



PUTUSAN

Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

D RICHARD POLI, Lahir di Jakarta 13 Desember 1955, Pekerjaan: Wiraswasta, Tempat Tinggal: Kp Laba RT 001 RW 008 Desa Cigondang Kecamatan, Labuan Kabupaten Pandeglang Provinsi Banten;

Dalam perkara ini Penggugat memberikan kuasa kepada **MISBAKHUL MUNIR, SH., MH.** Adalah warga negara Indonesia, Pekerjaan: Advokat yang berkantor di Kantor Hukum AM MUNIR & REKAN, beralamat di Rika Residen Blok E 1 Desa Babakanlor Kecamatan Cikedal Kabupaten Pandeglang-Banten. Hp.08777-359-8000, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 April 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang pada tanggal 16 Mei 2023 dibawah register Nomor: 48/SK/PDT/2023/P.N.Pdl, Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **RAMAN**, alamat tinggal: Di Kp Cikadu Indah RT 002 RW 002 Desa Tanjungjaya Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang – Banten;
Dalam perkara ini Tergugat I memberikan kuasa kepada **YUDI SUTIRA, S.H. - YUNUS, S.H. - SANDI SUSANDI, S.H.** Adalah warga negara Indonesia, Pekerjaan: Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Law Office YMS & Associate, beralamat di Jln Raya Stadion Badak. Perumahan Puri Anugrah II Blok L1 No 7 RT : 009 RW 009 Kelurahan Saruni Kecamatan Majasari Kabupaten Pandeglang Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Mei 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang pada tanggal 16 Mei 2023 dibawah register Nomor: 47/SK/PDT/2023/P.N.Pdl Selanjutnya disebut **Tergugat I**;
2. **H.A. TINE DHAMAYANTI JP**, alamat tinggal: Di Permata Hijau Blok B 121 – 122 KSB RT 002 RW 008 Kelurahan Banjar Agung Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang – Banten;

Halaman 1 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam perkara ini Tergugat II memberikan kuasa kepada **YUDI SUTIRA, S.H. - YUNUS, S.H. - SANDI SUSANDI, S.H.** Adalah warga negara Indonesia, Pekerjaan: Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Law Office YMS & Associate, beralamat di Jln Raya Stadion Badak. Perumahan Puri Anugrah II Blok L1 No 7 RT : 009 RW 009 Kelurahan Saruni Kecamatan Majasari Kabupaten Pandeglang Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Mei 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang pada tanggal 16 Mei 2023 dibawah register Nomor: 46/SK/PDT/2023/P.N.PdI, Selanjutnya disebut **Tergugat II**;

3. **SAMSU ALANG B AMBOTUO**, alamat tinggal: Di Kp Cipakis RT 002 RW 004 Desa Tanjungjaya Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang – Banten;

Dalam perkara ini Tergugat III memberikan kuasa kepada **SUGIONO, SH.** Adalah warga negara Indonesia, Pekerjaan: Advokat yang berkantor di Kantor Hukum NKS and Partners, beralamat di Kp. Pejuang RT.001/RW.007 Desa Gombang Kec. Panimbang Kab. Pandeglang Prov. Banten, HP : 0877-7311-5795 E-mail : nkspartnerskantorkukum@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Mei 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang pada tanggal 17 Mei 2023 dibawah register Nomor: 51/SK/PDT/2023/P.N.PdI, Selanjutnya disebut **Tergugat III**;

4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq KEMENTERIAN DALAM NEGERI Cq GUBERNUR BANTEN Cq BUPATI PANDEGLANG Cq CAMAT PANIMBANG Cq KEPALA DESA TANJUNG JAYA**, alamat tinggal: Jl Raya Panimbang Tanjung Lesung Desa Tanjung Jaya Kecamatan Panimbang Kabupaten Pandeglang Banten;

Dalam perkara ini Turut Tergugat I memberikan kuasa kepada **SAMSUL BAHRI, SH.** Adalah warga negara Indonesia, Pekerjaan: Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Samsul Bahri & Rekan, beralamat di Jln. Raya Labuan-Pandeglang KM 27 Langensari RT 003 RW 001 Ds.Langensari Kecamatan Saketi Kabupaten Pandeglang Telp. 0813-8484-2117, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Mei 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang pada tanggal 16 Mei 2023

Halaman 2 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor **12/Pdt.G/2023/PN PdI**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibawah register Nomor: 50/SK/PDT/2023/P.N.Pdl, Selanjutnya disebut

Turut Tergugat I;

5. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq KEMENTERIAN DALAM NEGERI Cq GUBERNUR BANTEN Cq BUPATI PANDEGLANG Cq CAMAT PANIMBANG alamat tinggal: Jl Raya Panimbang Desa Panimbang jaya, Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang Kabupaten Pandeglang Banten;

Dalam perkara ini Turut Tergugat II memberikan kuasa kepada SAMSUL BAHRI, SH. Adalah warga negara Indonesia, Pekerjaan: Advokat yang berkantor di Kantor Hukum Samsul Bahri & Rekan, beralamat di Jln. Raya Labuan-Pandeglang KM 27 Langensari RT 003 RW 001 Ds.Langensari Kecamatan Saketi Kabupaten Pandeglang Telp. 0813-8484-2117, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Mei 2023, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang pada tanggal 16 Mei 2023 dibawah register Nomor: 50/SK/PDT/2023/P.N.Pdl, Selanjutnya disebut

Turut Tergugat II;

- (1.2) Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

2. TENTANG DUDUK PERKARA

(2.1) Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 April 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pandeglang pada tanggal 18 April 2023 dalam Register Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. PENGGUGAT ADALAH MERUPAKAN PEMILIK YANG SAH DAN BERHAK ATAS BIDANG TANAH SELUAS 2.500 M2 (LUAS DI SPPT SELUAS 2.907 M2) BLOK CIPANON DESA TANJUNG JAYA KECAMATAN PANIMBANG KABUPATEN PANDEGLANG PROVINSI BANTEN

1. Bahwa Penggugat adalah merupakan Pemilik atas tanah di Blok Cipanon seluas 2.500 m2 yang telah di beli oleh Penggugat dengan perantara Alm Warsa dari Tergugat I pada tahun 1992 berdasarkan Buku letter C 2399 Persil 11a seharga Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) seluas

Halaman 3 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



2.500 m2 (saat ini luas di SPPT tanah tersebut seluas 2.907m2), yangmana setelah Pembelian tanah tersebut di rawat dan dikuasai oleh Penggugat hingga saat ini selama 30 tahun;

2. Bahwa pada tanggal 02 Juli 2021 Tergugat II mengakui secara sepihak atas 2 Objek tanah yang dikuasai oleh Penggugat hingga saat ini adalah merupakan milik Tergugat II, yang salah satu diantaranya adalah objek tanah yang berada di blok Cipanon Kelurahan Tanjungjaya RT 002 RW 003 Kecamatan Panimbang Kabupaten Pandeglang hingga Tergugat II pada Tanggal 21 Juni 2022 melaporkan Penggugat ke Kepolisian Resort Pandeglang dengan Nomor Laporan Informasi Nomor : R/LI/40/VII/2021/Banten/Res Pandeglang ;
3. Bahwa atas Laporan tersebut Penggugat beserta keseluruhan saksi dari Tergugat II diperiksa oleh kepolisian Resort Pandeglang, diantaranya Tergugat I yang mengakui telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat II, akan tetapi atas penyelidikan Pihak Kepolisian Resort Pandeglang atas apa yang di dalilkan oleh Tergugat II atas ke – 2 (dua) objek tanah yang salah satunya adalah berada di Blok Cipanon seluas 2.500 m2 tidak terbukti bahwa Penggugat telah melakukan tindak pidana sebagaimana dimaksud pasal 385 KUHP dan atau pasal 372 KUHP, Sehingga atas Laporan Polisi dari Tergugat II tersebut dihentikan oleh Pihak Kepolisian atas Penyelidikan yang telah dilakukan berdasarkan Surat Perintah Penghentian Penyelidikan dengan Nomor : SP.Lidik/06/X/2021/Reskrim pada tanggal 14 Oktober 2021;

B. MENGENAI BIDANG TANAH SELUAS 2.500 M2 (LUAS DI SPPT SELUAS 2.907 M2) DI BLOK CIPANON DESA TANJUNG JAYA KECAMATAN PANIMBANG KABUPATEN PANDEGLANG PROVINSI BANTEN

4. Bahwa Penggugat pada tahun 1992 diberikan penawaran tanah oleh Warsa (Alm) atas tanah milik Tergugat I di blok Cipanon Desa Tanjungjaya Kecamatan Panimbang Kabupaten Pandeglang Provinsi Banten yang dibeli pada bulan Oktober 1992 seharga Rp 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) seluas 2.500 m2 (Luas di SPPT seluas 2.907 m2), dengan batas- batas sebagai berikut :
Barat : Kali Cipanon Keramat/Warsa (sekarang Samsu Alang/Solokan)
Selatan : Jalan Raya Tanjung Lesung

Halaman 4 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Timur : Tanah Armanah (sekarang jalan paving blok ke laut)

Utara : Laut/Solokan

5. Bahwa Penggugat adalah merupakan pembeli yang beretiked baik atas tanah Tergugat I berdasarkan Buku letter C 2399 Persil 11a seharga Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) seluas 2.500 m2 (saat ini luas di SPPT tanah tersebut seluas 2.907m2), yang saat ini SPPT atas tanah tersebut atas nama Ricat (Penggugat) sebagaimana jual beli pada bulan Oktober tahun 1992 seperti tersebut diatas dengan bukti kepemilikan sebagaimana berikut :

- 1) Akta Jual Beli yang belum teregister tahun 1992 ;
- 2) Informasi data pembayaran dari kantor Pajak Pratama ;
- 3) Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang ;

6. Bahwa Penggugat merupakan pemilik sah atas tanah seluas 2.500 m2 dan saat pada tahun 1992 Warsa (alm) membuat Akta Jual Beli yang saat ini ada di Tangan Penggugat, Penggugat setelah menguasai tanah tersebut juga melakukan kewajibannya sebagai wajib Pajak, sebagaimana SPPT no 36.01.060.012.004-0037.0 atas nama Ricat (D Richard Poli) yang dibeli dari Tergugat I ;

7. Bahwa atas pembelian tanah blok Cipanon yang dibeli dari Tergugat I, Tergugat I hanya membubuhkan tanda tangan di dalam akta jual beli tahun 1992 dengan pembelian sebesar Rp. 7.500.000,- (rupiah), Penggugat yang saat itu bekerja sebagai supir pribadi yang harus Tinggal berpindah pindah meminta Alm Warsa yang juga merupakan Babinsa di Desa Tanjung Jaya untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dan Tergugat I ;

8. Bahwa Penggugat menyetujui untuk mengeluarkan biaya Pembuatan AJB tersebut yang akhirnya oleh Almarhum Warsa dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dan Tergugat I dan setelah Tergugat I menandatangani Akta Jual Beli (AJB) tersebut, Alm Warsa memberikan Akta Jual Beli tersebut kepada Penggugat agar Penggugat bisa datang ke Turut Tergugat II sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Cigeulis (Sekarang Kecamatan Panimbang) guna meminta tanda tangan serta nomor Register atas Akta Jual Beli yang saat itu belum di register oleh kantor PPAT Kecamatan Cigeulis tersebut ;



9. Bahwa setelah diberikannya Akta Jual Beli tersebut kepada Penggugat, Penggugat tidak sempat untuk datang ke Turut Tergugat II yaitu ke Kantor Kecamatan Cigeulis (sekarang Kecamatan Panimbang), Penggugat menyimpan Akta Jual Beli tersebut untuk sementara dikarenakan saat itu Penggugat beberapa kali mendatangi Turut Tergugat II akan tetapi tidak bertemu dengan Turut Tergugat II sehingga Penggugat menunda untuk meminta tandatangan serta register kepada Turut Tergugat II atas akta jual beli tersebut ;

C. BAHWA SEBAGIAN TANAH TERSEBUT TELAH DIJUAL OLEH PENGGUGAT DAN TELAH TERBIT AKTA JUAL BELI YANG SAH MENURUT HUKUM ATAS TANAH AQUO DARI PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT III

10. Bahwa selama dibelinya tanah tersebut oleh Penggugat dari tahun 1992, Penggugat telah menjual sebagian dari tanah tersebut kepada Tergugat III seluas 100 m² dengan harga Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang juga dapat dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) Nomor :191/2020 tertanggal 20 Oktober 2020 ;

11. Bahwa setelah dibelinya tanah Aquo tersebut oleh Tergugat III, Tergugat III telah menempati tanah tersebut hingga saat ini, akan tetapi disaat tanah yang dibeli oleh Tergugat III tersebut akan di urug (ditambah tanah) Tergugat III memohon kepada Penggugat untuk menempati sebagian tanah Penggugat untuk sementara waktu, dan Tergugat III membuat rumah tinggal dan juga warung diatas tanah Penggugat yang ditempati hingga saat ini ;

12. Bahwa atas adanya Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat III adalah merupakan bukti nyata bahwa tanah tersebut adalah merupakan milik Penggugat, yang telah dibeli dari Tergugat I, tanah tersebut telah dirawat, dijaga dan dipelihara hingga dipergunakan untuk usaha oleh Penggugat hingga saat ini, akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana yang diterangkan Pasal 1868 KUHPerdara dan juga pasal 1870 KUHPerdara tentang akta otentik ;

13. Bahwa tanah yang telah dibeli oleh Tergugat III tersebut sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor :191/2020 tertanggal 20 Oktober 2020 seluas 100 m² dengan batas – batas sebagai berikut :

Halaman 6 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Barat : Tanah Warsa
Selatan : Jalan Raya Tanjung Lesung
Timur : Tanah D Richard Poli
Utara : Kali Keramat Cipanon/solokan

Dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) yang masih menyatu dengan NOP 36.01.060.012.004-0037.0 An. Ricat ;

14. Bahwa atas adanya Akta Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena tidak memerlukan penambahan alat bukti lainnya dengan kata lain akta otentik memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, Formal dan materiil sesuai ketentuan berdasarkan Pasal 1886 KUH Perdata, sehingga jelas Akta Jual Beli Tanah sebagaimana Nomor : 191/2020 tersebut merupakan dokumen otentik yang kedudukannya sah di mata hukum ;

15. Bahwa atas Luas tanah Penggugat sebelumnya yaitu seluas 2.500 m² (luas di SPPT 2.907 m²) saat ini telah berkurang menjadi 2.400 m² atau apabila SPPT didaftarkan ulang oleh Tergugat III untuk tanah yang telah dibelinya maka akan timbul SPPT baru dengan Luas 2.807 m²), akan tetapi atas surat SPPT tersebut belum diajukan oleh Penggugat ataupun Tergugat III ;

D. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III TERHADAP BIDANG TANAH DI BLOK CIPANON DESA TANJUNG JAYA KECAMATAN PANIMBANG KABUPATEN PANDEGLANG PROVINSI BANTEN ;

16. Bahwa sejak bulan Oktober tahun 1992 Penggugat yang membeli tanah seluas 2.500 m² (Luas di SPPT 2.907 M²) di Blok Cipanon dari Tergugat I, Pengugat menguasai bidang tanah tersebut hingga saat gugatan ini di daftarkan ke Pengadilan Negeri Pandeglang tidak pernah ada permasalahan atau komplein atau sengketa dengan pihak manapun, dan Penggugat juga menjalankan kewajiban melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan kepada Turut Tergugat I pada setiap tahunnya hingga saat ini, akan tetapi pada tanggal 21 Juni 2021 Tergugat II telah melakukan pelaporan pengaduan terhadap Penggugat ke Kepolisian Resort Pandeglang dan atas penyelidikan Laporan tersebut yang telah

Halaman 7 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



dilakukan keseluruhan pemeriksaan terhadap saksi Tergugat II, diantaranya Tergugat I sebagai saksi dari Tergugat II, akan tetapi laporan Pengaduan tersebut telah dihentikan oleh Pihak Penyidik sebagaimana Surat Perintah Penghentian Penyelidikan Nomor : SP.Lidik/06/X/2021/Reskrim ;

17. Bahwa setelah dihentikannya Laporan Pengaduan Tergugat II kepada Penggugat yang mana saat itu Tergugat II didalam pelaporan mengajukan saksi Tergugat I yang jelas menyatakan di dalam Berita Acara Pemeriksaan bahwa tanahnya tersebut sebelumnya telah dijual kepada Tergugat II, akan tetapi atas pengaduan tersebut Tergugat II tidak dapat membuktikannya hingga saat ini sehingga atas adanya pengakuan atas tanah blok Cipanon Desa Tanjungjaya Kecamatan Panimbang oleh Tergugat II yang menurut keterangan Tergugat I di kepolisian telah dijual kepada Tergugat II tidak dapat dibuktikan, sehingga keseluruhan perbuatan Tergugat II adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

18. Bahwa setelah selesainya pelaporan Tergugat II selesai, Tergugat I secara sepihak mengklaim bahwa Tanah Penggugat tersebut merupakan milik Tergugat I dan belum pernah dijual ke pihak manapun, Tergugat I melalui kuasa hukumnya melakukan pemasangan plang serta melakukan pemagaran kawat berduri di lokasi Objek tanah aquo, hingga Penggugat dan rekanan dalam berdagang yang mempunyai anak dibawah umur tidak dapat melakukan aktifitas dalam melaksanakan sekolah serta pemasangan kawat berduri tersebut juga mengganggu perusahaan penggugat yang berdagang nasi di lokasi tanah aquo ;

19. Bahwa atas perbuatan pemasangan plang dan juga pemasangan kawat berduri dilokasi tanah aquo tersebut, Penggugat melaporkan Para Tergugat ke Kepolisian Resort Pandeglang dengan Nomor LP : LP/B/339/XI/2021/SPKT/Polres Pandeglang/Polda Banten pada 17 November 2021 dan saat ini atas laporan tersebut sudah naik ke rana penyidikan dengan Nomor : Sp. Sidik/116/XI/2021/Reskrim atas adanya dugaan tindak Pidana Barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum seperti dengan sengaja menjual, menyewakan, menukar, menggadaikan, menjadi tanggungan hutang, menggunakan lahan property milik

Halaman 8 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



oranglaindengan maksud mencari keuntungan pribadi, oranglain, dan atau barang siapa masuk kedalam ruma, ruangan dan atau pekarangan yang dipakai orang laindengan melawan hukumatau berada disitu dengan melawan hukum dan atau permintaan yang berhak atau seruhannya tidak segera pergi sebagaimana dimaksud pasal 333 KUHP dan atau Pasal 385 KUHP dan atau pasal 167 KUHP ;

20. Bahwa pada sekitar hari rabu 12 Oktober 2022 Para Tergugat menurunkan Pasir serta bahan material lainnya yang diketahui pada hari Jumat 14 oktober 2022 Para Penggugat mencoba kembali menguasai tanah aquo dengan cara memasang pondasi dengan niat memasang pagar diatas lahan tersebut, sedang diketahuinya bahwa Para Tergugat masih dalam proses penyidikan kepolisian atas dugaan tindak pidana yang dilakukan ;

21. Bahwa atas tanah aquo di Blok Cipanon sebagaimana SPPT no 36.01.060.012.004-0037.0 atas nama Ricat (D Richard Poli) tercatat seluas 2.907 M2, Penggugat semenjak tahun 1992 menguasai tanah tersebut yang telah dibeli dari Tergugat I, Penggugat juga melaksanakan kewajibannya melakukan pembayaran sebagai wajib pajak atas tanah tersebut, akan tetapi semenjak bulan juli 2021 Tergugat I mengatakan telah menjual tanahnya tersebut kepada Tergugat II, sedang diketahui secara sadar dan jelas Tergugat I telah menjualnya kepada Penggugat hingga Tergugat I telah menandatangani Akta Jual Beli (AJB) pada bulan Oktober 1992 sebagaimana Surat Keterangan dari Kepala Desa Tanjung Jaya Nomor 31/76/X/1992, akan tetapi Tergugat I Tanpa Hak dan melawan Hukum sebelumnya telah memasang plang dan memasang kawat berduri serta mencoba menguasai atas tanah di Blok Cipanon tersebut, sehingga atas Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

22. Bahwa atas jual beli antara Penggugat dan Tergugat I telah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tahun 1992, akan tetapi Tergugat I pada sekitar bulan juli 2021 mencoba menguasai tanah tersebut, padahal diketahuinya Penggugat pada tahun 1992 hingga saat ini menguasai tanah tersebut, Tergugat I tidak pernah mengusik, menegor ataupun melakukan hal – hal yang bersifat menentang atas penguasaan tanah

Halaman 9 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



tersebut oleh Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat I tersebut adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

23. Bahwa atas Jual beli Tergugat I dan Penggugat atas tanah di Blok Cipanon seluas 2.500 M2 (di SPPT Seluas 2.907 M2) saat itu adalah sudah sesuai sebagaimana Undang-Undang Hukum Perikatan Jual Beli sebagaimana pasal 1320 KUHPer, pasal 1233 KUHPer, pasal 1313 KUHPer dst atas suatu benda tidak bergerak, antara Para Pihak dengan mengeluarkan sejumlah uang untuk pembayaran suatu benda tidak bergerak yang bersifat sah dan mengikat sehingga Penggugat adalah merupakan pembeli yang beretikad baik dan berhak untuk dilindungi oleh Undang-undang ;
24. Bahwa sebelum Gugatan Penggugat didaftarkan Ke Pengadilan Negeri Pandeglang, Tergugat II yang telah melaporkan tentang perbuatan pidana yang diduga dilakukan oleh Penggugat dengan Laporan Informasi (LI) ke Polres Pandeglang dengan No : R/LI/40/VII/2021/Reskrim tertanggal 02 Juli 2021 atas dugaan tindak pidana sebagaimana Pasal 385 atau Pasal KUH Pidana, atas pelaporan berdasarkan laporan Informasi tersebut membuat rancu atas kepemilikan atas tanah aquo milik Penggugat yang sebelumnya tidak ada permasalahan serta gugatan dari Pihak manapun dari bulan Oktober tahun 1992 hingga saat adanya laporan pengaduan tersebut, Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuktikannya, sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
25. Bahwa Tergugat III yang telah membeli sebagian tanah Penggugat seluas 100 m2 sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor :191/2020 tertanggal 20 Oktober 2020, Tergugat III memohon kepada Penggugat pada sekitar Januari Tahun 2021 untuk menempati sebagian tanah Penggugat sementara waktu, dikarenakan tanah yang dibelinya seluas 100 m2 akan dilakukan pengurukan dan pemondasian, akan tetapi setelah pekerjaan dilakukan selesai, Tergugat III tidak kunjung pindah ke tanah yang telah dibelinya tersebut, hingga pada sekitar awal tahun 2022 Penggugat mendatangi Tergugat III dengan maksud meminta agar Tergugat III segera pindah ke tanah yang telah dibelinya, akan tetapi Tergugat III tidak ingin pindah ke tempat yang telah dibelinya dikarenakan Tergugat III

Halaman 10 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



merasa tidak nyaman dan ingin agar permasalahan tanah yang dibelinya tersebut selesai terlebih dahulu, atas keseluruhan tindakan Tergugat I dan II yang saat itu memagar tanah milik Penggugat ;

26. Bahwa berselang beberapa bulan Penggugat kembali mendatangi Tergugat III untuk meminta kepada Tergugat III agar segera membongkar rumah dan warung miliknya tersebut dan segera memindahkan ke tanah miliknya, dikarenakan Penggugat akan memagar tanah sebagai batas antara Penggugat dan Tergugat III akan tetapi Tergugat III beberapa kali menjelaskan kepada Penggugat bahwa dirinya ingin membongkar rumah dan warung tersebut akan tetapi belum ada biaya, bahwasanya atas alasan yang dikemukakan oleh Tergugat III tersebut adalah merupakan Perbuatan melawan hukum, dikarenakan atas adanya tempat tinggal serta warung Tergugat III membuat Penggugat saat itu tidak dapat melakukan pemagaran batas tanah miliknya dan Penggugat juga tidak dapat menguasai tanah miliknya tersebut ;

27. Bahwa mengenai ketidak benaran dalam pengakuan atas tanah aquo dan pemasangan plang serta pemasangan kawat berduri dan saat ini menggunakan seng/spandek (yang saat ini untuk kawat berduri dan plang telah diamankan oleh Kepolisian Resort Pandeglang) diatas tanah tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, yang diantaranya dapat dijelaskan dibawah ini:

- a. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa Hukum Tanah Nasional berdasarkan Hukum Adat, itu menunjukkan adanya hubungan fungsional antara Hukum Adat dan Hukum Tanah Nasional, yaitu apabila Hukum Adat tersebut tidak bertentangan dengan Hukum Nasional. Selama peraturan-peraturan tersebut belum ada, maka norma-norma Hukum Adat bersangkutan tetap berlaku penuh sehingga jual beli yang dilakukan oleh Penggugat saat itu tidak mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ;
- b. Bahwa Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Di Bawah Tangan atas status hukum Jual Beli Tanah yang dilakukan dibawah tangan (tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah) tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang dan riil ;

Halaman 11 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



- c. Bahwa Selain itu jual beli tersebut sudah memenuhi syarat jual beli menurut pasal 1320, pasal 1233, pasal 1313 dst sebagai syarat sahnya perjanjian yang cakap menurut hukum dikarenakan penjual dan pembeli telah membubuhkan tanda tangan dan juga telah ditanda tangan oleh para saksi ;
28. Bahwa, Tergugat I yang sering melihat dan mendatangi ke Objek tanah tersebut tidak pernah sedikitpun menyinggung atas tanah aquo tersebut, Tergugat I juga mengetahui bahwa tanah yang berlokasi di Blok Cipanon RT 002 RW 003 Desa Tanjungjaya, Kecamatan Panimbang Kabupaten Pandeglang tersebut adalah milik Penggugat ;
29. Bahwa rangkaian atau tata cara pemasangan Plang, Pemasangan kawat berduri dan percobaan penguasaan dengan cara memasang pagar menggunakan seng/spandek serta pengakuan atas kepemilikan tanah aquo oleh Tergugat I dan Tergugat II telah mengesampingkan dan tidak menghormati hak-hak Penggugat hal ini dapat dijelaskan dibawah ini:
- a. Bahwa tindakan Para Tergugat tersebut telah mengganggu serta mengesampingkan hak yang dimiliki oleh Penggugat atas tanah di blok Cipanon tersebut sebagaimana Akta Jual Beli Tahun 1992 yang telah di Tanda Tangan oleh Tergugat I seluas 2.500 m2 (luas di SPPT No 36.01.060.012.004-0037.0 atas nama Ricat (D Richard Poli) / Penggugat seluas 2.907 m2) yang merupakan milik Penggugat ;
- b. Bahwa tindakan Tergugat I sebagaimana tersebut diatas dengan cara memasang plang, memasang kawat berduri sebagai bentuk sebuah pengakuan, telah membuat ketidak nyamanan di Lingkungan sekitar tanah tersebut, perbuatan Tergugat I Jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
- c. Bahwa pengakuan Tergugat I sebelumnya yang telah menjual Tanah Aquo kepada Tergugat II adalah jelas merupakan perbuatan melawan Hukum, Tergugat I jelas telah menerima uang sejumlah Rp. 7.500.000,- (Tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dari Penggugat, Tergugat I juga telah melakukan penandatanganan Akta Jual Beli Tahun 1992 yang secara sah telah terbukti adanya Jual Beli atas tanah di Blok Cipanon seluas 2.500 m2 tersebut, akan tetapi saat ini Tergugat I mengakui tanah tersebut adalah milik Tergugat I secara Utuh tanpa bukti yang nyata ;

Halaman 12 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



c. Bahwa selain itu pula berdasarkan putusan Hoge Radd Belanda tanggal 31 Januari 1919 dimana unsur – unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut :

- Adanya Perbuatan yang bertentangan dengan Hak orang lain ;
- Adanya Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- Adanya perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan ;
- Adanya perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan

Dalam pergaulan masyarakat yang baik ;

Keempat unsur tersebut merupakan syarat alternative yang jika telah terpenuhi salah satunya saja telah menyebabkan suatu Perbuatan Melawan Hukum, maka apabila dikaitkan dengan peristiwa / gugatan ini, lebih dari satu unsur yang merupakan kriteria suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II sehingga jelas perbuatan Tergugat I dan II adalah sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matige Daad);

d. Bahwa dengan demikian perbuatan pemasangan plang, pemasangan kawat berduri serta pemasangan pagar menggunakan seng/spandek sebagai bentuk pengakuan atas tanah aquo tersebut oleh Tergugat I dan II jelas merupakan perbuatan melawan hukum dan pengakuan Tergugat I yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

e. Bahwa atas perbuatan Tergugat III yang berawal memohon menempati tanah milik Penggugat untuk sementara waktu, dikarenakan tanah yang telah dibeli oleh Tergugat seluas 100 M2 dari Penggugat tersebut sedang di pasang pondasi dan pengurukan, akan tetapi saat ini Tergugat III yang telah didatangi beberapa kali oleh Penggugat untuk segera memindahkan bangunan tempat tinggal serta warung miliknya tersebut akan tetapi Tergugat III selalu memberikan alasan yang tidak jelas sehingga atas perbuatan Tergugat III yang tidak ingin memindahkan bangunannya tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum ;



D. MENGENAI KERUGIAN PENGGUGAT AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I DAN TERGUGAT II SERTA TUNTUTAN PENGGUGAT;

30. Bahwa atas keseluruhan perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana terurai didalam posita diatas, Perbuatan Tergugat II yang mengakui secara sepihak atas pembelian tanah aquo dari Tergugat I hingga Tergugat II melakukan pelaporan ke Kepolisian Resort Pandeglang yang berakhir dengan Surat Perintah Pemberhentian Penyelidikan (SP3) dari Kepolisian adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;
31. Bahwa setelah adanya SP3 dari Kepolisian Atas Laporan Tergugat II, Tergugat I menguasai dan mengakui secara sepihak atas kepemilikan tanah aquo, Tergugat I sebelumnya melakukan pemasangan Plang dan pemasangan kawat berduri serta menggunakan seng/spandek secara sepihak serta melakukan Perbuatan – perbuatan yang merugikan Penggugat, dimana Penggugat diketahui telah menguasai Tanah di blok Cipanon tersebut semenjak tahun 1992 tanpa ada gangguan dari Pihak manapun termasuk dari Tergugat I dan Tergugat II sendiri yang jelas mengetahui atas kepemilikan tanah Penggugat tersebut, maka atas uraian Penggugat diatas, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang agar menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
32. Bahwa atas perbuatan Tergugat III yang saat ini menempati tanah milik Penggugat hingga Penggugat tidak dapat menyewakan tanah tersebut atau membangun tanah tersebut atau menjual tanah milik Penggugat tersebut dikarenakan orang lain akan berprasangka bahwa tanah yang ditempati oleh Tergugat III tersebut seakan adalah milik Tergugat III, sehingga atas hal tersebut Tergugat III jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
33. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan Tergugat III tersebut diatas telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat, baik kerugian materiil maupun kerugian Imateriil, yang dapat dijelaskan sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materi

Halaman 14 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



- Kerugian Penggugat yang mempunyai usaha warung nasi yang dapat menghasilkan keuntungan untuk makan sehari – hari sekitar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) per hari menjadi terganggu atas perbuatan para Tergugat, yang apabila dihitung kerugian Penggugat semenjak bulan November 2021 hingga bulan April 2023 telah menimbulkan kerugian selama 17bulan/sekitar 510hari sehingga kerugian Penggugat sekitar Rp. 76.500.000,- (tujuh puluh enam juta lima ratus ribu rupiah) ;
- Kerugian Penggugat dikarenakan atas adanya Plang dan pagar berdiri akan tetapi saat ini dipagar menggunakan seng/spandek oleh Tergugat I dan II diatas tanah tersebut hingga membuat Penggugat tidak dapat atau terhalangi dalam menjual tanah milik Penggugat seluas 2.400 m2 (sebagaimana sppt seluas 2.907 m2) di Blok Cipanon Desa Tanjungjaya Kecamatan Panimbang Kabupaten Pandeglang Banten tersebut, yang apabila tanah tersebut dijual oleh Penggugat seharga Rp. 150.000,- /meter maka Penggugat akan mendapatkan uang penjualan atas tanah tersebut kurang lebih senilai Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta rupiah) ;
- Kerugian Penggugat dikarenakan sebagian tanah milik Penggugat yang ditempati oleh Tergugat III dari sekitar bulan Januari 2021, yang apabila disewakan oleh Penggugat kepada orang lain dari dapat menghasilkan uang sebesar Rp. 500.000,-/bulan, sehingga apabila dihitung semenjak bulan Januari 2001 hingga saat gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Pandeglang telah berjalan sekitar 27 bulan, sehingga kerugian Penggugat senilai 27 bulan x 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) = Rp. 13.500.000,- (tiga belas juta lima ratus ribu rupiah) ;
Sehingga jumlah kerugian materil Penggugat kurang lebih sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) ;

f. Kerugian Immateril

Bahwa Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana dibahas diatas telah melanggar dan secara terang – terangan, tidak menghormati serta dengan sengaja mengesampingkan hak - hak Penggugat selaku pemilik yang sah dan satu-satunya yang berhak atas tanah aquo milik Penggugat dimaksud, Perbuatan

Halaman 15 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut telah menyita waktu, tenaga, pikiran dan konsentrasi Penggugat dalam menjalankan kehidupan dan kegiatan Penggugat baik sebagai pribadi maupun sebagai kepala keluarga (orang tua yang merupakan keluarga yang di hormati di sekitar tempat tinggal Penggugat di Pandeglang Banten), dalam memanfaatkan dan memperoleh hak - hak Penggugat atas tanah milik Penggugat tersebut. Kerugian-kerugian tersebut akan sulit dinilai secara materil, akan tetapi tidak akan kurang dari Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;

34. Bahwa karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan Tergugat III telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat sebagaimana dibahas diatas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang yang memeriksa dan mengadili gugatan ini selain menyatakan Para Tergugat tersebut melakukan perbuatan melawan hukum, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk menghukum Para Tergugat tersebut, membayar ganti kerugian kepada Penggugat, sebagaimana yang disebutkan dalam gugatan ini ;

35. Bahwa Penggugat secara nyata telah menjual sebagian tanah miliknya seluas 100 meter sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor :191/2020 tertanggal 20 Oktober 2020 dengan batas – batas sebagai berikut :

Barat : Tanah Warsa

Selatan : Jalan Raya Tanjung Lesung

Timur : Tanah D Richard Poli

Utara : Kali Keramat Cipanon/solokan

kepada Tergugat III pada tanggal 20 Oktober 2020 yang telah disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini agar menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 191/2020 adalah Sah dan berkekuatan hukum ;

36. Bahwa atas Perbuatan Tergugat III yang menempati tanah Penggugat hingga saat ini tanpa mengeluarkan uang sewa atas tanah tersebut, dan Tergugat III telah memiliki tanah sendiri sebagaimana AJB No. 191/2020 maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar Tergugat segera membongkar Tempat Tinggal



Tergugat III yang berada diatas tanah Penggugat dan membayar sewa atas tanah milik Penggugat yang telah ditempatinya tersebut hingga saat ini ;

37. Bahwa Penggugat dengan jelas dapat membuktikan atas kepemilikan tanah di Blok Cipanon Desa Tanjung Jaya Kecamatan Panimbang Kabupaten Pandeglang Banten yang merupakan milik Penggugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II pun secara tidak langsung mengakui atas kepemilikan tanah aquo dengan adanya bukti Akta Jual Beli Nomor 191/2020, sehingga Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini agar menyatakan bahwa Penggugat sebelumnya adalah merupakan satu-satunya pemilik yang sah dan berhak atas bidang tanah sebelumnya seluas sekitar 2.500 m2 (luas di SPPT 2.907 M2) sebagaimana Akta Jual Beli tahun 1992 yang telah ditanda tangani antara Penggugat dan Tergugat I di blok Cipanon Rt 002 Rw 003 Desa Tanjung Jaya Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang atasnama Ricat (D Richard Poli) dengan batas batas :

Barat : Kali Cipanon Keramat/Warsa (sekarang Kali Cipanon/Samsu Alang)

Selatan : Jalan Raya Tanjung Lesung

Timur : Tanah Armanah (sekarang jalan paving blok ke laut)

Utara : Laut /Kali Cipanon Keramat

38. Bahwa oleh karena tanah aquo tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I pada bulan Oktober tahun 1992, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang yang memeriksa dan mengadili gugatan ini untuk menyatakan bahwa Akta Jual Beli Tahun 1992 yang telah ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat I didepan para saksi atas pembelian tanah aquo sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) seluas 2.500 m2 adalah Sah dan Berkekuatan Hukum ;

39. Bahwa atas ditanda tanganinya akta jual beli yang belum tercatat di Kantor Kecamatan Cigeulis (sekarang Kecamatan Panimbang)/PPAT maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat memerintahkan kepada Turut Tergugat II agar dapat mencatatkan Akta Jual Beli atasnama Penggugat didalam Buku Register Turut Tergugat II apabila Penggugat mengajukan Permohonan kepada Turut Tergugat II Atas Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I tersebut ;

Halaman 17 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40. Bahwa atas dasar perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II yang saat itu juga merasa mengakui atas tanah di blok Cipanon tersebut, Tergugat II juga sebelumnya telah Melaporkan Penggugat ke Kepolisian, maka mohon pula kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan bahwa Tergugat II tidak ada Hubungan Hukum atas Tanah sebagaimana Akta Jual Beli tahun 1992 yang telah ditanda tangani antara Penggugat dan Tergugat I di blok cipanon Rt 002 Rw 003 Tanjung Jaya Panimbang Pandeglang dengan luas 2.500 M2 ;
41. Bahwa atas adanya pelaporan dugaan tindak pidana kepada Tergugat I ke Kepolisian Resort Pandeglang dengan nomor : LP/B/339/XI/2021/SPKT/Polres Pandeglang, Polda Banten yang telah naik ke tingkat Penyidikan dengan Nomor : Sp.sidik/116/XI/2021/Reskrim tanggal 17 November 2021 merupakan bukti kuat tentang adanya dugaan tindak pidana yang dilakukan oleh Para Tergugat, sehingga atas adanya proses penyidikan di kepolisian Para Tergugat yang menggunakan cara – cara premanisme dengan cara menurunkan material bangunan serta berniat membangun lahan milik Penggugat tersebut jelas bertentangan dengan Undang – undang, maka dari itu Penggugat memohon kepada majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat I dan II tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
42. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan pembayaran ganti kerugian dan uang paksa yang harus dilakukan oleh Para Tergugat maka patut dan berdasar pula untuk diletakkan sita jaminan diatas harta kekayaan Para Tergugat tersebut diatas, yang saat ini sedang diinventarisir oleh Penggugat dan akan diajukan kemudian dalam perkara ini;
43. Bahwa oleh karena tanah milik Penggugat yang berada yang berada di blok Cipanon sebagaimana Akta Jual Beli bulan Oktober 1992 seluas 2.500 m2 (saat ini seluas 2.400 m2) tersebut sangat penting bagi kehidupan Penggugat sebagai Pemilik, baik sebagai harta Penggugat dan dapat dijadikan sebagai tempat menjalankan usaha, maka mohon kepada Pengadilan Negeri Pandeglang untuk menjatuhkan Putusan Provisi dan tidak

Halaman 18 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



pernah dicabut hingga putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu berupa :

- a. Melarang Para Tergugat atau siapapun yang mendapat kuasa dari Para Tergugat tersebut untuk Melakukan Perbuatan Hukum apapun terhadap tanah milik Penggugat tersebut, termasuk dan tidak terbatas pada pengalihan hak, penjualan, penyewaan, pembebanan atau menjaminkan, menjadikan objek kerja sama atau tindakan apapun yang dapat merugikan kepentingan dan Hak Penggugat ;
 - b. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari terjadi pelanggaran terhadap putusan provisi ini;
44. Bahwa Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat II adalah merupakan pihak pejabat Desa dan Kecamatan di lokasi objek tanah aquo berada maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang yang memeriksa dan mengadili Perkara ini agar memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini ;
45. Bahwa gugatan Penggugat ini diajukan berdasarkan alas hak dan alasan-alasan yang disertai dengan bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya, oleh sebab itu Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Pandeglang yang mengadili gugatan ini untuk menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, menyatakan sah dan berharga sita jaminan dan menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (uitvoerbaar bij voorrad);
46. Bahwa sebagaimana di ketahui SPPT merupakan CATATAN PEMEGANG HAK atas tanah, yang mana SPPT sebelumnya bernama IPEDA dan disebut juga sebagai GIRIK, dan Penggugat setelah dibelinya tanah tersebut dari Tergugat I belum melakukan proses kepemilikan atas tanah aquo menjadi sertifikat Hak Milik yang mutlak akan tetapi Majelis Hakim yang Mulia pasti mengerti atas kepemilikan tanah aquo yang saat ini dipersengketakan oleh Tergugat I, yang seakan tanah tersebut milik Tergugat I yang saat ini mencoba melakukan proses peralihan hak dengan rangkaian proses yang diawali tanpa dasar Hukum dan melakukan proses pengakuan atas tanah

Halaman 19 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aquo tersebut dengan cara melawan Hukum, Sehingga patut menurut hukum apabila Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini bahwa atas kepemilikan tanah sebagaimana Akta Jual Beli yang telah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I pada bulan Oktober tahun 1992 yang belum teregister/tercatat di Kantor Kecamatan Cigeulis (sekarang Kecamatan Panimbang) sebagaimana SPPT saat ini dengan No. 36.01.060.012.004-0037.0 atas nama Ricat (D Richard Poli) di blok cipanon Rt 002 Rw 003 Desa Tanjung Jaya Kecamatan Panimbang Kabupaten Pandeglang adalah SAH dan Berlaku ;

Berdasarkan uraian-uraian Penggugat tersebut diatas, akhirnya Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memberikan putusan dengan amar sebaga berikut:

DALAM PROVISI:

1. Melarang Para Tergugat atau siapapun yang mendapat kuasa dari Para Tergugat tersebut untuk melakukan perbuatan hukum apapun terhadap persil milik Penggugat tersebut, termasuk dan tidak terbatas pada pengalihan hak, penjualan, penyewaan, pembebanan atau menjaminkan, menjadikan objek kerja sama atau tindakan apapun yang dapat merugikan kepentingan dan Hak Penggugat;
2. Menghukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari setiap pelanggaran terhadap putusan provisi ini;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli yang telah ditanda tangan oleh Penggugat dan Tergugat I pada tahun 1992 atas pembelian tanah di blok cipanon seluas 2.500 m2 sebesar Rp. 7.500.000,- (rupiah) dengan batas batas :

Barat : Warsa/Kali Cipanon Keramat (sekarang Samsu Alang/Kali Cipanon Keramat)

Selatan : Jalan Raya Tanjung Lesung

Timur : Tanah Armanah (sekarang jalan gang ke laut)

Utara : Laut/Kali Cipanon Keramat

adalah Sah dan Berkekuatan Hukum ;

Halaman 20 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 191/2020 antara Penggugat dan Tergugat III pada tanggal 20 Oktober 2020 seluas 100 m2 di blok cipanon Desa Tanjung Jaya Kecamatan Panimbang Kabupaten Pandeglang dengan batas batas :
Barat : Tanah Warsa
Selatan : Jalan Raya Tanjung Lesung
Timur : Tanah D Richard Poli
Utara : Solokan/Kali Cipanon Keramat
Adalah Sah, Berharga dan Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat ;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat yaitu sebesar :
 - a. Kerugian materil sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh Juta rupiah) ;
 - b. Kerugian immateril sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
6. Menyatakan Tergugat II tidak ada Hubungan Hukum atas sebidang tanah sebagaimana Akta Jual Beli bulan Oktober 1992 seluas 2.500 m2 dan atau sebagaimana SPPT No 36.01.060.012.004-0037.0 atas nama Ricat (D Richard Poli) di blok cipanon Rt 002 Rw 003 Tanjung Jaya Kecamatan Panimbang Kabupaten Pandeglang ;
7. Menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari setiap terjadi keterlambatan dalam melepaskan pagar yang menggunakan seng/spandek serta mengambil seluruh barang Para Tergugat di atas tanah milik Penggugat tersebut ;
8. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk membongkar keseluruhan bangunan yang berada diatas tanah Penggugat dan membayar sewa atas tanah yang telah ditempatinya tersebut ;
9. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk memberikan keseluruhan surat keterangan yang dibutuhkan oleh Penggugat dalam memenuhi persyaratan pencatatan Nomor Register Akta Jual Beli tahun 1992 atasnama Penggugat dan atau untuk keperluan pembuatan dokumen lainnya atau perubahan dokumen terkait tanah Aquo apabila dibutuhkan ;
10. Menghukum kepada Para Turut Tergugat untuk Tunduk dan Patuh terhadap isi putusan ini ;

Halaman 21 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang sudah diletakkan atas harta kekayaan Para Tergugat ;
 12. Menyatakan Sah dan Berharga sita jaminan yang telah diletakkan ;
 13. Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, Kasasi, atau upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (uitvoerbaar bij voorrad);
 14. Membebaskan biaya perkara yang timbul menurut hukum ;
- Apabila Pengadilan Negeri Pandeglang berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex Aequo et bono);

(2.2) Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Pihak Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, hadir kuasanya di persidangan;

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

(2.4) Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Mei 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

(2.5) Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II yang hadir di persidangan dimintakan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

(2.6) Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

(2.7) Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

(2.8) Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II melalui kuasanya memberikan jawaban sebagai berikut:

Jawaban Tergugat I

Halaman 22 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan ini mengajukan Eksepsi dengan Jawaban serta gugatan Rekonvensi atas gugatan PENGGUGAT dalam perkara Nomor. 12/PDT.G/2023/PN Pdgl tersebut sebagai berikut.

I. DALAM EKSEPSI

1. BAHWA PARA TERGUGAT TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (ERROR IN PERSONA).

Bahwa setelah TERGUGAT I meneliti dengan seksama gugatan PENGGUGAT, yang menyatakan memiliki satu bidang tanah yang terletak di blok cipanon seluas 2500 m², hal tersebut menurut pengakuan PENGGUGAT secara sepihak, yang mengaku telah di beli oleh PENGGUGAT melalui perantara warsa dari TERGUGAT I pada tahun 1992 berdasarkan buku leter C 2399 Persil II a seharga Rp, 7.500.000,-(tujuh juta lima ratus ribu rupiah), yang kemudian PENGGUGAT juga menyampaikan memiliki AKTA JUAL BELI, yang mana padahal AKTA JUAL BELI tersebut bukanlah merupakan AKTA akan tetapi hanyalah sebuah BLANKO AKTA yang sudah terisi nama – nama para pihak dan saksi-saksi yang belum di sahkan atau di tanda tangan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bahwa dalil PENGGUGAT tidak benar dan mengada – ada, karena TERGUGAT I tidak pernah menandatangani di atas BLANKO AKTA milik PENGGUGAT dan TERGUGAT I tidak pernah bertemu untuk menjual atau menawarkan tanah *A quo* untuk di jual kepada PENGGUGAT. Bahwa senyatanya tanah *A quo* milik TERGUGAT I tidak dapat di bantahkan oleh PENGGUGAT karena berdasarkan Bukti Surat Berupa Akta Autentik yaitu Akta Hibah No. 201/1992. Dengan di kuakan surat keterangan dari Pemerintahan Kabupaten Pandeglang Cq. Kecamatan Cigelis dalam Surat Keteranganannya No : 593/315-kec/XI/2021 menerangkan objek sengketa dalam perkara *A quo* berdasarkan arsip laporan bulanan PPATS Kecamatan cigelis bulan maret tahun 1992 dengan nomor urut : 58, Nomor Akta 201/1992 tanggal 28 bulan maret 1992, seluas 2500 m². Mencatat antara ARMANAH (sebagai pemberi hibah) dengan RAMAN (sebagai penerima hibah) sesuai berdasarkan arsip laporan bulanan PPATS Kecamatan cigelis bulan maret tahun 1992 dengan nomor urut : 58, Nomor Akta 201/1992 tanggal 28 bulan maret 1992. Bahwa dengan demikian kapasitas

Halaman 23 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT tidak memiliki kapasitas selaku PENGGUGAT. Menurut M.Yahya Harahap SH, di dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata (Hal 111-136) Menyatakan, bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan Gugatan mengandung Cacat Formil, cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat inilah yang dikatakan sebagai Error In Persona ;

Retno Wulan Sutiono dan Iskandar Oerifkartawinata di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek (hal 3) menyatakan Penggugat adalah seorang yang merasa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara, harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa, bahwa haknya atau hak mereka di langgar, yaitu oleh Penggugat atau Para Tergugat. ;

Dari pendapat-pendapat tersebut dapat disimpulkan, bahwa yang dimaksud dengan Penggugat tidak berkapasitas adalah Pihak yang sebenarnya tidak ada hubungannya dengan Perkara yang mana tidak terdapat suatu hak yang dilanggar, atau Penggugat tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan TERGUGAT I dengan kata lain, PENGGUGAT tidak berkapasitas adalah orang yang tidak berhak untuk melakukan Gugatan. ;

Bahwa PENGGUGAT menyatakan : “akta jual beli yang belum di register tahun 1992 yang di buat oleh Sdr,(Alm) Warsa” yang menjadi dasar PENGGUGAT mengklaim objek sengketa. Bahwa dalil PENGGUGAT tidak benar dan keliru, senyatanya belum bisa di sebut akta apabila tidak atau belum di register oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) karena demi untuk memberikan ketepatan waktu maka harus memuat tanggal pembuatan akta tersebut, berdasarkan kepada Pasal 165 HIR. Akta memiliki unsur-unsur seperti tulisan yang memuat fakta, peristiwa, atau keadaan yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang di tanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk menjadi bukti, dalam sebuah akta outentik harus memenuhi kekuatan pembuktian lahiriah, formil dan materil, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian secara lahiriah adalah sesuai dengan asas “ acta publica probant sescipsa “

Halaman 24 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



yang berarti suatu akta lahirnya tampak sebagai akta outentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah di tetukan maka akta itu berlaku atau di anggap sebagai akta outentik sampai dapat di buktikan sebaliknya dan kekuatan pembuktian formil, dalam hal dimana secara formil suatu akta outentik menjamin kebenarannya dan kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan para pihak yang mengadap, tanda tangan para pihak, Notaris/PPAT dan saksi tempat akta dimana di buat sebagaimana di ataur dalam pasal 1875 KUHPerdara, dalam arti formil Akta yang di buat oleh Notaris atau PPATS membuktikan kebenaran dari apa yang di saksikan, yaitu yang dilihat, didengar, di alami sendiri oleh pejabat pembuat akta dalam menjalankan tugasnya, maka Penggugat jelas sangat keliru dalam menerapkan hukum serta dianggap sesat, apabila menganggap blanko akta yang belum di sahkan PPAT merupakan sebuah AKTA autentik, maka dengan hal tersebut telah membuat kejelasan sehingga senyatanya antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM ;

Bahwa Akta di sebut juga dalam bahasa belanda “ acte “ dalam bahasa inggris “ act “ atau “ deed” menurut pendapat umum mempunyai dua arti yaitu 1. Perbuatan (handling) atau perbuatan hukum (rechtshandeling). 2. Suatu tulisan yang di buat untuk di pakai atau untuk di gunakan sebagai perbuatan hukum tertentu yaitu berupa tulisan yang di tunjukan kepada pembuktian tertentu. Pengertian akta menurut pasal 165 Staatslad tahun 1941 Nomor 84 adalah surat yang di perbuat demikian oleh atau di hadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun yang berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang di sebut di dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu.

Maka senyatanya Balanko Akta PENGGUGAT bukanlah merupakan Akta Autentik, karena yang dimaksud oleh PENGGUGAT yaitu berupa Blanko Akta bukanlah merupakan produk PPAT berupa Akta autentik. Maka senyatanaya TERGUGAT I tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT, sehingga gugatan PENGGUGAT harus di nyatakan surat gugatan YANG TIDAK MEMILIK DASAR HUKUM ;

Halaman 25 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK LENGKAP KURANG PIHAK. EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM GUGATAN PENGGUGAT (ERROR IN PERSONA), bahwa blanko Akta milik penggugat pada tahun 1992 dimana pada waktu itu Objek sengketa masuk pada wilayah administrasi Kecamatan Cigelis dan berdasarkan pemekaran sekarang masuk kepada wilayah administrasi Kecamatan Panimbang, maka sangatlah tidak masuk akal apabila menuntut kepada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) kecamatan Panimbang untuk mendaftarkan BLANKO AKTA milik PENGGUGAT, maka dengan demikian tidak melibatkan kantor Administrasi kecamatan Cigelis sebagai Pihak dalam Perkara *A quo*, maka dengan demikian gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak lengkap dan kurang pihak. Maka gugatan yang demikian sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia No. 78/K/SIP/1972 Tanggal 11 November 1975 JO No. 365 K/PDT/1984 Tanggal 31 Agustus 1985 JO No. 546 K/PDT/1984 Tanggal 31 Agustus 1985 Pada intinya menyatakan “ gugatan tidak dapat diterima karena dalam gugatan kurang pihak “ (EROR IN PERSONA); bahwa sebagaimana dengan gugatannya kabur dan tidak jelas, Hal demikian sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tertanggal 10 Juni 1985 No. 365 / K / PDT / 1985 dalam Pertimbangan Hukumnya menyatakan: “Penting untuk mengikutsertakan semua Pihak – pihak yang mempunyai hubungan dengan pokok persoalan atau dengan kata lain harus komplit semua pihak diikutsertakan dalam Gugatannya. maka gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima karena cacat secara formil (error in persona) ;

2. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL) M. Yahya Harahap menyatakan, terkait Eksepsi Obscuur Libel, dimana yang dimaksud dengan Obscuur Libel, suatu Gugatan tidak terang atau isinya gelap (ONDULDELIJKE) disebut juga Formalitas Gugatan yang tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi Syarat Formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau Tegas (DULDELIJK), dalam Praktek Peradilan memedomani pasal 8 Rv, sebagai Rujukan berdasarkan asas proses *doelmatigheid*, berdasarkan ketentuan tersebut Praktek Peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur (Obscuur Libel) atau eksepsi gugatan tidak jelas, berisi pernyataan pernyataan yang

Halaman 26 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



bertentangan satu sama lainnya, yang pada umumnya gugatan yang mengandung obscur libel berakibat tidak dapat diterimanya gugatan dan/atau ditolaknya gugatan.

Maka Penggugat dalam dalil gugatannya jelas sangat keliru dan sesat, merujuk kepada yurisprudensi, No. 447 K / SIP / 1976 dimana dalam pertimbangan Hukumnya antara lain menyebutkan: "Gugatan yang tidak sempurna menurut Ketentuan Hukum Acara karena adanya kekeliruan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk veklaard). sehingga gugatan tidak jelas dan kabur (obscur) maka patutlah gugatan tersebut harus di nyatakan di tolak atau detidak-tidaknya di nyatakan tidak dapat di terima ;

3. BARANG YANG DI GUGAT BUKAN MILIK PENGGUGAT (EXCEPTIO DOMINI)

Bahwa dalam surat keterangan Pemerintahan Kabupaten Pandeglang Kecamatan Cigelis dalam Surat Keteranganannya No : 593/315-kec/XI/2021 menerangkan objek sengketa dalam perkara *A quo* berdasarkan arsip laporan bulanan PPATS Kecamatan cigelis bulan maret tahun 1992 dengan nomor urut : 58, Nomor Akta 201/1992 tanggal 28 bulan maret 1992, seluas 2500 m2 No. Kohir C. 23991 Blok Cipanon berdasarkan catatan laporan bulanan PPAT Kecamatan Cigelis menerangkan bahwa Pemberi Hibah a.n ARMANAH dan Penerima Hibah a.n RAMAN. (TERGUGAT I)

Bahwa pada tahun 1992 dalam catatan laporan bulanan PPAT Kecamatan Cigelis tidak mencatat adanya transaksi jual beli antaran TERGUGAT I dengan PENGGUGAT, maka dengan demikian sangat jelas dan senyatanya TERGUGAT I adalah pemilik sah objek sengketa berdasarkan Akta hibah No. 201 Tahun 1992 No. Persil C 2399, Seluas 2500 M2 terletak di Blok Cipanon Desa tanjung jaya kec. Panimbang (yang padamulanya sebelum pemekaran adalah kecamatan Cigelis) kab. Pandeglang, provinsi. Banten Dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah utara, berbatasan dengan Pantai/ Selat Sunda
- Sebelah selatan, berbatasan dengan Jalan Raya Tanjung Lesung
- Sebelah barat, berbatasan dengan Kali/Lorah
- Sebelah timur, berbatasan sekarang dengan Jalan paving block menuju laut dahulunya tanah armanah/H. Hambali.



Bahwa dengan bukti – bukti yang autentik maka dalil TERGUGAT I tidak dapat dibantahkan oleh PENGUGAT, karena jawaban TERGUGAT I dapat mendasar secara hukum dan dapat membantah alasan dalam dalil gugatan PENGUGAT yang tidak benar dan menyesatkan, maka keseluruhan eksepsi TERGUGAT I telah membuktikan bahwa PENGUGAT dalam meklaim tanah *A quo* tidak memiliki dasar hukum yang jelas ;

Berdasarkan uraian Dalam Eksepsi maka TERGUGAT I Mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang dalam Perkara A” quo berkenan untuk MENYATAKAN GUGATAN PENGUGAT DI TOLAK DAN ATAU DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVAKELIJKE VERKLAARD).

II. DALAM POKOK PERKARA/KONVENSI

1. Bahwa TERGUGAT I secara tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I ;
2. Bahwa TERGUGAT I tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan objek perkara ;
3. Bahwa dalil-dalil TERGUGAT I dalam Eksepsi tersebut di atas dianggap menjadi satu rangkaian atau satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban atas pokok perkara ini ;

A. TIDAK SATUPUN BUKTI YANG DIAJUKAN PENGUGAT MERUPAKAN BUKTI HAK ATAS TANAH SEBAGAIMANA KETENTUAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997

4. Bahwa Pasal 23, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan pembuktian hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
 - a. Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak
 - b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut.
 - c. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan.
 - d. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf.
 - e. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
 - f. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Halaman 28 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



5. Bahwa Pasal 243, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan pembuktian hak atas tanah lama dibuktikan dengan:
 - a. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.
 - b. Pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka.
6. Bahwa semua bukti-bukti Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam Posita Gugatan tidak satupun yang sesuai dengan bukti hak atas tanah sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
7. Bahwa Penggugat mengklaim memiliki hak atas tanah berdasarkan bukti-bukti yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan dan tidak berdasar, maka gugatan yang tidak berdasar sudah seharusnya ditolak.

B. PENGGUGAT DI BERIKAN PENAWARAN TANAH OLEH WARSA ATAS TANAH MILIK TERGUGAT I

8. Bahwa dalam gugatan Penggugat menolak dalil PENGGUGAT pada huruf B angka 4.

JAWABAN DAN KEBERATAN

TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT bahwa TERGUGAT I tidak pernah bertemu Saudara Warsa untuk menjual Tanah *A quo*, menerima uang, atau ketemu langsung dengan PENGGUGAT untuk bertransaksi jual beli tanah dan TERGUGAT I tidak pernah menandatangani DRAF BLANKO AKTA MILIK PENGGUGAT di hadapan siapapun. Maka atas Hal tersebut PENGGUGAT jelas Tindakannya dapat merugikan TERGUGAT I yang berpotensi bermasalah dengan TERGUGAT II Karena TERGUGAT I hanya

Halaman 29 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual Tanah *A quo* hanya kepada TERGUGAT II, akan tetapin dengan adanya permasalahan Tanah *A quo* yang di klaim oleh PENGGUGAT maka oleh karena hal tersebut TERGUGAT II menyerahkan kembali Tanah *A quo* kepada TERGUGAT I untuk dikuasai serta membantu menyelesaikan sengketa dengan Saudara Sepupunya sendiri yaitu Saudar PENGGUGAT. Bahwa Perbuatan PENGGUGAT juga harus sesuai dengan fakta serta tidak mangada-ada dan tidak bertentangan dengan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah Nasional adalah hukum adat , oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah Nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat, Pengertian Jual Beli Tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi :

1. ASAS TUNAI. Adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama , selain itu, asas ini mempunyai arti pembayaran di laksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang di tuangkan dalam akta jual beli, tunai
 2. ASAS TERANG. Mempunyai arti bahwa jual beli tanah di lakukan secara terbuka dan tidak di tutupi, asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah di lakukan di hadapan PPAT karena sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun , dan Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus di lakukan di di hadapan PPAT hal tersebut memfunyai fungsi sebagai :
 1. Jaminan atas kebenaran tentang statusTanah, Pemegang Hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan juala beli tanah di lakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas Terang.
 2. Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas Publisitas, untuk jual beli tanah yang di lakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (2) orang saksi yaitu terdiri dari Kepala Desa /Camat dan seseorang dalam wilayah desa dimana terdapat Tanah yang menjdi Objek Jual beli.
- C. BUKTI PENGGUGAT YANG MENYATAKAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN BLANKO AKTA YANG BELUM DI TANDA TANGAN PPAT TAHUN 1992 MERUPAKAN BUKTI PALSU.

Halaman 30 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



9. Bahwa Posita Gugatan (Huruf B, Nomor 5,6,7,8,9) menyatakan bahwa Penggugat mendalilkan dalam surat gugatannya “merupakan pembeli yang beritikad baik atas tanah milik TERGUGAT I, berdasarkan buku leter C 2399 Persil 11a seharga Rp, 7,500,000, (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) seluas 2500 m2 (saat ini luas di SPPT 2,907m2)” dengan bukti Kepemilikan Penggugat sebagai berikut :

- a. Akta Jual Beli yang belum di register tahun 1992.
- b. Informasi pembayaran dari kantor Pajak Pratama.
- c. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang.

JAWABAN DAN KEBERATAN

Bahwa dalil penggugat tidak, benar, salah dan mengada-ada, senyatanya dimana Penggugat mengakui dengan menyatakan sebagai pembeli, yang di dapatnya melalui perantara Warsa, dengan dasar kepada buku leter C 2399 Persil 11a seharga Rp, 7,500,000, (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) seluas 2500 m2 (saat ini luas di SPPT 2,907m2) , apabila di cermati hubungan dengan Leter C 2399 Persil 11a, yaitu a.n ARMANAH, maka apa yang di sampaikan Penggugat dalam gugatannya Penggugat telah keliru dan salah alamat, karena TERGUGAT I dalam memiliki objek tanah A quo yaitu berupa Akta Hibah No 201/1992 a.n, Raman Sebagai penerima hibah (TERGUGAT I) dan ARMANAH Sebagai Pemberi hibah, (Sebagai Pemberi hibah berdasarkan keterangan Leter C 2399 Persil 11a, a.n ARMANAH.) Maka apabila Penggugat mendalilkan bahwa dasar kepemilikan objek sengketa yang didapatkan dengan cara membeli dari Tergugat I dalam dalil Penggugat menyatakan bahwa dasar kepemilikan Tergugat I yaitu Leter C 2399 Persi 11a, a.n ARMANAH maka dengan demikian Penggugat telah keliru dan terkesan mengada-ada dengan membuat keterangan Palsu;

- AKTA JUAL BELI YANG BELUM DI REGISTER. karena demi untuk memberikan ketepatan waktu maka harus memuat tanggal pembuatan akta tersebut, berdasarkan kepada Pasal 165 HIR. Akta memiliki unsur-unsur seperti tulisan yang memuat fakta, peristiwa, atau keadaan yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang di tanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk menjadi bukti, dalam sebuah akta outentik harus memenuhi kekuatan pembuktian lahiriah, formil dan materil, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian secara lahiriah

Halaman 31 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



adalah sesuai dengan asas “ acta publica probant sescipsa “ yang berarti suatu akta lahirnya tampak sebagai akta outentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah di tetukan maka akta itu berlaku atau di anggap sebagai akta outentik sampai dapat di buktikan sebaliknya dan kekuatan pembuktian formil, dalam hal dimana secara formil suatu akta outentik menjamin kebenarannya dan kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan para pihak yang mengadap, tanda tangan para pihak, Notaris/PPAT dan saksi tempat akta dimana di buat sebagaimana di ataur dalam pasal 1875 KUHPerdata, dalam arti formil Akta yang di buat oleh Notaris atau PPATS membuktikan kebenaran dari apa yang di saksikan, yaitu yang dilihat, didengar, di alami sendiri oleh pejabat pembuat akta dalam menjalankan tugasnya, maka Penggugat jelas sangat keliru dalam menerapkan hukum serta dianggap sesat, apabila menganggap blanko akta yang belum di sahkan PPAT merupakan sebuah AKTA autentik, maka dengan hal tersebut senyatanya Tidak dapat di benarkan;

- INFORMASI PEMBAYARAN PEMBAYARAN DARI KANTOR PAJAK PRATAMA. Surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB). Bukanlah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah melainkan surat keputusan kepala kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang harus di lunasi wajib pajak pada waktu yang telah di tentukan sebagaimana di muat dan di atur dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, berkenaan dengan Hak Kepemilikan Tanah sebagaimana di tentukan dalam Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang No 5. Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, yang pada dasarnya menrangkan Hak Milik dan jug setiap peralihan, terhapusnya dan pembebanan pada hak-hak yang lain wajib di daftarkan terlebih dahulu dengan ketentuan-ketentuan yang telah di atur dala Pasal 19 Undang-Undang No. 5 tentang Peraturan Dasar Pokk Agraria (UUPA).
- SURAT PEMBERITAHUAN PAJAK TERHUTANG. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan adalah Bukan Merupakan Bukti Kepemilikan Tanah, sebelumnya SPPT bukti Pembayaran Pajak bisa berupa IPEDA, KIKITIR TANAH, PETUK , Sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Tanggal 10 Febuari 1960 Nomor 34k/Sip/1960 Kaidah hkumnya menentukan “ Girik, Kikitir, Petuk, dengan apapun namanya hasil Fiscal

Halaman 32 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kadaster bukan tanda bukti hak atas tanah. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tanggal 22 Maret 1972 Kaidah hkumnya menentukan “ Girik, Kikitor, Petuk, bukan merupakan bukti kepemilikan tanah melainkan hanya merupakan bukti tanda Pajak dan bukan menjamin orang yang namanya tercantum dalam SPPT tanah tersebut adalah juga pemilik tanah. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 624k/Sip/1970 tanggal 24 Maret 1971 Kaidah Hukum Menentukan, nama seseorang yang tercatat dalam buku leter C tidak merupakan bukti mutlak bahwa ia adalah orang yang berhak/pemilik tanah yang bersangkutan.

BAHWA GUGATAN YANG DI DASARKAN ATAS BUKTI PALSU YANG DI REKA-REKA SUDAH SEHARUNYA DI NYATKAN DI TOLAK.

D. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI ALAS HAK ATAU DASAR HUKUM UNTUK MENGALIHKAN, MENJUAL OBJEK TANAH A QUO KEPADA PIHAK MANAPUN

10. Bahwa sebagian tanah A quo telah di jual oleh PENGGUGAT dan telah terbit Akta Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT III Sebesar Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah) sehingga di terbitkan akata oleh TURUT TERGUGAT III berupa Akta Nomor 191/2020

JAWABAN DAN KEBERATAN

11. Bahwa didalam surat keterangan Pemerintahan Kabupaten Pandeglang Kecamatan Cigelis dalam Surat Keteranganannya No : 593/315-kec/XI/2021 menerangkan Tanah yang menjadi sengketa dalam perkara A quo berdasarkan arsip laporan bulanan PPATS Kecamatan cigelis bulan 28 maret tahun 1992 dengan nomor urut : 58, bahwa Nomor Akta 201/1992, seluas 2500 m2, dengan No. Kohir C. 23991. Terletak di Blok Cipanon Desa Tanjung Jaya Kecamatan Cigelis , yang sekarang menjadi Kecamatan Panimbang, berdasarkan catatan laporan bulanan PPAT Kecamatan Cigelis yaitu yang memberikan Hibah adalah a.n ARMANAH dan Penerima Hibah adalah a.n RAMAN. sebagai(TERGUGAT I) dalam Perkara A quo

Bahwa pada tahun 1992 kantor Administrasi Kecamatan Cigelis Tidak mencatat atau meregister AKTA JUAL BELI antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT dan tidak ada data yang mencatat dengan PIHAK MANAPUN.

Halaman 33 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Bahwa akta yang di terbitkan oleh TURUT TERGUGAT III tidak memiliki kepastian hukum karena di terbitkan dengan secara unprosedural atau tidak sesuai prosedur, karena peralihan JUAL BELI di hadapan PEJABAT PPAT dalam hal ini TURUT TERGUGAT III. yang di lakukan secara mandiri antara Penjual dengan Pembeli yang harus mempersiapkan dokumen surat Asli kepemilikan tanah milik Penjual yaitu mulai dari berupa :

1. Surat asli tanah girik atau fotocopy leter C yang di miliki Pemohon (yang memuat nama Pemohon atau pihak Penjual)
2. Surat Keterangan riwayat tanah dari kantor desa/kelurahan
3. SuratvKeterangan Tdak Sengketa dari Lurah/Kades
4. Bukti Peralihan hak milik Tanah

E. TENTAG LAPORAN TERGUGAT II KE KEPOLISIAN RESORT PANDEGLANG ADALAH DUGAAN TINDAK PIDANA PENIPAN DAN PENGGELAPAN

12. Bahwa Pada Huruf D angka 16 "Tentang Laporan TERGUGAT II di hentikan kepolisian Resort Pandeglang"

JAWABAN DAN KEBERATAN

Bahwa berkenaan dengan laporan Polisi Nomor. R/LI/40/VII/2021/Banten/Res,Pandeglang yaitu adalah laporan Pengugat II yang berkenaan dengan dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan dalam pembuatan sertifikat tanah yang terletak di Blok Cipakis seluas +2.600 M2, di karenakan laporan TERGGUGAT II di terima secara resmi dan tidak teregister dan tidak mendapatkan tanda bukti laporan maka dikarenakan hal tersebut TERGUGAT II melaporkan PENGGUGAT ke POLDA BANTEN, sehingga laporan PENGGUGAT diterima secara resmi sebagaimana Tanda Bukti Lapo nomor register TBL/B/440/XI/2021/SPKT-II.DITRESKRIMUM/POLDA BANTEN, yang sampai dengan saat ini belum di beritahukan surat pemberhentian penanganan perkara

Bahwa megenai tentang adanya dugaan tindak pidana Penipuan dan atau penggelapan yang awal mula kejadian Sdr, Ricard Polli (Penggugat), menawarkan kepada pelapor (Tergugat II) untuk mengurus pembuatan sertifikat tanah a.n H.A. TINE DAMAYNTI.JP (Tergugat II) kepada atas nama VALENTINO yaitu sebidang tanah yang berlokasi Blok 005 / Cipakis Desa Tanjung Jaya, Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang, Provinsi

Halaman 34 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banten, dengan luas +2.600 M2 Kemudian Terlapor (Penggugat) meminta biaya untuk pengurusan pembuatan sertifikat tanah tersebut kepada Pelapor (Tergugat II) sebesar Rp, 20,000,000,- (dua puluh juta rupiah) namun dari semenjak pelapor (Tergugat II) menyerahkan uang pengurusan pembuatan sertifikat tanah tersebut hingga saat ini proses pembuatan sertifikat tersebut oleh Saudara Ricard Polli/terlapor/ (Penggugat) tidak kunjung selesai. Bahwa laporan Tergugat II yaitu bentuk rasa kesal dan kecewa kepada Penggugat, sehingga dalil penggugat dalam gugatannya adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, maka gugatan yang demikian haruslah dinyatakan ditolak demi hukum;

F. TERGUGAT I TIDK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

13. Terhadap posita gugatan huruf D mengenai kerugian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, secara keseluruhan Tergugat I menolak dengan tegas karena Tergugat I TIDAK melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana sudah dijelaskan pada Jawaban Tergugat I ini sebelumnya, dengan demikian maka tentang dalil yang menyebutkan tentang kerugian Materil maupun Immateril yang dialami oleh Penggugat adalah TIDAK BERDASARKAN HUKUM DAN MENGADA-ADA DEMI KEUNTUNGAN PRIBADI.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, para Tergugat mohon dengan segala kerendahan hati kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa, membuat, dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan alasan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat I untuk seluruhnya .
2. Menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvenkelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

3. Menerima seluruh jawaban dari Tergugat I untuk seluruhnya.
4. Menolak seluruh dalil-dalil Penggugat pada pokok perkara
5. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah penggugat yang tidak beritikad baik.

Halaman 35 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Overheidsdaad) berkaitan dengan gugatan Penggugat.

7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

III. DALAM GUGATAN REKONVENSII

Bahwa TERGUGAT I Konvensi/ PENGGUGAT Rekonvensi dengan ini mengajukan gugatan Rekonvensi berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dasar dan alasan TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi Mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap PENGGUGAT Konvensi /TERGUGAT Rekonvensi dan PARA TURUT TERGUGAT Konvensi/PARA TURUT TERGUGAT Rekonvensi adalah sebagai berikut:

A. OBJEK GUGATAN.

Merupakan sebidang Tanah yang berdasarkan.

Akta hibah No. 201 Tahun 1992 No. Persil C 2399, Seluas 2500 M2 yaitu sebidang tanah darat yang terletak di Blok Cipanon Desa tanjung jaya kec. Panimbang (yang padamulanya sebelum pemecahan adalah kecamatan Cigelis) kab. Pandeglang, provinsi. Banten.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah utara, berbatasan dengan Pantai/ Selat Sunda
- Sebelah selatan, berbatasan dengan Jalan Raya Tanjung Lesung
- Sebelah barat, berbatasan dengan Kali/Lorah
- Sebelah timur, berbatasan dengan jl desa/trotoar ke pantai, sebelum nya Tanah Armanah yang sekarang H. Hambali

Untuk selanjutnya di sebut, objek sengketa.

B. KEDUDUKAN HUKUM PENGGUGAT I REKONVENSII

Bahwa objek sengketa terdaftar dalam buku catatan laporan bulanan PPATS Kecamatan cigelis Pada tanggal 28 Maret 1992 atas nama RAMAN (TERGUGAT I KONVENSII/PENGGUGAT REKONVENSII) sebagai Penerima Hibah dan ARMANAH sebagai Pemberi HIBAH berdasarkan surat keterangan Kecamatan Cigelis No, 593/315-kec/XI/2021 Pada tanggal 15 November 2021.

Halaman 36 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa didalam catatan Laporan PPAT Kecamatan Cigelis Tidak ada mencatat atau terdaftar Pembuatan Akta Jual beli Peralihan Pada Tahun 1992 Kepada pihak manapun atas objek sengketa.

Bahwa Tergugat I Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi adalah sebagai Pihak penjual objek sengketa kepada Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi, pada sekitar Tahun 1992 senyatanya telah dibuat perjanjian jual beli di bawah tangan sebelum di aktakan ;

Bahwa Tergugat II Konvensi yaitu sebagai Pihak Pembeli Objek Sengketa dari TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Reknvensi pada sekitar Tahun 1992 dengan membuat perjanjian jual beli di bawah tangan sebelum di aktakan, namun sehubungan dengan Perkara A quo TERGUGAT II Konvensi menyerahkan atau membatalkan jual beli tersebut dan memberikan kewenangan kepada TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi untuk menguasai kembali objek sengketa ;

Sehingga kedudukan hukum para Penggugat dalam mengajukan gugatan Rekonvensi dalam Perkara A quo sangalah mendasar dan tidak dapat di bantah

C. KRONOLOGIS DAN DASAR HUKUM PENGGUGAT REKONVENSI

1. Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah pemilik objek sengketa dengan dasar Akta Hibah No. 201/1992 Pemberi Hibah ARMANAH Penerima Hibah RAMAN (Tergugat I konvensi / Penggugat I Rekonvensi) ;
2. Bahwa objek sengketa terletak di jalan raya nasional Citerep-Tanjung Lesung Blok Cipanon Panjang seluas 2500 m2 berdasarkan Akta Hibah No. 201/1992, Desa Tanjunjaya Kecamatan Panimbang Kabupaten Pandeglang.

Dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah utara, berbatasan dengan Pantai/ Selat Sunda
 - Sebelah selatan, berbatasan dengan Jalan Raya Tanjung Lesung
 - Sebelah barat, berbatasan dengan Kali/Lorah
 - Sebelah timur, berbatasan dengan jl desa/trotoar ke pantai, sebelum nya Tanah Armanah /H. Hambali
3. Bahwa Akta yang di buat PPAT Kecamatan Cigelis Pad Tanggal 28 Maret 1992 Nomor 201/1992. adalah merupakan Akta Autentik yang pada

Halaman 37 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



hakekatnya memuat kebenaran Formil dan Materil, yang mana suatu akta Autentik memiliki kekuatan pembuktian, diantaranya :

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah (uitwendige bewijsracht , yakni suatu Akta yang memang memenuhi syarat Formil sebagai suatu Akta otentik maka Akta tersebut membuktikan sendiri keabsahannya sebagai Akta Autentik.
 - b. Kekuatan pembuktian Formal (Formale bewijskracht), yakni kepastian atas tanggal dalam akta, identitas dari para pihak di dalam akta, juga keterangan-keterangan yang di uraikan di dalam akta di dalam di dalam suatu akata otentik benar merupakan apa yang di terangkan oeh pihak yang menghadap atau sesuai dengan fakta yang di lihat, di dengar, dan di lakukan sendiri oleh pejabat umum.
 - c. Kekuatan pembuktian materil (materielebewijsracht), yakni kepastian mengenai apa yang tersebut di dalam akta merupakan pembuktian yang sah bagi pihak-pihak yang membuat akta atau bagi pihak yang memperoleh hak.
4. Bahwa PENGGUGAT /TERGUGAT Rekonvensi mengklaim bahwa objek sengketa di dapatnya dengan cara membeli dari TERGUGAT I Konvensi/ PENGGUGAT Rekonvensi dengan dasar bahwa memiliki bukti jual beli berupa blanko Akta Jual Beli yang belum teregister dan belum di tandatangan olehh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka dengan dasar tersebut PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi mengklaim dan melakukan gugatan di Pengadilan Negeri Pandeglang, yang mana sebelumnya sudah pernah menggugat di Pengadilan Negeri Pandeglang dalam Perkara Nomor 22/Pdt.G/2022/PN.Pdgl yang mana gugatan PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi di Putus Oleh Pengadilan Negeri Pandeglang dengan amar Putusan gugatan tidak dapat di terima Niet Ontvankelijke Verklaard (sebagaimana bukti PENGGUGAT I yang di beri tanda T.I. 3, berupa bukti amar putusan dalam perkara Nomor 22/Pdt.G/2022/PN.Pdgl) ;
5. Bahwa objek sengketa berdasarkan Akta Hibah No. 201/1992 adalah merupakan tanah milik PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT I Konvensi yang tidak pernah di transaksikan atau di jual belikan kepada PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi melalui siapapun dan atau di hadapan siapapun, dengan dikuatkan bukti surat Pernyataan TERGUGAT I Konvensi

Halaman 38 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



/ PENGGUGAT Rekonvensi bahwa tidak pernah menandatangani Balko Akta Milik PENGGUGAT Konvensi/ TERGUGAT REKONVENSI;

6. Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi Sangatlah mendasar dengan bukti kepemilikan tanah berupa Akta Hibah No. 201/1992 yang di kuatkan oleh surat keterangan Kantor Administrasi Kecamatan Cigelis No, 593/315-kec/XI/2021 Pada tanggal 15 November 2021. yang menerangkan bahwa objek sengketa masih milik PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT I Konvensi yang pada saat ini objek sengketa dikuasai TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi dengan cara di pagar dengan menggunakan tiang besi dan seng baja spandek, yang sebelumnya elah memberikan peringatan terlebih dahulu kepada PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi agar tidak menduduki dan menguasai objek sengketa (sebagaimana bukti PENGGUGAT I yang di beri tanda T.I. 4, berupa bukti surat keterangan kantor administrasi kecamatan cigelis mencatat Akta no 201/1992 tercatat nama TERGUGAT I) ;

7. Bahwa yang di ketahui TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi tentang hubungan antara PENGGUGAT Konvensi/TERTGUGAT Rekonvensi dengan TERGUGAT II Konvensi memiliki hubungan keluarga sedarah sebagai Saudara sepupu, anrata ibu kandung TERGUGAT II Konvensi dengan PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi memiliki hubungan keluarga sebagai kaka beradik, oleh karean itu TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi beranggapan bahwa tanah *A quo* tidak ada permasalahan dengan siapapun, namun dengan datangnya TERGUGAT II Konvensi kepada TEGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rkonvensi bermaksud menyampaikan bahwa Tanah *A quo* di Klaim oleh PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi dengan alasan telah membeli dari TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi pada tahun 1992 dengan bukti BLANKO AKTA tersebut, maka oleh karena itu TERGUGAT II Konvensi menyatakan menyerahkan kemabali kepada TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi untuk membuktikan bahwa atas Tanah *A quo* yang telah di beli TERGUGAT II Konvensi dari TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi agar di ambil kembali untuk dikuasai oleh TERGUGAT I Kovensi/PENGGUGAT Rekonvensi, karena berdasarkan Akta No 201/1992 masih tercatat di laporan PPAT kecamatan cigelis pada

Halaman 39 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



tahun 1992 adalah nama TERGUGAT I konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi (sebagaimana bukti PENGGUGAT I yang di beri tanda T.I. 5, berupa bukti laporan tahunan pppt kantor administrasi Kecamatan Cogelis pada tahun 1992);

8. Bahwa pada sekitaran tahun 1992 TERGUGAT I Konvensi telah menjual objek sengketa kepada TERGUGAT II Konvensi akan tetapi dengan timbulnya permasalahan dengan PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi oleh karena itu maka TERGUGAT II Konvensi menyatakan mengembalikan kembali objek sengketa kepada TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi untuk dikuasai kembali dengan alasan bahwa PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi yang telah di berikan kepercayaan oleh TERGUGAT II Konvensi telah menyalahgunakan dengan mengklaim memiliki tanah – tanah milik TERGUGAT II Konvensi yang berada di wilayah tanjung lesung di desa tanjungjaya kecamatan Panimbang , bahkan sebagian tanah milik TERGUGAT II ada yang telah di jual yaitu tanah yang terletak di blok cipakis desa tanjungjaya, oleh karena itu maka wajar TERGUGAT II Konvensi meminta kepada TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi agar mengambil dan menguasai kembali Tanah *A quo* (sebagaimana bukti PENGGUGAT I yang di beri tanda T.I. 6, berupa surat pernyataan TERGUGAT II yang menyerahkan kembali objek sengketa kepada TERGUGAT I);

9. Bahwa PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi telah menjual objek sengketa yang tanpa dasar dan tanpa hak kepada TERGUGAT III Konvensi seluas 100m2, dengan lebar muka yang berbatasan dengan jalan raya 8 m2, dan panjang ke belakang arah batas kali/lorah kurang lebih 10 m2 total keseluruhan kurang lebih sisa 80 m2 berkurang di kaarenakan di ambil oleh pelebaran jalan nasional jalan raya citerep-tanjung lesung seluas kurang lebih 20 m2, oleh karena itu jual beli tersebut dengan dasar Blanko Akta jual beli yang belum di sahkan oleh PPAT maka jual beli tersebut harus di batalkan dan tidak sah karena cacat secara formil, dimana TERGUGAT II menerima kedudukan hak dari para pihak dalam AKTA NO 191/2020 sebagai Subjek Hukum, namu dalam kedudukan sebagai PPAT TURUT TERGUGAT II telah ceroboh dan tidak teliti, karena Sebagai pejabat yang mempunyai kewenangan itu harus juga melakukan verifikasi apa alasan dan

Halaman 40 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



dasar hukum kepemilikan Pihak Penjual yaitu PENGGUGAT Konvensi/TeERGUGAT Rekonvensi karena kemudian dasar-dasarnya ini secara prinsip-prinsip yang dimaksud didalam proses pendaftaran tanah dimana harus mengacu kepada apa yang dimaksud asas-asas umum pemerintahan yang baik salah satu asas umum pemerintahan yang baik adalah yang namanya asas prudent atau asas kehati-hatian, asas kehati-hatian kalau penerbitan Nomor AKTA 191/2020 yang dilakukan TURUT TERGUGAT II tidak melakukan mekanisme sesuai prosedur dan tidak menerapkan atau melaksanakan prinsip kehati-hatian (sebagaimana bukti PENGGUGAT I yang di beri tanda T.I. 7, berupa bukti foto BLANKO AKTA yang belum di tanda tangan PPAT milik PENGGUGAT);

D. TENTANG KERUGIAN TERGUGAT I DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM PENGGUGAT KONVENSI/TERGUGAT REKONVENSI

10. Bahwa jual beli antara PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi telah di terbitkan AKTA JUAL BELI No. 191/2020 PPAT Kecamatan Panimbang yaitu TURUT TERGUGAT II Konvensi adalah tindakan yang bertentangan dengan hukum, oleh karena PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi tidak memiliki alas hak atau dasar hukum atas kepemilikan Tanah *A quo*, sebagaimana pada Pasal 1865 KUHPerdata menyatakan : “ Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau adanya peristiwa tersebut.

Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan “Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” sehingga somir Penggugat tidak berdasarkan hukum sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah agung RI Nomor 239 K/Sip/1968 : “ bahwa suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)”.

Halaman 41 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa menurut M.A. Moegni Djodidjo, bahwa di dalam putusan tingkat kasasi Hoge Raad 1919, menyatakan bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum bukan hanya melanggar undang-undang yang tertulis seperti yang ditafsirkan saat itu, melainkan juga termasuk kedalam pengertian perbuatan melawan hukum adalah setiap tindakan:
 - 1). Yang melanggar hak orang lain
 - 2). Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau
 - 3). Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (geode zeden), atau
 - 4). Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.
12. Bahwa pandangan tersebut di atas dikuatkan oleh Djunaedah Hasan, yang menjelaskan bahwa dengan adanya arrest 1919 tersebut maka pengertian perbuatan melawan hukum menjadi lebih luas. Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) kemudian diartikan tidak hanya perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah tertulis, yaitu (a). Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dan (b). Melanggar hak subyektif orang lain, tetapi juga (c). Perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis, yaitu kaedah yang mengatur tata susila, serta (d). Kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup dalam masyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat,;
13. Bahwa dengan demikian, di dalam keputusan Hoge Raad 1919 tersebut memunculkan peristilahan “perbuatan melawan hukum” dalam arti luas, yaitu suatu perbuatan atau kelalaian (nalaten) yang melanggar hak-hak orang lain atau bertentangan dengan kesusilaan baik atau sikap berhati-hati (zorgvuldigheid) yang selayaknya dalam pergaulan masyarakat, terhadap pribadi atau barang orang lain;
14. Bahwa R. Subekti pula menggunakan istilah perbuatan melanggar hukum dalam menerjemahkan BW, ini bisa dilihat pada terjemahan bahasa Indonesia untuk Pasal 1365 Terminologi “perbuatan melawan hukum” antara lain digunakan oleh Mariam Darus Badruzaman, menjelaskan bahwa Pasal 1365 KUHPertd. menentukan bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian ini mengganti kerugian tersebut. Selanjutnya dijelaskan lebih lanjut oleh Mariam Darus

Halaman 42 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Badruzaman bahwa Pasal 1365 KUHPerdT ini sangat penting artinya karena melalui pasal ini hukum yang tidak tertulis diperhatikan oleh undang-undang;

15. Bahwa, dengan meluasnya sifat ajaran dari suatu perbuatan melawan hukum tersebut, Rosa Agustina menjelaskan bahwa rumusan dalam Pasal 1365 KUHPerdT merupakan rumusan yang sangat terbuka karena pasal tersebut merupakan kerangka normatif. Akibat perumusan yang demikian luas dan umum, maka hakim diberikan keleluasaan untuk menentukan hukum. Walaupun rumusan dalam Pasal 1365 KUHPerdT dianggap terlalu luas, namun rumusan tersebut merupakan elemen yang sangat penting bagi perlindungan hukum dan pemenuhan rasa keadilan bagi masyarakat. Lebih lanjut Rosa Agustina berpandangan bahwa walaupun telah ada beberapa rumusan yang diatur secara terpisah (partial) terkait perbuatan melawan hukum, tidaklah perlu mengamandemen ataupun menggantikan rumusan normatif Pasal 1365 KUHPerdT tersebut. Dikarenakan rumusan normatif Pasal 1365 KUHPerdT tersebut bersifat genus terhadap ketentuan-ketentuan yang sama pada peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus;
16. Bahwa apabila TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi tidak pernah melakukan peralihak hak atau jual beli kepada PENGGUGAT enggugat Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi maka dalam menguasai dan menduduki Objek Sengketa yang tanpa seizin dan tanpa hak dan dapat di kategorikan merupakan bentuk perbuatan melawan hukum sebagaimana ditegaskan oleh Pasal 1365 KUHPerdT maka sudah sepantasnya PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi dihukum untuk menyerahkan objek tanah aquo kepada TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinya atau hal-hal yang lain;
17. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdT menegaskan bahwa "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut";

Halaman 43 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



18. Bahwa di karenakan PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi dalam menguasai surat Akta No. 201/ 1992 dengan cara tipu muslihat kepada TERGGUGAT II Konvensi agar di serahkan kepada PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi dengan cara-cara yang tidak patut dan melawan hukum maka memohon kepada majlis hakim agar melakukan sita terhadap Akta No. 201/1992;
19. Bahwa di karenakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam menguasai objek sengketa dengan cara – cara yang tidak patut dan melawan hukum mohon kepada majlis hakim agar menghukum untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan tanpa beban;
20. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan menyebabkan kerugian bagi TERGUGAT I Konvensi / Penggugat Rekonvensi karena tidak dapat menguasai dan menikmati objek Sengketa sepenuhnya, maka sudah sepatutnya PENGGUGAT Konvensi/ TERGUGAT Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti Kerugian kepada Tergugat II konvensi/ Penggugat II Rekonvensi ;
21. Bahwa kerugian yang diderita oleh TERGUGATI Konvensi/ PENGGUGAT Rekonvensi yang dikarenakan perbuatan melawan hukum di lakukan oleh PENGGUGAT Konvensi/ TERGUGAT Rekonvensi adalah sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu Milyar duaratus lima puluh ribu Rupiah) di tambah kerugian imateril sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Penggugat tidak dapat menguasai Objek Sengketa dan tidak menikmati dan menguasai untuk memanfaatkan Objek Sengketa apabila di hitung dengan nilai harga Tanah *A quo* Rp. 500.000/meter x 2500 m² = 1.250.000.000.
 - b. Kerugian immaterial yang di derita Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi karena harus menanggung beban pemikiran yang mengakibatkan sakit sakitan dan menderita kerugian secara imateril maka apabila di nilai dengan uang sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
22. Bahwa beberapakali TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi telah melakukan upaya-upaya penyelesaian secara musyawarah maupun

Halaman 44 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- upaya-upaya yang patut menurut hukum dengan beberapa kali mengirimkan surat somasi dan meminta untuk di musyawarahkan di kantor desa tanjung jaya. Namun kenyataannya TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi tidak juga menunjukkan itikad baiknya;
23. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap objek Sengketa ;
 24. Bahwa, untuk menjamin ketepatan dan kejelasan tanah terperkara yang menjadi objek dalam perkara aquo, mohon kiranya dapat dilakukan Pemeriksaan Setempat (descente) atas benda-benda tidak bergerak dalam perkara ini ;
 25. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus di bebani uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 1000.000 ,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai dalam menjalankan putusan ;
 26. Bahwa, mengacu pada ketentuan Pasal 181 HIR, Penggugat memohon agar Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara ini ;
 27. Bahwa TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi memohon agar PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi dihukum untuk tunduk pada putusan ini ;
 28. Bahwa dikarenakan PENGGUGATERGUGAT Rekonvensi telah jelas dan nyata melakukan perbuatan melawan hukum, maka patut menurut hukum agar di hukum membayar biaya perkara yang timbul ;
 29. Bahwa gugatan TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi didukung oleh bukti–bukti hukum yang autentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon majlis Hakim dalam Perkara *A quo* di Pengadilan Negeri Pandeglang untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum lainnya (*Uitvoerbarbijvoorad*);
 30. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang outentik yang sangat sulit disangkal kebenaran dan keberadaanya maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan

Halaman 45 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl

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)



terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (uit voerbaar bij voerraad) ;

Maka berdasarkan hal-hal yang sebagaimana TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi uraikan diatas, bersama ini mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Pandeglang, sudilah kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan selanjutnya menjatukan putusan sebagai berikut:

E. TUNTUTAN TERGUGAT I KONVENSI/PENGGUGAT REKONVENSI PRIMAIR :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Para Tegugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah Akta Hibah No. 201/1992 atas Objek Sengketa yang terletak di Blok Cipanon Desa tanjung jaya kec. Panimbang (yang dahulunya sebelum pemekaran masuk pada Kecamatan Cigelis) kab. Pandeglang, provinsi Banten Seluas kurang lebih 2,500 dengan Nomor Kohir C 2399.dengan batas-batas sebagai berikut :
 - a. Sebelah utara, berbatasan dengan Pantai/ Selat Sunda
 - b. Sebelah selatan, berbatasan dengan Jalan Raya Tanjung Lesung
 - c. Sebelah barat, berbatasan dengan Kali/Lorah
 - d. Sebelah timur, berbatasan jalan jl desa/trotoar ke pantai, sebelum nya Tanah Armanah / H. HambaliAdalah sah milik TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi
3. Menyatakan Menghukum PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi agar menyerahkan dokumen surat Kepada TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi berupa Akta Hibah, No. 201 Tahun 1992 beserta Objek Sengketa Seluas kurang lebih 2,500 meter persegi dengan Nomor Kohir C 2399 Adalah Tanah Milik Adat, yang tercatat antara Armanah sebagai Pemberi Hibah dengan Raman Sebagai Penerima Hibah, yang terletak di Blok Cipanon Desa tanjung jaya kec. Panimbang (yang dahulunya masuk pada Kecamatan Cigelis) kab. Pandeglang, provinsi Banten dengan batas-batas sebagai berikut;
 - a. Sebelah utara, berbatasan dengan Pantai/ Selat Sunda ;
 - b. Sebelah selatan, berbatasan dengan Jalan Raya Tanjung Lesung;
 - c. Sebelah barat, berbatasan dengan Kali/Lorah ;

Halaman 46 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



- d. Sebelah timur, berbatasan dengan H. Hambali ;
4. Memerintahkan untuk mencoret dalam buku register PPATS Kecamatan Panimbang kepada TURUT TERGUGAT II Konvensi/TURUT TERGUGAT Rekonvensi jual beli yang di buat antara PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi dengan TERGUGAT III yaitu Saudara Samsulang seluas 100 m2 Karena tidak memenuhi syarat-syarat FORMIL pembuatan Akta.
 5. Memerintahkan kepada PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi untuk menyerahkan objek tanah a quo kepada TRGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinya.
 6. Menyatakan menghukum PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekonvensi untuk menyerahkan obojek sengketa kepada TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinya ;
 7. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) ;
 8. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang diderita oleh TERGUGATI Konvensi/ PENGGUGAT Rekonvensi yang dikarenakan perbuatan melawan hukum di lakukan oleh PENGGUGAT Konvensi/ TERGUGAT Rekonvensi adalah sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu Milyar duaratus lima puluh ribu Rupiah) di tambah kerugian imateril sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

A. Penggugat tidak dapat menguasai Objek Sengketa dan tidak menikmati dan menguasai untuk memanfaatkan Objek Sengketa apabila di hitung dengan nilai harga Tanah A quo Rp. 500.000/meter x 2500 m2 = 1.250.000.000.

B. Kerugian immaterial yang di derita TERGUGAT I Konvensi/PENGGUGAT Rekonvensi karena harus menanggung beban pemikiran yang mengakibatkan harus 2 (dua) kali berperkara di

Halaman 47 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Pengadilan Negeri Pandeglang dan lagi mengakibatkan sakit sakitan dan menderita kerugian secara imateril maka apabila di nilai dengan uang sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) adalah nilai yang harus dibayarkan secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewisjde) sampai dengan PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekomvensi melaksanakan putusan ini.

9. Menghukum PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekomvensi untuk tunduk dan patuh pada putusan ini
10. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet pihak ketiga (uit voerbaar bij voerraad).
11. Menghukum PENGGUGAT Konvensi/TERGUGAT Rekomvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila yang mulya majelis hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Jawaban Tergugat II

Dengan ini mengajukan Eksepsi dengan Jawaban gugatan atas gugatan PENGGUGAT D. RICARD POLI dalam perkara Nomor. 12/PDT.G/2023/PN PdgI tersebut sebagai berikut.

I. DALAM EKSEPSI

1. BAHWA PARA TERGUGAT TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (ERROR IN PERSONA).

Bahwa setelah TERGUGAT I meneliti dengan seksama gugatan PENGGUGAT, yang menyatakan memiliki satu bidang tanah yang terletak di blok cipanon seluas 2500 m2, hal tersebut menurut pengakuan PENGGUGAT secara sepihak, yang mengaku telah di beli oleh PENGGUGAT melalui perantara warsa dari TERGUGAT I pada tahun 1992 berdasarkan buku leter C 2399 Persil II, a. seharga Rp, 7.500.000,-(tujuh juta lima ratus ribu rupiah), yang kemudian PENGGUGAT juga menyampaikan memiliki AKTA JUAL BELI, yang mana padahal AKTA JUAL BELI tersebut bukanlah merupakan AKTA akan tetapi hanyalah sebuah BLANKO AKTA yang sudah di isi nama – nama para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak dan saksi-saksi yang belum di sahkan atau di tanda tangan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara tegas TERGUGAT II menolak dalil PENGGUGAT, Bahwa dalil PENGGUGAT tidak benar dan mengada – ada. karena PENGGUGAT dalam menguasai Tanah *A quo* atas seizin TERGUGAT II yang di berikan kepercayaan untuk mengurus tanah – tanah milik TERGUGAT II yang berada di wilayah tanjunglesung. Bahwa dengan demikian kapasitas PENGGUGAT tidak memiliki kapasitas selaku PENGGUGAT. Menurut M.Yahya Harahap SH, di dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata (Hal 111-136) Menyatakan, bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan Gugatan mengandung Cacat Formil, cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat inilah yang dikatakan sebagai Error In Persona. ;

Retno Wulan Sutiono dan Iskandar Oerifkartawinata di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek (hal 3) menyatakan Penggugat adalah seorang yang merasa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara, harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa, bahwa haknya atau hak mereka di langgar, yaitu oleh Penggugat atau Para Tertgugat.;

Dari pendapat-pendapat tersebut dapat disimpulkan, bahwa yang dimaksud dengan Penggugat tidak berkapasitas adalah Pihak yang sebenarnya tidak ada hubungannya dengan Perkara yang mana tidak terdapat suatu hak yang dilanggar, atau Penggugat tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan Tergugat II dengan kata lain, Penggugat tidak berkapasitas, adalah orang yang tidak berhak untuk melakukan Gugatan. ;

Bahwa PENGGUGAT menyatakan : “akta jual beli yang belum di register tahun 1992 yang di buat oleh Sdr,(Alm) Warsa” yang menjadi dasar PENGGUGAT mengklaim objek sengketa. Bahwa dalil Penggugat tidak benar dan keliru, senyatanya belum bisa di sebut akta apabila tidak atau belum di register oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) karena demi untuk memberikan ketepatan waktu maka harus memuat tanggal pembuatan akta tersebut, berdasarkan kepada Pasal 165 HIR. Akta memiliki unsur-unsur seperti tulisan

Halaman 49 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memuat fakta, peristiwa, atau keadaan yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang di tanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk menjadi bukti, dalam sebuah akta outentik harus memenuhi kekuatan pembuktian lahiriah, formil dan materil, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian secara lahiriah adalah sesuai dengan asas “ acta publica probant sescipsa “ yang berarti suatu akta lahirinya tampak sebagai akta outentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah di tetukan maka akta itu berlaku atau di anggap sebagai akta outentik sampai dapat di buktikan sebaliknya dan kekuatan pembuktian formil, dalam hal dimana secara formil suatu akta outentik menjamin kebenarannya dan kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan para pihak yang mengadap, tanda tangan para pihak, Notaris/PPAT dan saksi tempat akta dimana di buat sebagaimana di ataur dalam pasal 1875 KUHPerdara, dalam arti formil Akta yang di buat oleh Notaris atau PPATS membuktikan kebenaran dari apa yang di saksikan, yaitu yang dilihat, didengar, di alami sendiri oleh pejabat pembuat akta dalam menjalankan tugasnya, maka Penggugat jelas sangat keliru dalam menerapkan hukum serta dianggap sesat, apabila menganggap blanko akta yang belum di sahkan PPAT merupakan sebuah AKTA autentik, maka dengan hal tersebut telah membuat kejelasan sehingga senyatanya antara TERGUGAT II dengan PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM ; Bahwa Akta di sebut juga dalam bahasa belanda “ acte “ dalam bahasa inggris “ act “ atau “ deed” menurut pendapat umum mempunyai dua arti yaitu 1. Perbuatan (handling) atau perbuatan hukum (rechtshandeling). 2. Suatu tulisan yang di buat untuk di pakai atau untuk di gunakan sebagai perbuatan hukum tertentu yaitu berupa tulisan yang di tunjukan kepada pembuktian tertentu. Pengertian akta menurut pasal 165 Staatslad tahun 1941 Nomor 84 adalah surat yang di perbuat demikian oleh atau di hadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun yang berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segalahal yang di sebut di dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu.;

Maka senyatanya Balanko Akta PENGGUGAT bukanlah merupakan Akta Autentik, karena yang dimaksud oleh PENGGUGAT yaitu berupa Blanko Akta bukanlah merupakan produk PPAT berupa Akta autentik. Maka senyatanaya

Halaman 50 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT, sehingga gugatan PENGGUGAT harus di nyatakan surat gugatan YANG TIDAK MEMILIK DASAR HUKUM ;

BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK LENGKAP KURANG PIHAK. EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM GUGATAN PENGGUGAT (ERROR IN PERSONA), bahwa blanko Akta milik penggugat pada tahun 1992 dimana pada waktu itu Objek sengketa masuk pada wilayah administrasi Kecamatan Cigelis dan berdasarkan pemekaran sekarang masuk kepada wilayah administrasi Kecamatan Panimbang, maka sangatlah tidak masuk akal apabila menuntut kepada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) kecamatan Panimbang untuk meregister BLANKO AKTA milik PENGGUGAT, maka dengan dengan tidak melibatkan kantor Administrasi kecamatan Cigelis sebagai Pihak dalam Perkara *A quo*, maka dengan demikian gugatan PENGGUGAT harus di nyatakan tidak lengkap dan kurang pihak. Maka gugatan yang demikian sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia No. 78/K/SIP/1972 Tanggal 11 November 1975 JO No. 365 K/PDT/1984 Tanggal 31 Agustus 1985 JO No. 546 K/PDT/1984 Tanggal 31 Agustus 1985 Pada intinya menyetakan “ gugatan tidak dapat di terima karena dalam gugatan kurang pihak “ (EROR IN PERSONA); bahwa sebagaimana dengan gugatannya kabur dan tidak jelas, Hal demikian sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tertanggal 10 Juni 1985 No. 365 / K / PDT / 1985 dalam Pertimbangan Hukumnya menyatakan: “Penting untuk mengikutsertakan semua Pihak – pihak yang mempunyai hubungan dengan pokok persoalan atau dengan kata lain harus komplit semua pihak diikutsertakan dalam Gugatannya. maka gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat terima karena cacat secara formil (error in persona);

2. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL) Bahwa PENGGUGAT adalah saudara memiliki hubungan keluarga sebagai Saudara Sepupu sedara dimana antara ibu kandung PENGGUGAT dengan TERGUGAT II sebagai kakak beradik, yang dimana PENGGUGAT di jak TERGUGAT II untuk ikut bersama TERGUGAT II tinggal di vila milik TERGUGAT II di desa SAMBOLO CARITA dan di pekerjaan sebagai supir pribadi TERGUGAT II, oleh karena itu PENGGUGAT lah orang yang di beri

Halaman 51 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



kepercayaan oleh TERGUGAT II dalam segala termsasuk mengurus tanah tanah milik TERGUGAT II selain mengurus juga di percayakan dalam membayar pajak nya kepada PENGGUGAT, maka sebagaimana M. Yahya Harahap menyatakan, terkait Eksepsi Obscuur Libel, dimana yang dimaksud dengan Obscuur Libel, suatu Gugatan tidak terang atau isinya gelap (ONDULDELIJKE) disebut juga Formalitas Gugatan yang tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi Syarat Formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau Tegas (DULDELIJK), dalam Praktek Peradilan memedomani pasal 8 Rv, sebagai Rujukan berdasarkan asas proses doelmatigheid, berdasarkan ketentuan tersebut Praktek Peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur (Obscuur Libel) atau eksepsi gugatan tidak jelas, berisi pernyataan pernyataan yang bertentangan satu sama lainnya, yang pada umumnya gugatan yang mengandung obscuur libel berakibat tidak dapat diterimanya gugatan dan/atau ditolaknya gugatan.

Maka Penggugat dalam dalil gugatannya jelas sangat keliru dan sesat, merujuk kepada yurisprudensi, No. 447 K / SIP / 1976 dimana dalam pertimbangan Hukumnya antara lain menyebutkan: "Gugatan yang tidak sempurna menurut Ketentuan Hukum Acara karena adanya kekeliruan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk veklaard). sehingga gugtan tidak jelas dan kabur (obscuur) maka patutlah gugatan tersebut harus di nyatakan di tolak atau detidak-tidaknya di nyatakan tidak dapat di terima ;

3. BARANG YANG DI GUGAT BUKAN MILIK PENGGUGAT (EXCEPTIO DOMINI)

Bahwa Tanah *A quo* adalah milik TERGUGAT I, berdasarkan surat Pernyataan TERGUGAT II yang telah membeli Tanah *A quo* dari TERGUGAT I dengan adanya Permasalahan *A quo* maka TERGUGAT II menyerahkan kembali kepada TERGUGAT I untuk dikuasai sesuai dengan dasar yang menguatkan TERGUGAT I yaitu surat keterangan Pemerintahan Kabupaten Pandeglang Kecamatan Cigelis dalam Surat Keterangannya No : 593/315-kec/XI/2021 menerangkan objek sengketa dalam perkara *A quo* berdasarkan arsip laporan bulanan PPATS Kecamatan cigelis bulan maret tahun 1992 dengan nomor urut : 58, Nomor Akta 201/1992 tanggal 28 bulan maret 1992, seluas 2500 m2 No. Kohir C. 23991 Blok Cipanon berdasarkan catatan laporan bulanan PPAT

Halaman 52 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Cigelis menerangkan bahwa Pemberi Hibah a.n ARMANAH dan Penerima Hibah a.n RAMAN. (TERGUGAT I)

Bahwa pada tahun 1992 dalam catatan laporan bulanan PPAT Kecamatan Cigelis tidak mencatat adanya transaksi jual beli antara TERGUGAT I dengan PENGUGAT, maka dengan demikian sangat jelas dan senyatanya TERGUGAT I adalah pemilik sah objek sengketa berdasarkan Akta hibah No. 201 Tahun 1992 No. Persil C 2399, Seluas 2500 M2 terletak di Blok Cipanon Desa tanjung jaya kec. Panimbang (yang padamulanya sebelum pemekaran adalah kecamatan Cigelis) kab. Pandeglang, provinsi. Banten Dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah utara, berbatasan dengan Pantai/ Selat Sunda
- Sebelah selatan, berbatasan dengan Jalan Raya Tanjung Lesung
- Sebelah barat, berbatasan dengan Kali/Lorah
- Sebelah timur, berbatasan sekarang dengan Jalan paving block menuju laut dahulunya tanah armanah/H. Hambali.

Bahwa dengan bukti – bukti yang autentik maka dalil TERGUGAT II tidak dapat dibantahkan oleh PENGUGAT, karena EKSEPSI TERGUGAT II dapat mendasar secara hukum dan dapat membantah alasan dalam dalil gugatan PENGUGAT yang tidak benar dan menyesatkan, maka keseluruhan eksepsi TERGUGAT II telah membuktikan bahwa PENGUGAT dalam megklaim tanah *A quo* tidak memiliki dasar hukum yang jelas ;

Berdasarkan uraian Dalam Eksepsi maka TERGUGAT II Mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang dalam Perkara A” quo berkenan untuk **MENYATAKAN GUGATAN PENGUGAT DI TOLAK DAN ATAU DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVAKELIJKE VERKLAARD).**

II. DALAM POKOK PERKARA/KONVENSII

1. Bahwa TERGUGAT II secara tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat I ;
2. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan objek perkara ;
3. Bahwa dalil-dalil TERGUGAT II dalam Eksepsi tersebut di atas dianggap menjadi satu rangkaian atau satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam jawaban atas pokok perkara ini ;

Halaman 53 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- A. TIDAK SATUPUN BUKTI YANG DIAJUKAN PENGGUGAT MERUPAKAN BUKTI HAK ATAS TANAH SEBAGAIMANA KETENTUAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
4. Bahwa Pasal 23, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan pembuktian hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
 - a. Penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak
 - b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut.
 - c. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan.
 - d. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf.
 - e. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
 - f. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.
5. Bahwa Pasal 243, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyatakan pembuktian hak atas tanah lama dibuktikan dengan:
 - a. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik.
 - b. Pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (duapuluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka.
6. Bahwa semua bukti-bukti Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam Posita Gugatan tidak satupun yang sesuai dengan bukti hak atas tanah sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Halaman 54 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Penggugat mengklaim memiliki hak atas tanah berdasarkan bukti-bukti yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai pertanahan dan tidak berdasar, maka gugatan yang tidak berdasar sudah seharusnya ditolak.

B. PENGGUGAT DI BERIKAN PENAWARAN TANAH OLEH WARSA ATAS TANAH MILIK TERGUGAT I

8. Bahwa dalam gugatan Penggugat menolak dalil PENGGUGAT pada huruf B angka 4.

JAWABAN DAN KEBERATAN

TERGUGAT II menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT bahwa TERGUGAT I tidak pernah bertemu Saudara Warsa untu mejual Tanah A quo, menerima uang, atau ketemu langsung dengan PENGGUGAT untuk bertransaksi jual beli tanah dan PENGGUGAT tidak pernah menandatangani DRAF BLANKO AKTA MILIK PENGGUGAT di hadapan siapapun. Maka atas Hal tersebut PENGGUGAT tidak jelas dan mengada-ada, bahwa TERGUGAT memiliki hubungan keluarga dengan TERGUGAT II dan pdahulunya sering berkumpul bersama keluarga (sebagaimana bukti yang di beri tanda T II. 3 berupa foto keluarga) kemudian TERGUGAT II juga sering membantu PENGGUGAT untuk kebutuhan kesehariannya karena pada masa itu PENGGUGAT tinggal di kediaman vila milik TERGUGAT II bersama-sama dengan TERGUGAT II di desa Sambolo Kecamatan Carita Kabupaten Pandeglang, dikarenakan PENGGUGAT tidak punya temoat tinggal dan juga belum berkeluarga atau memiliki istri, namun seiring waktu lama berjakan PENGGUGAT mendapatkan jodohnya dengan warga penduduk yang bertempat tinggal di desa Cigondang Kecamatan Labuan Kabupaten Pandeglang, tidak jauh jaraknya dari tempat Objek yang menjadi sengketa dalam Perkara ini, sehingga oleh kerena itu PENGGUGAT menjadi warga tetap yang bertempat tingal di desa Cigondang Kecamatan Labuan Kabupaten Pandeglang, maka dengan demikian TERGUGAT II merasa kepada saudara sespupu yang erat hubungannya oleh karena itu mempercayakan Tanah-Tanah yang berada di daerah tanjunglesung (sebagaiman bukti yang di beri tanda T. II. 4 berupa 10 foto copy akta jual beli a.n TERGUGAT II yang terletak di Tanjunglesung Desa Tanjungjaya Blok Kuntili) selain dari pada itu PENGGUGAT di berikan kepercayaan untuk membayar pajak Tanah-Tanah milik TERGUAT II yang berada di

Halaman 55 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanjunglesung, yang mana suatu hari pada sekitaran Tahun 2012, PENGGUGAT meminta dokumen – dokumen tanah milik TERGUGAT II salah satunya dokumen tanah dalam perkara *A quo* sebuah AKTA HIBAH No. 201/1992 yang di serahkan oleh TERGUGAT II kepada PENGGUGAT, nakan tetapi kepercayaan tersebut di salahgunakan oleh PENGGUGAT dengan menjual Tanah – Tanah milik TERGUGAT yang salah satunya di Blok Cipakis yang luasnya kurang lebih 6.800 M2, akan tetapi yang di akunya dan di kembalikan kepada TERGUGAT II hanya seluas 2.600 M2, yang PENGGUGAT janjikan akan di jadikan sertifikat seluas 2.600 M2 kepada BPN Pandeglang (sebagaimana bukti surat TERGUGAT II yang di beri tanda T.II.5 berupa dokumen permohonan hak kepada BPN Pandeglang atas nama VALENTINO anak kandung TERGUGAT II) dan (sebagaimana bukti surat TERGUGAT II yang di beri tanda T.II.6 berupa kwitansi uang senilai 20,000.000 untuk biaya pembuatan sertifikat yang di terima oleh PENGGUGAT) dan sinya nya yang TERGUGAT II ketahui telah di jual kepada beberpa pihak yang telah membelinya. Bahwa tentang Tanah *A quo* dalam perkara *A quo* awal mulanya Tanah milik TERGUGAT I yang di beli oleh TERGUGAT II dan di akui oleh TERGUGAT I namun PENGGUGAT merasa memiliki dengan dasar membeli dari TERGUGAT I, dengan dasar memiliki BALKO AKTA JUAL BELI yang ada tanda tangannya TERGUGAT I akan tetapi tanda tanagn tersebut di tolak mentah-mentah oleh TERGUGAT I karean TERGUGAT I tidak pernah menjual, menerima unag atau menandatangani apapun dengan PENGGUGAT, jangan kan jual beli ketemu saja tidak pernah. Maka oleh Karena TERGUGAT I hanya menjual Tanah *A quo* hanya kepada TERGUGAT II, akan tetapin dengan adanya permasalahan Tanah *A quo* yang di klaim oleh PENGGUGAT maka TERGUGAT II menyerahkan kembali Tanah *A quo* kepada TERGUGAT I untuk dikuasai serta membantu menyelesaikan sengketa dengan Saudara Sepupunya sendiri yaitu Saudar PENGGUGAT. Bahwa apabila PENGGUGAT dengan dasar BLANKO AKTA JUAL BELI yang belum sah mengklai Tanah *A quo* maka hsrus sesuai dengan fakta serta tidak mangada-ada dan tidak bertentangan dengan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah Nasional adalah hukum adat , oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah Nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat,

Halaman 56 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl

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

Pengertian Jual Beli Tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi :

1. ASAS TUNAI. Adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama , selain itu, asas ini mempunyai arti pembayaran di laksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang di tuangkan dalam akta jual beli, tunai
2. ASAS TERANG. Mempunyai arti bahwa jual beli tanah di lakukan secara terbuka dan tidak di tutupi, asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah di lakukan di hadapan PPAT karena sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak atas tanah, satuan rumah susun , dan Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus di lakukan di di hadapan PPAT hal tersebut memfunyai fungsi sebagai :

1. Jaminan atas kebenaran tentang statusTanah, Pemegang Hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan juala beli tanah di lakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas Terang.
2. Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas Publisitas, untuk jual beli tanah yang di lakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (2) orang saksi yaitu terdiri dari Kepala Desa /Camat dan seseorang dalam wilayah desa dimana terdapat Tanah yang menjdi Objek Jual beli.

C. BUKTI PENGGUGAT YANG MENYATAKAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN BLANKO AKTA YANG BELUM DI TANDA TANGAN PPAT TAHUN 1992 MERUPAKAN BUKTI PALSU.

9. Bahwa pada seekitaran Tahun 2017 antara TERGUGAT II dan PENGGUGAT menjual sebidang Tanah kepada Saudara DIKI pemilik Penginapan BLUE OCEAN, bahwa Tanah tersebut yang di jual kepada Saudara diki adalah tanh TERGUGAT II akan tetapi sehubungan surat – surat berupa SPPT dan yang lainnya sudah berubah menjdi nama PENGGUGAT maka yang berteransaksi jual adalah PENGGUGAT dengan Saudara DIKI akan tetapi pembayarannya tidak melalui PENGGUGAT melainkan langsung di transfer dan sebagainya tunai di terima oleh TERGUGAT II Rp. 2000.000.000,-(dua milyar rupiah) (sebagaimana bukti TERGUGAT II yang di beri tanda T.II. 7 berupa bukti kwitansi dan bukti transfer dari Saudara DIKI) bahwa kemudian untuk kepenguruan surat

Halaman 57 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



tersebut di terima oleh TERGUGAT II sebesar Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan di beri kwitansi yang di saksi dalam kwitansi dan di tanda tangan oleh PENGGUGAT, (sebagaimana bukti TERGUGAT II yang di beri tanda T.II.8 berupa kwitansi yang di tanda tangan PENGGUGAT sebagai saksi)

10. Bahwa PENGGUGAT dalam perkara gugatan sebelumnya di pengadilan negeri Pandeglang dengan nomor perkara 22/Pdt.g/2022/PN.Pdgl dalam bukti surat PENGGUGAT yaitu berupa kwitansi jual beli terhadap beberapa nama – nama pemilik tanah yang memuat nama TERGUGAT II sebagai Pihak Pembeli yang menyerahkan sejumlah uang untuk pembayaran tanah, maka dengan bukti tersebut secara langsung PENGGUGAT telah membuktikan bahwa dokumen tanah milik TERGUGAT II benar dan senyatanya ada dalam Peguasaan PENGGUGAT. (sebagaimana bukti TERGUGAT II yang di beri tanda T.II.9 berupa daftar bukti PENGGUGAT)
11. Bahwa Posita Gugatan (Huruf B, Nomor 5,6,7,8,9) menyatakan bahwa Penggugat mendalilkan dalam surat gugatannya “merupakan pembeli yang beritikad baik atas tanah milik TERGUGAT I, berdasarkan buku leter C 2399 Persil 11a seharga Rp, 7,500,000, (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) seluas 2500 m2 (saat ini luas di SPPT 2,907m2)” dengan bukti Kepemilikan Penggugat sebagai berikut :
 - a. Akta Jual Beli yang belum di register tahun 1992.
 - b. Informasi pembayaran dari kantor Pajak Pratama.
 - c. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang.

JAWABAN DAN KEBERATAN

Bahwa dalil PENGGUGAT tidak, benar, salah dan mengada-ada, senyatanya dimana PENGGUGAT mengakui dengan menyatakan sebagai pembeli, yang di dapatnya melalui perantara Warsa, dengan dasar kepada buku leter C 2399 Persil 11a seharga Rp, 7,500,000, (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) seluas 2500 m2 (saat ini luas di SPPT 2,907m2) , apabila di cermati hubungkan dengan Leter C 2399 Persil 11a, yaitu a.n ARMANAH, maka apa yang di sampaikan PENGGUGAT dalam gugatannya PENGGUGAT telah keliru dan salah alamat, karena TERGUGAT I dalam memiliki objek tanah A quo yaitu berupa Akta Hibah No 201/1992 a.n, Raman Sebagai penerima hibah (

Halaman 58 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT I) dan ARMANAH Sebagai Pemberi hibah, (Sebagai Pemberi hibah berdasarkan keterangan Leter C 2399 Persil 11a, a.n ARMANAH.) Maka apabila Penggugat mendalilkan bahwa dasar kepemilikan objek sengketa yang didapatkan dengan cara membeli dari TERGUGAT I dalam dalil Penggugat menyatakan bahwa dasar kepemilikan TERGUGAT I yaitu Leter C 2399 Persi 11a, a.n ARMANAH maka dengan demikian PENGGUGAT telah keliru dan terkesan mengada-ada dengan membuat keterangan Palsu;

- AKTA JUAL BELI YANG BELUM DI REGISTER. karena demi untuk memberikan ketepatan waktu maka harus memuat tanggal pembuatan akta tersebut, berdasarkan kepada Pasal 165 HIR. Akta memiliki unsur-unsur seperti tulisan yang memuat fakta, peristiwa, atau keadaan yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang di tanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk menjadi bukti, dalam sebuah akta outentik harus memenuhi kekuatan pembuktian lahiriah, formil dan materil, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian secara lahiriah adalah sesuai dengan asas “ acta publica probant sescipsa “ yang berarti suatu akta lahirnya tampak sebagai akta outentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah di tetukan maka akta itu berlaku atau di anggap sebagai akta outentik sampai dapat di buktikan sebaliknya dan kekuatan pembuktian formil, dalam hal dimana secara formil suatu akta outentik menjamin kebenarannya dan kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan para pihak yang mengadap, tanda tangan para pihak, Notaris/PPAT dan saksi tempat akta dimana di buat sebagaimana di ataur dalam pasal 1875 KUHPerdata, dalam arti formil Akta yang di buat oleh Notaris atau PPATS membuktikan kebenaran dari apa yang di saksikan, yaitu yang dilihat, didengar, di alami sendiri oleh pejabat pembuat akta dalam menjalankan tugasnya, maka Penggugat jelas sangat keliru dalam menerapkan hukum serta dianggap sesat, apabila menganggap blanko akta yang belum di sahkan PPAT merupakan sebuah AKTA autentik, maka dengan hal tersebut senyatanya Tidak dapat di benarkan;
- INFORMASI PEMBAYARAN PEMBAYARAN DARI KANTOR PAJAK PRATAMA. Surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) Pajak Bumu Dan Bangunan (PBB). Bukanlah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah melainkan surat keputusan kepala kantor Pelayanan Pajak Bumi dan

Halaman 59 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan yang harus di lunasi wajib pajak pada waktu yang telah di tentukan sebagaimana di muat dan di atur dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan, berkenaan dengan Hak Kepemilikan Tanah sebagaimana di tentukan dalam Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang No 5. Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, yang pada dasarnya menrangkan Hak Milik dan jug setiap peralihan, terhapusnya dan pembebanan pada hak-hak yang lain wajib di daftarkan terlebih dahulu dengan ketentuan-ketentuan yang telah di atur dala Pasal 19 Undang-Undang No. 5 tentang Peraturan Dasar Pokk Agraria (UUPA).

- SURAT PEMBERITAHUNA PAJAK TERHUTANG. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan adalah Bukan Merupakan Bukti Kepemilikan Tanah, sebelumnya SPPT bukti Pembayaran Pajak bisa berupa IPEDA, KIKITIR TANAH, PETUK , Sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Tanggal 10 Febuari 1960 Nomor 34k/Sip/1960 Kaidah hkumnya menentukan “ Girik, Kikitir, Petuk, dengan apapun namanya hasil Fiscal Kadaster bukan tanda bukti hak atas tanah. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tanggal 22 Maret 1972 Kaidah hkumnya menentukan “ Girik, Kikitir, Petuk, bukan merupakan buktu kepemilikan tanah melainkan hanya merupakan bukti tanda Pajak dan bukan menjamin orang yang namanya tercantum dalam SPPT tanah tersebut adalah juga pemilik tanah. Yurisprudensi Mahkmah Agung Nomor 624k/Sip/1970 tanggal 24 Maret 1971 Kaidah Hukum Menentukan, nama seseorang yang tercatat dalam buku leter C tidak mrupakan bukti mutlak bahwa ia adalah orang yang berhak/pemilik tanah yangbersangkutan.

BAHWA GUGATAN YANG DI DASARKAN ATAS BUKTI PALSU YANG DI REKA-REKA SUDAH SEHARUNYA DI NYATKAN DI TOLAK.

D. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI ALAS HAK ATAU DASAR HUKUM UNTUK MENGALIHKAN, MENJUAL OBJEK TANAH A QUO KEPADA PIHAK MANAPUN

12. Bahwa sebagian tanah A quo telah di jual oleh PENGGUGAT dan telah terbit Akta Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT III Sebesr Rp. 25.000.000,-(dua puluh lima juta rupiah) sehingga di terbitkan akata oleh TURUT TERGUGAT III berupa Akta Nomor 191/2020

JAWABAN DAN KEBERATAN

Halaman 60 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa didalam surat keterangan Pemerintah Kabupaten Pandeglang Kecamatan Cigelis dalam Surat Keteranganannya No : 593/315-kec/XI/2021 menerangkan Tanah yang menjadi sengketa dalam perkara *A quo* berdasarkan arsip laporan bulanan PPATS Kecamatan cigelis bulan 28 maret tahun 1992 dengan nomor urut : 58, bahwa Nomor Akta 201/1992, seluas 2500 m2, dengan No. Kohir C. 23991. Terletak di Blok Cipanon Desa Tanjung Jaya Kecamatan Cigelis , yang sekarang menjadi Kecamatan Panimbang, berdasarkan catatan laporan bulanan PPAT Kecamatan Cigelis yaitu yang memberikan Hibah adalah a.n ARMANAH dan Penerima Hibah adalah a.n RAMAN. sebagai(TERGUGAT I) dalam Perkara *A quo*

Bahwa pada tahun 1992 kantor Administrasi Kecamatan Cigelis Tidak mencatat atau meregister AKTA JUAL BELI antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT dan tidak ada data mencatat dengan PIHAK MANAPUN.

Bahwa akta yang di terbitkan oleh TURUT TERGUGAT III tidak memiliki kepastian hukum karena di terbitkan dengan secara unprosedural atau tidak sesuai prosedur, karena peralihan JUAL BELI di hadapan PEJABAT PPAT dalam hal ini TURUT TERGUGAT III. yang di lakukan secara mandiri antara Penjual dengan Pembeli yang harus mempersiapkan dokumen surat Asli kepemilikan tanah milik Penjual yaitu mulai dari berupa :

1. Surat asli tanah girik atau fotocopy leter C yang di miliki Pemohon (yang memuat nama Pemohon atau pihak Penjual)
2. Surat Keterangan riwayat tanah dari kantor desa/kelurahan
3. Surat/Keterangan Tdak Sengketa dari Lurah/Kades
4. Bukti Peralihan hak milik Tanah

E. TENTAG LAPORAN TERGUGAT II KE KEPOLISIAN RESORT PANDEGLANG ADALAH DUGAAN TINDAK PIDANA PENIPUAN DAN PENGHELAPAN

13. Bahwa Pada Huruf D angka 16 "Tentang Laporan TERGUGAT II di hentikan kepolisian Resort Pandeglang"

JAWABAN DAN KEBERATAN

Bahwa berkenaan dengan laporan Polisi Nomor. R/LI/40/VII/2021/Banten/Res,Pandeglang yaitu adalah laporan Pengugat II yang berkenaan dengan dugaan tindak pidana penipuan dan penghelapan dalam pembuatan sertifikat tanah yang terletak di Blok Cipakis seluas +2.600

Halaman 61 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

M2, yang tidak pernah terbit sampai dengan saat sekarang ini, yang mana di karenakan laporan TERGGUGAT II tidak di terima secara resmi dan tidak teregister sehingga tidak mendapatkan tanda bukti laporan maka oleh dikarenakan hal tersebut TERGGUGAT II melaporkan PENGGUGAT ke POLDA BANTEN, yang kemudian laporan PENGGUGAT diterima secara resmi sebagaimana Tanda Bukti Lapor nomor register TBL/B/440/XI/2021/SPKT-II.DITRESKRIMUM/POLDA BANTEN, yang sampai dengan saat ini belum di beritahukan surat pemberhentian penanganan perkara oleh ditreskrimum polda banten kepada TERGGUGAT II.

Bahwa megenai tentang adanya dugaan tindak pidana Penipuan dan atau penggelapan yang awal mula kejadian Sdr, Ricard Polli (Penggugat), menawarkan kepada pelapor (TERGGUGAT II) untuk mengurus pembuatan sertifikat tanah a.n H.A. TINE DAMAYNTI.JP (Tergugat II) kepada atas nama VALENTINO yaitu sebidang tanah yang berlokasi Blok 005 / Cipakis Desa Tanjung Jaya, Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang, Provinsi Banten, dengan luas +2.600 M2 Kemudian Terlapor (Penggugat) meminta biaya untuk pengurusan pembuatan sertifikat tanah tersebut kepada Pelapor (Tergugat II) sebesar Rp, 20,000,000,- (dua puluh juta rupiah) namun dari semenjak pelapor (TERGGUGAT II) menyerahkan uang pengurusan pembuatan sertifikat tanah tersebut hingga saat ini proses pembuatan sertifikat tersebut oleh Saudara Ricard Polli/terlapor/ (Penggugat) tidak kunjung selesai. Bahwa laporan Tergugat II yaitu bentuk rasa kesal dan kecewa kepada PENGGUGAT, sehingga dalil PENGGUGAT dalam gugatannya adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, maka gugatan yang demikian haruslah dinyatakan ditolak demi hukum;

F. TERGGUGAT I TIDK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

14. Terhadap posita gugatan huruf D mengenai kerugian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, secara keseluruhan TERGGUGAT II menolak dengan tegas karena TERGGUGAT II TIDAK melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana sudah dijelaskan pada Jawaban Tergugat I ini sebelumnya, dengan demikian maka tentang dalil yang menyebutkan tentang kerugian Materiil maupun Immateriil yang dialami oleh Penggugat adalah TIDAK BERDASARKAN HUKUM DAN MENGADA-ADA DEMI KEUNTUNGAN PRIBADI.

Halaman 62 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, para Tergugat mohon dengan segala kerendahan hati kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa, membuat, dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan alasan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat II untuk seluruhnya
2. Menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvenkelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

3. Menerima seluruh jawaban dari Tergugat II untuk seluruhnya.
4. Menolak seluruh dalil-dalil Penggugat pada pokok perkara
5. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah penggugat yang tidak beritikad baik.
6. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechmatige Overheidsdaad) berkaitan dengan gugatan Penggugat.
7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

Jawaban Tergugat III

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Mei 2023, bertindak untuk dan atas nama serta guna kepentingan hukum pemberi kuasa dalam perkara Perbuatan Melawan Hukum dalam Perkara Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl di Pengadilan Negeri Pandeglang.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui oleh Tergugat III dengan tegas;
2. Bahwa Tergugat III telah menjalankan keseluruhan Kewajibannya dalam membeli sebagian tanah Penggugat sebelumnya yaitu sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor :191/2020 tertanggal 20 Oktober 2020 seluas 100 m2 dengan batas – batas :
Barat : Tanah Warsa

Halaman 63 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Jalan Raya Tanjung Lesung

Timur : Tanah D Richard Poli

Utara : Kali Keramat Cipanon/solokan

dengan harga Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)

3. Bahwa atas Jual Beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat III tersebut telah sesuai dengan hukum perikatan jual beli yangmana antara Penggugat dan Tergugat III sama – sama telah membubuhkan tanda tangan didalam Akta yang dibuat dan telah di sahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Panimbang, akan tetapi Tergugat III hingga saat ini belum memindahkan nama /memecah atas SPPT yang hingga saat ini masih atasnama Ricat ;
4. Bahwa Tergugat III menolak secara Tegas atas Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan terhadap Tergugat III, Tergugat III juga menolak secara tegas permintaani Ganti Rugi yang diajukan oleh Penggugat atas sebagian tanah yang ditempati Tergugat III hingga saat ini, Tergugat III memang mengakui tanah tersebut milik Penggugat dan sebagian ditempati oleh Tergugat III dikarenakan pada tahun 2020 Tanah yang dibeli oleh Tergugat III sedang dilakukan pengurusan, sehingga Tergugat III saat itu meminta ijin kepada Penggugat untuk dapat menempati sebagian tanah milik Penggugat hingga pengurusan dan pemondasian tanah Tergugat III selesai ;
5. Bahwa disaat selesainya pengurusan dan pemondasian oleh Tergugat III, Tergugat III yang terkena dampak Covid 19 belum memiliki biaya untuk Pindah dan membongkar bangunan yang ada diatas lahan milik Penggugat tersebut ;

Bahwa Tergugat III Perlu sampaikan bahwasanya Tergugat III akan segera membongkar dan memindahkan bangunan yang ada diatas lahan Penggugat setelah memiliki biaya untuk itu, tanpa harus membayar denda ataupun sebagaimana yang Penggugat uraikan didalam Posita Gugatan Penggugat terhadap Tergugat III, Tergugat III dengan jelas telah meminta ijin kepada Penggugat sebelumnya untuk menempati tanah milik Penggugat, Penggugat juga mengijinkan atas tanah yang ditempati oleh Tergugat III untuk sementara waktu tersebut ;

OBJEK SENGKETA DAN KRONOLOGI

Halaman 64 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl

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 Tergugat III tetap dalam dalilnya dan menolak keseluruhan dalil-dalil Penggugat, kecuali yang di akui oleh Tergugat III kebenarannya.

1. Bahwa apa yang di dalilkan oleh Penggugat sebagaimana posita poin 11, 25, 26 dan 36 tidak kesemuanya atas keterangan didalam gugatan tersebut dapat dibenarkan,, Tergugat III adalah merupakan Pembeli yang beretikat baik, Tergugat III yang telah membeli sebagian tanah Penggugat seluas 100 m2 persegi telah melunasi pembayaran atas pembelian tanah tersebut;
2. Bahwa pada sekitar bulan September 2020 Tergugat III membutuhkan tempat tinggal dikarenakan Tergugat III adalah merupakan Nelayan yang belum memiliki tempat tinggal sehingga Tergugat III memohon kepada Penggugat agar dapat menjual sebagian tanah miliknya kepada Tergugat III ;
3. Bahwa permohonan Tergugat III tersebut direspon oleh Penggugat dengan memberikan sebagian lahan Penggugat dan Tergugat III juga menanyakan kepada Turut Tergugat I saat itu apakah tanah tersebut tidak dalam sengketa, atas hal tersebut Turut Tergugat I menyampaikan kepada Tergugat III bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa sehingga Tergugat III juga meminta kepada Turut Tergugat I agar dapat membuat Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat III ;
4. Bahwa setelah disepakati oleh Penggugat, Tergugat III membayar tanah Seluas 100 m2 tersebut dengan harga Rp. 25.000.000,- dan Penggugat menyepakati dibuat Akta Jual Beli yangmana saat ini Akta Jual Beli tersebut telah ditanda tangani oleh Penggugat, Tergugat III, Saksi, dan juga Pejabat Desa dan PPAT Kecamatan Panimbang (Turut Tergugat I dan II) ;
5. Bahwa setelah dibelinya tanah tersebut, Tergugat III memohon kepada Penggugat dengan baik – baik agar dapat meminjamkan tanahnya sebagian untuk dibuat tempat tinggal sementara, dikarenakan lahan yang dibeli oleh Tergugat III sementara akan dirug dan dipondasi terlebih dahulu sebelum Tanah yang dibelinya tersebut ditempati, dan Penggugat juga mengijinkan Tergugat III untuk menempatnya terlebih dahulu hingga selesainya pemondasian tanah Tergugat III ;
6. Bahwa setelah selesainya pemondasian oleh Tergugat III, Tergugat III memang belum memindahkan bangunan yang ada diatas tanah

Halaman 65 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, dikarenakan Tergugat III belum memiliki uang untuk pemindahan itu, sehingga Tergugat III sangat keberatan atas tuduhan Penggugat yang mana Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum serta meminta Tergugat membayar sejumlah uang sewa atau ganti kerugian untuk itu sebagaimana yang tertuang didalam Gugatan Penggugat ;

Bahwa Atas dasar uraian-uraian diatas, bersama ini Tergugat III mohon kehadiran Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa perkara ini agar berkenan memutus perkara sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan dalil-dalil Tergugat III ;
2. Menyatakan bahwa Tergugat III Tidak Melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 191/2020 antara Penggugat dan Tergugat III pada tanggal 20 Oktober 2020 seluas 100 m2 di blok Cipanon Desa Tanjung Jaya Kecamatan Panimbang Kabupaten Pandeglang dengan batas batas :
Barat : Tanah Warsa
Selatan : Jalan Raya Tanjung Lesung
Timur : Tanah D Richard Poli
Utara : Solokan/Kali Cipanon Keramat
Adalah Sah, dan Berkekuatan Hukum ;
4. Menyatakan bahwa Tergugat III tidak berhak untuk membayar sewa atas tanah yang telah ditempatinya tersebut ;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono)

Jawaban Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus NOMOR : 055/KH.SS/V/2023 tertanggal 09 Mei 2023, bertindak untuk dan atas nama serta guna kepentingan hukum pemberi kuasa.

1. Bahwa Para Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui oleh Para Turut Tergugat dengan tegas ;

Halaman 66 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Para Turut Tergugat telah menjalankan keseluruhan tugas dan kewenangan sebagai Pejabat Desa dan Pejabat PPAT disaat itu yangmana telah dikeluarkannya Surat Akte Jual Beli dari Kantor Turut Tergugat II dan Akte Tersebut telah diisi dan ditanda tangani Pejabat saat itu dikarenakan adanya jual beli dari Tergugat I kepada Tergugat II ;
3. Bahwa Turut Tergugat I dan II hanya mengetahui bahwasanya Penggugat telah menjual sebagian tanah milik Penggugat kepada Tergugat III sebagaimana Arsip yang berada dikantor Turut Tergugat I dan II atas Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat III sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor :191/2020 tertanggal 20 Oktober 2020 seluas 100 m2 ;
4. Bahwa selain daripada itu sepengetahuan Turut Tergugat I sebagai Pejabat Desa yang tidak jauh dari Lokasi Aquo serta setidaknya sering berada di sekitar lokasi tanah Aquo tersebut tidak pernah ada pihak lain atau Pihak ke III yang mempermasalahkan atas tanah yang berada di Cipanon yang dikuasai Penggugat untuk berdagang tersebut, sehingga sepengetahuan Turut Tergugat I permasalahan pertama timbul sewaktu Tergugat I dan II mempermasalahkan tanah aquo pada sekitar tahun 2021 dengan memagar tanah aquo hingga menyebabkan Turut Tergugat I juga dipanggil oleh Pihak Kepolisian untuk memberikan keterangan berkaitan dengan tanah tersebut ;
5. Bahwa Para Turut Tergugat yang telah menjalankan apa yang menjadi kewajibanya itu, didalam gugatan Penggugat yang menyebutkan belum adanya Nomor Register pada Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I pada saat itu bukanlah merupakan kewenangan Klien kami sebagai Turut Tergugat II yang merupakan PPAT Kecamatan Panimbang, meskipun diketahui saat ini Desa Tanjungjaya merupakan wilayah Kecamatan Panimbang saat ini, akan tetapi dengan adanya gugatan dari Penggugat menandakan adanya sengketa kepemilikan yang harus terselesaikan terlebih dahulu, sehingga klien kami sebagai Turut Tergugat I dan II hanya akan tunduk dan patuh terhadap Putusan Majelis Hakim;
6. Bahwa kami Para Turut Tergugat tidak akan menggunakan dan atau membantah dalil Penggugat di dalam gugatan ini akan tetapi akan ikut membuktikannya nanti di sesi Persidangan;

Halaman 67 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl

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 karena itu Para Turut Tergugat berpendapat, gugatan Penggugat harus dapat dibuktikan terlebih dahulu oleh Penggugat, dan Para Turut Tergugat hanya dapat mengikuti persidangan ini sesuai dengan apa yang diperintahkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang.

Bahwa dalam hal ini Para Turut Tergugat akan menjawab secara sekaligus apa yang ada didalam Gugatan Penggugat untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Para Turut Tergugat menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali yang Para Turut Tergugat akui dengan tegas kebenarannya ;
2. Bahwa Para Turut Tergugat Khususnya Turut Tergugat I sebelumnya telah dipanggil dan diperiksa oleh Kepolisian Resort Pandeglang atas adanya dugaan tindak Pidana yang dilakukan oleh Tergugat I dan II, sehingga didalam Jawaban Gugatan Penggugat ini Turut Tergugat I dan II akan memberikan jawaban yang tidak jauh berbeda dengan apa yang telah disampaikan oleh Para Turut Tergugat I dan II kepada Pihak Kepolisian ;
3. Bahwa Para Turut Tergugat mengakui secara Tegas atas Tanah Aquo yang sebelumnya dikuasai oleh Penggugat tersebut memiliki bukti Surat SPPT atasnama RICAT yang pada setiap Tahunnya dibayar oleh Penggugat semenjak Tahun 1993 hingga saat ini ;
4. Bahwa sepengetahuan Turut Tergugat I, atas Fisik tanah tersebut sebelumnya dikuasai dan digunakan oleh Penggugat untuk berjualan Nasi & Ikan Bakar serta ada bangunan milik Penggugat diatas lahan tersebut yang masih berdiri hingga saat ini ;
5. Bahwa sebagai Pejabat Camat (PPAT) dan juga Kepala Desa Tanjung Jaya yangmana Lokasi Gugatan tersebut masuk kedalam Wilayah Turut Tergugat I dan II maka dengan adanya Akta Jual Beli yang belum teregister oleh Kantor PPAT Kecamatan Panimbang, sebagai Turut Tergugat I dan II akan mengikuti jalannya persidangan dengan memberikan bukti dan keterangan yang sebenarnya ;
6. Bahwa kami sebagai Turut Tergugat I dan II akan Tunduk dan Patuh terhadap seluruh isi Putusan Pengadilan terhadap perkara ini berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 68 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan dalil-dalil Para Turut Tergugat ; Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

(2.9) Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik atas jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II selanjutnya atas replik Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

(2.10) Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti P-1 : berupa foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK 3601121312550002, A.n D. Ricat Poli;
2. Bukti P-2 : berupa foto copy Akta Jual Beli (AJB) Tahun 1992;
3. Bukti P-3 : berupa foto copy Surat Keterangan Nomor 31/76/X/1992 dari Kepala Desa Tanjungjaya tahun 1992;
4. Bukti P-4 : berupa foto copy SPPT No. 36.01.060.012.004-0037.0 atasnama Ricat tertanggal 04 Juni 1998
5. Bukti P-5 : berupa foto copy SPPT No. 36.01.060.012.004-0037.0 atasnama Ricat tertanggal 25 Februari 1999;
6. Bukti P-6 : berupa foto copy SPPT No. 36.01.060.012.004-0037.0 atasnama Ricat tertanggal 09 April 2001;
7. Bukti P-7 : berupa foto copy SPPT No. 36.01.060.012.004-0037.0 atasnama Ricat tertanggal 05 Januari 2003;
8. Bukti P-8 : berupa foto copy SPPT No. 36.01.060.012.004-0037.0 atasnama Ricat tertanggal 14 Januari 2004;
9. Bukti P-9 : berupa foto copy SPPT No. 36.01.060.012.004-0037.0 atasnama Ricat tertanggal 02 Januari 2007;
10. Bukti P-10 : berupa foto copy SPPT No. 36.01.060.012.004-0037.0 atasnama Ricat tertanggal 04 januari 2010;
11. Bukti P-11 : berupa foto copy SPPT No. 36.01.060.012.004-0037.0 atasnama Ricat tertanggal 043 Januari 2011;
12. Bukti P-12 : berupa foto copy SPPT No. 36.01.060.012.004-0037.0 atasnama Ricat tertanggal 24 juni 2012;

Halaman 69 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bukti P-13 : berupa foto copy SPPT No. 36.01.060.012.004-0037.0 atasnama Ricat tertanggal 07 januari 2013;
14. Bukti P-14 : berupa foto copy SPPT No. 36.01.060.012.004-0037.0 atasnama Ricat tertanggal 01 januari 2014;
15. Bukti P-15 : berupa foto copy SPPT No. 36.01.060.012.004-0037.0 atasnama Ricat tertanggal 05 januari 2015;
16. Bukti P-16 : berupa foto copy SPPT No. 36.01.060.012.004-0037.0 atasnama Ricat tertanggal 04 januari 2016;
17. Bukti P-17 : berupa foto copy SPPT No. 36.01.060.012.004-0037.0 atasnama Ricat tertanggal 03 januari 2017;
18. Bukti P-18 : berupa foto copy SPPT No. 36.01.060.012.004-0037.0 atasnama Ricat tertanggal 03 januari 2018;
19. Bukti P-19 : berupa foto copy SPPT No. 36.01.060.012.004-0037.0 atasnama Ricat tertanggal 02 januari 2019;
20. Bukti P-20 : berupa foto copy SPPT No. 36.01.060.012.004-0037.0 atasnama Ricat 02 Desember 2019;
21. Bukti P-21 : berupa foto copy SPPT No. 36.01.060.012.004-0037.0 atasnama Ricat tertanggal 04 januari 2021;
22. Bukti P-22 : berupa foto copy SPPT No. 36.01.060.012.004-0037.0 atasnama Ricat tertanggal 03 januari 2022;
23. Bukti P-23 : berupa foto copy Surat Keterangan Nomor : 973/1555-Bidtap/2021 dari Badan Pelayanan Pajak Daerah Kab Pandeglang;
24. Bukti P-24 : berupa foto copy Surat Pernyataan Kerjasama tertanggal 05 Juli 2009;
25. Bukti P-25 : berupa foto copy Peringatan (somasi) dari kuasa hukum **An. H.A TINE DHAMAYANTI JP** yang ditujukan kepada Kementerian PU tertanggal 14 Juli 2021;
26. Bukti P-26 : berupa foto copy Undangan dari Kepolisian Nomor : B/927/VII/2021/Reskrim;
27. Bukti P-27 : berupa foto copy kwitansi tertanggal 4 Oktober 2017;
28. Bukti P-28 : berupa foto copy **Surat Perintah Penghentian Penyelidikan** Nomor : SPP.Lidik/06/X/2021/Reskrim tertanggal 14 Oktober 2021;

Halaman 70 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor **12/Pdt.G/2023/PN Pdl**

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

29. Bukti P-29 : berupa copy dari foto Pemagaran Kawat Berduri yang dilakukan oleh Tergugat I tertanggal 16 November 2021;
30. Bukti P-30 : berupa copy dari foto Plang Kuasa Hukum atas nama Tergugat I;
31. Bukti P-31 : berupa copy dari foto Penjaga Warung nasi yang tidak dapat berjualan kembali;
32. Bukti P-32 : berupa foto copy Surat Kuasa No. 010/SKK/YMS/Pdt.G/VII/2022 tertanggal 05 Juli 2022;
33. Bukti P-33 : berupa foto copy Surat Somasi dari kuasa hukum Tergugat I tertanggal 26 Oktober 2021;
34. Bukti P-34 : berupa copy dari foto Pemagaran oleh Tergugat II menggunakan seng/ spandek pada tanggal 16 oktober 2022;
35. Bukti P-35 : berupa foto copy Akta Jual Beli No. 191/2020;
36. Bukti P-36 : berupa foto copy Tanda Tangan Robi Sugara (R Sugara);
37. Bukti P-37 : berupa foto copy Surat Keterangan Jual Beli Tahun 1984 antara Tergugat I dan Tergugat II;
38. Bukti P-38 : berupa foto copy SPPT An. Ricat tertanggal 03 Januari 2023;
Selanjutnya, bukti surat P1-38 tersebut masing-masing bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan pembandingnya di persidangan, ternyata P-1 s/d P-26, P-28, P-36, P-38 sesuai dengan aslinya, P-27, P-32, P-33, P-35, P-37 sesuai dengan copynya dan P-29, P-30, P-31, P-34 berupa hasil copy dari foto;
39. Bukti P-39 : berupa foto copy Buku Tabungan Bank BRI A.n. D. Richard Poli;
40. Bukti P-40 : berupa foto copy Kwitansi Tanda Terima Penerimaan Ganti Kerugian No. 028/Pemb-TG.JAYA/ /2019 tertanggal 24 Januari 2019;
41. Bukti P-41 : berupa foto copy Kwitansi Tanda Terima Penerimaan Ganti Kerugian No. 029/Pemb-TG.JAYA/ /2019 tertanggal 24 Januari 2019;
42. Bukti P-42 : berupa foto copy Kartu ATM (*Automatic Teller Machine*) milik D. Richard Poli;
43. Bukti P-43 : berupa foto copy Akta Hibah No. 201/HB/PPAT/III/1992

Halaman 71 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl

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

Selanjutnya bukti surat P 39-43 telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan pbandingnya di persidangan, ternyata P 39-43 sesuai dengan aslinya;

(2.11) Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti TI-1 : berupa foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK 3601060104710006, A.n. Raman;
2. Bukti TI -2: berupa foto copy Kartu Keluarga No. 3601060408150001 A.n. Raman;
3. Bukti TI -3: -----;
4. Bukti TI -4: berupa foto copy Surat Keterangan Kantor Administrasi Kecamatan Cigeulis mencatat Akta Nomor 201/1992 tercatat nama Tergugat I;
5. Bukti TI -5: berupa foto copy Bukti Laporan Tahunan PPAT Kantor Administrasi Kecamatan Cigeulis pada tahun 1992;
6. Bukti TI -6: berupa foto copy Surat Pernyataan Tergugat II yang menyerahkan kembali objek sengketa kepada Tergugat I;
7. Bukti TI -7: berupa foto copy Bukti Foto BLANKO AKTA yang belum ditandatangani PPAT milik Penggugat;

Selanjutnya bukti surat TI 1-7 tersebut masing-masing bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan pbandingnya di persidangan, ternyata TI-1, TI-2, TI-4, TI-5, TI-6 sesuai dengan aslinya, TI-7 sesuai dengan copynya, bukti surat TI-3 ditarik kembali oleh Tergugat I;

8. Bukti TI-8 : berupa foto copy Putusan Perkara Nomor 22/Pdt.G/2022/PN Pdl;
9. Bukti TI-9 : berupa foto copy Laporan Tahunan PPAT Kantor Administrasi Kecamatan Cigeulis pada bulan Maret 1992 tertanggal 2 April 1992;

Selanjutnya bukti surat TI-8, TI-9 telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan pbandingnya di persidangan, ternyata TI-8, TI-9 sesuai dengan aslinya;

(2.12) Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 72 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti TII-1 : berupa foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK 3604026208480024, A.n. H.A. Tine Dhamayanti. JP;
2. Bukti TII-2 : berupa foto copy Kartu Keluarga No. 3673050508160014, A.n. H.A. Tine Dhamayanti. JP;
3. Bukti TII-3 : berupa copy dari foto keluarga;
4. Bukti TII-4 : ----;
5. Bukti TII-5 : ----;
6. Bukti TII-6 : berupa foto copy Kwitansi Uang senilai Rp.20.000.000 (Dua Puluh Juta Rupiah) untuk biaya pembuatan sertipikat yang diterima oleh Penggugat;
7. Bukti TII-7 : ----;
8. Bukti TII-8 : ----;
9. Bukti TII-9 : berupa foto copy surat pernyataan Tergugat I pada tanggal 6 Agustus 2022 yang menyatakan hanya menjual objek sengketa kepada Tergugat II;
10. Bukti TII-10: berupa copy dari printout Rekening Koran uang yang masuk ke rekening Tergugat II dari saudara Dicky/Woen Fina Pemilik Blue Ocean yang melakukan Transaksi Jual Beli Tanah milik Tergugat II dengan Penggugat;
11. Bukti TII-11 : ----;
12. Bukti TII-12: berupa foto copy surat pernyataan bahwa tidak pernah menandatangani Blanko Akta Milik Penggugat;

Selanjutnya bukti surat fotocopy TII 1-12 telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan pembandingnya di persidangan, ternyata TII-1, TII-2, TII-6, TII-9, TII-12 sesuai dengan aslinya, ternyata TII-10 berupa hasil copy dari printout, ternyata TII-3 berupa hasil copy dari foto dan bukti surat TII-4, TII-5, TII-7, TII-8, TII-11 ditarik kembali;

1. Bukti TII-13.1 : berupa foto copy Akta Jual Beli (AJB) Nomor 157 Tahun 1987;
2. Bukti TII-13.2 : berupa foto copy Akta Jual Beli (AJB) Nomor 158 Tahun 1989;
3. Bukti TII-13.3 : berupa foto copy Akta Jual Beli (AJB) Nomor 155 Tahun 1989;

Halaman 73 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti TII-13.4 : berupa foto copy Akta Jual Beli (AJB) Nomor 160 Tahun 1989
5. Bukti TII-13.5 : -----;
6. Bukti TII-13.6 : berupa foto copy Akta Jual Beli (AJB) Nomor 156 Tahun 1989;
7. Bukti TII-13.7 : berupa foto copy Akta Jual Beli (AJB) Nomor 153 Tahun 1989;
8. Bukti TII-13.8 : berupa foto copy Akta Jual Beli (AJB) Nomor 152 Tahun 1989;
9. Bukti TII-13.9 : berupa foto copy Akta Jual Beli (AJB) Nomor 159 Tahun 1989;
10. Bukti TII-14 : berupa foto copy dokumen permohonan Hak kepada Kepala BPN Pandeglang atas nama Valentino (Anak Kandung Tergugat II);
11. Bukti TII-15.1 : berupa foto copy bukti kwitansi pembayaran tanah dari saudara dicky/Woen Fina Pemilik Hotel Blue Ocean, tertanggal 11 Desember 2017;
12. Bukti TII-15.2 : berupa foto copy bukti kwitansi pembayaran tanah dari saudara dicky/Woen Fina Pemilik Hotel Blue Ocean, tertanggal 28 Desember 2017;
13. Bukti TII-15.3 : berupa foto copy bukti kwitansi pembayaran tanah dari saudara dicky/Woen Fina Pemilik Hotel Blue Ocean, tertanggal 8 Desember 2017;
14. Bukti TII-15.4 : berupa foto copy bukti kwitansi pembayaran tanah dari saudara dicky/Woen Fina Pemilik Hotel Blue Ocean, tertanggal 23 Oktober 2017;
15. Bukti TII-15.5 : berupa foto copy bukti kwitansi pembayaran tanah dari saudara dicky/Woen Fina Pemilik Hotel Blue Ocean, tertanggal 12 Januari 2018;
16. Bukti TII-16 : berupa foto copy kwitansi yang ditandatangani oleh Penggugat (Richard Polli) sebagai saksi;
17. Bukti TII-17 : berupa foto copy Kwitansi Pembayaran pelunasan tanah yangn terletak di Desa Tanjung Jaya sebesar Rp.

Halaman 74 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9.282.400. (Sembilan Juta Dua Ratus Delapan Puluh Dua Ribu Empat Ratus) kepada Juha Rati'ah dan Sama'l;

18. Bukti TII-18 : berupa foto copy dokumen permohonan Hak kepada Kepala BPN Pandeglang atas nama Woen Fina Rosita di Blok Cipanon dengan Luas 5.864 M2;

Selanjutnya bukti surat TII 13.1-18 telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan pembandingnya di persidangan, ternyata TII 14, TII 15.1-15.5, TII 16 sesuai dengan aslinya, ternyata TII 13.1, TII 13.2, TII 13.3, TII 13.4, TII 13.6, TII 13.7, TII 13.8, TII 13.9, TII 18 sesuai dengan copynya, ternyata TII 17 berupa hasil copy dari printout dan TII 13.5 ditarik kembali;

19. Bukti TII-19 : berupa foto copy Akta Jual Beli (AJB) Nomor 155 Tahun 1989;

20. Bukti TII-20.1 : berupa foto copy SPPT PBB Tahun 2019 pada Objek lain yang dirubah Nama Wajib Pajak menjadi Nama D. Richard Poli;

21. Bukti TII-20.2 : berupa foto copy Informasi data Pembayaran Pajak Tahun 2022 pada Objek lain yang dirubah Nama Wajib Pajak menjadi Nama D. Richard Poli oleh D. Richard Poli;

22. Bukti TII-20.3 : Informasi Data Pembayaran Pajak Tahun 2022 Pada Objek Lain yang dirubah Nama Wajib Pajak menjadi Nama D. Richard Poli oleh D. Richard Poli;

23. Bukti TII-20.4 : berupa foto copy Informasi Data Pembayaran Pajak Tahun 2022 Pada Objek Lain yang dirubah Nama Wajib Pajak menjadi Nama D. Richard Poli oleh D. Richard Poli;

24. Bukti TII-20.5 : berupa foto copy Informasi Data Pembayaran Pajak Tahun 2022 Pada Objek Lain yang dirubah Nama Wajib Pajak menjadi Nama D. Richard Poli oleh D. Richard Poli;

25. Bukti TII-20.6 : berupa foto copy Informasi Data Pembayaran Pajak Tahun 2022 Pada Objek Lain yang dirubah Nama Wajib Pajak menjadi Nama D. Richard Poli oleh D. Richard Poli;

26. Bukti TII-20.7 : berupa foto copy Informasi Data Pembayaran Pajak Tahun 2021 Pada Objek Lain yang dirubah Nama Wajib Pajak menjadi Nama D. Richard Poli oleh D. Richard Poli;

Halaman 75 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl

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

27. Bukti TII-21 : berupa foto copy Gugatan D. Richard Poli yang Pertama Pada Tahun 2022;
28. Bukti TII-22 : berupa foto copy Formulir Pernyataan dari Kementerian PUPR yang di isi Oleh H.A. Tine Dhamayanti J.P.;
29. Bukti TII-23 : berupa foto copy Formulir Pernyataan dari Kementerian PUPR yang di isi Oleh H.A. Tine Dhamayanti J.P.;
30. Bukti TII-24 : berupa foto copy Catatan/Notulensi POLRI POLRES Pandeglang hasil Gelar Pekara tentang Pembelaan/Keterangan Terlapor yaitu D. Richard Poli;
31. Bukti TII-25.1 : berupa print dari foto Bangunan Warung yang berdiri diatas Objek Tanah dalam Perkara A Quo;
32. Bukti TII-25.2 : berupa print dari foto Kerangka atap Bangunan Warung yang berdiri diatas tanah A Quo;
33. Bukti TII-26.1 : berupa foto copy data nominatif pembebasan tanah untuk proyek Nasional berupa pelebaran jalan Nasional dari Kantor Jasa Penilaian Publik yang objek tanahnya berlokasi di Desa Tanjung Jata, Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang-Banten dengan luas 117 m²;
34. Bukti TII-26.2 : berupa foto copy data nominatif pembebasan tanah untuk proyek Nasional berupa pelebaran jalan Nasional dari Kantor Jasa Penilaian Publik yang objek tanahnya berlokasi di Desa Tanjung Jata, Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang-Banten dengan luas 199 m²;
35. Bukti TII-26.3 : berupa foto copy data nominatif pembebasan tanah untuk proyek Nasional berupa pelebaran jalan Nasional dari Kantor Jasa Penilaian Publik yang objek tanahnya berlokasi di Desa Tanjung Jata, Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang-Banten dengan luas 162 m²;
36. Bukti TII-26.4 : berupa foto copy data nominatif pembebasan tanah untuk proyek Nasional berupa pelebaran jalan Nasional dari Kantor Jasa Penilaian Publik yang objek tanahnya berlokasi di Desa Tanjung Jata, Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang-Banten dengan luas 117 m²;

Halaman 76 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

37. Bukti TII-26.5 : berupa foto copy data nominatif pembebasan tanah untuk proyek Nasional berupa pelebaran jalan Nasional dari Kantor Jasa Penilaian Publik yang objek tanahnya berlokasi di Desa Tanjung Jata, Kecamatan Panimbang, Kabupaten Pandeglang-Banten dengan luas 562 m²;

Selanjutnya bukti surat TII 19-26.5 telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan pembandingnya di persidangan, ternyata TII 19- 24 sesuai dengan copynya, ternyata TII 26.1-26.5 berupa hasil copy dari printout, dan TII 25.1-25.2 berupa hasil print dari foto;

(2.13) Menimbang bahwa Tergugat III untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti TIII-1 : berupa foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK 3601060107470025, A.n Samsu Alang B. Ambotuo;
2. Bukti TIII-2 : berupa foto copy Akta Jual Beli No. 191/2020;
3. Bukti TIII-3 : berupa foto copy SPPT No. 36.01.060.012.004-0037.0 atasnama Ricat 02 Desember 2019;
4. Bukti TIII-4 : berupa foto copy SPPT No. 36.01.060.012.004-0037.0 atasnama Ricat tertanggal 04 januari 2021;
5. Bukti TIII-5 : berupa foto copy SPPT No. 36.01.060.012.004-0037.0 atasnama Ricat tertanggal 03 januari 2022;

Selanjutnya bukti surat TIII 1-5 telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan pembandingnya di persidangan, ternyata TIII-1, TIII-2 sesuai dengan aslinya, dan TIII-3, TIII-4, TIII-5 sesuai dengan copynya;

(2.14) Menimbang bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti TT I-1: Surat Keputusan Pengangkatan Kepala Desa Tanjungjaya periode 2021-2027 tertanggal 8 November 2021 atas nama Astaka;

Selanjutnya bahwa bukti surat TT I-1 tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan pembandingnya di persidangan, ternyata TT I-1 sesuai dengan aslinya;

(2.15) Menimbang bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti surat di persidangan;

Halaman 77 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2.16) Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **SANTA B YAS'A**, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan sebagai saksi oleh penggugat karena menjadi saksi dalam akta hibah tanah di lokasi Cipanon antara Sdr. Armanah dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan hibah tersebut dilaksanakan, dan hanya mengetahui bahwa terdapat surat yang saksi tandatangani sebagai saksi dalam proses hibah tersebut serta tanah tersebut terletak di daerah Cipanon bersampingan dengan jalan dan di posisi utara berbatasan dengan Pantai;
- Bahwa Tanah yang dihibahkan oleh Sdr. Armanah berupa Sertifikat Hak Milik yang diserahkan kepada Tergugat I, namun saksi tidak tahu kapan peralihan tersebut terjadi;
- Bahwa Tanah tersebut seluas kurang lebih 2000 m²;
- Bahwa hubungan antara tanah hibah tersebut dengan tanah yang dimiliki oleh Penggugat karena tanah tersebut diperjualbelikan oleh Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak tahu waktu dilaksanakannya jual beli antara pengugat dengan tergugat I dan saksi hanya mengetahui tanah tersebut berlokasi di Cipanon;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli antara penggugat dengan tergugat I karena ikut menandatangani sebagai saksi di dalam Akta Jual Beli (AJB);
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan saksi mengenali surat Bukti P-2 tersebut sesuai dengan yang saksi tandatangani sebagai saksi, namun saksi tidak tahu mengenai tanda tangan Tergugat I dikarenakan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) tersebut tidak dilakukan secara bersamaan, dan saat saksi menandatangerannya telah ada tanda tangan Peggugat, Tergugat I dan Kepala Desa;
- Bahwa (Diperlihatkan Bukti P-3) benar objek tersebut sama dengan objek tanah yang saat ini menjadi sengketa;

Halaman 78 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengenal Sdr. M. Sakri yang juga menjadi saksi dalam Akta Jual Beli (AJB) merupakan Kepala Desa pada saat itu;
- Bahwa sejak tahun 1992 tanah tersebut sudah dikuasai oleh Penggugat, namun saksi tidak tahu yang diolah oleh Penggugat terhadap tanah tersebut, sepengetahuan saksi sudah terdapat kebun tanaman kantil sejak sebelum tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi tergugat I sudah tidak menguasai tanah yang berlokasi di Cipanon tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bangunan rumah yang berada pada tanah tersebut;
- Bahwa yang membuat dan memiliki batas jalan setapak sepengetahuan saksi masyarakat yang membuat batas jalan tersebut, namun saksi tidak tahu yang memiliki batas jalan setapak tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui batas tanah yang berlokasi di Cipanon yaitu :
 - Selatan : Jalan.
 - Utara : Pantai.
 - Barat : Tanah Sdr. Warsa.
 - Timur : Tanah Sdr. H. Armanah.
- Bahwa terdapat kali sebelum tanah Warsa;
- Bahwa saksi tidak tahu harga tanah tersebut saat ini dan tidak tahu siapa yang menguasai tanah tersebut saat ini;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perolehan tanah Sdr. Armanah dan sejak kapan Sdr. Armanah memiliki tanah tersebut;
- Bahwa saksi lebih mengenal dekat dengan Sdr. Armanah;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar atau terlibat terkait tanah yang sama dijual kepada orang lain sampai saat ini setelah adanya jual beli pada tahun 1992 antara Tergugat I dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Akta Jua Beli (AJB) tersebut belum ditandatangani namun sudah memiliki nomor;
- Bahwa saksi menandatangani surat akta jual beli (AJB) tersebut dirumah Sdr. M. Sakri saat masih menjabat sebagai Kepala Desa;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang mengetik Akta Jual Beli (AJB) tersebut adalah salah satu petugas Kecamatan namun saksi tidak tahu yang mengetik Akta Jual Beli (AJB) tersebut;

Halaman 79 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum menandatangani Akta Jual Beli (AJB) tidak ada orang lain, hanya terdapat Sdr. M. Sakri dan Sdr. M. Sakri mengatakan bahwa yang akan saya tandatangani merupakan Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Akta Jual Beli (AJB) tersebut didaftarkan di desa pada saat saksi menjabat sebagai pengurus di desa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Sdr. Armanah pernah mencatatkan tanah tersebut di desa;
- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Kaur Umum pada tahun 1992, dan setelah masa Jabatan Sdr. M. Sakri selesai berganti Sdr. Warsa menjadi Kepala Desa saya menjadi Kaur Pemerintahan;
- Bahwa saksi mengetahui SPPT Pajak Tahunan PBB dalam objek perkara ini terdapat nama Penggugat di dalam Surat Himpunan Ketetapan Pajak di Desa Tanjung Jaya;
- Bahwa saksi pernah melihat SPPT Pajak Tahunan PBB tersebut dari Himpunan Ketetapan Pajak di Desa Tanjung Jaya namun saksi tidak tahu sejak kapan sudah beratasnama Penggugat;
- Bahwa tidak ada 2 nama terhadap objek pajak yang sama dalam tanah sengketa tersebut dan hanya nama penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui saat ini objek tanah tersebut beratasnamakan penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah tersebut pernah di jual/hibah/gadai oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengenal tergugat III;
- Bahwa kondisi objek tersebut saat Saksi berkunjung 1 (satu) tahun yang lalu terdapat bangunan, dan pagar seperti seng;
- Bahwa ada perbedaan dengan tanah tersebut sejak Saksi menandatangani Akta Jual Beli (AJB) pada tahun 1992 hingga 1 (satu) tahun lalu terdapat bangunan rumah saat ini;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan rumah tersebut dibangun;
- Bahwa setelah dibeli tahun 1992 sepengetahuan saksi Penggugat tidak langsung menempati, dan sebelum tanah tersebut dijual sudah ada tanaman yang ditanam terlebih dahulu oleh pemilik sebelumnya;

Halaman 80 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tergugat II beberapa kali berkunjung datang ke lokasi tanah Cipanon tersebut dan tidak tahu alasan tergugat II berkunjung ke lokasi tanah Cipanon ini;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan antara Penggugat dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi pernah menjabat Sekretaris Desa dan tidak ingat pada tahun berapa;
- Bahwa saat saksi menjabat sebagai Aparatur Desa sudah berapa periode Kepala Desa yang berganti 3 periode, yaitu Sdr. M. Sakri, Sdr. Warsa, dan Sdr. Astaka;
- Bahwa Akta Jual Beli (AJB) tersebut yang mengetik Sdr. Saprudin, yang dilakukan di Kecamatan Cigeulis;
- Bahwa yang mengantar Akta Jual Beli (AJB) tersebut ke desa pada saat itu saksi diminta oleh Sdr. M. Sakri mengantar sebuah amplop ke Saprudin, tetapi saksi tidak tahu isi dokumen tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui dokumen tersebut merupakan Akta Jual Beli (AJB) setelah Sdr. M. Sakri memberikan Akta Jual Beli (AJB) tersebut kepada saksi untuk diantarkan;
- Bahwa tidak diperbolehkan dalam proses jual beli dilakukan oleh pihak berusia dibawah 17 tahun;
- Bahwa diperlihatkan Bukti P-37) saksi menjadi saksi dalam Akta Jual Beli (AJB) pada tahun 1984 antara Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa (Diperlihatkan Bukti P-33) terlihat pada dokumen tersebut, tahun kelahiran Tergugat I 1971;
- Bahwa (Diperlihatkan Bukti P-37 & Bukti P-33) Berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) tahun 1984 (Bukti P-37) dan Surat yang menunjukkan Tergugat I dilahirkan sah tahun 1971 (Bukti P-33) menunjukkan Tergugat I melakukan proses jual beli saat usia 14 tahun, menurut Saksi Tergugat I tidak bisa menandatangani Segel dari desa;
- Bahwa dengan Penggugat saksi tidak memiliki ikatan keluarga namun untuk Sdr. Armanah merupakan suami dari kakak ayah saksi sedangkan Tergugat I merupakan saudara jauh dari Sdr, Armanah;
- Bahwa saksi mengetahui batas Barat tanah Penggugat berbatasan dengan tanah Sdr. Warsa;

Halaman 81 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah Penggugat telah dibeli oleh orang lain;
- Bahwa pembuatan Akta Jual Beli (AJB) / Akta Hibah / Akta lainnya pada tahun 1992 masih menggunakan mesin tik;
- Bahwa (Diperlihatkan Bukti P-37) sepengetahuan saksi surat ini bukan merupakan hasil pengetikan dari komputer, jika menggunakan mesin tik maka huruf yang muncul akan besar;
- Bahwa (Diperlihatkan Bukti T-2 13.1) Akta Jual Beli (AJB) tahun 1987 (Bukti T-2 13.1) merupakan hasil dari mesin tik;
- Bahwa nama yang tertera di dalam SPPT dan yang membayar pajak tanah tersebut adalah nama penggugat yang tertera dalam SPPT dan penggugat sendiri yang membayarkan;
- Bahwa saksi menandatangani Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dan Tergugat I di rumah Kepala Desa;
- Bahwa saksi tidak melihat Penggugat dan Tergugat I menandatangani Akta Jual Beli (AJB) tersebut secara langsung;
- Bahwa saksi yang mengambil Akta Jual Beli (AJB) tersebut di kecamatan Cigeulis;
- Bahwa saksi bertemu pertama kali dengan Penggugat sekitar tahun 1989 di rumah Kepala Desa;
- Bahwa pada tahun 1989 Penggugat sering berkunjung ke Tanjung Lesung dan apa tujuan Penggugat berkunjung ke Tanjung Lesung tidak tahu tujuan Penggugat datang berkunjung;
- Bahwa saksi pernah mendengar tanah tersebut akan dibeli oleh Penggugat sebelum saksi menandatangani Akta Jual Beli (AJB);
- Bahwa saksi baru mengetahui jual beli pada saat Sdr. M. Sakri memberikan Akta Jual Beli (AJB) kepada Saksi untuk ditandatangani sebagai saksi;
- Bahwa penggugat pernah berkomunikasi dengan saksi dan membahas bahwa Penggugat akan membeli sebidang tanah;
- Bahwa pada tahun sekitar 1990 jalanan masih berupa tanah dan belum ada akses untuk mobil dan saat itu tidak ada bangunan/gubug pada objek tanah sengketa;

Halaman 82 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa (Diperlihatkan Bukti (P-2) pada Akta Jual Beli (AJB) tersebut tidak bertandatangan dan berstempel PPAT;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menghadap ke PPATK cukup seseorang yang diberi kepercayaan dan kesempatan, bisa saja melalui Kepala Desa, dan melalui perangkat desa;
- Bahwa saksi tidak melihat dokumen persyaratan warkah dari kedua belah pihak saat saksi menandatangani sebagai saksi karena saat itu tidak ada warkah hanya cukup Akta Jual Beli (AJB) di kecamatan, hingga perubahan terjadi tahun 1992 sampai saat ini baru terdapat warkah dari desa ditandatangani pemilik dan penjual kemudian baru dapat diambil di kecamatan;
- Bahwa saksi tidak terlibat dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tahun 2020 atas nama Tergugat III;
- Bahwa pada saat saksi menjabat sebagai aparatur desa pada saat Sdr. Astaka menjabat Kepala Desa tidak terdapat perubahan/peralihan hak milik dari Penggugat;

2. **ETIN PITRIYAH**, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja di lahan objek tanah sengketa tersebut mulai membuka usaha pada tahun 2009;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat di Cipanon;
- Bahwa sepengetahuan saksi penggugat bertempat tinggal di Labuan;
- Bahwa saksi mengenal penggugat pada saat itu saksi sedang melakukan survey tempat untuk membuka usaha, dan diarahkan oleh Masyarakat sekitar untuk bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa pada saat itu tanah tersebut hanya ada sejenis tumbuhan tanam-tanaman;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan penggugat memiliki tanah tersebut;
- Bahwa tidak ada pagar/penghalang untuk masuk saat Saksi pertama kali melakukan survey;
- Bahwa pada bulan Oktober 2022 saksi meninggalkan tempat tersebut, karena ada pemagaran yang kedua kalinya yang dilakukan oleh tergugat II;

Halaman 83 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terdapat bagi hasil antara saksi dengan penggugat yaitu penggugat selaku pemilik lahan dan mendapat bagi hasil sebesar 40%, sedangkan saya mendirikan bangunan di tanah tersebut untuk mengelola rumah makan dan mendapat bagi hasil sebesar 60%;
- Bahwa saksi mulai membuka usaha di tanah tersebut 13 Tahun dan selama usaha saksi berjalan 13 tahun tidak pernah ada masalah yang terjadi;
- Bahwa mulai timbul permasalahan sepengetahuan saksi pertama kali masalah terjadi tahun 2021 pada waktu pemagaran pertama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana cara penggugat mendapatkan tanah tersebut dan jalan yang berada disamping tanah tersebut merupakan milik penggugat dan saksi menyewa keseluruhan dari tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut berbatasan dengan:
 - Utara : Jalan
 - Selatan : Laut
 - Timur : Jalan Batako
 - Barat : Selokan
- Bahwa jalan batako sepengetahuan saksi, terdapat semacam hibah yang diberikan dan diperuntukkan untuk masyarakat dan saat memulai membuka usaha belum berbentuk batako;
- Bahwa saksi saat ini tidak bisa untuk berusaha dikarenakan adanya pemagaran tersebut dan biaya untuk membangun bangunan di tanah penggugat sekitar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa kerugian yang Saksi alami dengan adanya permasalahan ini sangat banyak yakni, saksi tidak bisa melakukan usaha, saksi tidak punya biaya untuk membiayai pendidikan kuliah anak, dan saat ini saksi tidak mengetahui bagaimana nasib saksi;
- Bahwa kerjasama antara Saksi dengan Penggugat tidak ada batasan waktu, tergantung dari komitmen antara saksi dan Penggugat, dengan adanya permasalahan ini maka saksi dan Penggugat bersepakat untuk menahan terlebih dahulu;

Halaman 84 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II pernah datang berkunjung ke tanah tersebut selama Saksi berusaha untuk menghadiri acara keluarga, dan sering makan-makan di rumah makan saksi;
- Bahwa uang yang saksi keluarkan untuk mendirikan bangunan tersebut untuk sementara ini belum ada pembicaraan hal tersebut dengan siapapun;
- Bahwa saat tergugat II berkunjung ada pernyataan berbicara dengan saksi sembari mengelus pundak saksi dan mengatakan bahwa tanah merupakan milik penggugat dan dapat terus melakukan usaha yang baik dengan penggugat, serta setelah itu memberikan kenang-kenangan berupa gelang kepada suami saksi;
- Bahwa yang merawat tanah tersebut sebelum saksi membuka usaha di tanah tersebut adalah Sdr. Yani;
- Bahwa ada pemagaran yang dilakukan saat saksi berdagang di tanah tersebut pemagaran pertama tahun 2021 dan pemagaran kedua tahun 2022;
- Bahwa sepengetahuan saksi pemagaran tanah milik Penggugat dilakukan oleh Tergugat II;
- Bahwa luas tanah penggugat sampai dengan jalan yang digunakan oleh Masyarakat;
- Bahwa pada saat pemagaran dilakukan terdapat beberapa pelanggan yang sedang makan, dan hampir secara paksa dikeluarkan;
- Bahwa yang melepas pagar kawat berduri adalah Tim Inafis Polda Banten dan Pihak Penggugat dan setelah pagar dilepas saya kembali berdagang kurang lebih 1 (satu) tahun tiba-tiba ditutup kembali oleh Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa saksi pernah mendapatkan surat somasi;
- Bahwa saat ini saksi sudah tidak bisa menjalankan usaha dan bertempat tinggal di tempat orang tua tetapi barang-barang sebagian masih ada di bangunan tersebut karena kapasitas rumah orang tua saksi tidak mencukupi;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat II tinggal di Jakarta dan Serang pernah membuka usaha catering di Tanjung Lesung yang berjarak tidak

Halaman 85 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



jauh dengan objek sengketa dan mengontrak dirumah penduduk bernama Sdr. Ujang, yang masih ada hubungan saudara dengan saksi;

2. **SOPIAN EPENDI**, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi bekerja di lahan objek tanah sengketa tersebut mulai membuka usaha pada tahun 2009 bersama isteri (saksi ETIN PITRIYAH);
- Bahwa saksi mengenal Penggugat di Cipanon;
- Bahwa sepengetahuan saksi penggugat bertempat tinggal di Labuan;
- Bahwa saksi mengenal penggugat pada saat itu saksi sedang melakukan survey tempat untuk membuka usaha, dan diarahkan oleh Masyarakat sekitar untuk bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa pada saat itu tanah tersebut hanya ada sejenis tumbuhan tanam-tanaman;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan penggugat memiliki tanah tersebut;
- Bahwa tidak ada pagar/penghalang untuk masuk saat Saksi pertama kali melakukan survey;
- Bahwa pada bulan Oktober 2022 saksi meninggalkan tempat tersebut, karena ada pemagaran yang kedua kalinya yang dilakukan oleh tergugat II;
- Bahwa terdapat bagi hasil antara saksi dengan penggugat yaitu penggugat selaku pemilik lahan dan mendapat bagi hasil sebesar 40%, sedangkan saya mendirikan bangunan di tanah tersebut untuk mengelola rumah makan dan mendapat bagi hasil sebesar 60%;
- Bahwa saksi mulai membuka usaha di tanah tersebut 13 Tahun dan selama usaha saksi berjalan 13 tahun tidak pernah ada masalah yang terjadi;
- Bahwa mulai timbul permasalahan sepengetahuan saksi pertama kali masalah terjadi tahun 2021 pada waktu pemagaran pertama;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana cara penggugat mendapatkan tanah tersebut dan jalan yang berada disamping tanah tersebut merupakan milik penggugat dan saksi menyewa keseluruhan dari tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut berbatasan dengan:
 - Utara : Jalan

Halaman 86 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : Laut
- Timur : Jalan Batako
- Barat : Selokan
- Bahwa jalan batako sepengetahuan saksi, terdapat semacam hibah yang diberikan dan diperuntukkan untuk masyarakat dan saat memulai membuka usaha belum berbentuk batako;
- Bahwa saksi saat ini tidak bisa untuk berusaha dikarenakan adanya pemagaran tersebut dan biaya untuk membangun bangunan di tanah penggugat sekitar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa kerugian yang Saksi alami dengan adanya permasalahan ini sangat banyak yakni, saksi tidak bisa melakukan usaha, saksi tidak punya biaya untuk membiayai pendidikan kuliah anak, dan saat ini saksi tidak mengetahui bagaimana nasib saksi;
- Bahwa kerjasama antara Saksi dengan Penggugat tidak ada batasan waktu, tergantung dari komitmen antara saksi dan Penggugat, dengan adanya permasalahan ini maka saksi dan Penggugat bersepakat untuk menahan terlebih dahulu;
- Bahwa Tergugat II pernah datang berkunjung ke tanah tersebut selama Saksi berusaha untuk menghadiri acara keluarga, dan sering makan-makan di rumah makan saksi;
- Bahwa uang yang saksi keluarkan untuk mendirikan bangunan tersebut untuk sementara ini belum ada pembicaraan hal tersebut dengan siapapun;
- Bahwa yang merawat tanah tersebut sebelum saksi membuka usaha di tanah tersebut adalah Sdr. Yani;
- Bahwa ada pemagaran yang dilakukan saat saksi berdagang di tanah tersebut pemagaran pertama tahun 2021 dan pemagaran kedua tahun 2022;
- Bahwa sepengetahuan saksi pemagaran tanah milik Penggugat dilakukan oleh Tergugat II;
- Bahwa luas tanah penggugat sampai dengan jalan yang digunakan oleh Masyarakat;
- Bahwa pada saat pemagaran dilakukan terdapat beberapa pelanggan yang sedang makan, dan hampir secara paksa dikeluarkan;

Halaman 87 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



- Bahwa yang melepas pagar kawat berduri adalah Tim Inafis Polda Banten dan Pihak Penggugat dan setelah pagar dilepas saya kembali berdagang kurang lebih 1 (satu) tahun tiba-tiba ditutup kembali oleh Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa saksi pernah mendapatkan surat somasi;
- Bahwa saat ini saksi sudah tidak bisa menjalankan usaha dan bertempat tinggal di tempat orang tua tetapi barang-barang sebagian masih ada di bangunan tersebut karena kapasitas rumah orang tua saksi tidak mencukupi;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat II tinggal di Jakarta dan Serang pernah membuka usaha catering di Tanjung Lesung yang berjarak tidak jauh dengan objek sengketa dan mengontrak dirumah penduduk bernama Sdr. Ujang, yang masih ada hubungan saudara dengan saksi;

(2.17) Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, tergugat I telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **H. JAI**, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan di persidangan sebagai saksi karena saksi mengetahui jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II;
- Bahwa sejak saksi kecil di tanah milik Tergugat I pada sekitar tahun 1985 dibangun pondok pengajian namun tanah tersebut dijual ke Tergugat II, kemudian pondok pengajian tersebut dipindahkan oleh Sdr. H. Jaswadi ke seberang jalan;
- Bahwa saksi mengetahui tergugat I mendapatkan tanah tersebut diserahkan kepada Tergugat I dari Sdr.Armanah;
- Bahwa Sdr.Armanah saat ini sudah meninggal dan memiliki anak yang terdiri dari Sdr. Tomo, Sdr. H. Jaswadi, Sdr. Jupri, Sdr. Rubi, Sdri. Erna;
- Bahwa Ahli Waris Sdr. Armanah Sudah tidak bertempat tinggal disana, Sdr. Tomo bertempat tinggal di Cilegon, Sdr. H. Jaswadi telah meninggal dunia, dan untuk yang lainnya saksi tidak tahu dan sejak dahulu tidak ada ahli waris yang keberatan atas hal Penyerahan tanah antara Sdr. Armanah kepada Tergugat I terjadi sebelum tahun 1985;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui adanya penyerahan tersebut dan saksi masih belum dewasa masih bersekolah kelas 2 SD sering bermain di tanah tersebut dan diberitahu bahwa tanah tersebut milik Tergugat I;
- Bahwa penyerahan tanah dari Sdr. Armanah kepada Tergugat I terjadi sebelum adanya jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II sekitar tahun 1985;
- Bahwa objek tanah yang dijual Tergugat I kepada Tergugat II adalah Tanah di Cipanon, berbatasan dengan utara : laut, selatan : jalan raya, timur : Sdr. Armanah, barat : Kali Cipanon;
- Bahwa saat Tergugat II membeli tanah pada tahun 1985 terdapat 2 rumah, yakni rumah pengajian yang dibangun oleh Sdr. H. Jaswadi, dan rumah milik Sdri. Lasmi;
- Bahwa setelah tanah tersebut dikelola oleh Tergugat II setelah terjadi jual beli sepengetahuan saksi hanya dilakukan penebasan terhadap tanah tersebut;
- Bahwa saksi melihat Penggugat datang ke tanah tersebut melakukan penebasan dan mengambil hasil dari tanaman di tanah tersebut;
- Bahwa dahulu dilakukan penebasan oleh Tergugat II, namun setelah tahun 1990 dilakukan penebasan oleh Penggugat;
- Bahwa pada Tahun 1985 saksi melihat Tergugat II yang sering mengunjungi tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada Tahun 1990 tanah tersebut milik Tergugat II atau milik Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah yang dibeli oleh Tergugat II dengan yang dibeli Penggugat merupakan tanah yang sama;
- Bahwa tergugat I tidak pernah bercerita telah menjual tanah kepada penggugat;
- Bahwa tanah yang di sengkatakan saat ini dikuasai oleh tergugat II dan yang membangun bangunan di atas tanah tersebut adalah Sdr. Sopian;
- Bahwa Sdr. Sopian adalah rekan kerja penggugat dan Sdr. Sopian yang mengelola tanah tersebut yang mana Sdr. Sopian berjualan nasi, tetapi saat ini tidak, karena telah dilakukan pemagaran oleh Tergugat II;

Halaman 89 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tergugat I Sudah tidak menguasai tanah tersebut, sepengetahuan saksi tergugat I datang hanya untuk berkumpul bersama dan berkunjung ke laut;

2. **A. ROHMAN**, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadirkan sebagai saksi terkait permasalahan kepemilikan tanah yang berlokasi di Cipanon, di pinggir jalan dan di tepi pantai;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pemilik tanah tersebut saat ini, tetapi dahulu saksi sering bermain di tanah tersebut, dan tanah tersebut dipergunakan sebagai tempat pengajian, namun secara tiba-tiba Sdr. Jaswadi yang berprofesi sebagai guru ngaji dan penjahit berpindah lokasi ke sebrang jalan dikarenakan tanah yang menjadi objek sengketa telah dijual kepada Tergugat II;
- Bahwa tanah tersebut milik tergugat I merupakan hasil hibah dari Sdr. Armanah;
- Bahwa saksi mendapat informasi dari Sdr. Armanah adalah milik Tergugat I hasil hibah Sdr. Armanah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan tanah tersebut dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada tahun berapa Tergugat I mendapatkan tanah dari Sdr. Armanah;
- Bahwa belum ada bangunan, hanya tanaman pohon kelapa dan tumbuhan kantil saat tergugat II membeli tanah tersebut dari tergugat I;
- Bahwa saat terakhir saksi berkunjung ke tanah tersebut terdapat pagar besi pada tanah tetapi saksi tidak tahu yang memasang pagar tersebut dan saat ini ada bangunan di atas tanah tersebut yang sebelumnya digunakan sebagai rumah makan Sdr. Sopian;

(2.18) Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, tergugat II telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **MISTA B. AJA**, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pada waktu itu diminta oleh Lurah untuk menjemput Tergugat II ke lokasi tanah yang akan dibeli oleh Tergugat II di Cipanon;

Halaman 90 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lokasi tanah yang berada di Cipanon luasnya saksi tidak mengetahui tetapi batas-batasnya Selatan berbatasan dengan jalan, utara berbatasan kali, timur jalan kecil, di Jalan Cipanon Desa Tanjung Jaya;
 - Bahwa saksi hanya mengikuti perintah dari Bapak Lurah sebagai ojek untuk menjemput Tergugat II dan sesampainya di tanah tersebut Tergugat II melakukan pengecekan dan saksi diperintahkan untuk mengukur tanah tersebut;
 - Bahwa pada Tahun 1986 Tergugat II datang melakukan pengecekan terhadap tanah tersebut;
 - Bahwa saksi mengetahui Tergugat II bertemu dengan Lurah dan saksi tidak tahu apa yang dilakukan;
 - Bahwa saksi pernah melihat tanah tersebut dan sepengetahuan saksi Tergugat II yang menguasai tanah tersebut dan pada tahun 1986 tanah tersebut menjadi milik Tergugat II hingga sekarang yang dibeli dari tergugat I;
 - Bahwa saksi mengenal penggugat saat mengantar penggugat untuk bertemu dengan Lurah, namun saksi tidak ingat pada tahun berapa;
2. **H. ROSID**, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi mengetahui pembelian yang dilakukan Tergugat II terhadap beberapa tanah salah satunya yang terletak di Cipanon;
 - Bahwa tanah tersebut terletak di Cipanon dekat dengan makam berjarak sekitar 3 meter, dan sepengetahuan saksi pada tahun 1982 kurang lebih seluas 5000 meter;
 - Bahwa tanah yang terletak di Cipanon berbatasan dengan: Timur : jalan, Utara : pantai, Barat : Kali, Selatan : Jalan Raya;
 - Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut merupakan milik Tergugat I yang didapatkan melalui hibah dari Sdr. Armanah yang masih merupakan saudara dari Tergugat I dan tanah tersebut terisi dengan gubug milik Sdr. Jaswadi;
 - Bahwa tergugat II memiliki tanah tersebut sejak tahun 1992 dari jual beli dengan tergugat I pada tahun 1992;
 - Bahwa jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II terjadi pada tahun 1992, sedangkan tahun 1985 adalah permulaan sebelum adanya jual beli;

Halaman 91 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



- Bahwa sepengetahuan saksi penggugat merupakan anak buah dari Tergugat II, dan saat itu penggugat sebagai pembawa berkas dari perangkat desa;
- Bahwa saksi tidak melihat surat yang dibubuhi tandatangan oleh Tergugat I dan Tergugat II karena saksi hanya diminta untuk mengambil dan mengantar surat tersebut;
- Bahwa hibah antara Sdr. Armanah dengan Tergugat I terjadi pada tahun 1992 dihibahkan kepada tergugat I Karena tergugat I merupakan saudara dari orang tua Sdr. Armanah dan anak Sdr. Armanah tidak ada yang mempermasalahkan hal tersebut;
- Bahwa tanah tersebut bukan milik penggugat dan pada waktu itu Penggugat hanya mengurus mengikuti perintah Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak melihat proses jual beli tanah antara tergugat I dan tergugat II karena saksi hanya menjemput Tergugat I di Sembolo ke Cipanon untuk melangsungkan proses jual beli;
- Bahwa saat ini tidak ada yang menguasai tanah tersebut, hanya terdapat bangunan milik Sdr. Sopian;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Sdr. Sopian mendirikan bangunan di tanah tersebut dan Sdr. Sopian menggunakan bangunan tersebut untuk dipergunakan menjadi rumah makan;
- Bahwa sepengetahuan saksi Sdr. Sopian meminta ijin kepada Penggugat yang merupakan anak buah Tergugat II untuk mendirikan bangunan;
- Bahwa yang memasang pagar di tanah tersebut adalah Tergugat II dan dipasang pada tahun 2023;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai pengembalian tanah dari Tergugat II kepada Tergugat I;

3. **UJANG JEFRI**, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa dihadirkan sebagai saksi terkait masalah sengketa lahan yang berada di Tanjung Lesung;
- Bahwa tergugat II memiliki tanah di Tanjung Lesung (Cipanon) namun saksi tidak mengetahui dimana lokasi tanah tersebut;



- Bahwa saksi pernah bekerja dengan tergugat II untuk membangun sebuah Villa milik tergugat II dan mengantar tergugat II pergi ke Jakarta sejak tahun 1978;
 - Bahwa saksi sudah mengenal penggugat pada saat pembangunan villa yang terletak di Sangiang penggugat ikut bersama tergugat II dalam bertransaksi;
 - Penggugat turut bekerja dalam pembangunan villa tersebut dan membantu berbelanja bahan-bahan yang dibutuhkan;
 - Bahwa penggugat dan tergugat II memiliki hubungan saudara sepupu;
 - Bahwa saksi juga membantu pembebasan lahan tanah di wilayah Carita;
 - Bahwa saat pertama kali bertemu dengan penggugat sepengetahuan saksi belum berkeluarga dan saksi mengenal Tergugat II pada tahun 1978 di Carita;
 - Bahwa pekerjaan penggugat mengikuti tergugat II dengan mengantar tergugat menggunakan mobil milik Tergugat II;
 - Bahwa pekerjaan penggugat saat di Carita yakni membantu pembebasan lahan serta membeli bahan-bahan material yang dibutuhkan, dan disamping itu Penggugat juga mengemudikan kendaraan milik Tergugat II;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui penggugat bekerja dengan tergugat II sampai kapan dan saksi bekerja dengan Tergugat II hanya sampai pada tahun 1980 dan saya tidak mengetahui kegiatan Tergugat II di Tanjung Lesung;
4. **H. HAYATULLAH**, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi dihadirkan sebagai saksi terkait masalah sengketa lahan yang berada di Tanjung Lesung;
 - Bahwa penggugat dan Tergugat II memiliki hubungan saudara sepupu dan penggugat bertempat tinggal di Villa Cisambolo bersama dengan Tergugat II;
 - Bahwa penggugat tidak memiliki pekerjaan lain selama tinggal bersama Tergugat II dan saktmelihat keseharian Penggugat bersama dengan Tergugat II untuk menyupiri Tergugat II;



- Bahwa saksi beralamat di Kampung Sanghiang dan mengenal Tergugat II sejak tahun 1980 sampai saat ini sering berkomunikasi dan bertemu dengan Tergugat II karena Tergugat II merupakan investor salah satu yang mendirikan wisata Carita;
- Bahwa sepengetahuan saksi penggugat bekerja dengan Tergugat II sampai dengan tahun 1990;
- Bahwa pekerjaan penggugat hanya mengikuti Perintah dari Tergugat II untuk mencari lahan tanah yang akan dijual;

(2.19) Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, tergugat I dan tergugat II telah pula mengajukan Ahli atas nama **LOLA, S.H., M.Kn** yang memberikan keterangan di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Akta Otentik terbagi menjadi 2 yang dibuat oleh Pejabat Negara seperti Akta Kelahiran, Surat Kematian sedangkan Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat Umum adalah Akta yang dibuat dihadapan Pejabat Umum yang berwenang. Kemudian Akta yang dibuat oleh Pejabat Umum terbagi menjadi 2 yang terdiri dari Relas Akta yakni Pejabat yang berwenang menulis hal yang menjadi kesepakatan dan Rapids Akta yaitu kesepakatan para pihak yang dituangkan kedalam Akta yang dikeluarkan Pejabat berwenang;
- Bahwa Akta Jual Beli (AJB) dapat dikatakan Akta Otentik apabila sudah memenuhi unsur pada Pasal 1868 KUH Perdata yakni dibuat dengan bentuk yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang, dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang, dan dibuat ditempat dimana akta dibuat;
- Bahwa Para pihak yang ingin membuat Akta Jual Beli (AJB) dapat datang ke kantor PPAT, PPATS, dan PPAT Khusus;
- Bahwa Akta Jual Beli (AJB) yang belum ditandatangani oleh PPAT tidak bisa dianggap menjadi Akta Otentik sebagaimana Pasal 1869 KUH Perdata apabila terdapat salah satu unsur Pasal 1868 KUH Perdata tidak terpenuhi maka menjadi tulisan dibawah tangan sepanjang telah ditandatangani oleh Para Pihak;
- Bahwa Akta dibawah tangan bisa dikatakan sebagai surat yang memenuhi persyaratan terciptanya suatu perjanjian bila Pasal 1320 KUH Perdata terpenuhi maka dianggap sah tetapi tidak merupakan Akta Otentik karena harus disahkan dihadapan pejabat yang berwenang;

Halaman 94 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Surat berkekuatan dibawah tangan dapat digunakan sebagai Alat Bukti sepanjang tidak ada Akta Otentik di atasnya dalam hal yang sama;
- Bahwa Surat PBB termasuk kedalam Akta Otentik karena surat PBB dikeluarkan oleh pejabat negara yang berwenang;
- Bahwa Akta Jual Beli (AJB) tidak membuktikan kepemilikan suatu bidang tanah, yang memiliki kekuatan bukti kepemilikan adalah Sertifikat;
- Bahwa jual beli dibawah tangan telah melaksanakan kewajibannya membayar pajak tidak dapat dikatakan pemilik, hanya menguasai;
- Bahwa persyaratan yang dibutuhkan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah Penerbitan SHM yang semula tanah girik membutuhkan surat status hak atas tanah, surat riwayat tanah, surat penguasaan fisik oleh Kepala Desa, dan surat pernyataan tidak sengketa yang diketahui Kepala Desa, LHKP, Letter C, PK Blok, SPPT PBB, dan KTP serta KK Pemohon;
- Bahwa apabila Akta Hibah sudah diberi nomor dan telah ditandatangani pada lembar pertama dan lembar kedua maka dinyatakan sebagai Akta Otentik;
- Bahwa ketika penandatanganan selesai dilakukan maka segera menyelesaikan proses dan didaftarkan di buku Akta dan segera mendaftarkan ke BPN, setelah itu dapat segera diterbitkan lembar keduanya dan salinan tersebut;
- Bahwa diperlihatkan bukti T I-4 dokumen tersebut merupakan buku daftar Akta yang dimiliki oleh PPAT;
- Bahwa Akta Hibah Lembar 1 dimiliki oleh PPAT, lembar kedua dimiliki oleh PPAT dan Pemilik, sedangkan Salinan dimiliki oleh penerima hibah;
- Bahwa diperlihatkan bukti T I-4 menunjukkan sebagai daftar yang tercatat oleh PPAT menunjukan Akta tersebut telah terbit;
- Bahwa sebelum tahun 2018 Akta Hibah tersebut Lembar kedua masih berada di BPN;
- Bahwa Syarat tunai dan terang terdapat pada Akta Jual Beli (AJB) yang dikeluarkan oleh PPAT untuk melakukan peralihan hak, sehingga dalam proses peralihan hak tidak diperbolehkan ada sesuatu hal yang belum diselesaikan;
- Bahwa dalam jual beli Akta tersebut belum disahkan tetapi peralihan penyerahan uang sudah diserahkan dan objek tersebut telah dikuasai oleh

Halaman 95 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli, maka Penyerahan uang yang terjadi hanya mengikat pembayaran saja dan tidak mengikat peralihan haknya, karena peralihan hak membutuhkan Akta Otentik;

- Bahwa pembeli beritikad baik yang telah mengelola tanah jika dalam jual beli Akta tersebut belum disahkan tetapi peralihan penyerahan uang sudah diserahkan dan objek tersebut telah dikuasai oleh pembeli, maka pembeli dapat menggunakan haknya dan bisa membuktikan yang terdapat di dalam perjanjian dibawah tangan tersebut untuk meminta pertanggungjawaban kepada pihak penjual, untuk meminta pengembalian uang;
- Bahwa hak pembeli beritikad baik dalam hal tanah yang dijual oleh penjual bermasalah tidak disepakati di dalam Akta dibawah tangan terjadi masalah atas hal yang telah ditransaksikan terdapat 2 (dua) hal dapat ditempuh penyelesaian melalui Pengadilan atau diselesaikan oleh para pihak;
- Bahwa Akta Otentik mengacu pada Pasal 1868 KUH Perdata memiliki 3 (tiga) unsur yakni:
 - berdasarkan ketentuan undang-undang,
 - dihadapan pejabat yang berwenang dan
 - ditempat dimana akta tersebut dibuat,jika tidak adanya nomor serta tanggal maka tidak masuk kedalam unsur pertama sedangkan tidak adanya tandatangan PPAT maka tidak masuk kedalam unsur kedua, dengan tidak terpenuhinya unsur yang terkandung dalam Pasal 1868 KUH Perdata maka akta tersebut menjadi tulisan dibawah tangan diatur dalam Pasal 1869 KUH Perdata;
- Bahwa dalam Tugas Pokok PPAT sebagaimana diatur pada Perkaban Nomor 1 Tahun 2006 yang diubah menjadi Perkaban Nomor 23 Tahun 2009 yang menyatakan tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian pendaftaran hak atas tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti terjadinya peralihan hak dan dijelaskan dalam Pasal 3 bahwa PPAT diberikan kewenangan membuat Akta Otentik sehingga dapat dilihat apabila surat tersebut tidak merupakan Akta Otentik maka tidak dapat dijadikan dasar peralihan tanah;
- Bahwa setiap Akta yang dikeluarkan oleh PPAT sebagaimana diatur dalam Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 wajib untuk melaporkan kepada Badan Pertanahan Nasional setempat di dalam buku daftar Aktanya;

Halaman 96 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang tercatat memiliki Akta Hibah tidak dapat dilakukan peralihan hanya menggunakan Letter C dikarenakan Letter C merupakan catatan dari desa sedangkan dokumen dasar peralihan tanah tersebut adalah hibah sepanjang tidak dibatalkan oleh Para Pihak;
- Bahwa cara pengisian Akta telah tertuang dalam Perkaban Nomor 8 tahun 2012 Lampiran 16 dimana Akta termuat dari judul, tempat, hari, tanggal, dan identitas PPAT kemudian pembukaannya termuat dari komparasi Para Pihak sampai dengan penutupan Akta dan ditandatangani;
- Bahwa berdasarkan KUH Perdata Akta Otentik merupakan bentuk yang diatur oleh Undang-Undang, dan jika unsur didalamnya tidak dipenuhi maka menurut saya Akta tersebut cacat;
- Bahwa berdasarkan Permen Nomor 3 Tahun 1997 Blanko Akta hanya bisa diperoleh melalui PPAT, PPATS, dan PPAT Khusus dan terjadi perubahan yang diatur dalam Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 hal tersebut dihapus dan saat ini PPAT dapat membuat blanko sendiri;
- Bahwa dalam hal pemberian Salinan Akta dilakukan oleh PPAT namun dengan tidak ditandatanganinya Akta oleh PPAT maka bentuk Akta tersebut tidak sempurna dan pelaksanaannya tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- Bahwa sebelum adanya Permen Nomor 3 Tahun 1997 Notaris tidak berhubungan PPAT yang mengeluarkan Akta dan terdapat blanko di dalamnya, dan sebelum tahun 1997 blanko tersebut sudah ada perbedaannya pada draft isi blanko tersebut tetapi aturannya tetap tidak ada perubahan, terjadinya perubahan pada Perkaban Nomor 8 Tahun 2012;
- Bahwa apabila terdapat PPATS yang terpecah menjadi 2 (dua) kecamatan sehingga menjadi 2 (dua) PPATS, sedangkan tulisan yang telah ditandatangani Para Pihak namun belum ditandatangani oleh pejabat yang berwenang dikeluarkan oleh PPATS Kecamatan A sedangkan objek tanah yang dimaksud masuk kedalam objek Kecamatan B, Apakah PPATS Kecamatan A ataupun Kecamatan B dapat menentukan pengisian register yang kosong tersebut atau membutuhkan penetapan Pengadilan, Maka dilihat pada struktur Akta yang menerangkan "Pada hari ini dan tanggal hari ini" dan pada Penutup Akta segera setelah PPAT membaca maka segera saat itu Para Pihak menandatangani, sehingga jika saat itu Akta berupa

Halaman 97 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



tulisan di bawah tangan, pada saat ini sudah tidak bisa ditulis kembali dan tidak bisa diubah menjadi Akta Otentik;

- Bahwa jual beli antara Para Pihak yang tidak ada jual beli melainkan hanya berupa tulisan, apakah kwitansi tersebut sah dan apakah tulisan tersebut dapat dinaikkan menjadi Akta, Maka Kwitansi jual beli tersebut sah dalam hal transaksi pembayaran antara Para Pihak namun kwitansi tidak dapat dikaitkan dengan Akta tetapi dapat dijadikan dokumen kesepakatan Para Pihak untuk membuat dokumen peralihan hak;
- Bahwa apabila antara Pihak A yang mendapatkan hibah dari saudara sepupu pada tahun 1992 dan dilakukan jual beli kepada Pihak B pada tahun 1985, Maka transaksi terjadi sebelum memiliki Akta Hibah tidak sah;
- Bahwa apabila Pihak A menjual objek kepada Pihak B dengan Akta Hibah yang belum keluar sedangkan Pihak A juga telah menjual objek tersebut kepada Pihak C dengan bukti Akta Jual Beli (AJB) yang belum ditandatangani oleh Pejabat, Maka dengan tidak adanya Akta Hibah yang dimiliki Pihak A dan telah dijual kepada B maka jual beli tersebut tidak sah;
- Bahwa jual beli yang berupa tulisan dapat dikatakan sah jika terdapat Para Pihak dan terdapat saksi yang mengetahui jual beli tersebut, Maka Ketika jual beli berupa tulisan telah ditandatangani oleh Para Pihak dan saksi yang mengetahui maka kesepakatan jual beli tersebut sah terlepas dari aturan mengenai peralihan hak atas tanah;

(2.20) Menimbang bahwa dipersidangan telah diberikan kesempatan kepada tergugat III untuk menghadirkan saksi-saksi di persidangan namun tergugat III menyatakan tidak mengajukan saksi dalam persidangan ini;

(2.21) Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, turut tergugat I dan turut tergugat II telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **JAYA**, di bawah sumpah di persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Penggugat mempunyai surat untuk membayar di tanah objek sengketa dan saksi mengetahuinya surat tersebut sudah dimiliki oleh Penggugat saat tahun 2015;
 - Bahwa penggugat masih membayar pajak tanah tersebut dari tahun 2015 sampai saat ini;

Halaman 98 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui luas dan batas-batas tanah tersebut seluas 2.900 M2, batas Timur dengan paving blok, Selatan dengan jalan raya, Utara dengan selat sunda, Barat dengan selokan dan belum bersertifikat SHM;
- Bahwa tidak ada tanah yang menjadi objek sengketa dibayarkan atas nama Tergugat I atau Tergugat II;
- Bahwa tergugat II tidak ada memiliki sertifikat terhadap tanah yang sama dibayarkan pajaknya oleh Penggugat;
- Bahwa penggugat diberikan pembayaran pembebasan jalan karena tidak ada yang mengajukan berkas PBB dan Surat Keterangan tidak dalam sengketa yang lain datang;
- Bahwa luas yang akan dikenakan pembebasan jalan dari tanah tersebut kurang lebih sekitar 224 M2;
- Bahwa pada saat akan dilakukan pembebasan jalan diumumkan kepada masyarakat selama 3 tahun dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2020;
- Bahwa tidak ada orang lain yang datang dan mengakui tanah tersebut selama masa pengumuman berlangsung tetapi setelah masa pembayaran selesai Tergugat II baru datang dan mengakui tanah tersebut;
- Bahwa data Tergugat II terdapat di desa;
- Bahwa persyaratan yang dibutuhkan pada saat pengumpulan berkas pembebasan jalan hanya dibutuhkan SPPT dan Surat Keterangan dari Kepala Desa bahwa tanah tidak dalam sengketa;
- Bahwa Tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat tetapi saat ini sepengetahuan saksi tanah tersebut dikuasai oleh orang lain dan di atas tanah tersebut terdapat pagar, warung, dan rumah makan;
- Bahwa sejak tahun 2019 rumah makan tersebut sudah dibangun namun saksi tidak tahu siapa yang membangun bangunan tersebut dan saat ini bangunan tersebut tidak berisi;
- Bahwa surat pernyataan tidak sengketa dikeluarkan oleh Kepala Desa pada saat pengumpulan berkas dilakukan tahun 2017 beratasnama Penggugat tercatat pada surat keluar kantor desa;
- Bahwa diperlihatkan Bukti Surat Lokasi tanah dan Bukti Pembayaran Pajak oleh Penggugat) Apakah Saksi mengetahui apakah lokasi tanah

Halaman 99 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



pada surat tersebut sama dengan lokasi yang tertera di PPB yang dibayarkan oleh Penggugat, Sepengetahuan saksi untuk tanah yang tertera di PBB seluas 2.900 M2 sedangkan yang tertera di surat tersebut seluas 2.500 M2 tetapi blok tanah tersebut sama;

- Bahwa saksi bekerja sebagai perangkat desa sejak tahun 2001 dan rumah saksi dengan objek sengketa berjarak 5 Km;
- Bahwa ganti rugi pembayaran pelebaran jalan oleh Kementerian PUPR kepada Penggugat pada awal tahun 2020 namun saya tidak mengetahui nominal dari pembayaran ganti rugi tersebut dan tanah yang terkena pelebaran jalan seluas 224 M2;
- Bahwa saksi mengenal Tergugat II sejak akhir tahun 2020 setelah pembebasan jalan dilakukan dengan ditelfon oleh Tergugat II dan meminta bertemu dan hanya pernah mendengar nama Tergugat II sebagai pemilik beberapa tanah di Tanjung Jaya;
- Bahwa saksi melihat di dalam DHKP bahwa tanah tersebut beratasnamakan Penggugat dan Penggugat yang membayar SPPT Pajak Tahunan PBB yang terletak di Kp. Cipanon seluas kurang lebih sekitar 2.900 M2;
- Bahwa pelebaran jalan tersebut dimulai pematokan sejak tahun 2017 dan Kementerian PUPR yang melakukan pembayaran terhadap pelebaran jalan saksi melihat pembayaran yang dilakukan di kantor desa diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa penggugat dipanggil oleh kepala desa dan Kementerian PUPR datang ke kantor desa untuk menerima pembayaran ganti rugi pelebaran jalan tersebut langsung dikirimkan kepada Penggugat melalui rekening;
- Bahwa ada dan telah dipasang pengumuman di kantor desa yang berisi "kami informasikan kepada seluruh warga yang memiliki sebidang tanah di jalur Tanjung Lesung, maka secepatnya untuk mengumpulkan berkas-berkas kepemilikan tanah tersebut;
- Bahwa pelaksanaan ganti rugi dilakukan oleh Kementerian PUPR pada awal tahun 2020 dan sejak tahun 2017-2020 tidak ada orang lain yang datang juga menunjukkan bukti surat kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang memiliki dan sudah melengkapi berkas yang dibutuhkan dipanggil secara bergantian ke kantor desa oleh Kementerian PUPR dan setelah dipanggil pihak yang bersangkutan mendapatkan buku rekening;
- Bahwa penggugat juga turut dipanggil untuk pelaksanaan penyerahan uang ganti rugi ke kantor desa;
- Bahwa penggugat sudah memenuhi syarat karena sejak tahun 2017 hingga 2020 tidak ada pihak lain yang memasukkan berkas dan mengakui tanah tersebut maka sudah memenuhi syarat;
- Bahwa sepengetahuan saksi dahulu Tergugat I bertempat tinggal di Cipanon, namun saat ini tidak tahu;
- Bahwa Tergugat I mendengar/mengetahui adanya pengumuman tersebut karena Tergugat I juga merupakan warga Tanjung Jaya;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak ada pernah datang ke kantor desa selama tahun 2017-2020 saat pengumuman tersebut diumumkan terakhir kali saksi bertemu dengan Tergugat II pada akhir tahun 2020;
- Bahwa tanah objek sengketa tersebut ada yang dijual kepada Tergugat III;
- Bahwa diperlihatkan Bukti P-35) Apakah Akta Jual Beli (AJB) tersebut benar merupakan surat yang dikeluarkan dari desa yang dikeluarkan Kepala Desa, dan terdapat tandatangan Kepala Desa serta Sekretaris Desa dalam surat tersebut;
- Bahwa saksi tidak ikut dalam menandatangani Akta Jual Beli (AJB) karena tidak mempunyai wewenang dalam menandatangani Akta Jual Beli (AJB) tersebut;
- Bahwa saksi hanya ditugaskan oleh kepala desa untuk mendampingi Kementerian PUPR sejak awal dilakukannya pematokan hingga pembayaran;
- Bahwa benar (Diperlihatkan bukti surat yang akan ditambahkan dan telah disetujui oleh Hakim Ketua/Persangkaan) buku tabungan tersebut yang diberikan kepada Sdr. Tia yang menjadi pihak akibat terkena pelebaran jalan;
- Bahwa benar (Diperlihatkan bukti surat yang akan ditambahkan dan telah disetujui oleh Hakim Ketua/Persangkaan) buku tabungan, kwitansi, dan ATM tersebut merupakan bagian dari tanah yang menjadi objek sengketa;

Halaman 101 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang memberikan buku tabungan, kwitansi, dan ATM sebagai bukti pembayaran dari pembebasan jalan berasal dari Kementerian PUPR;
- Bahwa saksi dan perangkat desa lainnya pernah melihat buku tabungan, kwitansi, dan ATM kepada pihak-pihak yang mendapat pembagian karena berada satu ruangan pada saat pembayaran ganti rugi pembebasan jalan tetapi tidak melihat isi dari buku tabungan, kwitansi, dan ATM yang dibagikan ke masing-masing pihak;
- Bahwa DHKP merupakan Data Himpunan Pajak merupakan SPPT;
- Bahwa SPPT bukan merupakan bukti kepemilikan;
- Bahwa Persyaratan penggugat pembayaran ganti rugi pelebaran jalan yaitu terdapat Sertifikat dan Akta Jual Beli (AJB);
- Bahwa karena SPPT tidak menjadi salah satu bukti kepemilikan, Pihak Kementerian PUPR meminta penggugat dilengkapi dengan surat keterangan dari desa untuk memenuhi persyaratan tersebut Kementerian PUPR menambah persyaratan dengan Surat Keterangan Sengketa dan Surat Keterangan Kepala Desa;
- Bahwa saksi mengetahui pada tahun 2017, tanah beratasnamakan Penggugat tercatat dalam DKHP;
- Bahwa persyaratan untuk dapat tercatat menjadi wajib pajak untuk objek baru membutuhkan bukti kepemilikan awal, sedangkan mutasi harus ada bukti dasar kepemilikan;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli antara Penggugat dengan Tergugat III dengan dasar SPPT;
- Bahwa berdasarkan peraturan dari kecamatan dengan dasar SPPT dapat dijadikan sebagai dasar Akta Jual Beli (AJB);
- Bahwa tidak dilakukan pembayaran kepada tergugat II oleh Kementerian PUPR terhadap tanah yang sedang bersengketa tersebut;

(2.21) Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, maka untuk memperoleh kepastian mengenai objek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan di objek sengketa pada hari Senin tanggal 7 Agustus 2023 yang dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan prinsipalnya, serta Kuasa Tergugat I dan prinsipalnya, Kuasa Tergugat II dan prinsipalnya, Kuasa Tergugat III dan

Halaman 102 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



prinsipalnya, Kuasa Turut Tergugat I dan Prinsipalnya, Kuasa Tergugat II dan prinsipalnya;

(2.22) Menimbang, bahwa pihak Penggugat, telah mengajukan kesimpulannya, sedangkan pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak ada mengajukan kesimpulan sampai batas waktu pengajuan yang ditentukan;

(2.15) Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

(2.16) 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;

3. TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

(3.1) Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah :

- Mengenai penggugat yang berhak untuk memiliki dan menguasai tanah Akta hibah No. 201 Tahun 1992 No. Persil C 2399, Seluas 2500 M2 terletak di Blok Cipanon Desa tanjung jaya kec. Panimbang dengan batas-batas:

Barat : Kali Cipanon Keramat/Warsa (sekarang Samsu Alang/Solokan);

Selatan : Jalan Raya Tanjung Lesung;

Timur : Tanah Amanah (sekarang jalan paving blok ke laut);

Utara : Laut/Solokan;

Yang bersumber dari terjadinya jual beli tanah objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat I pada bulan Oktober 1992 seharga Rp 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) seluas 2.500 m2 (Luas di SPPT seluas 2.907 m2) yang terikat dalam Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dengan Tergugat I;

- Mengenai tergugat II yang pada tanggal 02 Juli 2021 Tergugat II mengakui secara sepihak tanah objek perkara merupakan milik Tergugat II, objek tanah yang berada di blok Cipanon Kelurahan Tanjungjaya RT 002 RW 003 Kecamatan Panimbang Kabupaten Pandeglang hingga Tergugat II pada Tanggal 21 Juni 2022 melaporkan Penggugat ke Kepolisian Resort Pandeglang dengan Nomor Laporan Informasi Nomor : R/LI/40/VII/2021/Banten/Res Pandeglang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mengenai tergugat III yang berawal memohon menempati tanah milik Penggugat untuk sementara waktu, dikarenakan tanah yang telah dibeli oleh Tergugat seluas 100 M2 dari Penggugat tersebut sedang di pasang pondasi dan pengurukan, akan tetapi saat ini Tergugat III yang telah didatangi beberapa kali oleh Penggugat untuk segera memindahkan bangunan tempat tinggal serta warung miliknya selalu memberikan alasan yang tidak jelas;
- Mengenai turut tergugat I dan turut tergugat II adalah merupakan pihak pejabat Desa dan Kecamatan di lokasi objek tanah a quo berada maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang yang memeriksa dan mengadili Perkara ini agar memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;

(3.2) Menimbang bahwa terhadap pokok gugatan tersebut Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa tergugat I merasa tidak pernah menjual tanah terhadap Akta hibah No. 201 Tahun 1992 No. Persil C 2399, Seluas 2500 M2 terletak di Blok Cipanon Desa tanjung jaya kec. Panimbang dengan batas-batas:
Barat : Kali Cipanon Keramat/Warsa (sekarang Samsu Alang/Solokan);
Selatan : Jalan Raya Tanjung Lesung;
Timur : Tanah Armanah (sekarang jalan paving blok ke laut);
Utara : Laut/Solokan;
- Bahwa tergugat I merasa tidak pernah terjadi perikatan jual beli tanah sengketa dalam perkara a quo antara Penggugat dengan Tergugat I dalam Akta Jual Beli Tahun 1992;

(3.3) Menimbang bahwa berdasarkan jawaban Tergugat I tersebut di atas, menurut Majelis Hakim ada dalil dari gugatan Penggugat yang Tergugat I bantah, maka menurut Majelis Hakim pokok-pokok gugatan tetap harus dibuktikan;

(3.4) Menimbang bahwa terhadap pokok gugatan tersebut Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 104 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TERGUGAT II yang telah membeli Tanah *A quo* dari TERGUGAT I dengan adanya Permasalahan *A quo* maka TERGUGAT II menyerahkan kembali kepada TERGUGAT I untuk dikuasai sesuai dengan dasar yang menguatkan TERGUGAT I yaitu surat keterangan Pemerintah Kabupaten Pandeglang Kecamatan Cigelis dalam Surat Keteranganannya No : 593/315-kec/XI/2021 menerangkan objek sengketa dalam perkara *A quo* berdasarkan arsip laporan bulanan PPATS Kecamatan Cigelis bulan maret tahun 1992 dengan nomor urut : 58, Nomor Akta 201/1992 tanggal 28 bulan maret 1992, seluas 2500 m2 No. Kohir C. 23991 Blok Cipanon berdasarkan catatan laporan bulanan PPAT Kecamatan Cigelis menerangkan bahwa Pemberi Hibah a.n ARMANAH dan Penerima Hibah a.n RAMAN. (TERGUGAT I)

(3.5) Menimbang bahwa berdasarkan jawaban Tergugat II tersebut di atas, menurut Majelis Hakim ada dalil dari gugatan Penggugat yang Tergugat II bantah, maka menurut Majelis Hakim pokok-pokok gugatan tetap harus dibuktikan;

(3.6) Menimbang bahwa terhadap pokok gugatan tersebut Tergugat III dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwasanya Tergugat III akan segera membongkar dan memindahkan bangunan yang ada diatas lahan Penggugat setelah memiliki biaya untuk itu, tanpa harus membayar denda ataupun sebagaimana yang Penggugat uraikan didalam Posita Gugatan Penggugat terhadap Tergugat III, Tergugat III dengan jelas telah meminta ijin kepada Penggugat sebelumnya untuk menempati tanah milik Penggugat, Penggugat juga mengizinkan atas tanah yang ditempati oleh Tergugat III untuk sementara waktu tersebut;

(3.7) Menimbang bahwa berdasarkan jawaban Tergugat III tersebut di atas, menurut Majelis Hakim ada dalil dari gugatan Penggugat yang Tergugat III bantah, maka menurut Majelis Hakim pokok-pokok gugatan tetap harus dibuktikan;

(3.8) Menimbang bahwa terhadap pokok gugatan tersebut Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 105 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Turut Tergugat yang telah menjalankan apa yang menjadi kewajibannya itu, didalam gugatan Penggugat yang menyebutkan belum adanya Nomor Register pada Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat I pada saat itu bukanlah merupakan kewenangan Klien kami sebagai Turut Tergugat II yang merupakan PPAT Kecamatan Panimbang, meskipun diketahui saat ini Desa Tanjungjaya merupakan wilayah Kecamatan Panimbang saat ini, akan tetapi dengan adanya gugatan dari Penggugat menandakan adanya sengketa kepemilikan yang harus terselesaikan terlebih dahulu, sehingga klien kami sebagai Turut Tergugat I dan II hanya akan tunduk dan patuh terhadap Putusan Majelis Hakim;

(3.9) Menimbang bahwa berdasarkan jawaban Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut di atas, menurut Majelis Hakim ada dalil dari gugatan Penggugat yang Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II bantah, maka menurut Majelis Hakim pokok-pokok gugatan tetap harus dibuktikan;

(3.10) Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, yang menjadi pokok permasalahan gugatan yang harus Penggugat buktikan adalah sebagai berikut:

1. Apakah sah perjanjian jual beli tanah objek perkara antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I selaku penjual pada bulan Oktober 1992 seharga Rp 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) seluas 2.500 m² (Luas di SPPT seluas 2.907 m²) yang terikat dalam Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dengan Tergugat I ?
2. Apakah perbuatan Penggugat yang menguasai dan mempunyai tanah objek perkara merupakan perbuatan yang melanggar hak Tergugat I, Tergugat II untuk menguasai dan mempunyai tanah objek perkara ?

(3.11) Menimbang bahwa dikarenakan dalil gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, maka menurut Majelis Hakim, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya berdasarkan Pasal 163 HIR;

(3.12) DALAM KONVENSI

(3.12.1) DALAM PROVISI

(3.12.1.1) Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya ternyata juga menuntut dijatuhkan putusan dalam provisi yang pada pokoknya memohon sebagai berikut :

Halaman 106 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Melarang Para Tergugat atau siapapun yang mendapat kuasa dari Para Tergugat tersebut untuk melakukan perbuatan hukum apapun terhadap persil milik Penggugat tersebut, termasuk dan tidak terbatas pada pengalihan hak, penjualan, penyewaan, pembebanan atau menjaminkan, menjadikan objek kerja sama atau tindakan apapun yang dapat merugikan kepentingan dan Hak Penggugat;

2. Menghukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari setiap pelanggaran terhadap putusan provisi ini;

(3.12.1.2) Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

(3.12.1.3) Menimbang, bahwa Putusan yang dijatuhkan oleh Hakim terhadap suatu tuntutan provisionil, merupakan putusan yang dalam praktek peradilan diartikan sebagai putusan yang bersifat sementara, artinya putusan yang berisi tindakan-tindakan sementara sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap dan tidak mengenai pokok perkara;

(3.12.1.4) Menimbang, bahwa permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara dan permohonan provisi yang berisikan pokok perkara haruslah ditolak (Putusan MA RI Nomor 279 K/Sip/1976, tanggal 5 Juli 1977;

(3.12.1.5) Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan tuntutan provisi dan pokok permasalahan perkara ini, serta ketentuan berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tuntutan dalam provisi (Pasal 332 Rv), angka 1 sampai dengan angka 2 dalam tuntutan provisi penggugat adalah saling berkaitan dan dipandang telah memasuki pada bagian pokok perkara yang sesungguhnya akan diperiksa dan diadili dalam perkara aquo juga tidak dapat dibuktikan adanya suatu keadaan dan atau kepentingan yang mendesak serta selama pemeriksaan perkara inipun tidak diletak kan sita jaminan;

(3.12.1.5) Menimbang, bahwa oleh karena itulah tuntutan Penggugat dalam provisi tersebut, tidaklah beralasan menurut hukum dan ataupun belum memenuhi segala persyaratan untuk dapat dikabulkan, sehingga tuntutan Penggugat dalam provisi, haruslah ditolak untuk seluruhnya;

(3.13) DALAM EKSEPSI

Halaman 107 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



(3.13.1.1) Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban Tergugat I dan Tergugat II Konvensi, ada mengajukan eksepsi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut terlebih dahulu;

(3.13.1.2) Menimbang, bahwa eksepsi Kuasa Tergugat I Konvensi pada pokoknya adalah mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. - **BAHWA PARA TERGUGAT TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (ERROR IN PERSONA)**

Bahwa setelah TERGUGAT I meneliti dengan seksama gugatan PENGGUGAT, yang menyatakan memiliki satu bidang tanah yang terletak di blok cipanon seluas 2500 m², hal tersebut menurut pengakuan PENGGUGAT secara sepihak, yang mengaku telah di beli oleh PENGGUGAT melalui perantara warsa dari TERGUGAT I pada tahun 1992 berdasarkan buku leter C 2399 Persil II a seharga Rp, 7.500.000,-(tujuh juta lima ratus ribu rupiah), yang kemudian PENGGUGAT juga menyampaikan memiliki AKTA JUAL BELI, yang mana padahal AKTA JUAL BELI tersebut bukanlah merupakan AKTA akan tetapi hanyalah sebuah BLANKO AKTA yang sudah terisi nama – nama para pihak dan saksi-saksi yang belum di sahkan atau di tanda tangan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bahwa dalil PENGGUGAT tidak benar dan mengada – ada, karena TERGUGAT I tidak pernah menandatangani di atas BLANKO AKTA milik PENGGUGAT dan TERGUGAT I tidak pernah bertemu untuk menjual atau menawarkan tanah *A quo* untuk di jual kepada PENGGUGAT. Bahwa senyatanya tanah *A quo* milik TERGUGAT I tidak dapat di bantahkan oleh PENGGUGAT karena berdasarkan Bukti Surat Berupa Akta Autentik yaitu Akta Hibah No. 201/1992. Dengan di kuakan surat keterangan dari Pemerintahan Kabupaten Pandeglang Cq. Kecamatan Cigelis dalam Surat Keterangannya No : 593/315-kec/XI/2021 menerangkan objek sengketa dalam perkara *A quo* berdasarkan arsip laporan bulanan PPATS Kecamatan cigelis bulan maret tahun 1992 dengan nomor urut : 58, Nomor Akta 201/1992 tanggal 28 bulan maret 1992, seluas 2500 m². Mencatat antara ARMANAH (sebagai pemberi hibah) dengan RAMAN (sebagai penerima hibah) sesuai berdasarkan arsip laporan bulanan PPATS Kecamatan cigelis bulan maret tahun 1992

Halaman 108 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



dengan nomor urut : 58, Nomor Akta 201/1992 tanggal 28 bulan maret 1992. Bahwa dengan demikian kapasitas PENGGUGAT tidak memiliki kapasitas selaku PENGGUGAT. Menurut M.Yahya Harahap SH, di dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata (Hal 111-136) Menyatakan, bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan Gugatan mengandung Cacat Formil, cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat inilah yang dikatakan sebagai Error In Persona;

Retno Wulan Sutiono dan Iskandar Oerifkartawinata di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek (hal 3) menyatakan Penggugat adalah seorang yang merasa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara, harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa, bahwa haknya atau hak mereka di langgar, yaitu oleh Penggugat atau Para Tergugat;

Dari pendapat-pendapat tersebut dapat disimpulkan, bahwa yang dimaksud dengan Penggugat tidak berkapasitas adalah Pihak yang sebenarnya tidak ada hubungannya dengan Perkara yang mana tidak terdapat suatu hak yang dilanggar, atau Penggugat tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan TERGUGAT I dengan kata lain, PENGGUGAT tidak berkapasitas adalah orang yang tidak berhak untuk melakukan Gugatan;

Bahwa PENGGUGAT menyatakan : “akta jual beli yang belum di register tahun 1992 yang di buat oleh Sdr,(Alm) Warsa” yang menjadi dasar PENGGUGAT mengklaim objek sengketa. Bahwa dalil PENGGUGAT tidak benar dan keliru, senyatanya belum bisa di sebut akta apabila tidak atau belum di register oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) karena demi untuk memberikan ketepatan waktu maka harus memuat tanggal pembuatan akta tersebut, berdasarkan kepada Pasal 165 HIR. Akta memiliki unsur-unsur seperti tulisan yang memuat fakta, peristiwa, atau keadaan yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang di tanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk

Halaman 109 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



menjadi bukti, dalam sebuah akta outentik harus memenuhi kekuatan pembuktian lahiriah, formil dan materil, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian secara lahiriah adalah sesuai dengan asas “ acta publica probant sescipsa “ yang berarti suatu akta lahirnya tampak sebagai akta outentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah di tetukan maka akta itu berlaku atau di anggap sebagai akta outentik sampai dapat di buktikan sebaliknya dan kekuatan pembuktian formil, dalam hal dimana secara formil suatu akta outentik menjamin kebenarannya dan kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan para pihak yang mengadap, tanda tangan para pihak, Notaris/PPAT dan saksi tempat akta dimana di buat sebagaimana di ataur dalam pasal 1875 KUHPerdara, dalam arti formil Akta yang di buat oleh Notaris atau PPATS membuktikan kebenaran dari apa yang di saksikan, yaitu yang dilihat, didengar, di alami sendiri oleh pejabat pembuat akta dalam menjalankan tugasnya, maka Penggugat jelas sangat keliru dalam menerapkan hukum serta dianggap sesat, apabila menganggap blanko akta yang belum di sahkan PPAT merupakan sebuah AKTA autentik, maka dengan hal tersebut telah membuat kejelasan sehingga senyatanya antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM;

Bahwa Akta di sebut juga dalam bahasa belanda “ acte “ dalam bahasa inggris “ act “ atau “ deed” menurut pendapat umum mempunyai dua arti yaitu 1. Perbuatan (handling) atau perbuatan hukum (rechtshandeling). 2. Suatu tulisan yang di buat untuk di pakai atau untuk di gunakan sebagai perbuatan hukum tertentu yaitu berupa tulisan yang di tunjukan kepada pembuktian tertentu. Pengertian akta menurut pasal 165 Staatslad tahun 1941 Nomor 84 adalah surat yang di perbuat demikian oleh atau di hadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun yang berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang di sebut di dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu;

Maka senyatanya Balanko Akta PENGGUGAT bukanlah merupakan Akta Autentik, karena yang dimaksud oleh PENGGUGAT yaitu berupa Blanko Akta bukanlah merupakan produk PPAT berupa Akta autentik.

Halaman 110 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Maka senyatanaya TERGUGAT I tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT, sehingga gugatan PENGGUGAT harus di nyatakan surat gugatan YANG TIDAK MEMILIK DASAR HUKUM;

Menimbang, bahwa di dalam Repliknya Penggugat membantah dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I di dalam surat Jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk materi pertama dari eksepsi angka 1 tersebut, setelah Majelis Hakim membaca gugatan Penggugat telah tampak adanya hubungan hukum yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya, hubungan hukum tersebut berupa perikatan yang timbul antara Penggugat dengan Tergugat I yang dituangkan dalam Akta Jual Beli. Sementara dalil eksepsi Tergugat I Konvensi terkait eksepsi ini telah membicarakan tentang siapa pemilik atas tanah objek perkara yang berhak atas tanah aquo serta menjelaskan Akta Jual Beli tersebut bukanlah merupakan AKTA akan tetapi hanyalah sebuah BLANKO AKTA yang sudah terisi nama – nama para pihak dan saksi-saksi yang belum di sahkan atau di tanda tangan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga menurut Majelis Hakim materi tersebut sudah merupakan materi pokok perkara bukan lagi menyangkut masalah formalitas gugatan;

- **BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK LENGKAP KURANG PIHAK. EXCEPTIO PLURIMUM LITIS CONSORTIUM GUGATAN PENGGUGAT (ERROR IN PERSONA),** bahwa blanko Akta milik penggugat pada tahun 1992 dimana pada waktu itu Objek sengketa masuk pada wilayah administrasi Kecamatan Cigelis dan berdasarkan pemekaran sekarang masuk kepada wilayah administrasi Kecamatan Panimbang, maka sangatlah tidak masuk akal apabila menuntut kepada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) kecamatan Panimbang untuk meregister BLANKO AKTA milik PENGGUGAT, maka dengan dengan tidak melibatkan kantor Administrasi kecamatan Cigelis sebagai Pihak dalam Perkara *A quo*, maka dengan demikian gugatan PENGGUGAT harus di nyatakan tidak lengkap dan kurang pihak. Maka gugatan yang demikian sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia No. 78/K/SIP/1972 Tanggal 11 November 1975 JO No. 365 K/PDT/1984 Tangal 31 Agustus 1985 JO No. 546 K/PDT/1984 Tanggal 31 Agustus 1985 Pada intinya menyetakan “ gugatan tidak dapat di terima karena dalam gugatan kurang pihak “ (

Halaman 111 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



EROR IN PERSONA); bahwa sebagaimana dengan gugatannya kabur dan tidak jelas, Hal demikian sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tertanggal 10 Juni 1985 No. 365 / K / PDT / 1985 dalam Pertimbangan Hukumnya menyatakan: "Penting untuk mengikutsertakan semua Pihak – pihak yang mempunyai hubungan dengan pokok persoalan atau dengan kata lain harus komplit semua pihak diikutsertakan dalam Gugatannya. maka gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat terima karena cacat secara formil (error in persona);

Menimbang, bahwa di dalam Repliknya Penggugat membantah dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I di dalam surat Jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk materi kedua dari eksepsi angka 1 tersebut, setelah Majelis Hakim membaca dalil gugatan Penggugat. Terkait penentuan perlu atau tidaknya Kantor Administrasi Kecamatan Cigelis ditarik sebagai pihak dan menjadikan Administrasi kecamatan Cigelis sebagai Turut Tergugat, menurut Majelis Hakim mengenai hal tersebut merupakan hak dari Penggugat. Berdasarkan uraian gugatan, menurut Majelis Hakim tidak ada pengaruh yang menyebabkan masalah pada formalitas gugatan Penggugat, ketika Kantor Administrasi Kecamatan Cigelis tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka menurut Majelis Hakim eksepsi angka 1 Tergugat I seluruhnya, harus ditolak;

2. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Yahya Harahap menyatakan, terkait Eksepsi Obscuur Libel, dimana yang dimaksud dengan Obscuur Libel, suatu Gugatan tidak terang atau isinya gelap (ONDULDELIJKE) disebut juga Formalitas Gugatan yang tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi Syarat Formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau Tegas (DULDELIJK), dalam Praktek Peradilan memedomani pasal 8 Rv, sebagai Rujukan berdasarkan asas proses doelmatigheid, berdasarkan ketentuan tersebut Praktek Peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur (Obscuur Libel) atau eksepsi gugatan tidak jelas, berisi pernyataan pernyataan yang bertentangan satu sama lainnya, yang pada umumnya gugatan yang

Halaman 112 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



mengandung obscur libel berakibat tidak dapat diterimanya gugatan dan/atau ditolaknya gugatan;

Maka Penggugat dalam dalil gugatannya jelas sangat keliru dan sesat, merujuk kepada yurisprudensi, No. 447 K / SIP / 1976 dimana dalam pertimbangan Hukumnya antara lain menyebutkan: "Gugatan yang tidak sempurna menurut Ketentuan Hukum Acara karena adanya kekeliruan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk veklard). sehingga gugatan tidak jelas dan kabur (obscur) maka patutlah gugatan tersebut harus di nyatakan di tolak atau detidak-tidaknya di nyatakan tidak dapat di terima;

Menimbang, bahwa di dalam Repliknya Penggugat membantah dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I di dalam surat Jawabannya;

Menimbang, bahwa berkaitan eksepsi angka 2 ini, setelah Majelis Hakim membaca dalil gugatan Penggugat dijelaskan adanya perikatan yang timbul antara Pengggugat dengan Tergugat I yang dituangkan dalam Akta Jual Beli. Sementara dalil eksepsi Tergugat I Konvensi menyatakan gugatan Penggugat dalam dalil gugatannya jelas sangat keliru dan sesat, tetapi Tergugat I Konvensi tidak menjelaskan dalil gugatan yang mana yang sangat keliru dan sesat itu dan itu pun harus dibuktikan terlebih dahulu, sehingga menurut Majelis Hakim materi tersebut sudah merupakan materi pokok perkara bukan lagi menyangkut masalah formalitas gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka menurut Majelis Hakim eksepsi angka 2 Tergugat I harus ditolak;

3. BARANG YANG DI GUGAT BUKAN MILIK PENGGUGAT (EXCEPTIO DOMINI)

Bahwa dalam surat keterangan Pemerintah Kabupaten Pandeglang Kecamatan Cigelis dalam Surat Keterangannya No : 593/315-kec/XI/2021 menerangkan objek sengketa dalam perkara *A quo* berdasarkan arsip laporan bulanan PPATS Kecamatan cigelis bulan maret tahun 1992 dengan nomor urut : 58, Nomor Akta 201/1992 tanggal 28 bulan maret 1992, seluas 2500 m2 No. Kohir C. 23991 Blok Cipanon berdasarkan catatan laporan bulanan PPAT Kecamatan Cigelis menerangkan bahwa Pemberi Hibah a.n ARMANAH dan Penerima Hibah a.n RAMAN. (TERGUGAT I)

Bahwa pada tahun 1992 dalam catatan laporan bulanan PPAT Kecamatan Cigelis tidak mencatat adanya transaksi jual beli antaran TERGUGAT I

Halaman 113 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



dengan PENGGUGAT, maka dengan demikian sangat jelas dan senyatanya TERGUGAT I adalah pemilik sah objek sengketa berdasarkan Akta hibah No. 201 Tahun 1992 No. Persil C 2399, Seluas 2500 M2 terletak di Blok Cipanon Desa tanjung jaya kec. Panimbang (yang padamulanya sebelum pemekaran adalah kecamatan Cigelis) kab. Pandeglang, provinsi. Banten Dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah utara, berbatasan dengan Pantai/ Selat Sunda
- Sebelah selatan, berbatasan dengan Jalan Raya Tanjung Lesung
- Sebelah barat, berbatasan dengan Kali/Lorah
- Sebelah timur, berbatasan sekarang dengan Jalan paving block menuju laut dahulunya tanah armanah/H. Hambali.

Bahwa dengan bukti – bukti yang autentik maka dalil TERGUGAT I tidak dapat dibantahkan oleh PENGGUGAT, karena jawaban TERGUGAT I dapat mendasar secara hukum dan dapat membantah alasan dalam dalil gugatan PENGGUGAT yang tidak benar dan menyesatkan, maka keseluruhan eksepsi TERGUGAT I telah membuktikan bahwa PENGGUGAT dalam megklaim tanah *A quo* tidak memiliki dasar hukum yang jelas;

Menimbang, bahwa di dalam Repliknya Penggugat membantah dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I di dalam surat Jawabannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca gugatan Penggugat yang menjadi dasar gugatan penggugat di dalam Posita gugatannya adalah perjanjian jual beli tanah objek perkara antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I selaku penjual pada bulan Oktober 1992 seharga Rp 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) seluas 2.500 m2 (Luas di SPPT seluas 2.907 m2) yang terikat dalam Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dengan Tergugat I. Sementara dalil eksepsi Tergugat I Konvensi menjelaskan mengenai surat keterangan Pemerintahan Kabupaten Pandeglang Kecamatan Cigelis dalam Surat Keterangannya No : 593/315-kec/XI/2021 menerangkan objek sengketa dalam perkara *A quo* berdasarkan arsip laporan bulanan PPATS Kecamatan cigelis bulan maret tahun 1992 dengan nomor urut : 58, Nomor Akta 201/1992 tanggal 28 bulan maret 1992, seluas 2500 m2 No. Kohir C. 23991 Blok Cipanon berdasarkan catatan laporan bulanan PPAT Kecamatan Cigelis menerangkan bahwa Pemberi Hibah a.n ARMANAH dan Penerima Hibah a.n RAMAN. (TERGUGAT I)

Halaman 114 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



eksepsi ini telah membicarakan tentang siapa pemilik atas tanah objek perkara yang berhak atas tanah *aquo*, sehingga menurut Majelis Hakim materi tersebut sudah merupakan materi pokok perkara bukan lagi menyangkut masalah formalitas gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka menurut Majelis Hakim eksepsi angka 3 Tergugat I, harus ditolak;

(3.13.1.3) Menimbang, bahwa eksepsi Kuasa Tergugat II Konvensi pada pokoknya adalah mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. - BAHWA PARA TERGUGAT TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (ERROR IN PERSONA).

Bahwa setelah TERGUGAT I meneliti dengan seksama gugatan PENGGUGAT, yang menyatakan memiliki satu bidang tanah yang terletak di blok cipanon seluas 2500 m², hal tersebut menurut pengakuan PENGGUGAT secara sepihak, yang mengaku telah di beli oleh PENGGUGAT melalui perantara warsa dari TERGUGAT I pada tahun 1992 berdasarkan buku leter C 2399 Persil II, a. seharga Rp, 7.500.000,-(tujuh juta lima ratus ribu rupiah), yang kemudian PENGGUGAT juga menyampaikan memiliki AKTA JUAL BELI, yang mana padahal AKTA JUAL BELI tersebut bukanlah merupakan AKTA akan tetapi hanyalah sebuah BLANKO AKTA yang sudah di isi nama – nama para pihak dan saksi-saksi yang belum di sahkan atau di tanda tangan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara tegas TERGUGAT II menolak dalil PENGGUGAT, Bahwa dalil PENGGUGAT tidak benar dan mengada – ada. karena PENGGUGAT dalam menguasai Tanah *A quo* atas seizin TERGUGAT II yang di berikan kepercayaan untuk mengurus tanah – tanah milik TERGUGAT II yang berada di wilayah tanjunglesung. Bahwa dengan demikian kapasitas PENGGUGAT tidak memiliki kapasitas selaku PENGGUGAT. Menurut M.Yahya Harahap SH, di dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata (Hal 111-136) Menyatakan, bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan Gugatan mengandung Cacat Formil, cacat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat inilah yang dikatakan sebagai Error In Persona;

Retno Wulan Sutiono dan Iskandar Oerifkartawinata di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek (hal 3) menyatakan Penggugat adalah seorang yang merasa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara, harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa, bahwa haknya atau hak mereka di langgar, yaitu oleh Penggugat atau Para Tergugat;

Dari pendapat-pendapat tersebut dapat disimpulkan, bahwa yang dimaksud dengan Penggugat tidak berkapasitas adalah Pihak yang sebenarnya tidak ada hubungannya dengan Perkara yang mana tidak terdapat suatu hak yang dilanggar, atau Penggugat tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan Tergugat II dengan kata lain, Penggugat tidak berkapasitas, adalah orang yang tidak berhak untuk melakukan Gugatan;

Bahwa PENGGUGAT menyatakan : “akta jual beli yang belum di register tahun 1992 yang di buat oleh Sdr,(Alm) Warsa” yang menjadi dasar PENGGUGAT mengklaim objek sengketa. Bahwa dalil Penggugat tidak benar dan keliru, senyatanya belum bisa di sebut akta apabila tidak atau belum di register oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) karena demi untuk memberikan ketepatan waktu maka harus memuat tanggal pembuatan akta tersebut, berdasarkan kepada Pasal 165 HIR. Akta memiliki unsur-unsur seperti tulisan yang memuat fakta, peristiwa, atau keadaan yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang di tanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk menjadi bukti, dalam sebuah akta outentik harus memenuhi kekuatan pembuktian lahiriah, formil dan materil, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian secara lahiriah adalah sesuai dengan asas “ acta publica probant sescipsa “ yang berarti suatu akta lahirnya tampak sebagai akta outentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah di tetukan maka akta itu berlaku atau di anggap sebagai akta outentik sampai dapat di buktikan sebaliknya dan kekuatan pembuktian formil, dalam hal dimana secara formil suatu akta outentik menjamin kebenarannya dan kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan para pihak yang mengadap, tanda tangan para pihak,

Halaman 116 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Notaris/PPAT dan saksi tempat akta dimana di buat sebagaimana di ataur dalam pasal 1875 KUHPerdara, dalam arti formil Akta yang di buat oleh Notaris atau PPATS membuktikan kebenaran dari apa yang di saksikan, yaitu yang dilihat, didengar, di alami sendiri oleh pejabat pembuat akta dalam menjalankan tugasnya, maka Penggugat jelas sangat keliru dalam menerapkan hukum serta dianggap sesat, apabila menganggap blanko akta yang belum di sahkan PPAT merupakan sebuah AKTA autentik, maka dengan hal tersebut telah membuat kejelasan sehingga senyatanya antara TERGUGAT II dengan PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM;

Bahwa Akta di sebut juga dalam bahasa belanda “ acte “ dalam bahasa inggris “ act “ atau “ deed” menurut pendapat umum mempunyai dua arti yaitu 1. Perbuatan (handling) atau perbuatan hukum (rechtshandeling). 2. Suatu tulisan yang di buat untuk di pakai atau untuk di gunakan sebagai perbuatan hukum tertentu yaitu berupa tulisan yang di tunjukan kepada pembuktian tertentu. Pengertian akta menurut pasal 165 Staatslad tahun 1941 Nomor 84 adalah surat yang di perbuat demikian oleh atau di hadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun yang berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segalahal yang di sebut di dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu;

Maka senyatanya Balanko Akta PENGGUGAT bukanlah merupakan Akta Autentik, karena yang dimaksud oleh PENGGUGAT yaitu berupa Blanko Akta bukanlah merupakan produk PPAT berupa Akta autentik. Maka senyatanya TERGUGAT II tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT, sehingga gugatan PENGGUGAT harus di nyatakan surat gugatan YANG TIDAK MEMILIK DASAR HUKUM;

Menimbang, bahwa di dalam Repliknya Penggugat membantah dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II di dalam surat Jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk materi pertama dari eksepsi angka 1 tersebut, setelah Majelis Hakim membaca gugatan Penggugat telah tampak adanya hubungan hukum yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya, hubungan hukum tersebut berupa perikatan yang timbul antara Pengggugat dengan

Halaman 117 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Tergugat I yang dituangkan dalam Akta Jual Beli. Sementara dalil eksepsi Tergugat II Konvensi terkait eksepsi ini telah membicarakan tentang siapa pemilik atas tanah objek perkara yang berhak atas tanah aquo serta menjelaskan Akta Jual Beli tersebut bukanlah merupakan AKTA akan tetapi hanyalah sebuah BLANKO AKTA yang sudah terisi nama – nama para pihak dan saksi-saksi yang belum di sahkan atau di tanda tangan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga menurut Majelis Hakim materi tersebut sudah merupakan materi pokok perkara bukan lagi menyangkut masalah formalitas gugatan;

- BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK LENGKAP KURANG PIHAK. EXCEPTIO PLURIMUM LITIS CONSORTIUM GUGATAN PENGGUGAT (ERROR IN PERSONA), bahwa blanko Akta milik penggugat pada tahun 1992 dimana pada waktu itu Objek sengketa masuk pada wilayah administrasi Kecamatan Cigelis dan berdasarkan pemekaran sekarang masuk kepada wilayah administrasi Kecamatan Panimbang, maka sangatlah tidak masuk akal apabila menuntut kepada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) kecamatan Panimbang untuk mendaftarkan BLANKO AKTA milik PENGGUGAT, maka dengan tidak melibatkan kantor Administrasi kecamatan Cigelis sebagai Pihak dalam Perkara *A quo*, maka dengan demikian gugatan PENGGUGAT harus di nyatakan tidak lengkap dan kurang pihak. Maka gugatan yang demikian sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia No. 78/K/SIP/1972 Tanggal 11 November 1975 JO No. 365 K/PDT/1984 Tanggal 31 Agustus 1985 JO No. 546 K/PDT/1984 Tanggal 31 Agustus 1985 Pada intinya menyetakan “ gugatan tidak dapat di terima karena dalam gugatan kurang pihak “ (EROR IN PERSONA); bahwa sebagaimana dengan gugatannya kabur dan tidak jelas, Hal demikian sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Tertanggal 10 Juni 1985 No. 365 / K / PDT / 1985 dalam Pertimbangan Hukumnya menyatakan: “Penting untuk mengikutsertakan semua Pihak – pihak yang mempunyai hubungan dengan pokok persoalan atau dengan kata lain harus komplit semua pihak diikutsertakan dalam Gugatannya. maka gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat terima karena cacat secara formil (error in persona);

Halaman 118 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Menimbang, bahwa di dalam Repliknya Penggugat membantah dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II di dalam surat Jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk materi kedua dari eksepsi angka 1 tersebut, setelah Majelis Hakim membaca dalil gugatan Penggugat. Terkait penentuan perlu atau tidaknya Kantor Administrasi Kecamatan Cigelis ditarik sebagai pihak dan menjadikan Administrasi kecamatan Cigelis sebagai Turut Tergugat, menurut Majelis Hakim mengenai hal tersebut merupakan hak dari Penggugat. Berdasarkan uraian gugatan, menurut Majelis Hakim tidak ada pengaruh yang menyebabkan masalah pada formalitas gugatan Penggugat, ketika Kantor Administrasi Kecamatan Cigelis tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka menurut Majelis Hakim eksepsi angka 1 Tergugat II seluruhnya, harus ditolak;

2. BAHWA GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa PENGGUGAT adalah saudara memiliki hubungan keluarga sebagai Saudara Sepupu sedara dimana antara ibu kandung PENGGUGAT dengan TERGUGAT II sebagai kakak beradik, yang dimana PENGGUGAT di jak TERGUGAT II untuk ikut bersama TERGUGAT II tinggal di vila milik TERGUGAT II di desa SAMBOLO CARITA dan di pekerjaan sebagai supir pribadi TERGUGAT II, oleh karena itu PENGGUGAT lah orang yang di beri kepercayaan oleh TERGUGAT II dalam segala termsasuk mengurus tanah tanah milik TERGUGAT II selain mengurus juga di percayakan dalam membayar pajak nya kepada PENGGUGAT, maka sebagaimana M. Yahya Harahap menyatakan, terkait Eksepsi Obscuur Libel, dimana yang dimaksud dengan Obscuur Libel, suatu Gugatan tidak terang atau isinya gelap (ONDULDELIJKE) disebut juga Formalitas Gugatan yang tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi Syarat Formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau Tegas (DULDELIJK), dalam Praktek Peradilan memedomani pasal 8 Rv, sebagai Rujukan berdasarkan asas proses doelmatigheid, berdasarkan ketentuan tersebut Praktek Peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur (Obscuur Libel) atau eksepsi gugatan tidak jelas, berisi pernyataan pernyataan yang bertentangan satu sama



lainnya, yang pada umumnya gugatan yang mengandung obscur libel berakibat tidak dapat diterimanya gugatan dan/atau ditolaknya gugatan;

Maka Penggugat dalam dalil gugatannya jelas sangat keliru dan sesat, merujuk kepada yurisprudensi, No. 447 K / SIP / 1976 dimana dalam pertimbangan Hukumnya antara lain menyebutkan: "Gugatan yang tidak sempurna menurut Ketentuan Hukum Acara karena adanya kekeliruan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk veklard). sehingga gugatan tidak jelas dan kabur (obscur) maka patutlah gugatan tersebut harus di nyatakan di tolak atau detidak-tidaknya di nyatakan tidak dapat di terima;

Menimbang, bahwa di dalam Repliknya Penggugat membantah dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II di dalam surat Jawabannya;

Menimbang, bahwa berkaitan eksepsi angka 2 ini, setelah Majelis Hakim membaca dalil gugatan Penggugat dijelaskan adanya perikatan yang timbul antara Penggugat dengan Tergugat I yang ditunjukkan dalam Akta Jual Beli. Sementara dalil eksepsi Tergugat II Konvensi menyatakan gugatan tidak jelas, berisi pernyataan pernyataan yang bertentangan satu sama lainnya, tetapi Tergugat II Konvensi tidak menjelaskan dalil gugatan yang mana yang berisi pernyataan yang bertentangan satu sama lainnya dan itu pun harus dibuktikan terlebih dahulu, sehingga menurut Majelis Hakim materi tersebut sudah merupakan materi pokok perkara bukan lagi menyangkut masalah formalitas gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka menurut Majelis Hakim eksepsi angka 2 Tergugat II, harus ditolak;

3. BARANG YANG DI GUGAT BUKAN MILIK PENGGUGAT (EXCEPTIO DOMINI)

Bahwa Tanah *A quo* adalah milik TERGUGAT I, berdasarkan surat Pernyataan TERGUGAT II yang telah membeli Tanah *A quo* dari TERGUGAT I dengan adanya Permasalahan *A quo* maka TERGUGAT II menyerahkan kembali kepada TERGUGAT I untuk dikuasai sesuai dengan dasar yang menguatkan TERGUGAT I yaitu surat keterangan Pemerintahan Kabupaten Pandeglang Kecamatan Cigelis dalam Surat Keteranganannya No : 593/315-kec/XI/2021 menerangkan objek sengketa dalam perkara *A quo* berdasarkan arsip laporan bulanan PPATS Kecamatan cigelis bulan maret

Halaman 120 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 1992 dengan nomor urut : 58, Nomor Akta 201/1992 tanggal 28 bulan maret 1992, seluas 2500 m2 No. Kohir C. 23991 Blok Cipanon berdasarkan catatan laporan bulanan PPAT Kecamatan Cigelis menerangkan bahwa Pemberi Hibah a.n ARMANAH dan Penerima Hibah a.n RAMAN. (TERGUGAT I)

Bahwa pada tahun 1992 dalam catatan laporan bulanan PPAT Kecamatan Cigelis tidak mencatat adanya transaksi jual beli antara TERGUGAT I dengan PENGGUGAT, maka dengan demikian sangat jelas dan senyatanya TERGUGAT I adalah pemilik sah objek sengketa berdasarkan Akta hibah No. 201 Tahun 1992 No. Persil C 2399, Seluas 2500 M2 terletak di Blok Cipanon Desa tanjung jaya kec. Panimbang (yang padamulanya sebelum pemekaran adalah kecamatan Cigelis) kab. Pandeglang, provinsi. Banten Dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah utara, berbatasan dengan Pantai/ Selat Sunda
- Sebelah selatan, berbatasan dengan Jalan Raya Tanjung Lesung
- Sebelah barat, berbatasan dengan Kali/Lorah
- Sebelah timur, berbatasan sekarang dengan Jalan paving block menuju laut dahulunya tanah armanah/H. Hambali.

Bahwa dengan bukti – bukti yang autentik maka dalil TERGUGAT II tidak dapat dibantahkan oleh PENGGUGAT, karena EKSEPSI TERGUGAT II dapat mendasar secara hukum dan dapat membantah alasan dalam dalil gugatan PENGGUGAT yang tidak benar dan menyesatkan, maka keseluruhan eksepsi TERGUGAT II telah membuktikan bahwa PENGGUGAT dalam megklaim tanah *A quo* tidak memiliki dasar hukum yang jelas;

Menimbang, bahwa di dalam Repliknya Penggugat membantah dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II di dalam surat Jawabannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca gugatan Penggugat yang menjadi dasar gugatan penggugat di dalam Posita gugatannya adalah perjanjian jual beli tanah objek perkara antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I selaku penjual pada bulan Oktober 1992 seharga Rp 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) seluas 2.500 m2 (Luas di SPPT seluas 2.907 m2) yang terikat dalam Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dengan Tergugat I. Sementara dalil eksepsi Tergugat I Konvensi menjelaskan mengenai surat keterangan Pemerintahan Kabupaten

Halaman 121 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Pandeglang Kecamatan Cigelis dalam Surat Keterangan No : 593/315-kec/XI/2021 menerangkan objek sengketa dalam perkara *A quo* berdasarkan arsip laporan bulanan PPATS Kecamatan Cigelis bulan maret tahun 1992 dengan nomor urut : 58, Nomor Akta 201/1992 tanggal 28 bulan maret 1992, seluas 2500 m2 No. Kohir C. 23991 Blok Cipanon berdasarkan catatan laporan bulanan PPAT Kecamatan Cigelis menerangkan bahwa Pemberi Hibah a.n ARMANAH dan Penerima Hibah a.n RAMAN. (TERGUGAT I) eksepsi ini telah membicarakan tentang siapa pemilik atas tanah objek perkara yang berhak atas tanah aquo, sehingga menurut Majelis Hakim materi tersebut sudah merupakan materi pokok perkara bukan lagi menyangkut masalah formalitas gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka menurut Majelis Hakim eksepsi angka 3 Tergugat II, harus ditolak;

(3.13.1.4) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, oleh karena seluruh eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Konvensi ditolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan memeriksa pokok perkara;

(3.14) DALAM POKOK PERKARA

(3.14.1) Menimbang bahwa terkait pokok permasalahan gugatan pertama yaitu "Apakah sah perjanjian jual beli tanah objek perkara antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I selaku penjual pada bulan Oktober 1992 seharga Rp 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) seluas 2.500 m2 (Luas di SPPT seluas 2.907 m2) yang terikat dalam Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dengan Tergugat I" ? Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli sebagaimana perjanjian pada umumnya, pada dasarnya tunduk pada Pasal 1320 KUHPerdara. Sehingga ketentuan Pasal tersebut bersifat imperatif untuk menentukan syarat sahnya perjanjian termasuk dalam perkara ini. Pasal 1320 KUHPerdara sendiri mengatur 4 (empat) syarat tentang perjanjian, dimana 2 (dua) syarat bersifat subjektif dengan konsekuensi terhadap pelanggarannya maka perjanjian menjadi dapat dibatalkan dan 2 (dua) syarat lagi bersifat objektif, dimana terhadap pelanggarannya maka perjanjian menjadi menjadi batal demi hukum. Syarat subjektif tersebut adalah kesepakatan mereka yang mengikatkan diri

Halaman 122 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan kecakapan untuk membuat perikatan, sedangkan syarat objektif tersebut adalah suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa oleh karena objek perjanjian jual beli tersebut adalah berupa tanah, maka Majelis Hakim dalam memeriksa sah atau tidaknya jual beli tersebut selain mendasarkannya pada Pasal 1320 KUHPerdara, juga akan berpedoman pada Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mengatur bahwa "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama". Berdasarkan Pasal tersebut, hukum yang berlaku atas tanah terkait perkara ini pada dasarnya adalah hukum adat;

Menimbang, bahwa oleh karena pada dasarnya hukum pertanahan mengacu pada hukum adat, maka dalam jual beli tanah pun mengikuti azas hukum adat atasnya. Dalam hukum adat terkait jual beli tanah dikenal azas tunai dan terang;

Menimbang, bahwa azas tunai dapat diartikan penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran, namun dengan konsekuensi pada saat akta jual beli sudah ditandatangani oleh para pihak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka dianggap saat itu harga telah dibayar lunas, sementara kalau senyatanya pembayaran angsurannya belum selesai hal tersebut dianggap sebagai perjanjian yang berbeda;

Menimbang, bahwa azas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, azas terang ini

Halaman 123 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT. Karena salah satu tugas PPAT adalah memeriksa kelengkapan syarat jual beli berdasarkan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa terkait pokok persengketaan ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu syarat perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata tersebut di atas, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terkait materi pokok persengketaan ini alat bukti yang relevan diajukan oleh Penggugat, menurut Majelis Hakim adalah bukti surat bertanda P-2, P-3, P-43 dan Saksi-Saksi Penggugat;

Menimbang, bahwa terkait syarat subjektif berupa "kesepakatan mereka yang mengikatkan diri", dapat dipedomani ketentuan Pasal 1321 KUHPerdata. Pasal 1321 KUHPerdata menentukan bahwa "tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan". Uraian tentang penerapan Pasal 1321 KUHPerdata ini, selanjutnya termuat dalam Pasal 1322 sampai dengan Pasal 1328 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi SANTA B YAS'A yang mengetahui jual beli tersebut karena saksi ikut menandatangani sebagai saksi dan dalam bukti surat Penggugat bertanda P-2 Tergugat I sendiri yang menandatangani Akta Jual Beli sebagai tanda penerimaan pembayaran harga tanah objek perkara dari Penggugat sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah). Berdasarkan hal tersebut sampai dengan saat ini tidak terbukti hal kebalikannya yaitu pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 1321 KUHPerdata, sehingga harus dianggap Tergugat sepakat untuk membuat perjanjian jual beli tanah objek perkara dimaksud;

Menimbang, bahwa terkait syarat subjektif berupa "kecakapan untuk membuat perikatan" kembali ditegaskan dalam Pasal 1329 KUHPerdata, dimana perincian tentang kecakapan diatur dalam 1330 KUHPerdata. Pasal 1330 KUHPerdata menyebut 3 (tiga) keadaan yang membuat seseorang dinyatakan tidak cakap, yaitu:

1. Anak yang belum dewasa;
2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan;

Halaman 124 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Menimbang, bahwa sama dengan pembuktian syarat subjektif pertama yaitu "kesepakatan mereka yang mengikatkan diri", oleh karena sifat dari pelanggaran syarat subjektif adalah dapat dibatalkannya perjanjian, sementara sampai dengan saat ini tidak terbukti hal kebalikannya yaitu pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 1330 KUHPerdara, sehingga harus dianggap Tergugat I merupakan orang yang cakap untuk membuat perjanjian jual beli tanah objek perkara dimaksud;

Menimbang, bahwa terkait syarat objektif berupa "suatu hal tertentu" dapat dipedomani ketentuan Pasal 1332 dan Pasal 1333 KUHPerdara. Pasal 1332 KUHPerdara menentukan bahwa "hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan" dan Pasal 1333 KUHPerdara menentukan bahwa "Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung";

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat bertanda P-2 yang bersesuaian dengan keterangan Saksi SANTA B YAS'A, tergambar bahwa objek jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sebidang tanah dengan alat bukti hak berupa Akta Hibah No. 201/HB/PPAT/III/1992 yang mana ARMANAH sebagai pihak ke I yang memberi hibah kepada RAMAN sebagai pihak ke II yang diberi hibah atas nama Tergugat I (bukti surat bertanda P-43 dan P-3). Berdasarkan hal tersebut, maka objek perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah memenuhi syarat Pasal 1332 dan Pasal 1333 KUHPerdara, sehingga menurut Majelis Hakim tidak terdapat pelanggaran terkait syarat objektif perjanjian berupa "suatu hal tertentu" dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I terkait perkara ini;

Menimbang, bahwa terkait syarat objektif berupa "sebab yang halal" dapat dipedomani ketentuan Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 KUHPerdara. Pengertian sebab terlarang sendiri diatur di Pasal 1337 KUHPerdara yang menentukan bahwa "suatu sebab adalah terlarang, jika



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat bertanda P-2 dan bukti surat bertanda P-3, P-43 yang bersesuaian dengan keterangan Saksi SANTA B YAS'A, tergambar bahwa objek yang diperjualbelikan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sebidang tanah dengan alat bukti hak berupa Akta Hibah atas nama kepunyaan Tergugat I (bukti P-3). Berdasarkan hal tersebut, maka pihak yang menjual objek perkara adalah orang yang berhak atas tanah tersebut berdasarkan bukti surat bertanda P-3. Selain itu berdasarkan keterangan Saksi SANTA B YAS'A, tanah objek perkara didapat Tergugat I dari ARMANAH pada tanggal 28 Maret 1992 (bukti P-43). Berdasarkan keterangan ini tergambar bahwa tanah tersebut merupakan harta Tergugat I. Berdasarkan pertimbangan tersebut, menurut Majelis Hakim tidak terdapat pelanggaran terkait syarat objektif perjanjian berupa “sebab yang halal” sebagaimana disyaratkan Pasal 1337 KUHPerdata dalam perjanjian Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I terkait perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas menurut Majelis Hakim seluruh syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata telah terpenuhi dalam perjanjian jual beli tanah objek perkara antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I selaku penjual pada Tahun 1992;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan azas tunai dan azas terang berdasarkan hukum adat sebagaimana dasarnya telah dipertimbangkan di atas, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-2 dan bukti surat bertanda P-43 dihubungkan dengan keterangan Saksi SANTA B YAS'A, telah ada pembayaran tanah objek perkara dari Penggugat kepada Tergugat I dan Akta Jual Beli adalah tanda penerimaan yang sah sebagai Kwitansi oleh karenanya Penggugat dapat menguasai tanah objek perkara tersebut dengan memiliki Akta Hibah yang diberikan ARMANAH kepada Tergugat I (bukti P-43) sampai dengan saat ini, jika jual beli tersebut tidak terang dan tunai Akta Hibah tersebut masih dimiliki oleh Tergugat I hingga saat ini dan diajukan bukti dipersidangan oleh Tergugat I. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka menurut Majelis Hakim telah terpenuhi syarat tunai berupa penyerahan uang

Halaman 126 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran harga tanah oleh Penggugat kepada Tergugat I dan penyerahan penguasaan tanah oleh Tergugat I kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi SANTA B YAS'A dihubungkan dengan bukti surat bertanda P-2, Penggugat menguasai tanah objek perkara secara terang-terangan dan berdasarkan surat keterangan Kepala Desa Tanjung Jaya SAKRI (saksi dalam bukti surat P-2) yang mengetahui tanah objek perkara kepunyaan tergugat I agar proses jual beli tanah tersebut tercatat di desa Tanjung Jaya dan Penggugat memenuhi kewajibannya dalam membayar pajak atas tanah. Selama menguasai tanah objek perkara secara terang-terangan, menurut keterangan Saksi SANTA B YAS'A tidak ada pihak yang keberatan atau mengajukan gugatan pada tahun 1992 saat Akta Jual Beli dibuat hingga tanah dikuasai dan dikelola oleh penggugat dengan bekerja sama pada saksi ETIN PITRIYAH, saksi SOPIAN EPENDI membuat rumah makan hingga tahun 2021. Berdasarkan keadaan ini, sudah 29 tahun dikuasai Penggugat menurut Majelis Hakim, perjanjian jual beli objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat I telah tergambar dilakukan secara terang dan tidak ada pihak ketiga yang merasa dirugikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka pokok permasalahan gugatan pertama yaitu "Apakah sah perjanjian jual beli tanah objek perkara antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I selaku penjual pada bulan Oktober 1992 seharga Rp 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) seluas 2.500 m² (Luas di SPPT seluas 2.907 m²) yang terikat dalam Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dengan Tergugat I" ? telah terjawab, dimana perjanjian jual beli tanah objek perkara antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I selaku penjual pada tahun 1992 dinyatakan sah dan pertimbangan Majelis Hakim tersebut sependapat dengan keterangan ahli **LOLA, S.H., M.Kn** yang dihadirkan oleh Tergugat I, Tergugat II menyatakan "*Bahwa jual beli yang berupa tulisan dapat dikatakan sah jika terdapat Para Pihak dan terdapat saksi yang mengetahui jual beli tersebut, Maka Ketika jual beli berupa tulisan telah ditandatangani oleh Para Pihak dan saksi yang mengetahui maka kesepakatan jual beli tersebut sah terlepas dari aturan mengenai peralihan hak atas tanah*";

(3.14.2) Menimbang bahwa terkait pokok permasalahan gugatan kedua yaitu "Apakah perbuatan Penggugat yang menguasai dan mempunyai tanah objek

Halaman 127 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor **12/Pdt.G/2023/PN Pdl**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara merupakan perbuatan yang melanggar hak Tergugat I, Tergugat II untuk menguasai dan mempunyai tanah objek perkara”?, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, sejak 1992 sdr. Tergugat I telah menyerahkan tanah tersebut juga menyerahkan Akta Hibah yang didapatnya dari ARMANAH kepada Penggugat sehingga tanah objek perkara dikuasai Penggugat dengan memberi jalan bagi masyarakat setempat untuk akses menuju pantai juga bekerja sama dengan saksi ETIN PITRIYAH, saksi SOPIAN EPENDI membuat rumah makan, Tergugat I tidak menghalang-halangi kegiatan di atas tanah objek perkara dan masalah baru muncul pada tahun 2021 hingga sekarang saat Tergugat II merasa telah membeli objek perkara dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dalam menguasai tanah objek perkara Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan membayar Pajak atas tanah objek perkara dengan dibuktikan nya SPPT bukti surat bertanda P-4 sampai dengan P-43 yang terdaftar sebagai wajib pajak atas tanah di Kantor Kelurahan/Desa Tajung Jaya adalah merupakan bentuk tanggungjawab atas penguasaan Fisik tanah untuk mengelola tanah tersebut dengan cara membuat jalan untuk masyarakat setempat menuju pantai, bekerjasama rumah makan dan menjual sebagian objek perkara kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa apabila seseorang merasa menguasai atau memiliki atas sebidang tanah dengan dasar perolehan yang sah maka wajib melaksanakan kewajibannya dengan membayar pajak dengan tercatat namanya di Kelurahan atau Desa sebagai orang yang mempunyai tanah;

Menimbang, bahwa saatnya Majelis Hakim mempertimbangkan dalil jawaban di dalam pokok perkara yang diajukan Tergugat I, menerangkan bahwa Tergugat I mendapatkan objek tanah perkara berasal dari hibah tahun 1992 dari sdr ARMANAH yang tercatat juga di dalam Register buku tanah Kecamatan Cigeulis (bukti T I- 1) dan mengakui sebagai orang yang mempunyai tanah dalam objek perkara, selama persidangan melalui keterangan saksi dan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I setelah Majelis Hakim cermati bukti surat Tergugat I di dalam persidangan apabila menyatakan bahwa tanah objek perkara kepunyaannya maka Tergugat I dalam bentuk penguasaan tanah dari tahun 1992 telah mendapatkan hibah ada memenuhi

Halaman 128 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya untuk membayar Pajak atas tanah objek perkara dengan dibuktikan nya SPPT dan juga mengajukan Akta Hibah yang Tergugat I miliki sebagai bukti surat di persidangan sementara hal ini bila dicermati dengan bukti surat Penggugat bertanda P-2 dengan keterangan Saksi SANTA B YAS'A, tergambar bahwa objek jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sebidang tanah dengan alat bukti hak berupa Akta Hibah No. 201/HB/PPAT/III/1992 yang mana ARMANAH sebagai pihak ke I yang memberi hibah kepada RAMAN sebagai pihak ke II yang diberi hibah atas nama Tergugat I (bukti surat bertanda P-43 dan P-3) yang terjadi pada tahun yang sama 1992 dapat dibuktikan oleh penggugat sejak tahun 1992 tanggungjawab untuk membayar Pajak atas tanah objek perkara dengan dibuktikan nya SPPT beralih kepada penggugat sehingga saat ini Tergugat I tidak dapat membuktikan telah membayar Pajak atas tanah objek perkara dengan dibuktikan nya SPPT dan juga memiliki Akta hibah 1992 tersebut (bukti surat bertanda P-43) karena telah terjadi jual beli dengan Penggugat dan Tergugat I yang mengikat bagi Penggugat dan Tergugat I yang dibuktikan di persidangan dengan bukti surat Penggugat bertanda P-2 berupa Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dengan Tergugat I pada Tahun 1992;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan dalil jawaban di dalam pokok perkara yang diajukan Tergugat II, menerangkan bahwa Tergugat II lah yang berhak mempunyai tanah objek perkara adalah kepunyaan Tergugat II selama persidangan melalui keterangan saksi dan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II (bukti surat T II- 9) setelah Majelis Hakim cermati bukti surat Tergugat II di dalam persidangan apabila menyatakan bahwa tanah objek perkara kepunyaan nya maka Tergugat II dalam bentuk penguasaan tanah harus membuktikan telah terjadi jual beli dengan tergugat I yang dibuktikan pada adanya surat perjanjian jual beli yang terjadinya kapan, penyerahan pembayaran atas tanah serta penyerahan Akta Hibah nya itu kapan terjadi sehingga adanya peralihan tanggungjawab untuk untuk membayar Pajak atas tanah objek perkara dengan dibuktikan nya SPPT untuk mengelola tanah objek perkara tersebut dengan tercatat namanya di Kelurahan atau Desa Tanjung Jaya sebagai orang yang mempunyai tanah tetapi di dalam (bukti surat T II- 9) berisikan Surat Pernyataan yang menerangkan Tergugat I tidak pernah menjual tanah objek perkara kepada siapa pun selain kepada

Halaman 129 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl

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

Tergugat II dan baru akan dibuatkan Akta Jual Belinya dengan Tergugat I serta siap menandatangani Akta Jual beli tersebut, maka tergambar jelas dari bukti surat T II- 9 ini belum terjadi Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II serta pernyataan tersebut dibuat sepihak di antara mereka saja (Tergugat I dengan (Tergugat) II yang kebenarannya tidak dibuktikan di persidangan dengan wujud apakah Tergugat I atau Tergugat II yang membayar Pajak atas tanah objek perkara dengan dibuktikan nya SPPT dan mempunyai Akta Hibah Akta Hibah No. 201/HB/PPAT/III/1992 yang mana ARMANAH sebagai pihak ke I yang memberi hibah kepada RAMAN sebagai pihak ke II yang diberi hibah atas nama Tergugat I (bukti surat bertanda P-43) selain itu juga dipersidangan Tergugat II dan Tergugat I telah membuat Surat Pernyataan / Kesepakatan Bersama yang keterangannya terhadap objek perkara Tergugat II menyerahkan kembali tanah objek perkara yang sudah dibelinya dengan Tergugat I dikembalikan lagi kepada Tergugat I untuk menguasai, memiliki kembali dan memperjuangkan serta mempertahankan tanah tersebut sebagaimana bukti surat bertanda T I – 6, yang mana Majelis Hakim berpendapat Tergugat II telah tidak berkepentingan dengan objek perkara tersebut dan bukan yang mempunyai tanah objek perkara tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut maka pokok permasalahan gugatan kedua yaitu “Apakah perbuatan Penggugat yang menguasai dan mempunyai tanah objek perkara merupakan perbuatan yang melanggar hak Tergugat I, Tergugat II untuk menguasai dan mempunyai tanah objek perkara?”, telah terjawab, dimana Penggugat yang menguasai dan mempunyai tanah objek perkara tidak melanggar hak Tergugat I, Tergugat II untuk menguasai dan mempunyai tanah objek perkara;

(3.14.3) Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim mempertimbangkan dalil jawaban di dalam pokok perkara yang diajukan Tergugat III, bahwasannya Tergugat III akan segera membongkar dan memindahkan bangunan yang ada diatas lahan Penggugat setelah memiliki biaya untuk itu, tanpa harus membayar denda ataupun sebagaimana yang Penggugat uraikan didalam Posita Gugatan Penggugat terhadap Tergugat III, Tergugat III dengan jelas telah meminta ijin kepada Penggugat sebelumnya untuk menempati tanah milik Penggugat, Penggugat juga mengizinkan atas tanah yang ditempati oleh Tergugat III untuk sementara waktu tersebut. Majelis Hakim berpendapat

Halaman 130 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa dengan telah terjawab permasalahan perkara ini adalah penggugat pihak yang berhak menguasai dan mempunyai tanah objek perkara maka berdasarkan bukti surat T III- 2 Akta Jual Beli No.191/2020 tertanggal 20 Oktober 2020 yang merupakan bagian dari tanah objek perkara yang sudah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat III, sepatutnya hanya menguasai dan mempunyai tanah sesuai Akta Jual Beli No.191/2020 tertanggal 20 Oktober 2020 yang telah ditanda tangani oleh PPATS Kecamatan Panimbang dan segera mengosongkan tanah yang menjadi bagian Penggugat dalam tanah objek perkara;

(3.14.4) Menimbang, bahwa mengenai Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dikarenakan pokok permasalahan sudah terjawab penggugat pihak yang berhak menguasai dan mempunyai tanah objek perkara, maka Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II harus mentaati isi Putusan ini dan sebagai Aparatur Negara wajib untuk melayani masyarakat dalam hal ini Penggugat bila perjanjian jual beli tanah objek perkara antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I selaku penjual pada bulan Oktober 1992 seharga Rp 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) seluas 2.500 m2 (Luas di SPPT seluas 2.907 m2) yang terikat dalam Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dengan Tergugat I ditingkatkan untuk menjadi Sertifikat Hak Milik hingga putusan ini telah berkekuatan hukum tetap;

(3.14.5) Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pihak yang berhak untuk menguasai dan mempunyai tanah objek perkara, dengan demikian penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya bila disandingkan dan dipertimbangkan dengan alat bukti yang telah diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian petitum kedua penggugat cukup beralasan untuk dikabulkan;

(3.14.6) Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga penggugat, Menyatakan bahwa Akta Jual Beli yang telah ditanda tangan oleh Penggugat dan Tergugat I pada tahun 1992 atas pembelian tanah di blok cipanon seluas 2.500 m2 sebesar Rp. 7.500.000,- (rupiah) dengan batas batas :

Halaman 131 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat : Warsa/Kali Cipanon Keramat (sekarang Samsu Alang/Kali Cipanon Keramat)

Selatan : Jalan Raya Tanjung Lesung

Timur : Tanah Armanah (sekarang jalan gang ke laut)

Utara : Laut/Kali Cipanon Keramat

adalah Sah dan Berkekuatan Hukum;

majelis hakim berpendapat petitum ketiga berkaitan dengan pokok masalah yang harus dibuktikan oleh penggugat dan berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan menurut Majelis Hakim seluruh syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata telah terpenuhi dalam perjanjian jual beli tanah objek perkara antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I selaku penjual pada pada bulan Oktober 1992 seharga Rp 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) seluas 2.500 m2 (Luas di SPPT seluas 2.907 m2) yang terikat dalam Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dengan Tergugat I. Dengan demikian cukup beralasan petitum ketiga Penggugat untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat penggugat, Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 191/2020 antara Penggugat dan Tergugat III pada tanggal 20 Oktober 2020 seluas 100 m2 di blok cipanon Desa Tanjung Jaya Kecamatan Panimbang Kabupaten Pandeglang dengan batas batas :

Barat : Tanah Warsa

Selatan : Jalan Raya Tanjung Lesung

Timur : Tanah D Richard Poli

Utara : Solokan/Kali Cipanon Keramat

Adalah Sah, Berharga dan Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat;

majelis hakim berpendapat petitum keempat dengan telah terjawab permasalahan perkara ini adalah penggugat pihak yang berhak menguasai dan mempunyai tanah objek perkara maka berdasarkan bukti surat T III- 2 Akta Jual Beli No.191/2020 tertanggal 20 Oktober 2020 yang merupakan bagian dari tanah objek perkara yang sudah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat III, sepatutnya hanya menguasai dan mempunyai tanah sesuai Akta Jual Beli No.191/2020 tertanggal 20 Oktober 2020 yang telah ditanda tangani oleh PPATS Kecamatan Panimbang telah dicermati oleh Majelis Hakim seluruh syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata telah terpenuhi

Halaman 132 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat III. Dengan demikian cukup beralasan petitum keempat Penggugat untuk dikabulkan;

(3.14.7) Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima penggugat, Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat yaitu sebesar :

a. Kerugian materil sebesar Rp. 450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah) ;

b. Kerugian immateril sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

majelis hakim berpendapat petitum kelima oleh karena petitum tersebut tidak didukung dengan alat bukti yang sah mengenai perhitungan kerugian yang dialami oleh pengugat, maka haruslah ditolak;

(3.14.8) Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam penggugat Menyatakan Tergugat II tidak ada Hubungan Hukum atas sebidang tanah sebagaimana Akta Jual Beli bulan Oktober 1992 seluas 2.500 m² dan atau sebagaimana SPPT No 36.01.060.012.004-0037.0 atas nama Ricat (D Richard Poli) di blok cipanon Rt 002 Rw 003 Tanjung Jaya Kecamatan Panimbang Kabupaten Pandeglang, majelis hakim berpendapat petitum keenam berdasarkan bukti surat bertanda P-2 dan bukti surat bertanda P-43 dihubungkan dengan keterangan Saksi SANTA B YAS'A, telah ada pembayaran tanah objek perkara dari Penggugat kepada Tergugat I dan Akta Jual Beli adalah tanda penerimaan yang sah sebagai Kwitansi oleh karenanya Penggugat dapat menguasai tanah objek perkara tersebut dengan memiliki Akta Hibah yang diberikan ARMANAH kepada Tergugat I (bukti P-43) sehingga hanya Penggugat dan Tegugat I lah yang terikat dalam Akta Jual Beli tersebut. Dengan demikian cukup beralasan petitum keenam Penggugat untuk dikabulkan;

(3.14.9) Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh penggugat Menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap hari setiap terjadi keterlambatan dalam melepaskan pagar yang menggunakan seng/spandek serta mengambil seluruh barang Para Tergugat di atas tanah milik Penggugat tersebut majelis hakim berpendapat petitum ketujuh mengenai lembaga uang paksa (dwangsom) dalam dunia peradilan dapat diperhatikan ketentuan Pasal 606a RV yaitu, "sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan,

Halaman 133 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa". Lebih lanjut Penerapan lembaga dwangsom tidak serta merta dapat dilakukan dalam tuntutan pembayaran sejumlah uang, sesuai dengan Yurisprudensi tanggal 26 Pebruari 1973 No.793 K/SIP/1972 dalam mana Mahkamah Agung dan mempertimbangkan bahwa uang paksa tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang, dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 79k/Sip1972 bahwa, "dwangsom tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, baik dari aturan yang ditentukan Pasal 606a RV maupun kedua yurisprudensi tersebut, maka tuntutan uang paksa hanya diberikan untuk hukuman melakukan sesuatu perbuatan, dan bukan untuk membayar sejumlah uang, karena putusan berupa ganti rugi sejumlah uang dapat langsung dinilai dan dieksekusi, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ketujuh Pengugat yang pada pokoknya memohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (dwangsom), dalam petitum ketujuh harus ditolak;

(3.14.10) Menimbang, bahwa terhadap petitum kedelapan penggugat, Memerintahkan kepada Tergugat III untuk membongkar keseluruhan bangunan yang berada diatas tanah Penggugat dan membayar sewa atas tanah yang telah ditempatinya tersebut, majelis hakim berpendapat petitum kedelapan dengan telah terjawab permasalahan perkara ini adalah penggugat pihak yang berhak menguasai dan mempunyai tanah objek perkara maka berdasarkan bukti surat T III- 2 Akta Jual Beli No.191/2020 tertanggal 20 Oktober 2020 yang merupakan bagian dari tanah objek perkara yang sudah dijual oleh Penggugat kepada Tergugat III, sepatutnya hanya menguasai dan mempunyai tanah sesuai Akta Jual Beli No.191/2020 tertanggal 20 Oktober 2020 yang telah ditanda tangani oleh PPATS Kecamatan Panimbang dan segera mengosongkan tanah yang menjadi bagian Penggugat dalam tanah objek perkara. Dengan demikian cukup beralasan petitum kedelapan Penggugat untuk dikabulkan;

(3.14.11) Menimbang, bahwa terhadap petitum kesembilan penggugat, Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk

Halaman 134 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan keseluruhan surat keterangan yang dibutuhkan oleh Penggugat dalam memenuhi persyaratan pencatatan Nomor Register Akta Jual Beli tahun 1992 atasnama Penggugat dan atau untuk keperluan pembuatan dokumen lainya atau perubahan dokumen terkait tanah Aquo apabila dibutuhkan, majelis hakim berpendapat petitum kesembilan mengenai Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dikarenakan pokok permasalahan sudah terjawab penggugat pihak yang berhak menguasai dan mempunyai tanah objek perkara, maka Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II harus mentaati isi Putusan ini dan sebagai Aparatur Negara wajib untuk melayani masyarakat dalam hal ini Penggugat bila perjanjian jual beli tanah objek perkara antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat I selaku penjual pada bulan Oktober 1992 seharga Rp 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) seluas 2.500 m2 (Luas di SPPT seluas 2.907 m2) yang terikat dalam Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dengan Tergugat I ditingkatkan untuk menjadi Sertifikat Hak Milik hingga putusan ini telah berkekuatan hukum tetap. Dengan demikian cukup beralasan petitum kesembilan Penggugat untuk dikabulkan;

(3.14.12) Menimbang, bahwa terhadap petitum kesepuluh penggugat, Menghukum kepada Para Turut Tergugat untuk Tunduk dan Patuh terhadap isi putusan ini, majelis hakim berpendapat bahwa dengan diputusnya putusan dalam perkara a quo, maka secara otomatis Turut Tergugat I, Turut Tergugat II harus mematuhi isi putusan tanpa harus diperintahkan untuk tunduk dan patuh pada putusan. Dengan demikian cukup beralasan petitum kesepuluh Penggugat untuk dikabulkan;

(3.14.13) Menimbang, bahwa terhadap petitum kesebelas penggugat, Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang sudah diletakkan atas harta kekayaan Para Tergugat, majelis hakim berpendapat dalam perkara a quo tidak diletakkan sita jaminan, maka terhadap petitum kesebelas gugatan Penggugat yang mohon agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag), dalam petitum kesebelas harus ditolak;

(3.14.14) Menimbang, bahwa terhadap petitum keduabelas penggugat, Menyatakan Sah dan Berharga sita jaminan yang telah diletakan, majelis hakim berpendapat dalam perkara a quo tidak diletakkan sita jaminan, maka terhadap petitum keduabelas gugatan Penggugat yang mohon agar dinyatakan sah dan

Halaman 135 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berharga sita jaminan (conservatoir beslag), dalam petitum keduabelas harus ditolak;

(3.14.15) Menimbang, bahwa terhadap petitum ketigabelas penggugat, Menyatakan Putusan dalam Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding, Kasasi, atau upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (uitvoerbaar bij vorrad) majelis hakim berpendapat yang dimaksud dengan putusan uitvoerbaar bij voraad atau juga dikenal dengan putusan serta merta, Majelis Hakim akan mempertimbangkan dengan mendasarkan pada SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta yang menerangkan bahwa, putusan serta merta hanya boleh dilakukan terhadap:

1. Gugatan didasarkan pada bukti yang tidak dibantah;
2. Gugatan hutang piutang yang tidak dibantah;
3. Gugatan sewa menyewa yang telah habis masa waktunya;
4. Gugatan pembagian harta perkawinan yang putusan perceraian telah berkekuatan hukum tetap;
5. Gugatan provisionil yang memenuhi Pasal 332 RV;
6. Gugatan yang berdasar pada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
7. Gugatan sengketa mengenai Bezitrecht/ Hukum Benda;

Bahwa berdasar hal tersebut, gugatan pokok dalam perkara a quo bukan termasuk yang diatur dalam SEMA tersebut, sehingga tidak dapat dilakukan putusan serta merta, maka berdasar pertimbangan tersebut atas petitum ketigabelas dari gugatan Penggugat ini harus ditolak;

(3.14.16) Menimbang, bahwa terhadap petitum keempatbelas penggugat, Membebankan biaya perkara yang timbul menurut hukum majelis hakim berpendapat dengan dikabulkannya pokok gugatan Penggugat, maka terhadap petitum keempatbelas Gugatan Penggugat harus dikabulkan pula dan kepada pihak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II sebagai pihak yang dikalahkan secara tanggung renteng harus menanggung ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini (vide Pasal 181 ayat (1) HIR). Dengan demikian cukup beralasan petitum keempatbelas Penggugat untuk dikabulkan;

(3.14.17) Menimbang, bahwa dengan telah dipertimbangkannya petitum – petitum Penggugat, maka hanya sebagian yang dapat dikabulkan oleh Majelis Hakim sebagaimana pertimbangan di atas dan Penggugat adalah pihak yang

Halaman 136 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhak untuk menguasai dan mempunyai tanah objek perkara, dengan demikian Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya bila disandingkan dan dipertimbangkan dengan alat bukti yang telah diajukan oleh Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II;

(3.15) DALAM REKONVENSI

(3.15.1) Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya dalam gugatan Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi telah mendalilkan bahwa Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian bagi Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa menurut sifatnya suatu gugatan dalam Rekonvensi senantiasa melekat dan menjadi satu kesatuan dengan gugatan asal (dalam Konvensi), oleh karena telah dinyatakan gugatan Penggugat Konvensi dalam Konvensi sebagai pihak yang berhak untuk menguasai dan mempunyai tanah objek perkara, dengan demikian Penggugat Konvensi telah berhasil membuktikan dalil gugatannya bila disandingkan dan dipertimbangkan dengan alat bukti yang telah diajukan oleh Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, maka dengan demikian gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

(3.16) DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

(3.16.1) Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut di atas, maka Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat I dalam Konvensi, dinyatakan sebagai pihak yang kalah. Oleh karena itu haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

(3.17) Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut di atas, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah dapat membuktikan dalil – dalil gugatannya dan kepada pihak Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II sebagai pihak yang dikalahkan secara tangung renteng harus menanggung ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini (vide Pasal 181 ayat (1) HIR) sebesar 1.317.000,- (satu juta tiga ratus tujuh belas ribu rupiah);

Halaman 137 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



(3.18) Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim tersebut, maka terhadap gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan untuk sebagian, dan menolak selebihnya;

(3.19) Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum berikut perubahannya, Pasal 1365 KUHPerdara, Pasal 163 HIR, Serta pasal-pasal dari peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan;

4. MENGADILI:

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I;
- Menolak Eksepsi Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli yang telah ditanda tangan oleh Penggugat dan Tergugat I pada tahun 1992 atas pembelian tanah di blok cipanon seluas 2.500 m² sebesar Rp. 7.500.000,- (rupiah) dengan batas batas :
 - Barat : Warsa/Kali Cipanon Keramat (sekarang Samsu Alang/Kali Cipanon Keramat);
 - Selatan : Jalan Raya Tanjung Lesung;
 - Timur : Tanah Armanah (sekarang jalan gang ke laut);
 - Utara : Laut/Kali Cipanon Keramat;adalah Sah dan Berkekuatan Hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 191/2020 antara Penggugat dan Tergugat III pada tanggal 20 Oktober 2020 seluas 100 m² di blok cipanon Desa Tanjung Jaya Kecamatan Panimbang Kabupaten Pandeglang dengan batas batas :

Halaman 138 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : Tanah Warsa;
- Selatan : Jalan Raya Tanjung Lesung;
- Timur : Tanah D Richard Poli;
- Utara : Solokan/Kali Cipanon Keramat;

Adalah Sah, Berharga dan Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat;

5. Menyatakan Tergugat II tidak ada Hubungan Hukum atas sebidang tanah sebagaimana Akta Jual Beli bulan Oktober 1992 seluas 2.500 m² dan atau sebagaimana SPPT No 36.01.060.012.004-0037.0 atas nama Ricat (D Richard Poli) di blok cipanon Rt 002 Rw 003 Tanjung Jaya Kecamatan Panimbang Kabupaten Pandeglang;
6. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk membongkar keseluruhan bangunan yang berada diatas tanah Penggugat dan membayar sewa atas tanah yang telah ditempatinya tersebut;
7. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk memberikan keseluruhan surat keterangan yang dibutuhkan oleh Penggugat dalam memenuhi persyaratan pencatatan Nomor Register Akta Jual Beli tahun 1992 atasnama Penggugat dan atau untuk keperluan pembuatan dokumen lainya atau perubahan dokumen terkait tanah Aquo apabila dibutuhkan;
8. Menghukum kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II untuk Tunduk dan Patuh terhadap isi putusan ini;
9. Menghukum Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar 1.317.000,- (satu juta tiga ratus tujuh belas ribu rupiah);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng; Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pandeglang, pada hari Jumat, tanggal 27 Oktober 2023, oleh kami, Panji Answinartha, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Anggi

Halaman 139 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Pdl

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

Prayurisman, S.H., M.H. dan Eva Khoerizqiah, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 2 November 2023, dengan dihadiri oleh Saudur D Krisyanna, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Kamis, tanggal 2 November 2023.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Anggi Prayurisman, S.H., M.H.

Panji Answinartha, S.H., M.H.

Eva Khoerizqiah, S.H.

Panitera Pengganti,

Saudur D Krisyanna, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	: Rp 30.000,00;
2. ATK	: Rp 100.000,00;
3. Panggilan	: Rp 57.000,00;
4. PNBP Panggilan Pertama	: Rp 50.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp 950.000,00;
6. PNBP	: Rp 10.000,00;
7. Petugas Sumpah	: Rp 100.000,00;
8. Materai	: Rp 10.000,00;
9. Redaksi	: <u>Rp 10.000,00; +</u>
Jumlah	: Rp1.317.000,00;

(satu juta tiga ratus tujuh belas ribu rupiah)

Halaman 140 dari 140 Putusan Perdata Gugatan Nomor **12/Pdt.G/2023/PN Pdl**

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)