



PUTUSAN

Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ZELKI TAN, bertempat tinggal di Jalan Otista No. 55, Kampung Papanggo RT 002 RW 002, Kelurahan Cijoro Pasir, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Propinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **DEWI RAYATI, S.H.,M.H.** dan **DESI SUSILAWATI, S.H.** Advokat yang beralamat di Bumi Mutiara Serang, Jalan Syeh Nawawi Al-Bantani Km.1 Polda Banten, Cipocok Jaya, Kota Serang, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2021, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1. SIMAH**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- 2. LINA SUNJAYA**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
- 3. LANI SUNJAYA**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
- 4. JAYA SUNJAYA**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

Halaman 1 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.



5. **AGUS SUNJAYA**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

6. **ANDRI**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VI;

7. **ANDI**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VII;

8. **MUKSIN**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VIII;

9. **INDRA**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IX;

10. **UPIK**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat X;

11. **UDIN AWALUDIN**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XI;

12. **ERWIN**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XII;

13. **JUMAR**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XIII;

Halaman 2 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.



14. **SAIMI**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XIV;

15. **ARMIN**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XV;

16. **ARNA**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XVI;

17. **ENCUK**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XVII;

18. **Ahli Waris SUMINTA yaitu KOMAR**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XVIII;

19. **SUPARMAN**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XIX;

20. **MURHELI**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XX;

21. **SARIA**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya,

Halaman 3 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXI;

22. **SARIAH**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXII;

23. **Ahli Waris MULUD yaitu DINI**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXIII;

24. **JUMAN**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXIV;

25. **ASEP SOLIHIN**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXV;

26. **SUARDI**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXVI;

27. **Ahli Waris MAEMUNAH yaitu EHA**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXVII;

28. **RUMIYATI**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXVIII;

29. **FITRI**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan

Halaman 4 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.

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)



Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXIX;

30. **BELA**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXX;

31. **ELI AGUSTINA**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXXI;

32. **HENDRIK**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXXII;

33. **SUHERTI**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXXIII;

34. **CAMAT KECAMATAN RANGKASBITUNNG**, tempat kedudukan Jalan Sunan Kalijaga No. 291, Kelurahan Muara Ciujung Timur, Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

35. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN LEBAK**, tempat kedudukan Jalan Jenderal Sudirman Km. 5 Narimbang Mulia, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada FATHURAHMAN, S.Si., NUGRAHA DENI P dan AGUNG BUDI SANTOSA, Pegawai pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 848/SKU-

Halaman 5 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.



36.02.MP.02.04/VIII/2021 tanggal 06 Agustus 2021
selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Juli
2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Rangkasbitung pada tanggal 30 Juli 2021 dalam Register Nomor
19/Pdt.G/2021/PN Rkb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. HUBUNGAN HUKUM PARA PIHAK

1. Bahwa **Penggugat** adalah Pemilik Objek Sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya, seluas 20,980 M² (*dua puluh ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi*) atas nama Zelki Tan, yang berlokasi di Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten.
2. Bahwa **Tergugat 1** sampai dengan **Tergugat 5**, adalah ahli waris Darma Sunjaya alias Sun Tjun Tjie berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Rangkasbitung tentang Isbath Nikah, Nomor. 0485/PDT.G/2019/PA.RKS.
3. Bahwa **Tergugat 6** sampai dengan **Tergugat 33** adalah warga masyarakat yang menempati objek sengketa secara liar tanpa ijin dari pemilik objek sengketa in casu **Penggugat**.
4. Bahwa **Turut Tergugat 1** adalah Camat di Kecamatan Rangkasbitung selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang membuat Akta Jual Beli Nomor. 113/2015 tertanggal 23 Maret 2015 atas objek sengketa.
5. Bahwa **Turut Tergugat 2** adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang telah menerbitkan Sertipikat No. 732/Jatimulya atas nama Zelky Tan.

II. OBJEK SENGKETA

Bahwa Objek sengketa adalah sebidang lahan atau tanah yang terletak di Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, diatas Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 732 atas nama Zelki Tan, seluas 20,980 M² (*dua puluh ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi*) dengan Batas-batas:

Halaman 6 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.



- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah milik SUBRATA, AHLAN, SABAN;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah milik AHLAN, DARMA SUNJAYA;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah milik IMUNG, AHMAD, KASMAN, RAHMAT;
- Sebelah Barat berbatasan Tanah milik H. EMING, JAYA, SABAN, AMIR, KASIM, AHMAD.

III. POKOK PERKARA.

1. Bahwa **Penggugat** adalah pemilik lahan/tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 732/Jatimulya seluas 20,980 M² (*dua puluh ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi*) atas nama Zelky Tan.
2. Bahwa sebelum Sertipikat No. 732 beralih nama kepemilikan kepada Penggugat, Sertipikat tersebut terdaftar atas nama Darma Sunjaya alias Sun Tjun Tjie yang telah meninggal dunia pada tahun 1990.
3. Bahwa peralihan kepemilikan dari atas nama Darma Sunjaya kepada Zelky Tan maka dilakukan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Camat Rangkasbitung selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) in casu **Turut Tergugat I**, dengan Akta Jual Beli No. 113/2015 tertanggal 23 Maret 2015, dimana berlaku sebagai penjualnya adalah **ahli waris dari Darma Sunjaya alias Sun Tjun Tjih** yaitu Tergugat 1, sampai dengan Tergugat 5, dan Penggugat sebagai Pembeli.
4. Bahwa para Ahli Waris incasu Tergugat 1, sampai dengan Tergugat 5, pernah memungkiri dan atau tidak mengakui Akta Jual Beli No. 113/2015 tertanggal 23 Maret 2015 tersebut dengan membuat Laporan Polisi (LP) **No. LP/112/IV/2016/Banten/SPKT III tanggal 4 April 2016** dengan membuat Laporan dugaan tindak pidana Pasal 362 (pencurian), Pasal 372 (Penggelapan) dan Pasal 263 (Pemalsuan Surat), dimana yang menjadi **Pelapor adalah Tergugat I** dan Terlapor adalah **Penggugat**.
5. Bahwa atas laporan polisi (LP) yang dilakukan oleh **Tergugat I**, maka Penyidik POLDA BANTEN melakukan penyidikan dan pemeriksaan seluruh pihak terkait termasuk pelapor, terlapor, saksi-saksi, dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) in casu **Turut Tergugat II**, juga camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) in casu **Turut Tergugat I**.

Halaman 7 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.



6. Bahwa atas dugaan tindak pidana pencurian, penggelapan dan pemalsuan yang dituduhkan **Tergugat I** kepada **Penggugat** ternyata **tidak cukup bukti**, sehingga demi kepastian hukum pada tanggal 27 Mei 2019 Penyidik menghentikan penyidikannya. dan kemudian dikeluarkan Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan (SP3) **NO. B.18/298/V/RES.I.9/2019 /Ditreskrimun, tanggal 28 Mei 2019.**
7. Bahwa dengan dihentikannya penyidikan jelas secara hukum tidak melakukan apa yang dituduhkan oleh **Tergugat I in casu Simah**, sehingga logika hukum adalah hal yang sudah sepantasnya sewajarnya dan seharusnya **Akta Jual Beli No. 113/2015** tertanggal 23 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I adalah **SAH secara hukum.**
8. Bahwa ternyata **Tergugat I** sampai **Tergugat 5** tetap saja memungkir keabsahan Akta Jual Beli No. 113/2015 tertanggal 23 Maret 2015 tersebut, dengan mengajukan gugatan pada tanggal 21 April 2020 Ke Pengadilan Negeri Rangkasbitung dengan Register Perkara No. 6/Pdt.G/2020/PN.RKB, dimana yang menjadi objek gugatannya salah satunya adalah Sertipikat No. 732/Jatimulya.
9. Bahwa setelah dilakukan pemeriksaan secara berimbang, dan memenuhi rasa keadilan, serta memberikan kepastian hukum, Majelis Hakim yang memeriksa perkara No. 6/Pdt.G/2020/PN.RKB telah mengeluarkan Amar Putusan **MENOLAK GUGATAN** Penggugat untuk seluruhnya.
10. Bahwa kemudian **Tergugat 1** sampai dengan **Tergugat 5**, melakukan upaya hukum Banding, dan teregister dalam Perkara Nomor: 161/PDT/2021/PT BTN, dengan amar putusan "TIDAK DAPAT DITERIMA". Dan pada saat gugatan ini diajukan putusan tersebut **telah berkekuatan hukum tetap (Incracht Van Gewisje)** dikarenakan Para ahli waris incasu **Tergugat I** sampai **Tergugat 5** tidak mengajukan kasasi sampai batas waktu yang ditetapkan Undang-undang.
11. Bahwa berdasarkan fakta hukum:
 - 11.1. Serifikat Hak Milik No. 732/Jatimulya atas nama Zelki Tan.
 - 11.2. Surat Penghentian Penyidikan (SP3) NO. B.18/298/V/RES.I.9/2019/Ditreskrimun, tanggal 28 Mei 2019
 - 11.3. Putusan Pengadilan Negeri Rangkasbitung, dalam perkara Nomor. 6/Pdt.G/2020/PN. RKB Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No 161/PDT/2021/PT BTN,

Halaman 8 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.



Maka sengketa kepemilikan atas Sertipikat Hak Milik No. 732/Jatimulya telah selesai dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap (**incraht van geweisje**) dimana diakui oleh hukum bahwa:

11.4. Secara Pidana tidak terbukti jika Penggugat melakukan tindak pidana Pemalsuan, Pencurian maupun Penggelapan dalam AJB No. No113/2015 tertanggal 23 Maret 2015, dibuktikan dengan adanya Surat Penghentian Penyidikan (SP3) NO. B.18/298/V/RES.I.9/2019/Ditreskrimun, tanggal 28 Mei 2019.

11.5. Secara Perdata dinyatakan dalam pertimbangan majelis hakim dalam perkara Nomor. 6/Pdt.G/2020/PN. RKB Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No 161/PDT/2021/PT BTN bahwa Akta Jual Beli No.113/2015 tertanggal 23 Maret 2015, memenuhi syarat hukum seperti disyaratkan dalam pasal 1320 KUH Perdata.

Bahwa mengingat hal demikian demi untuk **kepastian hukum**, adalah merupakan hal yang semestinya Majelis hakim yang memeriksa perkara aquo menyatakan Penggugat incasu Zelky Tan adalah **PEMILIK SAH** lahan atau tanah diatas **Sertipikat Nomor 732/Jatimulya, seluas 20,980 M² (dua puluh ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi).**) dengan Batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah milik SUBRATA, AHLAN, SABAN;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah milik AHLAN, DARMA SUNJAYA;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah milik IMUNG, AHMAD, KASMAN, RAHMAT;
- Sebelah Barat berbatasan Tanah milik H. EMING, JAYA, SABAN, AMIR, KASIM, AHMAD.

12. Bahwa sampai dengan saat gugatan ini diajukan, **Penggugat** tidak dapat menguasai objek perkara, dimana objek perkara masih dikuasai oleh **Tergugat I** sampai **Tergugat 5**, dan **Tergugat 6** sampai **Tergugat 33** menempati objek perkara tanpa ijin daripada **Penggugat** sebagai pemilik sah.

13. Bahwa dikarenakan **Para Tergugat** menempati lahan milik **Penggugat tanpa seijin Penggugat**, maka jelas dan nyata **Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum**, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata:

Halaman 9 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.



“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

14. Bahwa oleh karena Perbuatan **Para Tergugat** menempati lahan milik **Penggugat tanpa seijin Penggugat**, maka Perbuatan-perbuatan tersebut Patut Dan Pantas untuk dinyatakan sebagai **Perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad)**;

15. Bahwa oleh karena diawali dengan suatu perbuatan yang Patut dan Pantas untuk dikategorikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat**. Sehingga adalah hal yang wajar Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa apabila **Para Tergugat** atau siapapun yang saat ini menguasai Obyek Sengketa **dihukum untuk menyerahkan Obyek Sengketa** kepada **Penggugat** dalam keadaan Kosong, Aman dan Tanpa Syarat, apabila perlu dengan Aparat Keamanan Negara.

16. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 180 HIR, maka dapat kiranya dijatuhkan Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, banding, maupun kasasi.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rangkasbitung c.q. Majelis Hakim yang mengadili memanggil Para Pihak, selanjutnya memeriksa dan memutus Perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum, **Penggugat** adalah **Pemilik Sah** dari objek sengketa/lahan diatas Sertipikat hak Milik No. 732/Jatimulya seluas 20,980 M² (*dua puluh ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi*) atas nama ZELKI TAN, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah milik SUBRATA, AHLAN, SABAN;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah milik AHLAN, DARMA SUNJAYA;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah milik IMUNG, AHMAD, KASMAN, RAHMAT;

Halaman 10 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan Tanah milik H. EMING, JAYA, SABAN, AMIR, KASIM, AHMAD.

3. Menyatakan Hukum, Perbuatan **Para Tergugat** yang menduduki dan mendiami tanah diatas Sertipikat hak Milik No. 732/Jatimulya atas nama ZELKI TAN tersebut, adalah Perbuatan Melawan Hukum;

4. Menghukum **Para Tergugat** atau siapapun pihak yang menguasai Obyek Sengketa untuk menyerahkan Obyek Sengketa dalam Keadaan Kosong, Aman dan Tanpa Syarat, bila perlu dengan Bantuan Alat Kemanan Negara.

5. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) walaupun ada bantahan, banding, maupun kasasi;

6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, dalam Peradilan yang baik mohon putusann seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, Tergugat V dan Turut Tergugat I hadir sendiri, akan tetapi untuk Tergugat I sampai dengan Tergugat IV, Tergugat VI sampai dengan Tergugat XXXIII, tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 4 Agustus 2021; tanggal 16 Agustus 2021; tanggal 25 Agustus 2021; tanggal 8 Oktober 2021 dan tanggal 27 Oktober 2021, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rani Suryani Pustikasari, S.H.,M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Rangkasbitung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Oktober 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat namun untuk penentuan para pihak ada perbaikan yaitu:

1. Pada gugatan halaman 3 angka 18 semula tertulis sebagai berikut:

Halaman 11 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.

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)



18. **SUMINTA**, bertempat tinggal di Kampung Pasir BPM RT 001 RW 009, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XVIII;

Diubah dan atau diperbaiki menjadi:

18. **Ahli Waris SUMINTA yaitu KOMAR**, bertempat tinggal di Kampung Pasir BPM RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XVIII;

2. Pada gugatan halaman 4 angka 23 semula tertulis sebagai berikut:

23. **MULUD**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXIII;

Diubah dan atau diperbaiki menjadi:

23. **Ahli Waris MULUD yaitu DINI**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXIII;

3. Pada gugatan halaman 3 angka 18 semula tertulis sebagai berikut:

27. **MAEMUNAH**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXVII;

Diubah dan atau diperbaiki menjadi:

27. **Ahli Waris MAEMUNAH yaitu EHA**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Lurah RT 001 RW 003, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat XXVII;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat V memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Kami sebagai pihak ahli waris, memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar dapat memutuskan perkara ini dengan seadil-adilnya, dengan alasan bahwa kami tidak pernah menjual tanah kami kepada Sdr. Zelki Tan (Acun) atau pada pihak manapun.

Kami yakin bahwa Yang Mulia Majelis Hakim telah mengetahui bahwa Sertipikat Hak Milik No. 732 atas nama ayah kami Almarhum Darma Sunjaya, telah dicuri oleh Saudara Zelki Tan alias Acun di Kantor BPN Lebak, dengan memalsukan tanda tangan para ahli waris, serta memalsukan dokumen-

Halaman 12 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.



dokumen dan surat-surat lainnya. Bahkan Saudara Zelki Tan telah melakukan akta jual beli dihadapan Camat Rangkasbitung tanpa sepengetahuan para ahli waris.

Pernah kami/ahli waris melaporkan kasus pencurian ini ke Polda Banten, diproses dan bahkan pihak ahli waris disuruh berdamai dan dipaksa untuk menandatangani Surat Perdamaian dan tanah harus dibagi dua (Dokumen terlampir), akan tetapi ibu kami, Simah tidak mau berdamai karena tanah kami tidak dalam sengketa.

Pihak Penggugat Zelki Tan bahkan pernah minta tolong kepada Bapak Dandim Lebak untuk mendamaikan para pihak agar berdamai dan membagi dua tanah yang dipermasalahkan ini, ahli waris tetap menolak (dokumen terlampir), karena kami menganggap ini murni pencurian dan pemalsuan.

Sebagai pertimbangan bagi Majelis Hakim yang kami muliakan, Saudara Zelki Tan sebagai Penggugat pernah dibantu oleh Ibu Tuamah sebagai tangan kanan Sdr. Zelki Tan dalam mengurus surat-surat di Desa, Kantor Kecamatan dan BPN, telah mengakui kesalahannya, dan telah mengirim surat kepada Kapolda dan Wakapolda Banten, bahwa Ibu Tuamah terus terang telah memalsukan surat menyurat dan tanda tangan ahli waris bersama-sama dengan Perangkat Desa dan Camat Rangkasabitung Agus Sudrajat (pada waktu itu) (surat pengakuan Ibu Tuamah terlampir)

Kami ahli waris memohon kepada Majelis Hakim yang mulia:

Pertama : Memohon agar tidak mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya

Kedua : Memohon agar tidak mengeksekusi atau mengosongkan objek sengketa, dengan alasan kami ahli waris masih menempuh jalur hukum, seperti pidananya masih kami lanjutkan, serta kami masih menempuh jalur hukum lainnya

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Gugatan Penggugat Obscur Libel (gugatan kabur)

1. Bahwa dalam keseluruhan gugatannya, Penggugat tidak menjelaskan tindakan hukum dari **Turut Tergugat II** yang dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan **Turut Tergugat II** telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, sehingga untuk itu layak digugat.

Halaman 13 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.



2. Bahwa Penggugat dalam menyusun gugatannya tidak menjelaskan/tidak berdasarkan hukum adanya sengketa hak keperdataan yang timbul antara Penggugat dengan **Turut Tergugat II**, sehingga surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukanlah surat gugatan yang memenuhi syarat formil suatu gugatan sengketa hak keperdataan;

3. Bahwa dalam permasalahan hukum ini, kedudukan **Turut Tergugat II** adalah sebagai lembaga administrasi yang bertugas untuk melakukan pencatatan hubungan hukum antara subyek dengan obyek hak yang didaftarkan pada Kantor **Turut Tergugat II** berdasarkan surat bukti-bukti yang memiliki hubungan hukum antara subjek hak dengan objek hak yang dimaksud, sehingga sangat tidak tepat, apabila dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini Penggugat menempatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak sebagai **Turut Tergugat II**;

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi dari Turut Tergugat II
2. Menyatakan Turut Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa **Turut Tergugat II** setelah menyimak dari isi Surat Gugatan Penggugat pada dalil-dalil permasalahan hukum yang diangkatnya berkaitan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan **Turut Tergugat II** tidak jelas mengenai kedudukan dan hubungan hukum adanya sengketa hak keperdataan atas kepemilikan tanah, antara Penggugat dengan Simah, Dkk (tergugat) serta tidak ada kejelasan mengenai kesalahan **Turut Tergugat II**, hal ini dapat disimak dan dicermati diantaranya:

- a. Bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak selaku **Turut Tergugat II** dalam sengketa hak keperdataan tentang penerbitan Sertipikat pengganti Hak Milik Nomor 732/Jatimulya terdaftar atas nama Darma Sunjaya seluas 20.980 M² (dua puluh ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi), Surat Ukur tanggal 03 Pebruari 2015 Nomor 1546/Jatimulya/2015, NIB: 28.03.01.19.01745 yang diajukan oleh para ahli waris Simah,dkk;
- b. Bahwa pada tanggal 13 April 2015 Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya beralih haknya kepada atas nama para ahli waris Darma Sunjaya alias Sun Cun Jih, yang dimohonkan oleh Simah, dkk, berdasarkan Surat Keterangan Waris, tanggal 14 Agustus 2008 Nomor 61/PM/0145/VIII/2008,

Halaman 14 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dikuatkan Camat Rangkasbitung tanggal 25 Agustus 2008 Nomor 594.3/115/VIII/2008;

c. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya beralih haknya ke atas nama Zelki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 113/2015 tanggal 23 Maret 2015, yang dibuat dihadapan Agus Sudrajat, Sarjana Sosial, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dengan daerah kerja Kecamatan Rangkasbitung.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, dengan ini Pihak Penggugat tidak relevan memasukan **Turut Tergugat II** (Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak) secara hukum dari Perkara Hak Keperdataan kepemilikan tanah.

Memohon dengan segala hormat, agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rangkasbitung yang mengadili atau memeriksa dan memutus perkara ini

Atau:

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, **Turut Tergugat II** mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Turut Tergugat II telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Gugatan Penggugat *Obscuur Libel* (gugatan kabur)

Bahwa dalam keseluruhan gugatannya, Penggugat tidak menjelaskan tindakan hukum dari Turut Tergugat II yang dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yang menyatakan Turut Tergugat II telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, sehingga untuk itu layak digugat;

Bahwa Penggugat dalam menyusun gugatannya tidak menjelaskan/tidak berdasarkan hukum adanya sengketa hak keperdataan yang

Halaman 15 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.

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)



timbul antara Penggugat dengan Turut Tergugat II, sehingga surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukanlah surat gugatan yang memenuhi syarat formil suatu gugatan sengketa hak keperdataan;

Bahwa dalam permasalahan hukum ini, kedudukan Turut Tergugat II adalah sebagai lembaga administrasi yang bertugas untuk melakukan pencatatan hubungan hukum antara subyek dengan obyek hak yang didaftarkan pada Kantor Turut Tergugat II berdasarkan surat bukti-bukti yang memiliki hubungan hukum antara subjek hak dengan objek hak yang dimaksud, sehingga sangat tidak tepat, apabila dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini Penggugat menempatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak sebagai Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap *Eksepsi* Turut Tergugat II tersebut Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Gugatan tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*) apabila formulasi gugatan tidak jelas antara posita dan petitumnya. Baik Posita atau Dalil Gugatan harus menguraikan secara jelas dan lengkap tentang keadaan dan dasar gugatan karena Posita atau Dalil Gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara, dengan kata lain pemeriksaan dan penyelesaian tidak boleh menyimpang dari Posita atau Dalil Gugatan. Demikian pula dengan Petitum Gugatan yang harus sejalan dengan Posita atau Dalil Gugatan, dengan kata lain Petitum mesti bersesuaian atau konsisten dengan dasar hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam Posita atau Dalil Gugatan;

Menimbang, bahwa dengan mencermati posita maupun petitum gugatan Penggugat maka menurut Majelis gugatan Penggugat tidaklah kabur oleh karena dalam gugatan tersebut telah diuraikan secara jelas dan lengkap mengenai dasar gugatan dan tuntutan;

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat memang tidak menguraikan perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Turut Tergugat II oleh karena Penggugat menempatkan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lebak sebagai Turut Tergugat untuk kelengkapan pihak dengan tujuan agar gugatan tidak kurang pihak sehingga Turut Tergugat dalam suatu gugatan hanya tunduk pada isi putusan hakim. Selain itu menurut Majelis dengan menempatkan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lebak sebagai Turut Tergugat maka diharapkan dapat membuat jelas mengenai pokok perkara yaitu tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya;

Halaman 16 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut maka dengan menempatkan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lebak sebagai Turut Tergugat tidak membuat gugatan Penggugat menjadi kabur sehingga eksepsi tentang Gugatan Penggugat *Obscur Libel* yang diajukan oleh Turut Tergugat II haruslah ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan para Tergugat yang menempati lahan milik Penggugat tanpa seizin Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat tanah miliknya dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya atas nama Zelky Tan yang diperoleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 113/2015 tanggal 23 Maret 2015 antara ahli waris Darma Sunjaya alias Sun Tjun Tjih yaitu Tergugat I sampai dengan Tergugat V dengan Penggugat sebagai pembeli yang hingga saat ini Penggugat tidak dapat menguasai tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya oleh karena masih dikuasai oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat V dan Tergugat VI sampai dengan Tergugat XXXIII menempati tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya tanpa izin dari Penggugat selaku pemilik sah;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa tanah objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya sebelum atas nama Zelki adalah atas nama Darma Sunjaya dh. Sun Cun Jih;
- Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat V hingga saat ini masih menempati tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya;
- Bahwa Tergugat VI sampai dengan Tergugat XXXIII menempati tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai kepemilikan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya yang menurut Penggugat diperoleh dengan cara yang sah namun menurut Tergugat V, Tergugat I sampai dengan Tergugat V tidak pernah menjual tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya kepada Penggugat atau pada pihak manapun;

Halaman 17 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Penggugat adalah pemilik sah atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 *Herzien Inlandsch Reglement*, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-10 dan tidak mengajukan bukti Saksi;

Menimbang, bahwa alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat berupa:

1. Bukti P-1 : Asli dan Fotokopi Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan (SP3) No. B.18/298/V/RES.1.9/2019/ Ditreskrim tanggal 28 Mei 2019 yang dikeluarkan oleh Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Banten
2. Bukti P-2 : Asli dan Fotokopi Akta Jual Beli (AJB) Nomor 113./2015 tanggal 23 Maret 2015
3. Bukti P-3 : Asli dan Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 732/Jatimulya tanggal 23 Februari 2015
4. Bukti P-4 : Hasil Cetak Website Direktori Putusan Mahkamah Agung, Putusan Pengadilan Negeri Rangkasbitung Nomor 190/Pid.B/2016/PN Rkb tanggal 11 Januari 2017 atas nama Azrul Bahri, S.H. Bin Abdul Bahri (Alm)
5. Bukti P-5 : Asli dan Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Rangkasbitung Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Rkb tanggal 26 Oktober 2020
6. Bukti P-6 : Asli dan Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 161/PDT/2020/PT BTN tanggal 13 Januari 2021
7. Bukti P-7 : Fotokopi Surat Perjanjian antara Agus Sunjaya dan Tu Amah tertanggal 6 Januari 2016
8. Bukti P-8 : Asli dan Fotokopi Tanda Terima Somasi
9. Bukti P-9 : Hasil *print out* foto saat Tergugat V menerima Somasi
10. Bukti P- : Hasil *print out* foto saat Kuasa Hukum Tergugat menerima Somasi

10
Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan tanah obyek sengketa seluas 20.980 m2 tersebut adalah milik Penggugat atas dasar membeli dari ahli waris Darma Sunjaya alias Sun Tjun Tjih yaitu Tergugat I, II, III, IV dan V sesuai dengan Akta Jual Beli Tanah No. 113/2015 tanggal 23 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Rangkasbitung (Turut Tergugat I);

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu Bukti P-3 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya tanggal 23 Februari

Halaman 18 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.

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

2015, dimana Bukti P-3 tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum, diperoleh fakta hukum bahwa pemilik pertama tanah seluas 20.980 m2 yang saat ini menjadi tanah obyek sengketa adalah Darma Sunjaya dh. Sun Cun Jih kemudian beralih kepada Simah (Tergugat I), Lina Sunjaya (Tergugat II), Lani Sunjaya (Tergugat III), Jaya Sunjaya (Tergugat IV) dan Agus Sunjaya (Tergugat V) disebabkan karena waris berdasarkan Surat Keterangan Waris yang dibenarkan oleh Kepala Desa/Kelurahan Jatimulya Nomor Reg: 61/PM/0145/VIII/2008 tanggal 14 Agustus 2008 dan dikuatkan oleh Camat Rangkasbitung Nomor Reg: 594.3/115/VIII/2008 tanggal 25 Agustus 2008 selanjutnya pada bagian akhir sertipikat tersebut dengan Judul Lembar Tambahan untuk Buku Tanah/Sertipikat: Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan lainnya terdapat cap dengan tulisan yang berbunyi: "Telah Diperiksa dan Sesuai dengan Daftar Di Kantor Pertanahan, tanggal 09 Juli 2015" dan pada Kolom: Sebab Perubahan, Tanggal Pendaftaran, No. Daftar Isian tertulis: "Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 113/ 2015 tanggal 23 Maret 2015 yang dibuat oleh Agus Sudrajat, S.Sos. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Rangkasbitung" dan pada Kolom: Nama Yang Berhak dan Pemegang Hak lain-lainnya tertulis nama Zelki;

Menimbang, bahwa Bukti P-3 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya tanggal 23 Februari 2015 tersebut diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak;

Menimbang, bahwa Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria menyatakan: *Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan;*

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria jo. Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah maka Bukti P-3 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya tanggal 23 Februari 2015 adalah merupakan alat pembuktian yang kuat;

Halaman 19 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 1867 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa *Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah tangan*. Lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa *Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat*;

Menimbang, bahwa Bukti P-3 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya tanggal 23 Februari 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat, oleh karena itu Bukti P-3 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya tanggal 23 Februari 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak tersebut tergolong sebagai akta otentik;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari Bukti P-2 berupa Akta Jual Beli Tanah Nomor: 113/2015 tanggal 23 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Camat Kecamatan Rangkasbitung Kabupaten Lebak yaitu Agus Sudrajat, S.Sos. dimana bukti P-2 tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum, diperoleh fakta hukum bahwa Nyonya Simah (Tergugat I) bertindak untuk diri sendiri dan ahli waris lainnya dari almarhum Darma Sunjaya sesuai Surat Keterangan Ahli Waris dan Surat Kuasa tanggal 14 Agustus 2008, pada tanggal 23 Maret 2015 telah menjual tanah obyek sengketa tersebut kepada Zelki (Penggugat) dimana jual beli tanah tersebut dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Agus Sudrajat, S.Sos.;

Menimbang, bahwa Bukti P-2 berupa Akta Jual Beli Tanah tersebut dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) sehingga Bukti P-2 tersebut juga merupakan akta otentik, oleh karena itu Bukti P-2 tersebut merupakan alat bukti sempurna sesuai ketentuan Pasal 1868 jo. Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa Tergugat I sebagai pihak yang menjual tanah seluas 20.980 m² (yang saat ini menjadi tanah obyek sengketa) kepada Penggugat (sesuai Bukti P-2) tidak pernah hadir dan tidak menyuruh wakilnya yang sah meskipun telah dipanggil secara patut dan sah maka Tergugat I dianggap tidak mempergunakan haknya untuk membela kepentingannya di persidangan;

Halaman 20 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari Bukti P-2 berupa Akta Jual Beli Tanah Nomor 113/2015 tanggal 23 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Agus Sudrajat, S.Sos. yang tidak disangkal/dibantah oleh Tergugat I maka diperoleh fakta hukum bahwa:

1. Bahwa pada hari Senin, tanggal 23 Maret 2015, Penggugat Zelki telah membeli dari Nyonya Simah (Tergugat I) Hak Milik Nomor 732/Desa Jatimulya atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 03 Februari 2015 Nomor 1546/Jatimulya/2015 seluas 20.980 m2 (dua puluh ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 28.03.01.19.01745 terdaftar atas nama Darma Sunjaya dh. Sun Cun Jih yaitu sebidang tanah kosong yang terletak di Desa/Kelurahan Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Propinsi Banten dengan harga Rp566.460.000,00 (lima ratus enam puluh enam juta empat ratus enam puluh ribu rupiah);
2. Bahwa Pihak Pertama Nyonya Simah (Tergugat I) mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Penggugat Zelki dan untuk penerimaan uang tersebut akta tersebut berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (Kuitansi);
3. Bahwa mulai hari Jumat, tanggal 23 Maret 2015 obyek jual beli yang diuraikan di dalam akta tersebut menjadi milik Penggugat Zelki;

Menimbang, bahwa Pasal 1 Angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan *Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu*. Bahwa selanjutnya Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan *Pemberian hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam 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*;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum tersebut di atas maka Bukti P-2 tersebut telah membuktikan bahwa Tergugat I selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli adalah warga negara Indonesia yang menurut Undang-undang adalah berhak melakukan jual beli tanah dan proses jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan PPAT sehingga adanya jual beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat sebagaimana tertulis di dalam Bukti P-2 berupa Akta Jual

Halaman 21 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.

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

Beli Tanah Nomor 113/2015 tanggal 23 Maret 2015 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Agus Sudrajat, S.Sos. telah memenuhi syarat formil dan materil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Angka 24 jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karena itu jual beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan dalil sangkalan yang diajukan oleh Tergugat V sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut Tergugat V, Tergugat I sampai dengan Tergugat V tidak pernah menjual tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya kepada Penggugat atau pada pihak manapun;

Menimbang, bahwa Tergugat V untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.5-1 sampai dengan T.5-6 dan Saksi-saksi yaitu 1. Ujun dan 2. Azrul Bahri;

Menimbang, bahwa alat bukti yang diajukan oleh Tergugat V yaitu alat bukti surat berupa:

1. Bukti T.5-1 : Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya
2. Bukti T.5-2 : Fotokopi dari fotokopi Akta Jual Beli Nomor 113/2015 tanggal 23 Maret 2015
3. Bukti T.5-3 : Asli Surat Pernyataan atas nama Ujun tanggal 22 November 2021
4. Bukti T.5-4 : Fotokopi dari fotokopi Surat pengakuan atas nama Tuamah tanggal 7 Desember 2015
5. Bukti T.5-5 : Fotokopi dari fotokopi Surat pernyataan atas nama Agus Sunjaya dan Zelki Tan tanggal 6 Januari 2018
6. Bukti T.5-6 : Fotokopi dari Fotokopi Bagan Pemilik Tanah/Ahli Waris Alm. Darma Sunjaya dan Simah

Menimbang, bahwa dari alat bukti Saksi yang diajukan oleh Tergugat V yaitu Saksi Ujun yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa yang Saksi ketahui bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa adalah tanah milik ahli waris Darma Sunjaya dan tidak pernah diperjual belikan;
- Bahwa Saksi pernah menandatangani surat Akta Jual Beli (bukti surat T.5-2), akan tetapi Saksi tidak tahu isi surat tersebut, surat tersebut dibawa oleh Saudara Tuamah sebanyak 2 (dua) lembar yang mana lembar terakhir yang harus Saksi tanda tangani lalu Saudara Tuamah mengatakan kalau Saksi tidak menandatangani surat tersebut Sertipikat kehilangan tidak akan

Halaman 22 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.

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)



keluar dan Saudara Tuamah juga mengatakan bahwa surat tersebut adalah hanya surat kehilangan bukan Akta Jual beli;

- Bahwa Saksi menandatangani surat tersebut pada Tahun 2015, namun pada saat itu yang Saksi tahu surat tersebut hanya untuk mengurus surat kehilangan Sertipikat;
- Bahwa Saksi tidak membaca surat tersebut terlebih dahulu karena surat tersebut tidak ada isinya namun sudah ada tanda tangan Saudara Zelki Tan Alias Acun (Penggugat), Saudara Agus Sudrajat (Camat) dan Saudara Dede Ruky (Sekretaris Desa);
- Bahwa berdasarkan pengakuan Saudara Tuamah saat itu atas perintah Saudara Zelki Tan Als. Acun (Penggugat);
- Bahwa Saksi menandatangani surat tersebut di lokasi pemakaman dan saat Saksi menandatangani surat tersebut, Saudara Simah (Tergugat I), Saudara Zelki Tan Als. Acun (Penggugat) dan Camat tidak ada;
- Bahwa pada tahun 2015, Zelki Tan (Penggugat) tidak ada menguasai tanah tersebut;
- Bahwa Saksi bersama dengan Saudara Asrul dan Saudara Simah, dkk pernah melaporkan ke pihak Polda Banten dan Polres Lebak terkait permasalahan tersebut namun sampai saat ini tidak ada kelanjutan;
- Bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat XXXIII hingga saat ini masih tinggal di atas tanah yang sekarang sedang dipermasalahkan;
- Bahwa Saksi menjabat sebagai Ketua RT mulai tahun 2010 hingga sekarang;
- Bahwa benar Saksi yang membuat surat pernyataan sebagaimana bukti bertanda T.5-3;

Menimbang, bahwa dari alat bukti Saksi yang diajukan oleh Tergugat V yaitu Saksi Azrul Bahri yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saudara Agus Sunjaya mengaku telah kehilangan sertipikat dan hendak mengurus penerbitan sertipikat ke Kantor Badan Pertanahan Negara (BPN), namun setelah menanyakan tentang Sertipikat tersebut, pihak Kantor Badan Pertanahan Negara (BPN) menyatakan bahwa Sertipikat tersebut sudah diambil oleh Saudara Zelki Tan als Acun (Penggugat) menggunakan Surat Kuasa;
- Bahwa menurut pengakuan Saudara Tuamah bahwa ada masalah hutang piutang dengan Saudara Acun namun tidak ada keterkaitan dengan Saudara Zelki Tan (Penggugat) dan Saudara Tuamah telah memalsukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semua surat-surat yang berhubungan dengan tanah sengketa menjadi atas nama Saudara Zelki Tan (Penggugat);

- Bahwa yang dituduhkan yaitu mencuri, memalsukan dan penggelapan, karena permasalahan awalnya adalah pencurian yang dilakukan oleh Saudara Zelki Tan pada saat mengambil Sertipikat di kantor Badan Pertanahan Negara (BPN) tanpa sepengetahuan ahli waris namun telah diterbitkan Surat Penghentian Penyidikan Perkara (SP3);
- Bahwa pihak sdr. Simah, dkk disuruh berdamai namun tidak bersedia berdamai;
- Bahwa para Tergugat (T-1 sampai dengan T-33 dalam surat gugatan) tinggal di atas tanah yang sekarang sedang disengketakan;
- Bahwa Tergugat 6 sampai dengan Tergugat 33 tinggal di atas tanah yang sekarang sedang disengketakan atas izin Saudara Agus Sunjaya;

Menimbang, bahwa bukti surat yang diajukan oleh Tergugat V bertanda Bukti T.5-1 berupa fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya dan Bukti T.5-2 berupa fotokopi Akta Jual Beli Nomor 113/2015 tanggal 23 Maret 2015, setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya, ternyata Tergugat V tidak bisa memperlihatkan atau menunjukkan aslinya di depan persidangan, yang mana secara hukum suatu bukti surat yang aslinya tidak dapat ditunjukkan di muka Hakim maka bukti tersebut harus dikesampingkan, namun oleh karena bukti surat yang diajukan Tergugat V bertanda T.5-1 dan T.5-2 sama dengan bukti surat dari Penggugat yang diberi tanda P-2 dan P-3 yang di persidangan dapat diperlihatkan aslinya maka Majelis berpendapat bahwa bukti bertanda T.5-1 dan T.5-2 dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah Majelis pertimbangkan sebelumnya, berdasarkan Bukti P-3 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya tanggal 23 Februari 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lebak diperoleh fakta hukum bahwa pemilik pertama tanah seluas 20.980 m² yang saat ini menjadi tanah obyek sengketa adalah Darma Sunjaya dh. Sun Cun Jih dan berdasarkan Bukti P-2 berupa Akta Jual Beli Tanah Nomor 113/2015 tanggal 23 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Agus Sudrajat, S.Sos. yang tidak disangkal/dibantah oleh Tergugat I maka diperoleh fakta hukum bahwa Nyonya Simah (Tergugat I) bertindak untuk diri sendiri dan ahli waris lainnya dari almarhum Darma Sunjaya sesuai Surat Keterangan Ahli Waris dan Surat Kuasa tanggal 14 Agustus 2008, pada tanggal 23 Maret 2015 telah menjual tanah obyek sengketa tersebut kepada Zelki (Penggugat) dimana jual beli tanah

Halaman 24 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.

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

tersebut dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Agus Sudrajat, S.Sos.;

Menimbang, bahwa dari bukti bertanda T.5-2 yang sama dengan bukti bertanda P-2 dan dihubungkan dengan Bukti P-3 serta jawaban Turut Tergugat II maka terbukti Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya beralih haknya ke atas nama Zelki berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 113/2015 tanggal 23 Maret 2015, yang dibuat dihadapan Agus Sudrajat, S.Sos., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dengan daerah kerja Kecamatan Rongkasbitung;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya telah mengajukan akta otentik berupa bukti bertanda P-3 yang sama dengan Bukti T.5-1 yaitu Buku Tanah Hak Milik Nomor: 732/Jatimulya, atas nama Zelki (Penggugat) dan Bukti P-2 yang sama dengan bukti T.5-2 berupa Akta Jual Beli Tanah Nomor 113/2015 tanggal 23 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Agus Sudrajat, S.Sos., maka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku oleh karena pihak Tergugat V adalah sebagai pihak yang membantah kebenaran dari akta otentik tersebut maka Tergugat V haruslah membuktikan sebaliknya tentang ketidakbenaran dari akta otentik tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti bertanda T.5-3 yaitu Surat Pernyataan atas nama Ujun tanggal 22 November 2021, yang di persidangan Saksi Ujun membenarkan tentang surat pernyataannya tersebut maka Majelis berpendapat bahwa surat pernyataan bukti T.5-3 sama nilainya dengan keterangan Saksi Ujun yang diberikan dalam persidangan, hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3428K/Pdt/1985 tanggal 5 Nopember 1984 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3901K/Pdt/1985 tanggal 27 Juni 1984 yang menyatakan bahwa surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberikan pernyataan tanpa diperiksa di persidangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian);

Menimbang, bahwa dengan demikian dari keterangan Saksi Ujun dapat ditarik kesimpulan bahwa Saksi Ujun tidak pernah menandatangani dokumen ahli waris tertanggal 14 Agustus 2008, adapun dokumen ahli waris tertanggal 14 Agustus 2008 tersebut merupakan dokumen ahli waris palsu, karena saat itu Saksi Ujun belum menjabat sebagai Ketua RT 001 begitu juga nama Saudara Dayat yang tertera dalam dokumen ahli waris tersebut belum menjabat sebagai Ketua RW 003. Bahwa terkait dokumen yang Saksi Ujun tanda tangani di

Halaman 25 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.



makam/kuburan cina, diberitahukannya saat itu untuk mengurus Sertipikat pengganti a.n. Darma Sunjaya di Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Lebak;

Menimbang, bahwa Tergugat V untuk mendukung keterangan Saksi Ujun tersebut tidak mengajukan bukti lain oleh karena berdasarkan asas *unus testis nullus testis*, keterangan Saksi Ujun hanya berdiri sendiri sehingga tanpa dukungan alat bukti lainnya maka tidak memiliki kekuatan pembuktian, namun demikian dengan memperhatikan keterangan Saksi Ujun tersebut dan dihubungkan dengan bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat II bertanda TT.II-3 tentang Surat Permohonan Sertipikat Pengganti atas nama Simah beserta lampiran-lampirannya yang salah satunya adalah Surat Keterangan Warisan tanggal 14 Agustus 2008 maka Majelis mendapat persangkaan terkait dengan Surat Keterangan Warisan yang disangkal oleh Saksi Ujun adalah sebagaimana dimaksud dalam lampiran Bukti TT.II-3;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa "*Suatu tulisan dibawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka*";

Menimbang, bahwa oleh karena lampiran dalam Bukti TT.II-3 berupa Surat Keterangan Warisan tanggal 14 Agustus 2008 hanyalah mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan maka lampiran dalam Bukti TT.II-3 berupa Surat Keterangan Warisan tanggal 14 Agustus 2008 agar menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik, maka orang yang bertandatangan di dalam surat lampiran Bukti TT.II-3 berupa Surat Keterangan Warisan tanggal 14 Agustus 2008 harus mengakui kebenaran dari tulisan dan tanda tangan yang ada di dalam lampiran Bukti TT.II-3 tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Surat Keterangan Warisan tanggal 14 Agustus 2008 terdapat nama Tergugat V sebagai ahli waris Darma Sunjaya. Dalam jawaban Tergugat V, ternyata Tergugat V di persidangan tidak pernah mengakui dan membenarkan tentang pembuatan Surat Keterangan Warisan tersebut karena merasa tanda tangan para ahli waris dalam Surat Keterangan Warisan tersebut dipalsukan. Tergugat V juga merasa tidak menandatangani dokumen-dokumen dan surat-surat lainnya. Bahkan Saudara Zelki Tan telah melakukan akta jual beli dihadapan Camat Rangkasbitung tanpa sepengetahuan para ahli waris;

Halaman 26 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Saksi Ujun sebagai orang yang namanya termuat dalam Surat Keterangan Warisan tanggal 14 Agustus 2008 tersebut juga menyangkal telah menandatangani Surat Keterangan Warisan tanggal 14 Agustus 2008;

Menimbang, bahwa oleh karena Surat Keterangan Warisan tanggal 14 Agustus 2008 yang merupakan lampiran dari Bukti TT.II-3 tersebut disangkal oleh orang yang namanya termuat dalam surat di bawah tangan tersebut maka Majelis berkesimpulan bahwa Surat Keterangan Warisan tersebut tidak memiliki kekuatan bukti yang sempurna;

Menimbang, bahwa selain lampiran berupa Surat Keterangan Warisan, di dalam lampiran Bukti TT.II-3 terdapat juga lampiran Surat Kuasa tanggal 14 Agustus 2008, yang berisi tentang ahli waris Darmasunjaya memberi kuasa penuh kepada Saudari Simah untuk menjual, menghibahkan, mengalihkan/memindahkan, melepaskan serta menyerahkan Tanah Milik Adat Kohir C No. 1091 Persil 115.b/D.V/48, seluas kurang lebih 10.115 M² yang terletak di Blok Ciseke, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat V selaku ahli waris Darma Sunjaya ternyata juga tidak merasa telah menandatangani dokumen-dokumen dan surat-surat lainnya. Bahkan Saudara Zelki Tan telah melakukan akta jual beli dihadapan Camat Rangkasbitung tanpa sepengetahuan para ahli waris;

Menimbang, bahwa oleh karena lampiran dalam Bukti TT.II-3 yaitu Surat Kuasa tanggal 14 Agustus 2008 disangkal oleh Tergugat V dan Majelis melihat bahwa yang diterangkan dalam Surat Kuasa tanggal 14 Agustus 2008 adalah Surat Kuasa Menjual Tanah Milik Adat Kohir C No. 1091 Persil 115.b/D.V/48, seluas kurang lebih 10.115 M² yang terletak di Blok Ciseke, Desa Jatimulya, Kecamatan Rangkasbitung, Kabupaten Lebak dan bukanlah tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya, maka Majelis berkesimpulan Surat Kuasa tersebut tidak memiliki kekuatan bukti yang sempurna;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah Majelis pertimbangkan sebelumnya bahwa dari Bukti T.5-2 dan Bukti P-2 berupa Akta Jual Beli Tanah Nomor 113/2015 tanggal 23 Maret 2015 adalah dasar beralihnya tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya dari ahli waris Darma Sunjaya (Tergugat I sampai dengan Tergugat V) kepada Zelki (Penggugat);

Menimbang, bahwa dari Bukti T.5-2 dan Bukti P-2 berupa Akta Jual Beli Tanah Nomor 113/2015 tanggal 23 Maret 2015, didapati fakta hukum bahwa

Halaman 27 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.

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

yang menjadi dasar Nyonya Simah (Tergugat I) bertindak untuk diri sendiri dan ahli waris lainnya dari almarhum Darma Sunjaya dalam menjual tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 732/Jatimulya adalah berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris dan Surat Kuasa tanggal 14 Agustus 2008;

Menimbang, bahwa Majelis telah mempertimbangkan bahwa Surat Keterangan Warisan tanggal 14 Agustus 2008 telah disangkal oleh Tergugat V dan Saksi Ujun serta Surat Kuasa tanggal 14 Agustus 2008 juga telah disangkal oleh Tergugat V, dengan demikian surat-surat tersebut tidak memiliki kekuatan bukti yang sempurna dan apabila surat-surat tersebut menjadi dasar Tergugat I menjual tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 732/Jatimulya maka Majelis berpendapat bahwa jual beli tanah Sertipikat Hak Milik 732/Jatimulya antara Tergugat I dengan Penggugat adalah cacat hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut maka Tergugat V telah dapat membuktikan sebaliknya tentang ketidakbenaran dari akta otentik tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan di pertimbangkan apakah Penggugat dapat membuktikan kebenaran tentang Surat Keterangan Warisan dan Surat Kuasa tanggal 14 Agustus 2008 yang menjadi dasar jual beli tanah Sertipikat Hak Milik 732/Jatimulya antara Tergugat I dengan Penggugat?

Menimbang, bahwa pada saat Majelis melakukan pemeriksaan setempat tanggal 24 Desember 2021, Majelis mendapati bahwa tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 732/Jatimulya masih ditempati oleh Tergugat V bersama ahli waris Darma Sunjaya lainnya. Apabila terjadi jual beli tanah obyek sengketa maka sudah tentu ada penyerahan objek tanah dari penjual kepada pembeli, namun hingga saat ini tanah sengketa masih dalam penguasaan Tergugat V bersama ahli waris Darma Sunjaya yang lainnya, bahkan menurut Saksi Ujun, Penggugat hingga sampai saat ini tidak pernah sekalipun menguasai tanah yang telah dibeli olehnya;

Menimbang, bahwa Bukti P-1 tentang Surat Pemberitahuan Penghentian Penyidikan (SP3) No. B.18/298/V/RES.1.9/2019/ Ditreskrimum tanggal 28 Mei 2019 yang dikeluarkan oleh Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Banten, yang menurut Penggugat membuktikan bahwa tidak ada kejahatan yang dilakukan Penggugat, namun dari bukti ini belum dapat membenarkan terkait Surat Keterangan Warisan dan Surat Kuasa tanggal 14 Agustus 2008;

Menimbang, bahwa Bukti P-4 tentang Hasil Cetak Website Direktori Putusan Mahkamah Agung, Putusan Pengadilan Negeri Rangkasbitung Nomor

Halaman 28 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.

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

190/Pid.B/2016/PN Rkb tanggal 11 Januari 2017 atas nama Azrul Bahri, S.H. Bin Abdul Bahri (Alm), yang menurut Penggugat, Tergugat tidak beritikad baik;

Menimbang, bahwa Bukti P-4 setelah diperiksa telah ternyata tidak ada kaitannya dengan para pihak sehingga Bukti P-4 tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Bukti P-5 yaitu tentang Putusan Pengadilan Negeri Rangkasbitung Nomor 6/Pdt.G/2020/PN Rkb tanggal 26 Oktober 2020 dan Bukti P-6 tentang Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 161/PDT/2020/PT BTN tanggal 13 Januari 2021, yang menurut Penggugat bukti-bukti tersebut menguatkan kedudukan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya, namun demikian Majelis berpendapat lain bahwa Bukti P-5 adalah putusan menolak gugatan yang diajukan oleh ahli waris Darma Sunjaya (Tergugat I sampai dengan Tergugat V) terkait dengan tidak dapat dibuktikannya dalil gugatan ahli waris Darma Sunjaya mengenai pemalsuan tanda tangan dalam Akta Jual Beli Nomor 113/2015 tanggal 23 Maret 2015, Akta Jual Beli Nomor: 112/2015 tanggal 23 Maret 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 281/2014 tanggal 30 Oktober 2014. Dalam bukti P-5 tersebut tidak dinyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 113/2015 tanggal 23 Maret 2015, Akta Jual Beli Nomor: 112/2015 tanggal 23 Maret 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 281/2014 tanggal 30 Oktober 2014 adalah sah ataupun tidak sah dan tidak pula menyatakan bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya, sehingga sudah sepatutnya apabila bukti P-5 dan P-6 dikesampingkan karena belum membuktikan Penggugat sebagai pemilik tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya;

Menimbang, bahwa bukti P-7 tentang Surat Perjanjian antara Agus Sunjaya dan Tu Amah tertanggal 6 Januari 2016, Bukti P-8 tentang Tanda Terima Somasi, Bukti P-9 tentang Hasil *print out* foto saat Tergugat V menerima Somasi dan Bukti P-10 tentang Hasil *print out* foto saat Kuasa Hukum Tergugat menerima Somasi, yang mana masing-masing bukti surat tersebut tidak menerangkan tentang kebenaran Surat Keterangan Warisan dan Surat Kuasa tanggal 14 Agustus 2008, dengan demikian bukti-bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut maka Tergugat V telah dapat membuktikan dalil sangkalannya tentang kepemilikan tanah tersebut bahwa ahli waris Darma Sunjaya yaitu Tergugat V tidak pernah menjual tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 732/Jatimulya kepada Penggugat, dengan demikian Penggugat bukanlah pemilik sah dari objek sengketa tanah

Halaman 29 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.

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

Sertipikat Hak Milik Nomor: 732/Jatimulya seluas 20,980 M² (*dua puluh ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi*) sehingga dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Penggugat adalah sebagai pemilik sah dari objek sengketa tanah Sertipikat hak Milik No. 732/Jatimulya seluas 20,980 M² (*dua puluh ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi*) tidak berdasar dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat V dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1867 dan Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1 Angka 24 dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat II

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp17.840.000,00 (tujuh belas juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rangkasbitung, pada hari Senin, tanggal 24 Januari 2022, oleh kami, Mohamad Zakiuddin, S.H. sebagai Hakim Ketua, Yudi Rozadinata, S.H. dan Ina Dwi Mahardeka, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rangkasbitung Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb tanggal 30 Juli 2021, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 25 Januari 2022, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Retno Dwi Hapsari, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat serta Tergugat V dan Kuasa Turut Tergugat II, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I sampai dengan Tergugat IV dan Tergugat VI sampai dengan Tergugat XXXIII serta Turut Tergugat I.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 30 dari 31 Putusan Nomor 19/Pdt.G/2021/PN Rkb.



Yudi Rozadinata, S.H.

Mohamad Zakiuddin, S.H.

Ina Dwi Mahardeka, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Retno Dwi Hapsari, S.H.

1. Materai	: Rp10.000,00
2. Redaksi	: Rp10.000,00
3. Penggandaan	: Rp195.000,00
4. Proses	: Rp50.000,00
5. PNBP	: Rp400.000,00
6. Panggilan	: Rp15.675.000,00
7. Pemeriksaan setempat	: Rp1.500.000,00
Jumlah	: Rp 17.840.000,00

(tujuh belas juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah)