kabupaten Serang, sekarang masuk Wilayah Kota Serang. Selain dari pada itu obyek sengketa adalah milik Penggugat (SHM Nomor 540/Desa Cipare/Tahun1976) yang dikuasai tanpa hak oleh Tergugat-I, Tergugat-III, Tergugat-V, Tergugat-VI, Tergugat-VII, Tergugat-VIII dan para Tergugat telah menghilangkan atau menjauhkan obyek sengketa tersebut dari Penggugat, serta untuk menjamin pelaksanaan dikemudian hari, maka cukup beralasan untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas obyek sengketa tersebut. Oleh karenanya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar terhadap obyek sengketa tersebut diletakkan sita jaminan;

Bahwa karena gugatan Penggugat dalam perkara a quo didasarkan atas surat bukti yang otentik, yaitu : SHM Nomor540/Desa Cipare, sertifikat dikeluarkan pada tanggal 20 November 1976 atas nama Penggugat, sertifikat tersebut berdasarkan Akta Jual Beli antara H.Djasman (sekarang almarhum) dengan Penggugat tanggal 20 September 1976 Nomor284/AKTA/1976 yang dibuat dihadapan PPAT/CAMAT Kota Serang Usin Suryaman, BA., dan obyek sengketa mengenai Bezitsrecht, maka kiranya putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan mohon dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun para Tergugat mengajukan upaya hukum verzet, banding atau kasasi (uit voerbaar bij voorraad) ;

Bahwa sejak tahun 1989 s/d sekarang para Tergugat tanpa alas hak yang sah telah menguasai dan menikmati obyek sengketa, oleh karena itu cukup alasan agar para Tergugat dikenakan sewa secara tanggung renteng untuk setiap tahunnya, sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) terhitung sejak tahun 1989 sampai dengan putusan dilaksanakan ;

Bahwa Tergugat-I selalu menunda-nunda ganti rugi obyek sengketa, dan Tergugat-IV tanpa alas hak yang sah telah menghibahkan sebidang tanah obyek sengketa pada Tergugat-III, serta Tergugat-III, Tergugat-V, Tergugat-VI, Tergugat-VII, Tergugat-VIII atau para Tergugat tanpa alas hak yang sah telah

Hal.5 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguasai dan menikmati sebidang tanah obyek sengketa, maka kepada para Tergugat secara tanggung renteng dikenakan uang paksa (Dwangsom), untuk setiap hari Rp50.000,00 (lima ratus ribu Rupiah), apabila para Tergugat lalai atau tidak melaksanakan isi putusan sejak gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang sampai dengan putusan dilaksanakan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat memohon Pengadilan Negeri Serang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut ;
3. Menyatakan bahwa Akte Jual Beli antara H.Djasman (sekarang almarhum) sebagai Penjual dengan Penggugat sebagai Pembeli yang dibuat oleh dan dihadapan Usin Suryaman, BA., PPAT/Camat Kecamatan Kota Serang pada tanggal 20 September 1976 Nomor. 284/Akta/1976 atas sebidang tanah Hak Milik SHM Nomor 540 Desa Cipare Surat Ukur Nomor. 451/GS/Tahun 1976, luas 12.835 m² tersebut adalah sah menurut hukum ;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas sebidang tanah Hak Milik, sertifikat Hak Milik Nomor. 540 Desa Cipare atas nama Penggugat, surat ukur Nomor. 451/GS Tahun 1976, luas 12.835 m², dengan batas batas :
 - Sebelah Utara : semula tanah Hasan, tanah Masri, Jalan berdampingan dengan selokan, sekarang SMK Teknologi dan Industri PGRI, Jalan berdampingan dengan saluran air ;
 - Sebelah Selatan : Jalan Ciwaru Raya ;
 - Sebelah Barat : semula tanah Masri, tanah Hasan, Jalan Ciwaru sekarang SMK Teknologi PGRI, Jalan Ciwaru Raya ;
 - Sebelah Timur : semula jalan yang berdampingan dengan selokan tanah Abas, sekarang jalan yang berdampingan dengan saluran air, tanah Ratih, tanah Ade, tanah Tati ;sertifikat dikeluarkan pada tanggal 20 November 1976, terletak di Blok Kaijam, Persil Nomor. 146/IV/D, Desa Cipare Kecamatan Serang Kabupaten Serang sekarang terletak di Kelurahan Cipare, Kecamatan Serang Kota Serang ;
5. Menyatakan menurut hukum, Penggugat adalah pemilik sah atas obyek sengketa tersebut ;
6. Menyatakan bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menguasai obyek sengketa tanpa alas hak yang sah ;

Hal.6 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan menurut hukum hibah yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT/Camat Kota Serang H.Tb. Rifa'i, BA., tanggal 21 Maret 1989, Nomor. 0450/HIBAH/III/1989 dari Tergugat-IV kepada Tergugat III mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
8. Menghukum Tergugat-III, IV, V, VI, VII, VIII atau para Tergugat atau siapa saja yang menguasai sebidang tanah obyek sengketa yang diatasnya terdapat bangunan seperti terurai dalam surat gugatan tersebut, untuk dikosongkan dan diserahkan kepada yang berhak menerimanya yaitu Penggugat ;
9. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar sewa atas obyek sengketa tersebut kepada Penggugat setiap tahunnya sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) terhitung sejak tahun 1989 sampai dengan putusan dilaksanakan ;
10. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (Dwangsom) pada Penggugat untuk setiap hari sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) apabila para Tergugat lalai atau tidak melaksanakan isi putusan sejak gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang sampai putusan dilaksanakan;
11. Menghukum para Tergugat dengan menyatakan putusan Pengadilan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun para Tergugat mengajukan upaya hukum verzet, banding atau kasasi (uit voerbaar bij voorraad);
12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan Pengadilan;
13. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Atau :

- Memberi putusan lain yang dianggap patut dan adil menurut pandangan Pengadilan dalam suatu peradilan yang baik dan benar (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Eksepsi tergugat i :

1. Eksepsi Declinator :

Bahwa Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang mengadili perkara ini karena terkait adanya hibah dari M.Syadeli kepada M.Saman Karyaana, berdasarkan Akta Hibah yang dibuat oleh dan dihadapan H.Tb.Rifa'i. HR,BA., PPAT/Camat Kabupaten Serang (sekarang Kota Serang) tanggal 21 Maret 1989, Nomor 0450/HIBAH/-III/1989, yang menurut ketentuan hukum harus terlebih dahulu diputus oleh Pengadilan Agama Serang karena merupakan kompetensi/

Hal.7 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan Pengadilan Agama untuk memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membuktikan apakah hibah yang dilakukan oleh M. Syadeli kepada M.Saman Karyana berdasar atau tidak ;

2. Eksepsi Plurium Litis Consortium :

Bahwa surat Gugatan Penggugat harus ditolak karena mengandung cacat format yaitu kurang lengkapnya para pihak yang digugat, dimana Penggugat tidak menggugat Camat sebagai pihak yang membuat Akta Hibah yaitu Akta Hibah Nomor 0450/HIBAH/III/1989 tanggal 21 Maret 1989 (Vide bukti surat gugatan Penggugat poin 6 hal.3 dan peitum poin 7);

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, seharusnya Penggugat juga mendudukan H.Djasman atau ahli warisnya sebagai pihak dalam perkara ini, karena H.Djasman adalah sebagai sumber perolehan hak pihak-pihak bila benar tanah a quo dibeli oleh Penggugat, Bandingkan ;

3. Eksepsi Daluarsa :

Bahwa Gugatan Penggugat telah lewat waktu, karena bila benar tanah a quo telah dibeli oleh Penggugat pada tahun 1976, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 408 K/Sip/1973, tanggal 9 Desember 1975 yang berbunyi sebagai berikut : “ Selama 30 tahun lebih membiarkan tanah sengketa dikuasai orang (kemudian beralih lagi kepada anak-anak orang itu), maka hak sebagai ahli waris untuk menuntut telah lewat waktu (rechtsverwerking). Dalam hal ini juga telah diperkuat dan dipertegas oleh Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 yang menimbulkan hapusnya hak milik karena ditelantarkan ;

Eksepsi tergugat ii :

1. Eksepsi Declinator :

Bahwa Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang mengadili perkara ini karena terkait adanya hibah dari M.Syadeli kepada M.Saman Karyana, berdasarkan Akta Hibah yang dibuat oleh dan dihadapan H.Tb.Rifa'i. HR,BA., PPAT/Camat Kabupaten Serang (sekarang Kota Serang) tanggal 21 Maret 1989, Nomor 0450/HIBAH/-III/1989, yang menurut ketentuan hukum harus terlebih dahulu diputus oleh Pengadilan Agama Serang karena merupakan kompetensi/kewenangan Pengadilan Agama untuk memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membuktikan apakah hibah yang dilakukan oleh M.Syadeli kepada M.Saman Karyana berdasar atau tidak ;

2. Eksepsi Plurium Litis Consortium :

Hal.8 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa surat Gugatan Penggugat harus ditolak karena mengandung cacat format yaitu kurang lengkapnya para pihak yang digugat, dimana Penggugat tidak menggugat Camat sebagai pihak yang membuat Akta Hibah. Yaitu Akta Hibah Nomor 0450/HIBAH/III/1989 tanggal 21 Maret 1989 (Vide bukti Surat Gugatan Penggugat poin 6 hal.3 dan peitum poin 7) ;

Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak, seharusnya Penggugat juga mendudukan H.Djasman atau ahli warisnya sebagai pihak dalam perkara ini, karena H.Djasman adalah sebagai sumber perolehan hak pihak-pihak bila benar tanah a quo dibeli oleh Penggugat, Bandingkan ;

3. Eksepsi Daluarsa :

Bahwa Gugatan Penggugat telah lewat waktu, karena bila benar tanah a quo telah dibeli oleh Penggugat pada tahun 1976, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 408 K/Sip/1973, tanggal 9 Desember 1975 yang berbunyi sebagai berikut : “ Selama 30 tahun lebih membiarkan tanah sengketa dikuasai orang (kemudian beralih lagi kepada anak-anak orang itu), maka hak sebagai ahli waris untuk menuntut telah lewat waktu (rechtsverwerking). Dalam hal ini juga telah diperkuat dan dipertegas oleh Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 yang menimbulkan hapusnya hak milik karena ditelantarkan ;

Eksepsi Tergugat IV :

Bahwa surat gugatan Penggugat kabur, tidak jelas, tidak cermat karena menempatkan Tergugat IV sebagai pihak tanpa menjelaskan identitas telah melanggar syarat substansial gugatan menurut Pasal 8 RV, penempatan masyarakat Cijawa Mesjid RW.I secara hukum tidak berdasar dan melanggar tertib hukum acara, tidak ada aturan yang mengatur masyarakat dapat diwakili oleh RW ditarik sebagai pihak, surat gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Bahwa Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang mengadili perkara ini karena terkait adanya hibah dari M.Syadeli kepada M.Saman Karyana, berdasarkan Akta Hibah yang dibuat oleh dan dihadapan H.Tb.RIFA'I HR,BA. PPAT/Camat Kabupaten Serang (sekarang Kota Serang) tanggal 21 Maret 1989, Nomor.0450/HIBAH/III/1989, yang menurut ketentuan hukum harus terlebih dahulu diputus oleh Pengadilan Agama Serang karena merupakan kompetensi/ kewenangan Pengadilan Agama untuk memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membuktikan apakah hibah yang dilakukan oleh M.Syadeli kepada M.Saman Karyana berdasarkan akta hibah diatas sah atau tidak ;

Hal.9 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa surat Gugatan Penggugat harus ditolak karena mengandung cacat format yaitu kurang lengkapnya para pihak yang digugat, dimana Penggugat tidak menggugat Camat sebagai pihak yang membuat Akta Hibah. Yaitu Akta Hibah Nomor 0450/HIBAH/III/1989 tanggal 21 Maret 1989 ;

Bahwa Gugatan Penggugat kurang pihak, seharusnya Penggugat juga mendudukan H.Djasman atau ahli warisnya sebagai pihak dalam perkara ini, karena H.Djasman adalah sebagai sumber perolehan hak pihak-pihak bila benar tanah a-quo dibeli oleh Penggugat ;

Bahwa Gugatan Penggugat telah lewat waktu, karena bila benar tanah a quo telah dibeli oleh Penggugat pada tahun 1976, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 408 K/Sip/1973, tanggal 9 Desember 1975 yang berbunyi sebagai berikut : “ selama 30 tahun lebih membiarkan tanah sengketa dikuasai orang (kemudian beralih lagi kepada anak-anak orang itu), maka hak sebagai ahli waris untuk menuntut telah lewat waktu (rechtsverwerking). Dalam hal ini juga telah diperkuat dan dipertegas oleh Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 yang menimbulkan hapusnya hak milik karena ditelantarkan ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Serang telah mengambil putusan, yaitu dengan putusannya Nomor 21/Pdt.G/2009/PN.Srg., tanggal 04 Mei 2010 yang amar selengkapya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak seluruh eksepsi dari Para Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard) atau N.O ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh ongkos perkara ini, yang sampai hari ini berjumlah Rp 2.366.000,00 (dua juta tiga ratus enam puluh enam ribu Rupiah) ;

Menimbang, bahwa atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri Serang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan putusannya Nomor 43/Pdt/2010/PT.BTN., tanggal 26 Agustus 2010 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 8 September 2010, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding (dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Mei 2010) diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 20 September 2010 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi

Hal.10 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 21/Pdt.G/2009/PN.Srg., yang dibuat oleh Panitera pada Pengadilan Negeri Serang, permohonan mana kemudian diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 01 Oktober 2010 ;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh para Tergugat dan Turut Tergugat pada tanggal 4 Oktober 2010 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Penggugat/ Pembanding, telah diajukan jawaban memori kasasi oleh para Tergugat/ Terbanding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 14 Oktober 2010 dan 15 Oktober 2010 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

- Bahwa Judex Facti (Pengadilan Tinggi Banten Jo. Pengadilan Negeri Serang) tidak menerapkan atau menerapkan aturan hukum tidak sebagaimana mestinya dengan uraian keberatan dengan alasan sebagai berikut :
 - I. Surat Kuasa Khusus dari Termohon Kasasi IV/Terbanding IV/Tergugat IV kepada H. Razid Chaniago, SH, MH mengandung cacat hukum ;
 - Bahwa dalam Surat Gugatan Nomor 21/Pdt.G/2009/PN.Srg, Termohon Kasasi IV/Terbanding IV/Tergugat IV adalah masyarakat RW I Cijawa Masjid, yang dalam hal ini diwakili oleh Ketua RW I Cijawa Masjid yang bertindak untuk dan atas nama masyarakat Cijawa Masjid, alamat Kp. Cijawa Masjid Kel. Cipare, Kec. Serang, Serang. Tapi dalam Surat Kuasa Khusus dalam beracara di tingkat PN Serang untuk Termohon Kasasi IV/Terbanding IV/Tergugat IV diwakili oleh H. Moch.Djen. HS, pekerjaan wiraswasta, alamat: Jl. A. Fatah Hasan Cijawa RT. 01/01 Serang ;
- Hal tersebut bertentangan dengan Surat Gugatan. Dalam Surat Gugatan yang digugat adalah masyarakat RW I Cijawa Masjid yang dalam hal ini diwakili ketua RW I Cijawa Masjid yang bertindak untuk dan atas nama masyarakat RT I Cijawa Masjid, didasarkan pada Akta Hibah dari Termohon Kasasi IV/Terbanding IV/Tergugat IV pada Termohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III yang dibuat oleh dan dihadapan H. Tb. Rifai H.R, BA., PPAT/Camat Kota Serang, tanggal 21 Maret 1989 Nomor 0450/Hibah/III/1989. Bahwa berdasarkan hal tersebut yang digugatan adalah masyarakat RW 1 Cijawa Masjid bukan individu oleh H. Moch.Djen. HS. ;

Hal.11 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karenanya Surat Kuasa Khusus dari H. Moch. Djen H.S kepada H. Razid Chaniago, SH, MH dkk, jawaban, duplik, bukti-bukti (tertulis dan saksi-saksi) serta kesimpulan mengandung cacat hukum, harus dinyatakan batal demi hukum. Oleh karenanya putusan Judex Facti (PT Banten dan PN Serang) harus dinyatakan batal demi hukum ;
- Bahwa selain dari pada itu, keberatan-keberatan Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat tersebut tidak dipertimbangkan dalam putusan Judex Facti (putusan PT Banten). Oleh karenanya putusan Judex Facti (PT Banten dan PN Serang) tersebut harus dinyatakan tidak sempurna (*onvoldoende gemotiveerd*) ;

II. Bahwa Judex Facti (Putusan Pengadilan Tinggi Banten Jo. Putusan Pengadilan Negeri Serang) telah salah dalam menerapkan hukum acara perdata ;

1. Bahwa Camat selaku PPAT tidak perlu digugat ;
- Bahwa Camat selaku PPAT tidak perlu digugat. Tergugat dalam gugatan untuk menuntut haknya atas bidang tanah yang dikuasai orang lain, maka orang-orang yang harus ditarik sebagai pihak Tergugat adalah orang-orang yang secara nyata benar-benar menguasai/menghaki tanah yang disengketakan. Dalam perkara ini gugatan cukup ditunjukkan kepada yang secara feitelijk menguasai barang sengketa. Hal tersebut sesuai dengan putusan Mahkamah Agung yang termuat dalam :
 - Putusan Mahkamah Agung Nomor 1072K/Sip/1982, tanggal 1 Agustus 1983, Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, *Hukum Acara Perdata Masa Setengah Abad oleh M. Ali Boediarso, SH hal. 47*, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1072K/Sip/1982, 01 Agustus 1983, Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tahun 1969-2008, oleh MARI 2010, halaman 91) ;
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung telah menggariskan kaidah hukum bahwa siapa saja orang-orang yang akan ditarik sebagai tergugat dalam Surat Gugatannya adalah hak sepenuhnya dari Penggugat (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16-6-1971 yang dihimpun dalam Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, cetakan ke-2 1993, hal 290). Azas acara Perdata yang memberi wewenang kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digugat (Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara

Hal.12 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010



dalam buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tahun 1969-2008 oleh MARI 2010, hal : 22) ;

- Bahwa keberatan-keberatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat seperti tersebut dalam poin a dan b tersebut di atas, tidak dipertimbangkan dalam putusan yudec factie (PT Banten), putusan harus dinyatakan tidak sempurna (*Onvoldoende Gemotivierd*). Putusan Mahkamah Agung Nomor 1992K/2000, 23-10-2002, Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara dalam Buku Yurisprudensi MARI, tahun 1969-2008 oleh MA 2010, hal. 143) ;
- Bahwa Camat selaku PPAT membuat 2 (dua) surat otentik, yang berbeda yaitu :
 - Akta Jual Beli sebidang tanah antara H. Djasman (sekarang almarhum) dengan Penggugat tanggal 20 September 1976 Nomor 284/Akta/1976 yang dibuat oleh dan dihadapan Usin Suryaman, BA., PPAT/Camat Kota Serang, GS Nomor 451/1976 tanggal 20 November 1976, luas 12.835 m², kemudian terbit SHM Nomor 540/Desa Cipare luas 12.835 m² atas nama Penggugat (P1), dan dalam SHM tersebut sudah memiliki NIB (Nomor Identifikasi Bidang) yang berisi kebenaran fisik dan kebenaran yuridis bahwa SHM tersebut milik Penggugat (P6), sedangkan Akta Hibah sebidang tanah seluas 1.501,5 m², Nomor 0450/Hibah/III/1989 tanggal 21 Maret 1989, yang dibuat oleh dan dihadapan H. Tb. Rifa'i H.R, BA., PPAT/Camat Kota Serang ;
 - Bahwa hibah tanah tersebut terletak di atas tanah hak milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat (SHM Nomor 540 Desa Cipare) (P1, P6), maka Camat tidak perlu digugat, tapi cukup dipertimbangkan atas kelalaian atau tidak tertibnya administrasi tersebut sehingga Akte Hibah mengandung kesalahan teknis, di Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, sehingga akta hibah yang dibuat kemudian dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- 2. Kantor Pertanahan Kabupaten Serang tidak perlu ditarik sebagai Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat ;
Untuk menyatakan tanah terlantar maka harus dipenuhi ketentuan-ketentuan dalam PP Nomor 36 Tahun 1998 :
 - Hak milik dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila dengan sengaja tanah itu tidak dipergunakan oleh pemegang haknya. Dalam hal ini saksi Kondi (saksi Penggugat) pada tahun 1980 akan menanam cengkeh di tanah kosong dikejar-kejar oleh masyarakat

Hal.13 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010



Cijawa juga menurut saksi dari para Tergugat, Saksi I. M. Syadeli menyatakan bahwa pada 1977 lapangan bola akan digarap oleh Pak Sarju (suami Penggugat) masyarakat tidak setuju. Saksi II. Khamsin menerangkan pada tahun 1980 Kondi akan menggarap cengkeh dilapangan bola, masyarakat protes. Mengadakan musyawarah antara Penggugat dengan jajaran Pemda Kab. Serang pada tanggal 30 Juni 2006 atas undangan Sekda Kab. Serang tanggal 6 Juni 2006 Nomor 005/2891/Pem.Um (P4) ;

Oleh karenanya tanah diterlantarkan, tertahan (gestuit), dengan perkataan lain tidak terbukti (Pasal 3 PP Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban pendayagunaan Tanah Terlantar) ;

- Bahwa penarikan pihak ketiga sebagai Tergugat tidak lagi dijadikan prinsip umum yang ketat, tetapi mengarah pada pelenturan yang bercorak kasuistis. Dalam perkara ini, Kantor Pertanahan Kabupaten Serang telah ditarik sebagai Turut Tergugat, dihubungkan dengan fungsinya sebagai instansi yang mengeluarkan sertifikat Hak Milik Nomor 540 Desa Cipare luas 12.835 m² dan sebagian tanah sebelah Barat milik Penggugat tersebut telah diterbitkan lagi sertifikat Hak Pakai luas 1.459 m² atas nama Tergugat Kasasi /Terbanding /Tergugat I. Dalam persidangan Turut Tergugat tidak menggu-nakan haknya untuk menjawab surat gugatan sampai putusan diucapkan Turut Tergugat tidak hadir. Dengan demikian, telah terpenuhi syarat formil gugatan ;
 - Bahwa pihak ketiga dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, kedudukannya tidak sebagai Tergugat dapat ditolerin karena ada pelenturan dalam perkara ini, Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Serang telah membalas surat Ketua Pengadilan Negeri Serang tanggal 13 November 2009 atas permintaan Penggugat (Pemohon Kasasi/Pembanding Penggugat) yang menerangkan bahwa asli akta jual beli tersebut telah tersimpan di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Serang sebagai warkah peralihan hak atas sertifikat Nomor 540/Cipare (bukti P1). Hal tersebut telah dipertimbangkan dalam Judex Facti (Putusan PN. Serang hal 62) ;
3. Sertifikat Hak pakai 73 cacat hukum :
- Pasal 9 PP Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban pendayagunaan Tanah Terlantar, identifikasi adanya tanah terlantar dilakukan oleh Kantor Pertanahan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 15 PP Nomor 36 Tahun 1998, tanah yang sudah dinyatakan tanah terlantar menjadi tanah yang dikuasai oleh negara dan kepada pemegang haknya diberikan ganti rugi berdasarkan bukti-bukti tertulis yang jumlahnya ditetapkan oleh Menteri dan ganti rugi itu diberikan oleh Menteri. Dalam hal ini Penggugat tidak pernah diberi tahu apalagi menerima ganti rugi dari Menteri ;
- Sertifikat hak pakai Nomor 73 Tahun 2000 Surat Ukur tanggal 17 November 1999 luas 1.459 m² An. Pemerintah Kab.Serang Termohon Kasasi /Terbanding /Tergugat I merupakan bagian dari sertifikat hak milik Nomor 540 Desa Cipare An. Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, Surat Ukur Nomor 451/G.S/Tahun 1976 Luas 12.835 m² An. Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebagai Pemilik Hak atas Tanah ;
- Sertifikat Hak Pakai Nomor 73 terdapat cacat hukum sebagai berikut :
 - Tidak memenuhi ketentuan pasal 3, 9, 15 PP Nomor 36 Tahun 1998 seperti terurai di atas dan mohon termuat kembali di sini ;
 - Sertifikat Hak Pakai terbit 24 tahun kemudian ;
 - Luas tanah Sertifikat Hak Pakai 1.459 m² letaknya merupakan bagian tanah hak milik Penggugat seluas 12.835 m² yaitu bagian sebelah Barat ;
 - Bahwa oleh karenanya Sertifikat Hak Pakai Nomor 73 Tahun 2000 Surat Ukur 17-11-1999 luas 1.459 m² An.Pemerintah Kab.Serang mengandung kekeliruan atau tidak tertib administrasi sehingga mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
 - Bahwa perubahan hak milik menjadi hak pakai diajukan oleh pemegang hak (Pasal 1 ayat 1 a Kep. Meneg. Agraria/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 1997). Dalam hal ini Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebagai pemegang hak milik SHM Nomor 540 Cipare, tanggal 20 November 1976 seluas 12.835 m², tidak pernah mengajukan perubahan sebagian tanahnya seluas 1.459 m² untuk diubah menjadi hak pakai a.n Pemerintah Kab. Serang pada Kantor Pertanahan Kab.Serang. Apabila hal itu terjadi, maka merupakan cacat hukum dan hak pakai Nomor 73 Tahun 2000 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum ;
 - Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka tidak perlu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang digugat tapi cukup dengan mempertimbangkan hal tersebut bahwa sertifikat Hak Pakai Nomor 73 Tahun 2000 mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- 4. Para Ahli waris H. Djasman tidak perlu digugat ;
 - Kaidah hukum Tergugat dalam gugatan tanah ;

Hal.15 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Suatu gugatan Perdata yang bertujuan untuk menuntut haknya atas sebidang tanah yang dikuasai oleh orang lain, maka orang yang harus ditarik sebagai pihak Tergugat adalah orang-orang yang secara nyata benar-benar menguasai/ menghaki tanah yang disengketakan di Pengadilan tersebut (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1072 K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983), Hukum Acara Perdata oleh Soeparmono, SH Penerbit Mandar Maju/2000/Bandung, hal. 67 ;
- Bahwa dalam hal ini yang digugat cukup Termohon Kasasi/Terbanding/ Tergugat III, V, VI, VII, VIII tersebut ;
- Bahwa ahli waris tidak selamanya harus digugat tapi gugatan cukup ditujukan kepada orang yang secara feitelijke menguasai objek sengketa. Hal tersebut sesuai dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 1826 K/Pdt/1984, tanggal 21-11-1985, menurut putusan ini tidak selamanya harus ikut digugat pihak ketiga yang ada kaitannya dengan kasus perkara yang disengketakan. Gugatan cukup ditujukan kepada orang yang secara feitelijke atau orang yang sesungguhnya menguasai obyek sengketa (hukum acara perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, 2004 oleh M, Yahya Harahap, SH, hal. 117) ;
- Bahwa azas acara perdata yang memberi wewenang kepada Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat (Putusan MA Nomor 305K/Sip/1971, 16-06-1971, Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara dalam Yurisprudensi MARI tahun 1969-2008, oleh MA 2010, hal 22) ;
- Bahwa keharusan menarik ahli waris H. Djasman (Penjual) sebagai Tergugat dalam perkara ini tidak bersifat mutlak atas alasan dasar dalil gugatan yang diajukan Penggugat adalah ketidakabsahannya akte hibah 21-03-1989 di atas tanah sebagian hak milik Penggugat SHM Nomor 540, 20 November 1976 (perbuatan melawan hukum). Bandingkan putusan MA Nomor 1816K/Pdt/1989, 22-10-1982, Varia Peradilan, tahun VIII, hal. 58, M. Yahya Harahap, SH Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan halaman 117. Penarikan Pihak Ketiga yang berbunyi sebagai berikut :
"Penarikan Pihak Ketiga sebagai Tergugat tidak lagi dijadikan prinsip umum secara ketat, tetapi mengarah kepada pelenturan yang bercorak kasuistis. Penerapannya digantungkan kepada kebutuhan atau kepentingan dalil gugatan. Sebagai contoh Putusan MA Nomor 1816K/Pdt/1989 menjelaskan: Ternyata Penggugat telah menarik

Hal.16 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mendagri sebagai Tergugat II dihubungkan dengan fungsinya sebagai instansi yang mengeluarkan SK pembatalan sertifikat Hak Milik. Dengan demikian, telah terpenuhi syarat formil pihak yang ditarik sebagai Tergugat. Sedangkan mengenai keharusan menarik penjual sebagai Tergugat tidak bersifat mutlak atas alasan dasar dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat ditujukan kepada ketidak absahan Sk Mendagri Nomor 550/DJA/1986. Oleh karena itu, ditinjau dari urgensi gugatan tidak mutlak penjual sebagai pihak” ;

- Bahwa Jual Beli pemindahan Hak atas tanah tersebut dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang berarti telah memenuhi pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 oleh karenanya perjanjian jual beli tanah tersebut adalah sah menurut hukum (Putusan M.A tanggal 28 Mei 1973 Nomor 72K/Sip/1973) ;
- Bahwa jual beli tanah antara H. Djasman dengan Penggugat telah dilakukan balik nama tanah tersebut pada Instansi Agraria (sekarang Kantor Pertanahan) Kabupaten Serang dan Penggugat telah memperoleh Surat Bukti Hak milik dari Kantor Pertanahan Kabupaten Serang (Turut Tergugat) secara sah ;
- Bahwa akta otentik adalah surat yang dibuat oleh atau di muka seorang Pejabat Umum yang mempunyai wewenang untuk membikin surat itu, dengan maksud untuk menjadikan surat tersebut sebagai surat bukti (vide hukum acara perdata Pengadilan Negeri, Penerbit Pradnja Paramita, Djakarta-1969, oleh Prof. DR. R. Supomo, Alm hal. 87) ;
- Bahwa Pembanding/Penggugat sebagai Pembeli beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum (Putusan MARI Nomor 1230K/Sip/1980, tertanggal 29 Maret 1982, Himpunan Yurisprudensi Hukum Perdata Indonesia, di himpun oleh Rasjim Wiraatmaja, SH dkk hal. 62) ;
- Bahwa Jual Beli pemindahan Hak atas tanah tersebut dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang berarti telah memenuhi pasal 19 PP Nomor 10 tahun 1961 oleh karenanya perjanjian jual beli tanah tersebut adalah sah menurut hukum (Putusan M.A. tanggal 28 Mei 1973 Nomor 72K/Sip/1973) ;
- Bahwa H. Djasman adalah pemilik sah atas sertifikat hak milik Nomor 540, Desa Cipare surat ukur Nomor 451/GS tahun 1976, luas 12.835 m² ;
- Bahwa karena H. Djasman sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut, maka ia berhak untuk menjual tanahnya tersebut kepada siapa pun dalam perkara ini H. Djasman menjualnya kepada Pembanding/Penggugat ;

Hal.17 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karenanya, ahli waris H. Djasman tidak berhak atas tanah SHM Nomor 540 Desa Cipare tersebut karena bukan miliknya, dengan perkataan lain H. Djasman menjual tanah SHM Nomor 540 Desa Cipare tersebut semasa H. Djasman masih hidup ;
 - Bahwa berdasarkan hal-hal seperti tersebut di atas telah ternyata jual beli antara H. Djasman (sekarang almarhum) sebagai Penjual dengan Pembanding/ Penggugat sebagai Pembeli yang dibuat oleh dan dihadapan Usin Suryaman, BA, PPAT/Camat Kecamatan Kota Serang pada tanggal 20 September 1976 Nomor 284/Akta/1976 atas sebidang tanah Hak Milik SHM Nomor 540 Desa Cipare, Surat Ukur Nomor 451/GS tahun 1976 luas 12.835 m² tersebut adalah sah menurut hukum, oleh karenanya ahli waris H. Djasman tidak perlu digugat ;
5. Sertifikat Hak Milik Nomor 540 Desa Cipare :
- Bahwa sebidang tanah milik H. Djasman yang terletak di Blok Kajiam, Persil Nomor 146/IV/D, Desa Cipare, Kecamatan Serang, Kabupaten Serang sekarang terletak di Kel. Cipare, Kecamatan Serang, Kota Serang, oleh H. Djasman diajukan permohonan pendaftaran tanah yang pertama merupakan kewajiban pada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang (Pasal 4 ayat 3 PP Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah) ;
 - Kemudian dilakukan pengukuran oleh Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kabupaten Serang. Kemudian keluar gambar situasi Nomor 451/GS/1976, tanggal 20 November 1976, luas 12.835 m² yang ditanda tangai oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Entur Utjup Zunaedy, dengan batas-batas sebagai mana terurai dalam Surat Gugatan dan Perubahan Surat Gugatan, serta mohon termuat kembali di sini. Setelah itu keluar Sertifikat Hak Milik Nomor 540 Desa Cipare atas nama H. Djasman ;
 - Bahwa setelah terjadi jual beli sebidang tanah SHM Nomor 540, Desa Cipare, luas 12.835 m² tersebut dihadapan Usin Suryaman, BA (Camat/PPAT) pada tanggal 20 September 1976, nama pemiliknya dibalik nama dari H. Djasman kepada Ny. Elli (Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat) ;
 - Bahwa hal tersebut diperkuat oleh pendapat saksi ahli M Islamsyah Arifin, SH yang berpendapat akta jual beli, ada kewajiban didaftarkan yang disyaratkan BPN, bila memenuhi syarat akan keluar sertifikat ;
 - **Pendaftaran Tanah :**
 - Bahwa setelah Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat membeli sebidang tanah dari H. Djasman dihadapan PPAT/Camat Kota Serang tanggal 20 September 1976 Nomor 284/Akta/1976 kemudian Penggugat mengajukan

Hal.18 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kab. Serang supaya ada kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah tersebut dalam hal ini Penggugat (Pasal 3 PP 24 tahun 1997). Bahwa dalam pendaftaran tanah memuat data fisik dan data yuridis (Pasal 1 butir 1 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) (P6) ;

- **Data Fisik (Pasal 1 butir 6) PP Nomor 24/1997 :**

- Data Fisik memuat :
 - Keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya ;
 - Bahwa dalam SHM Nomor 540/Desa Cipare GS: 451/GS/1976 (P1, P2, P3) ;
 - Letak: Desa Cipare, Kecamatan Serang, Kab. Serang ;
 - Batas-batas : dalam surat gugatan dan perubahan gugatan mohon termuat kembali di sini ;
 - Luas : 12.835 m² ;
 - Keterangan/Keadaan Tanah dalam GS: suatu tanah perkarangan di atasnya terdapat kebun kelapa Nomor 451/GS/1976 tanggal 20 November 1976 (P1, P6). Oleh karenanya, telah ternyata tanah seluas 12.835 m² adalah tanah kosong yang di atasnya ada kebun kelapa dan tidak terdapat bangunan (bangunan SD dan rumah dinas) ;
 - Bahwa setelah pengukuran ulang Berita Acara Pengukuran Pengecekan Bidang Tanah SHM Nomor 540/Cipare tanggal 20-3-2009 (P2) bagian sebelah Barat ada bangunan SD Panca Marga dan rumah dinas guru ;
- **Bandingkan P1 dan P6 dengan P2 :**
 - P1 → SHM Nomor 540/Desa Cipare tanggal 20 November 1976 ;
 - P6 → SHM Nomor 540 Desa Cipare yang telah dibubuhi NIB (Nomor Identifikasi Bidang) ;
 - P2 → Berita Acara Pengukuran Pengecekan bidang tanah SHM Nomor 540 Desa Cipare tanggal 20-3-2009 ;
 - P1 dan P6 : GS Nomor 451/1976: luas tanah 12.835 m² tanggal 20 September 1976, keadaan tanah suatu tanah pekarangan di atasnya terdapat kebun kelapa, tidak ada bangunan SD dan perumahan Dinas Guru (tanah kosong) ;
 - P2 : Setelah dilakukan pengukuran ulang tanggal 20-3-2009 terhadap batas-batas bidang tanah sesuai GS Nomor 451/1976 ternyata di atas tanah tersebut saat ini sebagian seluas 1.696 m² telah dibangun/digunakan Sekolah Dasar Negeri Panca Marga digunakan jalan masuk menuju SMK Teknologi dan

Hal.19 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Industri Serang dan seluas 123 m² dibangun/digunakan Rumah Makan Padang, sebagian lagi terkena pelebaran Jalan Ciwaru (gambar terlampir) seluas 268 m² ;

- Bahwa SHM 540/Cipare (P1) yang dikeluarkan pada tanggal 20 November 1976 belum dibubuhi NIB (Nomor Identifikasi Bidang), setelah ditetapkan Peraturan Menteri Negara dan Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mulai berlaku sejak tanggal 8 Oktober 1997, baru diatur NIB yaitu tanda pengenal khusus yang diberikan untuk bidang tanah yang bersifat unik atau tunggal untuk setiap bidang tanah di Indonesia (Pasal 1 butir 7 Permeneg Agraria/Kepala BPN) ;
- Bahwa setelah Penggugat mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan Kab. Serang, setelah diteliti bukti P1 tidak ada perubahan mengenai Data Fisik dan Data Yuridis, kemudian dibubuhi NIB 28.01.01.02.00997, baik dalam data fisik maupun data yuridis dan sampai dengan sekarang pemegang hak sertifikat Hak Milik Nomor 540/Desa Cipare GS: 451/GS/1976, masih tetap Penggugat (Ny. Elli) ;
- Bahwa dalam SHM 540 Desa Cipare atas nama Ny. Elli (Penggugat) sudah ada NIB: 28.01.01.02.00997 kotak A-½ bila dibuka dalam internet akan keluar data fisik dan data yuridis, termasuk pemilik haknya yaitu Ny. Elli (Pemohon Kasasi/- Pembanding/Penggugat) ;
- Bahwa dalam GS: 451/GS/1976 ada tulisan Peta: garis digital (foto udara) dengan menggunakan GPS (Global Positioning System) ;
- Bahwa kegunaan NIB tidak bisa berubah mengenai letak, batas, dan luas bidang termasuk mengenai keadaan tanah ;
Data Yuridis: (Pasal 1 butir 7 PP 24 Tahun 1997) ;
- Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya ;
- Status hukum bidang tanah: Hak Milik Nomor 540/Desa Cipare (Hak Milik) ;
- Pemegang haknya: semula H. Djasman tanggal 20-11-1976 diroya menjadi Ny. Elli (Penggugat) ;
- Beban-beban lain yang membebaninya (perbuatan hukum) ;
- Diletakkan Hipotek pertama/hak tanggungan yang dibuat oleh dan dihadapan Soetji Mardiaty Salihin, SH, Notaris/PPAT, tanggal 20 Oktober 1993 ;
- Sertifikat Hipotek Nomor 246/93, diroya berdasarkan surat dari PT. Bank Mandiri Cabang Cilegon-Anyer tanggal 27 Oktober 2000 ;

Hal.20 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hak tanggungan pertama Nomor 99 Akta tanggal 14 Maret 2002 Nomor 40/2002, Hj. Greta Noordiana, SH, PPAT/Notaris ;
- Sertifikat Hak tanggungan Nomor 99/2002, diroya berdasarkan surat dari PT. Bank Mandiri Tbk Cabang Cilegon-Anyer, 17 Oktober 2002 ;
- Hak tanggungan tersebut atas nama Ny. Elli (Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat) ;
- PBB (P7 dan P8), bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah membayar pajak atas tanah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat seluas 12.835 m² yang terletak di Cijawa Masjid RT 02 RW 01 Cipare, Kec. Serang Kota Serang (dahulu Kab. Serang) untuk tahun 2008 dan 2009. Hal tersebut merupakan bukti pendukung kepemilikan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat atas tanah seluas 12.835 m² tersebut ;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas telah ternyata sertifikat hak milik Nomor 540 Desa Cipare atas nama Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat tersebut merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat karena didasarkan pada data fisik dan data yuridis tersebut (Pasal 32 ayat 1 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) dan bukti pendukung PBB tersebut ;
Oleh karenanya cukup alasan Yang Mulia Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI menyatakan menurut hukum bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah hak milik SHM Nomor 540 Desa Cipare atas nama Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, Surat Ukur Nomor 451/GS/Tahun 1976 luas 12.835 m² sebagai mana tersebut dalam Surat Gugatan dan perubahannya, mohon termuat kembali di sini. Sertifikat dikeluarkan pada 20 November 1976 terletak di Blok Kaijam Persil 146/IV/D Desa Cipare Kec. Serang, Kabupaten Serang sekarang terletak di Kelurahan Cipare, Kec. Serang, Kota Serang ;
- Bahwa bantahan para Terbanding didasarkan pada jual beli secara adat dan hibah ;
- Bahwa untuk mempersingkat, mohon kesimpulan Pembanding/Penggugat dalam jual beli secara adat butir 3, 4, 5, 6, 7 termuat kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam memori banding ini ;
- Bahwa saksi I M. Syadeli yang bertindak untuk dan atas nama masyarakat RW 1 Cijawa Masjid (Tergugat IV) sebagai Penghibah kepada Tergugat III sebagai penerima hibah, dalam kesaksian di persidangan tanah yang dibeli oleh masyarakat Cijawa Masjid dari H. Djasman pada tahun 1949 seluas \pm 6.000 m², letak dan persil tidak

Hal.21 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahu. Saksi 1 M. Syadeli tahunya Ketua RW yang lama Abdul Razak, jadi keterangan Saksi 1 M. Syadeli tersebut adalah yang didengar dari orang lain (testimium de auditu). Demikian pula Saksi 2 Khamsin dan Saksi 7 Aliudin, masing-masing mendengar dari orang tuanya. Kesaksian de auditu tidak diperkenankan karena keterangan itu tidak berhubungan dengan peristiwa yang dialami sendiri. Oleh karenanya saksi de auditu bukan merupakan alat bukti dan tidak perlu dipertimbangkan :

- Putusan MARI tanggal 5 Mei tahun 1971 Nomor 803K/Sip/1970 "Pengetahuan saksi-saksi yang hanya didengar dari orang lain tidak perlu dipertimbangkan oleh Pengadilan, sehingga keterangan-keterangan seperti itu tidak merupakan alat pembuktian yang syah, Yurisprudensi Jawa Barat tahun 1969-1972, hal: 110 ;
- Keterangan saksi de auditu, bukan merupakan alat bukti, Putusan MARI tanggal 15 Maret 1972 Nomor 547K/Sip/1971, Yurisprudensi Jawa Barat tahun 1969-1972, hal: 110 ;
- Bahwa dalam bukti P3, T I-6 hibah ini berupa tanah kosong, sedangkan menurut keterangan sebagian saksi-saksi dari Para Tergugat bangunan SD Panca Marga sudah ada sejak tahun 1959 ;
- Bahwa ketika saksi I M. Syadeli (Penghibah) ditanya oleh kuasa hukum Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat mengenai batas sebelah timur yang dalam surat hibah berbatasan dengan lapangan bola/Drs. H. Sarju (suami Penggugat), saksi I M. Syadeli tidak bisa menjawab dan menerangkan di persidangan bahwa konsep hibah tersebut saksi I M Syadeli diperoleh dari Kepala Sekolah SD Panca Marga dan tidak dibaca isinya. Oleh karenanya, Penghibah tidak mengetahui apa yang dihibahkan, hibah tersebut mengandung cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- Bahwa menurut saksi ahli M Islamsyah Arifin, SH yang diajukan di persidangan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat disumpah, memberikan pendapat bahwa hibah atas nama masyarakat tidak lazim ;
- Bahwa menurut pendapat saksi ahli M Islamsyah Arifin, SH disumpah di persidangan berpendapat bahwa tanah yang sudah diukur oleh petugas ukur dari BPN ukuran pasti ;
- Bahwa dalam hibah Nomor 0450/hibah/III/1989 (T I-6) belum disertifikatkan oleh karenanya ukurannya belum pasti ;
- Bahwa SHM 540 Desa Cipare tersebut, telah ternyata pemilik sahnya adalah Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dan obyek sengketa termasuk

Hal.22 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam SHM 540 Cipare tersebut bagian sebelah Barat, oleh karenanya hibah tanah yang bukan miliknya adalah tidak sah ;

Kaidah hukum "perbuatan hukum berupa hibah tanah dilakukan oleh bukan pemilik tanah adalah tidak sah, karena bertentangan dengan hukum dan hak milik orang lain. Hibah yang demikian dapat dibatalkan" (Putusan MARI Nomor 1425K/Pdt/1985, tanggal 24 Juni 1991.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas telah ternyata bahwa hibah tanah dari Termohon Kasasi IV/Terbanding IV/Tergugat IV pada Termohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III mengandung cacat hukum dan hibah tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum ;

- **Sita Jaminan :**

- Bahwa untuk menjamin agar gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak sia-sia dan adanya pengembangan sebagian Wilayah Kabupaten Serang menjadi Wilayah Kota Serang. Dalam hal ini obyek sengketa semula masuk Wilayah Kabupaten Serang, sekarang masuk Wilayah Kota Serang. Selain daripada itu Obyek Sengketa adalah milik Pemohon Kasasi/ Pembanding/Penggugat (SHM Nomor 540/Desa Cipare/Tahun 1976) yang dikuasai tanpa hak oleh Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I, Termohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III, Termohon Kasasi V/Terbanding V/ Tergugat V, Termohon Kasasi VI/Terbanding VI/Tergugat VI, Termohon Kasasi VII/ Terbanding VII/Tergugat VII, Termohon Kasasi VIII/Terbanding VIII/Tergugat VIII dan para Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat telah menghilangkan atau menjauhkan obyek sengketa tersebut dari Penggugat, serta untuk menjamin pelaksanaan dikemudian hari, maka cukup beralasan untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas obyek sengketa tersebut. Oleh karenanya Pembanding/Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten agar terhadap Obyek Sengketa tersebut di letakkan Sita Jaminan ;

- Bahwa permohonan sita jaminan (conservatoir beslag) atas obyek sengketa tanah hak milik Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat seluas 1.696 m² yang di atasnya dibangun SD Panca Marga telah dikemukakan dalam poin 15 dalil gugatan dan mohon termuat kembali di sini adalah dapat diletakkan conservatoir beslag dengan izin Mahkamah Agung (Putusan Mahkamah Agung Nomor 2539 K/Pdt/1985 tanggal 30 Juli 1987 yang berbunyi: "*Pada prinsipnya, barang-barang milik Negara (Pemerintah) dilarang diletakkan sita, baik sita jaminan*

Hal.23 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



maupun sita eksekusi karena barang-barang tersebut dipergunakan untuk menjalankan tugas Pemerintahan/Kenegaraan, sesuai dengan ex pasal 65 Jo. 66 I.C.W kecuali dengan izin Mahkamah Agung RI”);

- **Uit Voerbaar Bij Voorraad :**

- Bahwa gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat di dasarkan atas surat bukti yang kuat (Otentik) yaitu :

SHM Nomor 540/Desa Cipare, Sertifikat dikeluarkan pada tanggal 20 November 1976 atas nama Pembanding/Penggugat, Sertifikat tersebut berdasarkan Akta jual beli antara H. Djasman (sekarang almarhum) dengan Penggugat tanggal 20 September 1976 Nomor 284/AKTA/1976 yang dibuat dihadapan PPAT/Camat Kota Serang Usin Suryaman, BA. dan obyek sengketa mengenai Bezitsrecht, maka kiranya putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan mohon dapat di laksanakan terlebih dahulu meskipun Para Terbanding/Para Tergugat mengajukan upaya hukum Verzet, Banding atau Kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorraad) ;

- Bahwa sejak tahun 1989 s/d sekarang (hibah P3, Tl.6) para Termohon Kasasi/Terbanding/para Tergugat tanpa alas hak yang sah telah menguasai dan menikmati obyek Sengketa, oleh karena itu cukup alasan agar para Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat dikenakan sewa secara tanggung renteng untuk setiap tahunnya sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) terhitung sejak tahun 1989 sampai dengan putusan dilaksanakan ;

- **Dwangsom :**

- Bahwa Termohon Kasasi/Terbanding I/Tergugat I selalu menunda-menunda ganti rugi obyek sengketa, dan Termohon Kasasi IV/Terbanding IV/Tergugat IV tanpa alas hak yang sah telah menghibahkan sebidang tanah obyek sengketa pada Termohon Kasasi III/Terbanding III/Tergugat III, serta Termohon Kasasi V/Terbanding V/Tergugat V, Termohon Kasasi VI/Terbanding VI/Tergugat VI, Termohon Kasasi VII/Terbanding VII/Tergugat VII, Termohon Kasasi VIII/Terbanding VIII/Tergugat VIII atau para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Tergugat tanpa alas hak yang sah telah menguasai dan menikmati sebidang tanah obyek sengketa, maka kepada para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Tergugat secara tanggung renteng dikenakan uang paksa (Dwangsom), untuk setiap hari Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah), apabila para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Tergugat lalai atau tidak melaksanakan isi putusan sejak gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang sampai dengan putusan dilaksanakan ;

Hal.24 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti-bukti para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Tergugat yang berkenaan dengan gugatan Pembanding/Penggugat yang mengenai kepemilikan adalah Akta Hibah Nomor 0450/Hibah/III/1989 dan Hak Pakai Nomor 73 Tahun 2000 sedangkan bukti lainnya tidak ada hubungan dengan kepemilikan dalam gugatan Pembanding/Penggugat ;
- Bahwa segala dalil gugatan, perubahan gugatan, replik, bukti-bukti (tertulis dari saksi), kesimpulan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang belum termuat mohon terulang kembali dan merupakan bagian dari memori kasasi ini ;
- Bahwa karena pihak para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Tergugat di pihak yang kalah, maka biaya perkara dibebankan kepada para Termohon Kasasi/para Terbanding/para Tergugat, sedangkan untuk Turut Termohon Kasasi/Terbanding/Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan Pengadilan ;
- Bahwa apa yang termuat dalam Surat Gugatan, Replik, bukti-bukti (tertulis dan saksi-saksi), kesimpulan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, mohon termuat kembali di sini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, Judex facti sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukum, karena gugatan Penggugat memiliki cacat formil yakni kurang pihak yang digugat ;

Bahwa, seharusnya H.Djasman/ahli warisnya harus digugat, karena baik Penggugat maupun Tergugat memperoleh tanah perkara adalah dari H. Djasman, karena ia sudah meninggal dunia ahli warisnya haruslah digugat ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini terdapat perbedaan pendapat dari Anggota Majelis yaitu : Prof. Rehngena Purba, SH,MS. (Pembaca II) yang berpendapat bahwa :

- Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tentang siapa-siapa yang digugat adalah hak dari Penggugat dan hal tersebut tidaklah menyebabkan gugatan menjadi niet ontvankelijk verklaard ;
- Bahwa namun demikian Judex Facti tidak mempertimbangkan, bahwa berdasarkan fakta dipersidangan/keterangan saksi bahwa lokasi/tanah yang digugat dimana telah berdiri Sekolah Dasar Negeri telah berdiri setahun setelah Pemohon Kasasi membeli obyek sengketa ;
- Bahwa seharusnya Pemohon Kasasi pada waktu membeli obyek sengketa, harus secara riil/fisik melihat dan membuktikan bahwa tanah yang dibelinya tidak berdiri sekolah ;

Hal.25 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Keterangan saksi Pemohon Kasasi, orang yang menggarap tanah Pemohon Kasasi dan melihat 100 m dari tanah garapan tidak ada sekolah ;
- Bahwa oleh karena Pemohon Kasasi membeli tanah dimana disebelahnya sudah ada sekolah, dimana tanahnya dibeli dari H. Djasman maka jual beli tersebut sah karena dilakukan secara (terang dan tunai) ;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Judex Facti dalam putusannya telah salah dalam menerapkan hukum, oleh karenanya Anggota Majelis yaitu : Prof. Rehngena Purba, SH,MS. (Pembaca II), berpendapat “Mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi, membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 43/Pdt/2010/PT.BTN. tanggal 26 Agustus 2010, yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Serang tanggal 4 Mei 2010 Nomor 21/Pdt.G/2009/PN.Srg., dengan mengadili sendiri “Menolak gugatan Penggugat seluruhnya” ;

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat dalam Anggota Majelis dan telah diusahakan dengan sungguh-sungguh, tetapi tidak tercapai pemufakatan, maka sesuai dengan Pasal 30 ayat 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan dengan perubahan kedua dengan undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Majelis setelah bermusyawarah dan diambil putusan dengan suara terbanyak yaitu “Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Ny. Elli tersebut”;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan dengan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **Ny. ELLI** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa tanggal 23 Agustus 2011** oleh **Prof.Dr.TAKDIR RAHMADI, SH.,LLM.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **SOLTONI MODALLY, SH.,MH.**, dan **Prof. REHNGENA PURBA, SH.,MS.**, Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota

Hal.26 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010



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

tersebut dan dibantu oleh **REZA FAUZI, SH.,CN.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota,
ttd/
SOLTONI MODALLY, SH. MH.
ttd/
Prof. REHNGENA PURBA, SH.,MS.

Ketua Majelis,
ttd/
Prof.Dr.TAKDIR RAHMADI, SH.,LLM.

Ongkos Kasasi :

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi	Rp 489.000,00
Jumlah	Rp 500.000,00

Panitera Pengganti,
ttd/
REZA FAUZI, SH.,CN.

UNTUK SALINAN.
MAHKAMAH AGUNG RI.
A/N. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA UMUM

(PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.)
NIP. 196 103 131 988 031 003

Hal.27 dari 27 hal. Put. No. 3285 K/Pdt/2010