



PUTUSAN

Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Serang yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara antara:

H. HASURI ABDUL MANAP, lahir di Serang 01 Januari 1954, jenis kelamin Laki-laki, pekerjaan Karyawan swasta beralamat di Link Kp.Baru RT.01 RW.005 Kelurahan Penancangan, Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang; Yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Deni Ismail Pamungkas, S.H.M.H, Joni Patasarani, S.H, Fendi Hari Wijaya, S.H, Sunardi, S.H., Rojak, S.H., Deni Wisnu, S.HI.M.H, Agus Sofyan, S.H Advokad pada Kantor Hukum Deni Ismail Pamungkas & Rekan beralamat di Lingkungan Karundang Samsat Lama RT.004 RW.001 Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 12/DIP Law-firm/PDT/VIII/2021 tertanggal 12 Agustus 2021 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Perdata Nomor 583/SK HUK/Pdt/2021;

Selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT;**

L a w a n:

1. **DEDEH DESTIANA**, Lahir di Bandung tanggal 21 Desember 1962, jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di komplek Brimob RT.001 RW. 009 Kelurahan Lontar Baru Kecamatan Serang Banten ; Yang dalam hal ini diwakili oleh Hasan Ali Rahman, S.H, Dedi Herdiansah, S.H dari Kantor Lembaga Bantuan Hukum Partisan Siliwangi Indonesia, beralamat di Perumahan Griya Permata Asri Blok B13 No.8 Kelurahan Dalung Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 01 Nopember 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang Nomor 581/SK.HUK/Pdt/2021 tertanggal 02 November 2021; Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I;**
2. **DIREKTUR KSO PURI CEMPAKA** beralamat di Ruko Puri Cempaka Blok R1 No.1 & 2 Kelurahan Penancangan Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang; Yang dalam hal ini diwakili oleh Pintaro Mulia selaku Direktur PT KSO PURI CEMPAKA dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andrian Fauji Silalahi, S.H, Adi S Manurung, S.H.M.H, Rudi Hartono Butar Butar, S.H.M.H,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Grammy Balthazar.C, S.H, Abdul Arif, S.H, Julian Branco, S.H, Danu Hurmuja, S.H Para Advokad dan Konsultan Hukum Pada Kantor Law Office Of Andrian F Silalahi And Partners, beralamat di Jl. Dr Susilo Raya No.01 Room 02 Grogol Petamburan Kota Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 001/KSO/DIR/X/2021 tertanggal 21 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang Nomor 579/SK.HUK/Pdt/2021 tertanggal 29 Oktober 2021;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II;**

3. **PT PERMATA ALAM SEMESTA**, beralamat di Komplek Taman Harapan Indah Blok CC No.14 Kelurahan Jelambar Kecamatan Grogol Petamburan Kotamadya Jakarta Barat, diwakili oleh Samuel Elim, S.T selaku Direktur PT PERMATA ALAM SEMESTA, memberikan kuasa kepada Andrian Fauji Silalahi, S.H, Adi S Manurung, S.H.M.H, Rudi Hartono Butar Butar, S.H.M.H, Grammy Balthazar.C, S.H, Abdul Arif, S.H, Julian Branco, S.H, Danu Hurmuja, S.H Para Advokad dan Konsultan Hukum Pada Kantor Law Office Of Andrian F Silalahi And Partners, beralamat di Jl. Dr Susilo Raya No.01 Room 02 Grogol Petamburan Kota Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 041/PAS-JKT/X/2021 tertanggal 20 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang Nomor 580/SK.HUK/Pdt/2021 tertanggal 29 Oktober 2021;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III;**

4. **KEPALA KANTOR KECAMATAN CIPOCOK JAYA KOTA SERANG**, beralamat di Jalan Bayangkara No.2 Cipocok Jaya Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV;**

5. **KEPALA KANTOR KELURAHAN PENANCANGAN KECAMATAN CIPOCOK JAYA KOTA SERANG**, beralamat di Jalan Raya Serang-Jakarta No,15 Kelurahan Penancangan Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang;

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V;**

6. **KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI Cq KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN BANTEN Cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN SERANG**, beralamat di Jalan Letnan Jidun NO. Kelurahan Lontar Kota Serang Provinsi Banten;

Dalam hal ini diwakili oleh Rahma, S.H, Erwin Harris Rahman Marpaung, S.H, Ratu Sumiyati, S.H Para Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten

Halaman 2 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg

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

Serang beralamat di Jalan Letnan Jidun No. 5, Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kota Serang Provinsi Banten, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 85/Sku-36.04.600/X/2021 tertanggal 26 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang Nomor 588/SK.HUK/Pdt/2021/PN Srg;

Selanjutnya disebut

TURUT TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat dan Para Tergugat;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 02 Oktober 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 05 Oktober 2021 di dalam register Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg., mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

A. TENTANG DASAR KEPEMILIKAN OBJEK PERKARA

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah dengan identitas tanah sebagaimana tersebut dibawah ini :

1.1. Bidang Tanah Hak Milik Adat di Blok Prujak Persil Nomor : 42.a / III kohir Nomor : 986 seluas : 2.230 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan : Penancangan, Kecamatan : Serang, Kota : Serang. Dimana Kepemilikan Penggugat atas Bidang Tanah Hak Milik Adat di Blok Prujak Persil Nomor : 42.a / III kohir Nomor : 986 seluas : 2.230 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan : Penancangan, Kecamatan : Serang, Kota : Serang tersebut berasal membeli dari atas nama Taha bin Kasan, berdasarkan Akta Jual Beli No : 120/Akta/I/1986 tertanggal 30 Januari 1986, antara Taha Bin Kasan selaku Penjual dengan H.Hasuri (Penggugat) Selaku Pembeli. Pembelian Penggugat dilakukan dihadapan Drs.Sulaeman Affandi, BA Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/Camat Serang yang disaksikan Kepala Kelurahan Penancangan Moch.Dahuri dan sekretaris Kelurahan Penancangan Moch.Halili (Bukti P – 1) dengan batas-batas :

- Utara : Tanah milik / Pohon Kirai/sekarang Tanah milik Hasuri Bin Abdul Manap
- Timur : Tanah milik Murti B Mastam / sekarang PT.Permata Alam Semesta

Halaman 3 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : Tanah milik Makmun / sekarang Tanah PT. Permata alam Semesta
- Barat : Tanah milik Moch. Amin b H. Umar

Selanjutnya mohon disebut sebagai

Objek Perkara I:

1.2. Bidang Tanah Hak Milik Adat di Blok Prujak Persil Nomor : 42.a / III kohir Nomor : 513 seluas : 2.280 m² (dua ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan : Penancangan, Kecamatan : Serang, Kota : Serang. Dimana Kepemilikan Penggugat atas Bidang Tanah Hak Milik Adat di Blok Prujak Persil Nomor : 42.a / III kohir Nomor : 513 seluas : 2.280 m² (dua ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan : Penancangan, Kecamatan : Serang, Kota : Serang tersebut berasal membeli dari atas nama Mad Saleh bin Hasan, berdasarkan Akta Jual Beli No : 121/Akta/I/1986 tertanggal 30 Januari 1986, antara Mad Saleh bin Hasan selaku Penjual dengan H.Hasuri (Penggugat) Selaku Pembeli . Pembelian Penggugat dilakukan dihadapan Drs.Sulaeman Affandi, BA Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/Camat Serang yang disaksikan Kepala Kelurahan Penancangan Moch.Dahuri dan sekretaris Kelurahan Penancangan Moch.Halili (Bukti P – 2) dengan batas-batas :

- Utara : Tanah milik Makmun /Sekarang Tanah milik Hasuri Bin Abdul Manap
- Timur : Tanah milik Patanah Kemenduran / Sekarang PT. Permata alam Semesta
- Selatan : Tanah milik Ny. Dewi / Harum / Sekarang PT. Permata alam Semesta
- Barat : Tanah milik Sohari / Djajuli Serang

Selanjutnya mohon disebut sebagai :

Objek Perkara II

2. Bahwa terhadap kepemilikan atas 2 (dua) bidang tanah Penggugat sebagaimana point 1 diatas secara administratif juga telah diikuti dengan pencatatan didalam buku tanah Desa Penancangan (Tergugat III), sehingga **identitas tanah objek perkara I yaitu : Persil 42a, kelas III, Luas : 2.230 m² dan Objek perkara II yaitu : dan Persil 42a, kelas III, Luas : 2.280 m², semuanya tercatat dalam Kohir C No.1418 atas nama HASURI (Penggugat), bahkan catatannya masih ada di dalam kantor Tergugat III**

Halaman 4 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan sekarang dan tidak pernah dialihkan kepada siapapun (Bukti P-3) ;

3. Bahwa pada waktu Penggugat menandatangani akta jual beli terhadap 2 (dua) bidang tanah (objek perkara I, II) diatas, sejak waktu itu pula fisik tanah objek perkara I & II telah diserahkan sepenuhnya oleh Para Penjual kepada Penggugat selaku pembeli, karena itu objek perkara sepenuhnya telah menjadi penguasaan Penggugat dan telah pula dimanfaatkan oleh Penggugat untuk lahan pertanian hingga muncul permasalahan *a quo* ;
4. Bahwa terhadap kepemilikan atas 2 (dua) bidang sebagaimana point 1 diatas sampai dengan gugatan ini diajukan Penggugat tidak pernah menjadikan jaminan, menyewakan dan menjual dan atau mengalihkan objek perkara I dan II kepada siapapun.

B. TENTANG HUBUNGAN HUKUM DAN KEPENTINGAN PENGGUGAT

5. Bahwa terhadap objek perkara I dan II dibawah penguasaan Penggugat dalam kurun waktu 1986 hingga tahun 2021 tidak pernah ada permasalahan terkait dengan kepemilikan tanah dan/atau penguasaan tanah, akan tetapi pada waktu sekitar pada tahun 2017 tiba-tiba objek perkara dilakukan pengurusan/pengurusan tanah oleh Tergugat II yang telah mengakibatkan bentuk fisik tanah objek perkara I dan II milik Penggugat menjadi rusak dan telah mengalami perubahan dari bentuk semula. Adapun perbuatan Tergugat II tersebut dilakukan tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat;
6. Bahwa Penggugat telah melakukan protes dan melarang kepada Tergugat II agar tidak melakukan perbuatan penguasaan ataupun pemanfaatan diatas objek perkara I dan II milik Penggugat dalam bentuk apapun, namun tetap saja Tergugat II melanjutkan perbuatannya ;
7. Bahwa saat ini Tergugat II sudah melakukan pengurusan tanah merah secara fisik terhadap bidang tanah *aquo* dan terakhir objek perkara I dan II telah dikelilingi pagar pembatas yang dibangun Tergugat II sehingga tanah objek perkara I dan II sekarang masuk didalam lingkungan perumahan KSO Puri Cempaka yang dikelola oleh Tergugat II;
8. Bahwa Penggugat melalui Tergugat II telah berupaya menempuh upaya penyelesaian terhadap perbuatan Tergugat II yang secara terus menerus melakukan penguasaan ataupun pemanfaatan terhadap objek perkara I dan II, akan tetapi tetap saja tidak dapat diselesaikan dengan alasan Tergugat II telah membeli objek perkara I dan II;

Halaman 5 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg

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

9. Bahwa Penggugat juga telah menghadap kepada Tergugat II dengan maksud agar Tergugat II memberikan keterangan perihal objek perkara I dan II yang diperoleh Penggugat berdasarkan AKTA JUAL BELI NO : 120/Akta/I/1986 dan AKTA JUAL BELI NO. : 121/Akta/I/1986 dan hasilnya Penggugat telah menerima surat yang dikeluarkan dari Tergugat IV yaitu Surat keterangan 590/254/Pem tertanggal 29 Juni 2021. Adapun isinya pada pokoknya terhadap kedua obyek Perkara I dan II telah dijual kepada Dedeh Destiana berdasarkan **Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, tanggal 15 Oktober 1986 dengan Penjual H. HASURI (Penggugat) dan Pembeli DEDEH DESTIANA (Tergugat I) seluas 4.590 m²**
10. Bahwa Penggugat sangat terkejut dan tidak menyangka objek perkara I dan II bisa terjadi jual beli antara Penggugat kepada Tergugat I. Padahal sesungguhnya Penggugat sejak dulu hingga sekarang tidak pernah mengalihkan Objek Perkara I dan II kepada siapapun dan dalam bentuk apapun. Sesungguhnya dan berani diangkat sumpah bahwa Penggugat tidak pernah menjual objek perkara I dan II kepada Tergugat I, tidak pernah menerima uang hasil penjualan, tidak pernah menandatangani AJB dihadapan PPAT dan apalagi Penggugat tidak pernah menyerahkan objek perkara I dan II kepada Tergugat I
11. Bahwa Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, **tanggal 15 Oktober 1986** yang menerangkan H. HASURI (Penjual)/Penggugat telah menjual objek perkara seluas 4.590 m² kepada Tergugat I (Pembeli) adalah tidak masuk akal dan sangat janggal karena **kalaupun benar Tergugat I membeli Objek perkara I dan II dari Penggugat, maka tentunya sejak Tahun 1986 itu juga sudah menempati, menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut, namun hal itu sama sekali tidak pernah terjadi ataupun tidak pernah dilakukan oleh Tergugat I.** Justru faktanya sejak Tahun 1986 terhadap fisik objek perkara I, II tetap dibawah penguasaan Penggugat secara terus menerus hingga muncul adanya permasalahan a quo ;
12. Bahwa dari hasil penelusuran dan investigasi lebih lanjut dari Penggugat, muncul adanya dokumen-dokumen yang terdapat kejanggalan dan cacat prosedur yang tidak sesuai dengan fakta sebenarnya yaitu :
 - A. Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, tanggal 15 Oktober 1986
 - Bahwa dalam Akta Jual Beli tersebut Penggugat tidak pernah tanda tangan ;

Halaman 6 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam Akta Jual beli tersebut bukanlah tanda tangan dari Penggugat ;
 - B. Sertifikat Hak Milik No.394 Desa Penancangan Kecamatan : Serang Kabupaten Serang Luas : 4590 M2 tercatat atas nama Tergugat I ;
 - Bahwa dalam Sertifikat Hak Milik No.394 Desa Penancangan Kecamatan : Serang Kabupaten Serang Luas : 4590 M2 tersebut jika dilihat mengenai riwayat tanah aquo berasal dari warisan berdasarkan surat keterangan waris tanggal 28 Mei 1986 yang dibuat oleh ahli waris dengan diketahui oleh Kepala Desa Penancangan dan dikuatkan oleh Camat Perwakilan Cipocok Jaya , padahal faktanya tanah aquo didapat beli dari Taha bin Kasan dan Mad Saleh bin Hasan ;
 - Bahwa Hasuri (Penggugat) adalah anak dari Abdul Manap bukan Tahe
 - Bahwa Hasuri tidak pernah menjual tanah aquo kepada Dedeh Destiana sebagaimana Akta Jual beli tgl.15 Oktober 1986 No. 1223/Akta /X/86 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Kecamatan : Serang
 - C. Surat Pelepasan Hak yang ditanda tangani diatas matrai oleh Dedeh Destiana tertanggal 12 Pebruari 1996
 - Bahwa dalam Surat Pelepasan Hak menerangkan kedudukan Dedeh destiana sebagai pihak yang menguasai atas tanah bukan lah pemilik atas tanah ;
 - Bahwa dalam Surat Pelepasan Hak tersebut terdapat pengakuan mengenai Letter C No.1418 Persil 42 , dimana Letter C No.1418 Persil 42 adalah tercatat atas nama Hasuri (Penggugat)
 - D. Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 10 Desa Penancangan Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang Tercatat atas Nama : PT.Permata Alam Semesta dengan Luas : 45.210 M2
 - Bahwa bidang tanah aquo milik Penggugat masuk dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 10 Desa Penancangan Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang Tercatat atas Nama : PT.Permata Alam Semesta dengan Luas : 45.210 M2
13. Bahwa saat ini Tergugat II berusaha menempati, menguasai dan memanfaatkan fisik tanah objek perkara I dan II didasarkan oleh adanya Surat Pelepasan Hak, dimana Tergugat II memperoleh hak atas tanah tersebut dari Tergugat I dengan cara pelepasan hak. dan selanjutnya, terhadap objek perkara telah ternyata diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 10 Desa

Halaman 7 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penancangan Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang Tercatat atas Nama : PT.Permata Alam Semesta dengan Luas : 45.210 M2 (Tergugat III). Adapun perbuatan Tergugat I mengalihkan objek perkara I dan II kepada Tergugat III tersebut juga dilakukan tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat selaku pemilik Objek Perkara ;

14. Bahwa Penggugat sudah berusaha untuk mempertahankan hak milik terhadap objek perkara I dan II agar tidak dikuasai/dimanfaatkan oleh Tergugat II yakni dengan cara melarang Tergugat II mendirikan bangunan diatas objek perkara I dan II namun justru Tergugat II melaporkan pidana terhadap tindakan Penggugat sebagaimana Laporan Pidana : B/286/VII/2021/SPKT.Ditreskrimum/Polda Banten;

15. Bahwa sekarang perkembangannya terhadap Objek perkara I dan II, milik Penggugat telah dikuasai oleh Tergugat II selaku pengembang atau developer perumahan KSO Puri Cempaka dimana lokasi objek perkara I dan II telah dimanfaatkan untuk peruntukan perumahan KSO Puri Cempaka dan telah pula dipagari sehingga Penggugat sudah tidak dapat lagi menduduki Objek perkara I dan II. Perbuatan Tergugat II tentunya mengakibatkan hak Penggugat untuk menikmati terhadap Objek Perkara I dan II telah hilang;

E. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT

16. Bahwa menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3438 K/PDT/ 1987 tanggal 30 Juni 1989, telah diperoleh kaidah hukum yakni :

a. Bahwa untuk suatu sahnya jual beli tanah menurut hukum adat, diperlukan adanya 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi yaitu:

- Syarat Tunai : artinya pihak pembeli menyerahkan uangnya kepada pihak penjual yang secara serentak diikuti pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya tersebut kepada pembeli (contante handeling);
- Syarat Terang: artinya pelaksanaan syarat pertama di atas dilakukan dihadapan saksi para pejabat/ pamong praja, :

b. Bahwa, bila kedua syarat tersebut tidak terpenuhi, maka belum atau tidak terjadi jual beli tanah menurut hukum adat (Ali Budiarto,SH, Kompilasi Abstrak Hukum Putusan Mahkamah Agung Tentang Hukum Tanah, Penerbit IKAHI, 2000, halaman 103);

Bahwa mengacu dari kaidah hukum diatas dikorelasikan dengan Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, tanggal 15 Oktober 1986 dimana Penggugat sama sekali tidak pernah merasa menjual objek perkara I dan II kepada Tergugat I, tidak pernah menerima uang hasil penjualan dari Tergugat I dan tidak pernah merasa

Halaman 8 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menandatangani AJB dihadapan PPAT. Lagi pula, sejak tahun 1986 terhadap Objek perkara I dan II masih dibawah penguasaan Penggugat dan tidak pernah merasa menyerahkan objek perkara kepada Tergugat I. Dengan demikian, lahirnya Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, tanggal 15 Oktober 1986 tidak memenuhi kaidah hukum “Syarat Tunai & Terang” sebagaimana diuraikan diatas. **Maka cukup beralasan hukum Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, tanggal 15 Oktober 1986 dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum ;**

17. Bahwa Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), berbunyi : *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”*

Dari bunyi Pasal tersebut, maka unsur-unsur PMH sebagai berikut:

- a. ada perbuatan melawan hukum;
- b. ada kesalahan;
- c. ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
- d. ada kerugian

18. Bahwa kemudian Menurut Hoge Raad perbuatan melawan hukum harus diartikan sebagai “berbuat” atau “tidak berbuat” yang memperkosa hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat atau kesusilaan atau kepatuhan dalam masyarakat, baik terhadap diri atau benda orang lain.” Sejak tahun 1919, Hoge Raad mulai menafsirkan Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas pada perkara Lindenbaum v. Cohen dengan mengatakan Perbuatan Melawan Hukum harus diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan :

- a. Melanggar Undang-Undang.
- b. Hak Subyektif orang lain.
- c. Kewajiban hukum pelaku.
- d. Kaedah kesusilaan.
- e. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat

19. Bahwa Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, tanggal 15 Oktober 1986 yang notabene tidak sah, cacat hukum telah digunakan Tergugat I sebagai dasar kepemilikan untuk mengalihkan/memindahtangankan objek perkara I dan II kepada Tergugat III dengan cara pelepasan hak sebagaimana tertuang dalam Surat Pelepasan Hak Atas Nama Tergugat I Kepada Tergugat Iii Tertanggal 12

Halaman 9 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1996 dimana dalam peralihan tersebut diprakarsai pula oleh Tergugat IV & Tergugat V. Keterlibatan Perbuatan Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V tanpa seijin & sepengetahuan Penggugat dalam proses mengalihkan objek perkara I dan II telah memenuhi unsur - unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Penggugat uraikan diatas, yakni : melanggar hak Penggugat dengan sengaja “berbuat” menghilangkan hak kebendaan Penggugat sebagai pemilik sah atas Objek perkara I, II. **In casu atas Perbuatan Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (On recht maatig daad) ;**

20. Bahwa oleh karena lahirnya Surat Pelepasan Hak Atas Nama Tergugat I Kepada Tergugat Iii Tertanggal 12 Desember 1996 nyata - nyata didasari oleh Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, tanggal 15 Oktober 1986 yang tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum, dan diikuti pula adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Tergugat IV & Tergugat V, maka *mutatis mutandis* terhadap Akta Pelepasan Hak yang dibuat antara Dedeh Destiana dengan PT. Permata Alam Semesta tidak sah, cacat hukum, batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*) atau setidaknya tidaknya dapat dibatalkan menurut hukum (*vernietigbaar*);
21. Bahwa Tergugat II sudah diberitahukan dan dilarang oleh Penggugat agar tidak mendirikan bangunan atau memanfaatkan objek perkara I dan II milik Penggugat namun Tergugat II tetap saja menguasai dan memanfaatkan tanah objek perkara I dan II milik Penggugat untuk pembangunan perumahan KSO Puri Cempaka padahal diketahui bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 10 Desa Penancangan Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang Tercatat atas Nama : PT.Permata Alam Semesta dengan Luas : 45.210 M2 milik Tergugat III didasarkan oleh adanya produk hukum yang tidak sah/cacat hukum dan disertai adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat I, Tergugat IV & Tergugat V. Maka dengan demikian Perbuatan Tergugat II telah memenuhi unsur – unsur Perbuatan melawan hukum yakni : sengaja “berbuat” melanggar hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan perorangan Penggugat. **In casu atas Perbuatan Tergugat II dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (On recht maatig daad);**
22. Bahwa oleh karena sebab – sebab diatas Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 10 Desa Penancangan Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang Tercatat atas Nama : PT.Permata Alam Semesta dengan Luas : 45.210 M2 yang menjadi dasar kepemilikan Tergugat II telah ternyata didasari oleh adanya perbuatan

Halaman 10 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum dan oleh produk hukum berupa akta – akta yang senyatanya tidak sah/cacat hukum maka cukup berdasar hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan No : 10 Desa Penancangan Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang Tercatat atas Nama : PT.Permata Alam Semesta dengan Luas : 45.210 M2 agar dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;

F. TENTANG KERUGIAN PENGGUGAT

23. Bahwa adanya Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Para TERGUGAT dan Turut TERGUGAT I, maka PENGGUGAT merasa dirugikan baik secara moril maupun materiil dimana apabila diperhitungkan kerugian tersebut adalah sebagai berikut :

- a. **KERUGIAN MATERIIL**, yaitu kerugian yang diderita Para PENGGUGAT karena tidak dapat menikmati hasil dari tanah obyek sengketa tersebut, dengan perhitungan apabila disewakan adalah sebesar Rp.75.000.000 *juta ribu rupiah* /pertahun dikalikan tahun 4 kali sejak tahun 2017 sehingga jumlah kerugian materiil adalah sebesar 300.000.000,- (*tiga ratus juta ribu rupiah*) ;
- b. **KERUGIAN IMMATERIIL** adalah kerugian yang diderita Penggugat dimana telah diremehkan harga dirinya ketika memperjuangkan objek perkara dan malu didepan masyarakat karena dilaporkan pidana oleh Tergugat II, sehingga apabila dihitung kerugian immateriil tersebut adalah sebesar Rp. 1.700.000.000,- (Satu milyar tujuh ratus juta rupiah)

G. TENTANG SITA JAMINAN

24. Bahwa karena dikhawatirkan Para TERGUGAT akan mengalihkan Status Tanah Obyek Sengketa yang saat ini sedang menjadi objek perkara, maka cukup beralasan hukum agar dilakukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terlebih dahulu terhadap Tanah Obyek sengketa tersebut diatas;

H. TENTANG DWANGSOM

25. Bahwa untuk menjaga keterlambatan pelaksanaan keputusan dalam perkara ini, maka patut kiranya Majelis Hakim menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.2000.000,- (dua juta rupiah) perhari keterlambatan menjalankan keputusan terhitung sejak tanggal putusan perkara ini diputus oleh Yang Mulia Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa perkara aquo ;

I. TENTANG PUTUSAN SERTA MERTA

26. Bahwa perkara ini adalah mengenai Hak Milik (*Bezitrecht*) Penggugat dan karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan otentik,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka kami mohon agar Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Serang Cq. Majelis hakim pemeriksa perkara menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari ParaTergugat / Turut Tergugat ;

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, Kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan untuk menerima dan memeriksa Gugatan ini, selanjutnya berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Meletakkan Sita Jaminan atas tanah yang menjadi objek dalam gugatan ini yaitu :

a. Bidang Tanah Hak Milik Adat di Blok Prujak Persil Nomor : 42.a / III kohir Nomor : 986 seluas : 2.230 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan : Penancangan, Kecamatan : Serang, Kota : Serang. Dimana Kepemilikan Penggugat atas Bidang Tanah Hak Milik Adat di Blok Prujak Persil Nomor : 42.a / III kohir Nomor : 986 seluas : 2.230 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan : Penancangan, Kecamatan : Serang, Kota : Serang tersebut berasal membeli dari atas nama Taha bin Kasan, berdasarkan Akta Jual Beli No : 120/Akta/I/1986 tertanggal 30 Januari 1986, antara Taha Bin Kasan selaku Penjual dengan H.Hasuri (Penggugat) Selaku Pembeli . Pembelian Penggugat dilakukan dihadapan Drs.Sulaeman Affandi, BA Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/Camat Serang yang disaksikan Kepala Kelurahan Penancangan Moch.Dahuri dan sekretaris Kelurahan Penancangan Moch.Halili (Bukti P – 1) dengan batas-batas :

- Utara : Tanah milik / Pohon Kirai/sekarang Tanah milik Hasuri Bin Abdul Manap
- Timur : Tanah milik Murti B Mastam / sekarang PT.Permata Alam Semesta
- Selatan : Tanah milik Makmun / sekarang Tanah PT. Permata alam Semesta
- Barat : Tanah milik Moch. Amin b H. Umar

b. Bidang Tanah Hak Milik Adat di Blok Prujak Persil Nomor : 42.a / III kohir Nomor : 513 seluas : 2.280 m² (dua ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan : Penancangan, Kecamatan : Serang, Kota : Serang. Dimana Kepemilikan Penggugat atas Bidang Tanah Hak Milik Adat di Blok Prujak Persil Nomor : 42.a / III kohir Nomor : 513 seluas :

Halaman 12 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.280 m² (dua ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan : Penancangan, Kecamatan : Serang, Kota : Serang tersebut berasal membeli dari atas nama Mad Saleh bin Hasan, berdasarkan Akta Jual Beli No : 121/Akta/I/1986 tertanggal 30 Januari 1986, antara Mad Saleh bin Hasan selaku Penjual dengan H.Hasuri (Penggugat) Selaku Pembeli . Pembelian Penggugat dilakukan dihadapan Drs.Sulaeman Affandi, BA Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/Camat Serang yang disaksikan Kepala Kelurahan Penancangan Moch.Dahuri dan sekretaris Kelurahan Penancangan Moch.Halili (Bukti P – 2) dengan batas-batas :

- Utara : Tanah milik Makmun /Sekarang Tanah milik Hasuri Bin Abdul Manap
- Timur : Tanah milik Patanah Kemenduran / Sekarang PT. Permata alam Semesta
- Selatan : Tanah milik Ny. Dewi / Harum / Sekarang PT. Permata alam Semesta
- Barat : Tanah milik Sohari / Djajuli Serang

2. Melarang Para Tergugat atau siapapun yang menerima hak dari mereka, baik langsung maupun tidak langsung untuk melakukan transaksi atas obyek Perkara 1 dan 2, baik berupa pengalihan, menjual, menyewakan , menjadikan jaminan hutang menguasai fisik tanpa seijin Penggugat sampai adanya putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan penggugat ;
3. Menyatakan penggugat adalah pemilik sah satu-satunya bidang tanah :
 - a. Tanah hak milik adat di blok prujak persil nomor : 42.a / iii kohir nomor : 986 seluas : 2.230 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di kelurahan : penancangan, kecamatan : serang, kota : serang. Dimana kepemilikan penggugat atas bidang tanah hak milik adat di blok prujak persil nomor : 42.a / iii kohir nomor : 986 seluas : 2.230 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di kelurahan : penancangan, kecamatan : serang, kota : serang tersebut berasal membeli dari atas nama taha bin kasan, berdasarkan akta jual beli no : 120/akta/i/1986 tertanggal 30 januari 1986, antara taha bin kasan selaku

Halaman 13 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjual dengan h.hasuri (penggugat) selaku pembeli. Dengan batas – batas

- Utara : tanah milik / pohon kirai/sekarang tanah milik hasuri bin abdul manap
- Timur : tanah milik murti b mastam / sekarang pt.permata alam semesta
- Selatan : tanah milik makmun / sekarang tanah pt. Permata alam semesta
- Barat : tanah milik moch. Amin b h. Umar

b. Tanah hak milik adat di blok prujak persil nomor : 42.a / iii kohir nomor : 513 seluas : 2.280 m² (dua ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di kelurahan : penancangan, kecamatan : serang, kota : serang. Dimana kepemilikan penggugat atas bidang tanah hak milik adat di blok prujak persil nomor : 42.a / iii kohir nomor : 513 seluas : 2.280 m² (dua ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di kelurahan : penancangan, kecamatan : serang, kota : serang tersebut berasal membeli dari atas nama mad saleh bin hasan, berdasarkan akta jual beli no : 121/akta/ii/1986 tertanggal 30 januari 1986, antara mad saleh bin hasan selaku penjual dengan h.hasuri (penggugat) selaku pembeli. Dengan batas- batas :

- Utara : tanah milik makmun /sekarang tanah milik hasuri bin abdul manap
- Timur : tanah milik patanah kemenduran / sekarang pt. Permata alam semesta
- Selatan : tanah milik ny. Dewi / harum / sekarang pt. Permata alam semesta
- Barat : tanah milik sohari / djajuli serang

4. Menyatakan akta jual beli nomor : 1223/akta/x/1986, tanggal 15 oktober 1986 yang dikeluarkan oleh drs.sulaeman affandi, ba selaku pejabat pembuat akta tanah/camat serang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum ;
5. Menyatakan sertifikat hak milik no.394 desa penancangan kecamatan : serang kabupaten serang luas : 4590 m² tercatat atas nama tergugat i adalah tidak mempunyai kekuatan hukum
6. Menyatakan surat pelepasan hak atas nama tergugat i kepada tergugat iii tertanggal 12 desember 1996 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Halaman 14 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Memerintahkan turut tergugat mengeluarkan bidang tanah aquo milik penggugat yang masuk kedalam sertifikat hak guna bangunan no : 10 desa penancangan kecamatan cipocok jaya kota serang tercatat atas nama : pt.permata alam semesta dengan luas : 45.210 m²
8. Mememeyatakan sertifikat hak guna bangunan (shgb) nomor : 10.01.30.06.3.00010 atas nama pemegang hak pt. Permata alam semesta tidak mempunyai kekuatan hukum ;
9. Menghukum para tergugat dan atau siapapyn yang mendapatkan hak daripadanya untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada penggugat tanah :
 - a. Tanah hak milik adat di blok prujak persil nomor : 42.a / iii kohir nomor : 986 seluas : 2.230 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di kelurahan : penancangan, kecamatan : serang, kota : serang. Dimana kepemilikan penggugat atas bidang tanah hak milik adat di blok prujak persil nomor : 42.a / iii kohir nomor : 986 seluas : 2.230 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di kelurahan : penancangan, kecamatan : serang, kota : serang tersebut berasal membeli dari atas nama taha bin kasan, berdasarkan akta jual beli no : 120/akta/i/1986 tertanggal 30 januari 1986, antara taha bin kasan selaku penjual dengan h.hasuri (penggugat) selaku pembeli. Dengan batas – batas
 - Utara : tanah milik / pohon kirai/sekarang tanah milik hasuri bin abdul manap
 - Timur : tanah milik murti b mastam / sekarang pt.permata alam semesta
 - Selatan : tanah milik makmun / sekarang tanah pt. Permata alam semesta
 - Barat : tanah milik moch. Amin b h. Umar
 - b. Tanah hak milik adat di blok prujak persil nomor : 42.a / iii kohir nomor : 513 seluas : 2.280 m² (dua ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di kelurahan : penancangan, kecamatan : serang, kota : serang. Dimana kepemilikan penggugat atas bidang tanah hak milik adat di blok prujak persil nomor : 42.a / iii kohir nomor : 513 seluas : 2.280 m² (dua ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di kelurahan : penancangan, kecamatan : serang, kota : serang tersebut berasal membeli dari atas nama mad saleh bin hasan, berdasarkan akta jual beli no :

Halaman 15 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



121/akta/i/1986 tertanggal 30 januari 1986, antara mad saleh bin hasan selaku penjual dengan h.hasuri (penggugat) selaku pembeli. Dengan batas- batas :

- Utara : tanah milik makmun /sekarang tanah milik hasuri bin abdul manap
- Timur : tanah milik patanah kemenduran / sekarang pt. Permata alam semesta
- Selatan : tanah milik ny. Dewi / harum / sekarang pt. Permata alam semesta
- Barat : tanah milik sohari / djajuli serang

Tanpa beban apapun juga, dan bila perlu dengan meminta bantuan aparat yang berwenang untuk itu ;

10. Menyatakan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat maka penggugat telah mengalami kerugian materiil sebesar rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
11. Menghukum para tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada para penggugat sebesar rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) secara tanggung renteng, tunai dan seketika;
12. Menghukum para tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) per hari atas setiap keterlambatan menyerahkan tanah objek perkara kepada penggugat, inkasu tanah :
 - a. Tanah hak milik adat di blok prujak persil nomor : 42.a / iii kohir nomor : 986 seluas : 2.230 m2 (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di kelurahan : penancangan, kecamatan : serang, kota : serang. Dimana kepemilikan penggugat atas bidang tanah hak milik adat di blok prujak persil nomor : 42.a / iii kohir nomor : 986 seluas : 2.230 m2 (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di kelurahan : penancangan, kecamatan : serang, kota : serang tersebut berasal membeli dari atas nama taha bin kasan, berdasarkan akta jual beli no : 120/akta/i/1986 tertanggal 30 januari 1986, antara taha bin kasan selaku penjual dengan h.hasuri (penggugat) selaku pembeli. Dengan batas – batas
 - Utara : tanah milik / pohon kirai/sekarang tanah milik hasuri bin abdul manap
 - Timur : tanah milik murti b mastam / sekarang pt.permata alam semesta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : tanah milik makmun / sekarang tanah pt. Permata alam semesta
 - Barat : tanah milik moch. Amin b h. Umar
- b. Tanah hak milik adat di blok prujak persil nomor : 42.a / iii kohir nomor : 513 seluas : 2.280 m² (dua ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di kelurahan : penancangan, kecamatan : serang, kota : serang. Dimana kepemilikan penggugat atas bidang tanah hak milik adat di blok prujak persil nomor : 42.a / iii kohir nomor : 513 seluas : 2.280 m² (dua ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di kelurahan : penancangan, kecamatan : serang, kota : serang tersebut berasal membeli dari atas nama mad saleh bin hasan, berdasarkan akta jual beli no : 121/akta/i/1986 tertanggal 30 januari 1986, antara mad saleh bin hasan selaku penjual dengan h.hasuri (penggugat) selaku pembeli. Dengan batas- batas :
- Utara : tanah milik makmun /sekarang tanah milik hasuri bin abdul manap
 - Timur : tanah milik patanah kemenduran / sekarang pt. Permata alam semesta
 - Selatan : tanah milik ny. Dewi / harum / sekarang pt. Permata alam semesta
 - Barat : tanah milik sohari / djajuli serang
13. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya ;
14. Memerintahkan para tergugat dan turut tergugat untuk tunduk dan patuh hukum

Subsidair :

Bahwa bilamana Pengadilan Negeri Serang Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini mempunyai pendapat dan atau pandangan lain maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya *ex aequo et bono*.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat hadir di persidangan diwakili kuasanya tersebut di atas, begitu pula dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, serta Turut Tergugat masing-masing hadir diwakili kuasanya sedangkan Tergugat IV hadir prinsipal Camat dari kecamatan Cipocok berdasarkan Surat Keputusan dari Walikota Serang Nomor 800/KEP.36-HUK/2021 atas nama H.Tubagus Yassin, S.Sos, M.Si dan Tergugat V hadir Prinsipal Kepala Kelurahan dari Kelurahan Penancangan berdasarkan Surat

Halaman 17 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keputusan dari Walikota Serang Nomor 800/KEP.304-HUK/2019 atas nama Syarif, SIP.M.Si di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dipersidangan telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, demikian pula telah menunjuk dan mengangkat Hakim Mediator Rikatama Budiyantie, S.H untuk mendamaikan para pihak, sebagaimana Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor : 127/Pdt.G/2021/PN.Srg, tertanggal 16 November 2021;

Menimbang, bahwa upaya perdamaian baik yang dilakukan dipersidangan oleh Majelis Hakim maupun yang dilakukan melalui Hakim Mediator yang ditunjuk, ternyata tidak berhasil, sebagaimana tertuang dalam Laporan Pelaksanaan Mediasi dari Hakim Mediator/Fasilitator, tertanggal 06 Desember 2021 yang menyatakan bahwa usaha perdamaian tidak berhasil dan gagal karena kedua belah pihak tidak menghasilkan kesepakatan untuk menyelesaikan sengketa tersebut dengan jalan perdamaian;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka persidangan dilanjutkan akan tetapi tidak bisa dilaksanakan secara elektronik karena kepada Tergugat IV, Tergugat V tidak bisa diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa oleh karena usaha perdamaian tersebut tidak berhasil, sehingga acara persidangan dilanjutkan dengan pemeriksaan perkara ini dengan dimulainya Pembacaan Surat Gugatan Penggugat, yang isinya sebagaimana tertuang dalam Gugatannya tertanggal 02 Oktober 2021 seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut diatas, Para Tergugat mengajukan Jawaban masing-masing tanggal 21 Desember 2021;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan Jawaban sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Kurang Pihak /Execptio plurium litis consortium;
 - Bahwa Tergugat-I menolak seluruh dalil-dalil penggugat seluruhnya, kecuali yang diakui dan tidak dibantahnya kebenarannya ;
 - Bahwa gugatan penggugat, telah mendalihkan Tergugat-I melakukan peralihan hak kepemilikannya kepihak tergugat-III, dalam hal ini tergugat-I belum pernah mengalihkan kepada siapapun/lembaga /intansi/perusahaan, dimana semua berkas kepemilikan objek tanah sengketa dikuasai/dipegang oleh pihak bernama SONY, sebagai pinjaman uang untuk melunasi hutang di Bank BRI Cabang Serang

Halaman 18 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



dengan jaminan sertifikat Hak Milik Nomor : 394 atas nama Tergugat-I ;

- Bahwa sebagaimana data-data berkas kepemilikan yang ada dipihak Tergugat-I, yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 394 Desa Penancangan masih tercatat pemegang haknya adalah Bank Rakyat Indonesia Cabang Serang, sesuai Credit Verband Nomor : 1563, yang dibuat dihadapan Notaris Serang Machudah Rijanto, SH, sesuai dengan akta Credit Verband Tanggal 28 Oktober 1987, Nomor : 397/175-/Srg/CCV/1987, dan bahkan objek tanah sengketa tersebut pernah dalam proses jaminan Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Bogor, dengan demikian untuk lebih jelas serta hubungan hukum antara pihak-pihak yang terkait terhadap objek tanah sengketa untuk dapat juga diikuti sertakan dalam gugatan ini, oleh karenanya gugatan penggugat tidak mengikut sertakan pihak-pihak tersebut di atas, maka gugatan penggugat mengandung cacat formil yaitu kurang pihak (plurium litis consortium) ;

2. Bandingkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 2438 K/Sip/1980, tanggal 22 Maret 1982, “ Gugatan harus dinayatakan tidak dapat diterima karena tidak semua Pihak turut sebagai pihak dalam perkara “ ;Eksepsi Gugatan Kabur dan Tidak Jelas

- Bahwa Gugatan Penggugat mengenai tentang Dasar Kepemilikan Objek tanah sengketa atas bersumber dari 2 (dua) bidang yaitu akte jual beli Nomor : 120/Akta/I/1986, tanggal 30 Januari 1986, Luas 2.230 M2, dan 121/Akta/I/1986, tanggal 30 Januari 1986, Luas 2.280 M2, **adalah berbeda tempat letaknya dan batas-batas tanah serta luasnya** dengan sertifikat hak milik nomor : 394 Desa Penancangan luas 4.590 M2, dengan uraian sebagai berikut :

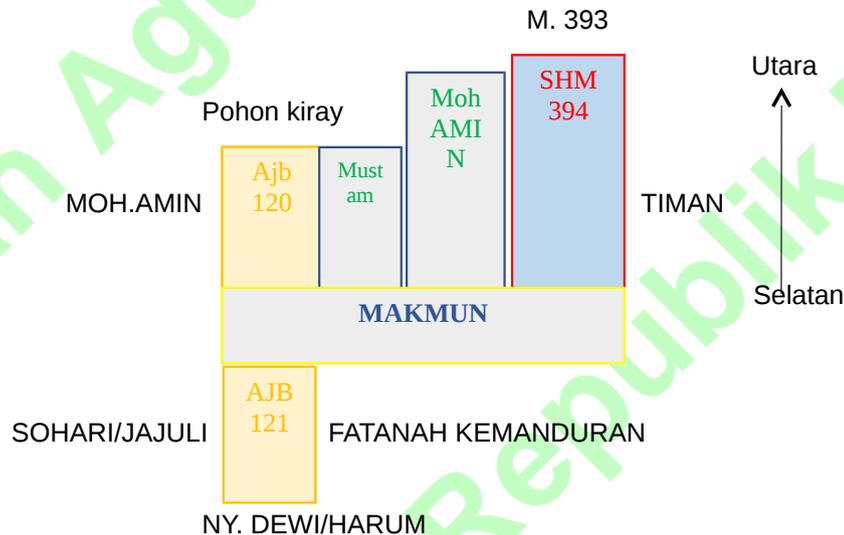
Batas- batas tanah	AJB No.120	AJB No. 121	SHM Nomor : 394/ AJB 1223
Sebelah Utara	Pohon Kirai	Makmun	SHM 393
Sebelah Timur	Murti B Mastam	PATANAH Kemanduran	Ma'mun
Sebelah Selatan	Makmun	Ny. Dewi Harum	Moh. Amin
Sebelah Barat	Moh. Amin	Sohari/Djajuli Serang	Timan
Luas Tanah	2.230 M2	2.280 M2	4.590 M2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengenai luas keseluruhan Ajb No. 120 dan Ajb No.121, adalah 4.510 M2 (empat ribu lima ratus sepuluh meter persegi), beda 80 Meter dengan SHM no. 394 Desa Penancangan/Akte Jual beli Nomor : 1223/Akta /X/1986, tanggal 15 Oktober 1986;
- Secara sketsa letak gambar lokasi sesuai batas-batas kepemilikan seperti dibawah ini :



- Keterangan sketsa letak gambar lokasi diatas, mengacu sesuai dengan batas-batas kepemilikan para pihak, antara Penggugat dengan Tergugat-I bersumber dari 2 (dua) akte jual beli Nomor : 120/Akta//1986, tanggal 30 Januari 1986, Luas 2.230 M2, dan 121/Akta//1986, tanggal 30 Januari 1986, Luas 2.280 M2, dan sertifikat hak Milik Nomor 394/Desa Penancangan, maka dapat dilihat objek tanah sengketa berbeda lokasi dengan tanah Tergugat-I, sangat berdasar dan beralasan terdapat keliru objek tanah apa yang dituduhkan kepada Tergugat-I ;
- Bahwa gugatan penggugat dalam gugatannya mengenai objek tanah sengketa (Objek perkara-I dan objek perkara-II) tidak secara rinci dan jelas menjelaskan kedudukan pihak/intansi terkait dengan peralihan dan perubahan, seperti letak atau domisili Desa/Kelurahan pada bidang-bidang tanah sengketa tersebut, sebagaimana dahulu Letak objek tanah sengketa, dahulu di Desa Penancangan, Kecamatan dan Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, berubah ke letak Objek tanah sengketa Desa Penancangan, Kecamatan

Halaman 20 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg

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

Cipocok Jaya, Kabupten Serang, Propinsi Jawa Barat selanjutnya berubah kembali Kelurahan Penancangan, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Propinsi Banten, dan mengenai batas-batas tanah **secara keseluruhan seluas 4.950 M2** sesuai Akta jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, tanggal 15 Oktober 1986, yaitu sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Hasuri ;
 - Sebelah Timur : Tanah Milik Timan ;
 - Sebelah selatan : Tanah Milik Ma'mun ;-
 - Sebelah Barat : Tanah Milik Moh.Amin ;
- sehingga sangat berdasar dan beralasan perubahan terhadap intansi terkait tidak secara jelas dan rinci pada gugatan penggugat dan batas-batas tanah yang berlainan, sehingga sangat berdasar dan beralasan gugatan penggugat mengandung unsur cacad hukum, sebagaimana **Yurisprudensi Hukum Mahkamah Agung RI, nomor 81 K/Sip1971, tanggal 9-7-1973, menerangkan : “ berdasarkan pemeriksaan setempat oleh PN atas perintah MA, tanah yang dikuasai tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima “ ;**

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat-I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat **A.** tentang Dasar Kepemilikan Objek Perkara Nomor : 1,1.1, 1.2, 2, 3, 4, **B.** tentang Hubungan dan Kepentingan Penggugat Nomor 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, A, B, C, D, 13 14, dan 15, **E.** Tentang Perbuatan Melawan Hukum Para Penggugat Nomor : 16, a, b, 17, 18, 19, 20, 21, 22, **F.** Tentang Kerugian Penggugat 23.a,b, **G.** Tentang Sita Jaminan Nomor : 24, **H.** tentang Dwangsom Nomor ; 25, **I.** Tentang Putusan Serta Merta Nomor : 26, serta dalam Provisi dan Dalam Pokok Perkara kecuali yang diakui kebenarannya dan tidak dan tidak dibantahnya ;
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat tentang dasar kepemilikan terhadap objek perkara atas 2 (dua) bidang tanah, sebagaimana diuraikan pada point 1.1, dan 1.2 adalah tidak benar sebab objek tanah tersebut sudah dibeli Tergugat-I dari Penggugat sebagaimana Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, tertanggal 15 Oktober 1986, dihadapan Camat Kecamatan Serang selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu bidang tanah milik adat Kohir C. No. 1418, Persil 42 a/III/ Blok Prujak luas tanah

Halaman 21 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



4.590 M2 (empat ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : Tanah Milik Hasuri ;
- Sebelah Timur : Tanah Milik Timan ;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Ma'mun;
- Sebelah Barat : Tanah Milik Moh. Amin ;

3. Bahwa objek tanah sengketa (objek perkara I dan II) tersebut sejak dibeli oleh tergugat-I dari Penggugat senilai Rp. 2.295.000,- (dua juta dua ratus Sembilan puluh lima rupiah), pada tahun 1986, dan diproses balik nama ke nama Tergugat-I, dan dijaminkan ke Bank Rakyat Indonesia Cabang Serang, sedangkan fisik atau objek tanah sengketa itu diserahkan pengurusannya/penggarapannya, dan hasilnya dari objek tanah sengketa itu di kuasai serta dinikmati oleh Penggugat sampai dengan saat sekarang ini ;
4. Bahwa dalil nomor 2 dan 3 gugatannya terhadap objek tanah sengketa tersebut adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, sebab objek tanah tersebut setelah dibeli Tergugat-I, selanjutnya dibalik nama ke atas nama Tergugat-I sesuai akte Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, tertanggal 15 Oktober 1986, disaksikan oleh para Tergugat-IV dan Tergugat-V, selanjutnya di proses peningkatan hak milik yaitu Sertifikat Hak Milik di Kantor Pertanahan tanggal 27 Oktober 1986, dengan Nomor SHM : 394 Desa Penancangan tahun 1986, dengan gambar situasi Nomor : 869/GS/1986, tanggal 20 Mei 1986 selanjutnya dijaminkan ke Bank Rakyat Indonesia sesuai akta Credit Verband No.1563 tanggal 28 Oktober 1987 Nomor : 397/175/Srg/CCV/1987 dibuat di Notaris Machmudah Rijanto;
5. Bahwa mengenai dalil nomor : 4 gugatan Penggugat, tidak pernah dijaminkan, dan menjual dan atau mengalihkan objek perkara I dan perkara II kepada siapapun adalah tidak benar dan tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, sebab setelah Tergugat membeli objek tanah sengketa tersebut pada tahun 1986, selanjutnya objek tanah sengketa dan tanah milik Tergugat- I lainnya Tergugat-I di jaminkan kepada Pihak Bank BRI Cabang Serang untuk menambah kegiatan usaha Tergugat-I, Kredit Modal Kerja nilai pinjaman senilai Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dengan Bunga 12 % selama 5 Tahun yang setiap bulannya Tergugat-I harus membayar Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah)/per



bulannya Kepada Bank BRI Cabang Serang, sesuai dengan Credit Verband Nomor : 1563, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Ibu Machmudah Rijanto, SH dengan jaminan salah satunya Sertifikat Hak Milik Nomor : 394 Desa Penancangan ;

6. Bahwa mengenai Tentang hubungan hukum dan kepentingan Penggugat yaitu dalil nomor : 5, 6, 7, 8, 9 pada gugatannya tidak kami jawab dan bahas atau sebab dalil-dalil gugatan tersebut tidak ada kaitannya dengan Tergugat-I, adapun mengenai point 9, yang membenarkan dan menguatkan Tergugat-IV, adanya jual beli dari Penggugat kepada Tergugat-I ;
7. Bahwa mengenai dalil gugatan nomor : 10, mengenai objek tanah sengketa tidak pernah dialihkan kepada siapapun bahkan termasuk kepada Tergugat-I, tidak pernah menanda tangani Akte Jual Beli di hadapan PPAT, dan apalagi menerima uang **adalah tidak benar**, perkataan Penggugat adalah dusta dan bohong, sebab antara Penggugat dan suami Tergugat-I adalah sudah seperti dianggap saudara dan keluarga, bahkan Penggugat pernah mengantarkan suami Tergugat-I untuk melamar Tergugat-I ke daerah Bandung, dan bahkan sering jalan dan, berdiskusi bersama dengan suami, baik mengenai usahanya yang sedang menurun, dan selanjutnya menawarkan objek tanah sengketa kepada Tergugat-I dengan alasan untuk penambahan modal dana usaha dan pengembangan usaha kerupuk kulit, terhadap jual beli objek tanah sengketa awalnya milik penggugat telah beralih dengan dasar jual beli tunai dan kontan kepada Tergugat-I, tidak ada paksaan, maupun tekanan dari pihak manapun, secara prosedur hukum peralihan hak atas tanah itu diurus dan dipercayakan kepada Penggugat, dan uang tunai pelunasan diserahkan, sampai timbulnya surat Akte jual beli dan sertifikat diserahkan kepada suami Tergugat-I ;
8. Bahwa mengenai dalil gugatan penggugat nomor : 11, mengenai tidak masuk akal objek tanah sengketa sejak tahun 1986 tidak ditempati, menguasai atau memanfaatkan tanah tersebut oleh tergugat-I, bahwa Tergugat-I setelah membeli objek tanah sengketa dari Penggugat sendiri melihat kondisi usaha penggugat sedang menurun, dan penggugat sudah dianggap seperti saudara dan keluarga, sebagaimana dijelaskan di atas yaitu point 7, maka fisiknya (objek tanah sengketa) diserahkan pengurusan/garapannya diserahkan kepada Penggugat,



bahkan hasil-hasil dari tanah sawah tersebut yang menikmati, bahkan sampai sekarang, penggugat dan keluarganya, sejak diserahkan penggarapan/pengurusan objek tanah sengketa belum pernah **memberikan hasil panen padi atau palawija** dari sejak tahun 1986 sampai dengan sekarang 2021(sudah 35 tahun) sampai objek tanah ini disengketakan, tergugat-I menilai, tidak ada rasa syukur kehadirat Allah yang maha kuasa atau terima kasih kepada tergugat-I, dan merasa di dzolimi, Tergugat-I sudah benar-benar memberikan rasa penghargaan dan kepercayaan penuh kepada Penggugat dan keluarganya, yang ada semua seluruh fakta-fakta hukum di ingkari penggugat, pada waktu tahun 1986 usaha penggugat sedang dalam kondisi menurun, dan menunjukan lokasi sawah kepada suami selanjutnya proses peralihan yang diurus penggugat sendiri di atas namakan kepada Tergugat-I, uang hasil pembayaran dibelikan, alat-alat usaha kerupuk kulit, baik samawar/kompur gas, alat-alat penggorengan kerupuk, sebab suami tergugat-I sering berkunjung ke rumah untuk membicarakan usaha dan pengembangannya ;

9. Bahwa mengenai dalil gugatan penggugat nomor : 12, hurup A, menerangkan dalam akta jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986 tanggal 15 Oktober 1986, Penggugat tidak pernah tanda tangan dan bukanlah tanda tangan penggugat, adalah tidak benar sebab bahwa penjual/Penggugat pada waktu itu, melampirkan sertifikat hak milik Nomor : 394, tanggal 1986, sebagai dasar peralihan hak penjualan kepada Tergugat-I, secara jelas telah memberikan tanda tangannya di atas materai 1.000 rupiah, disaksikan oleh Lurah Penancangan bernama Moch Dahuri dan Kepala Perwakilan Cipocok jaya Rahmat Nawawi, BA, serta dihadapan pejabat pembuat akta tanah yaitu Camat Serang, Drs. Sulaiman Affandi, sehingga sangat berdasar dan beralasan hukum dalil hurup A untuk ditolak dan atau tidak dapat diterima demi hukum ;
10. Bahwa mengenai hurup B, menerangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 394 Desa Penancangan, Kecamatan Serang, Kabupaten Serang, Luas 4.590 M2 (empat ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi) atas nama Tergugat-I, memiliki latar belakang atau warkah yang bersumber berbeda dari 2 (dua) Akte Jual Beli Milik Penggugat, dimana pemilik awal **Sertifikat Hak Milik Nomor 394 Desa Penancangan dahulu**



bernama **Tahe**, selanjutnya dengan petunjuk sumber tanahnya dari **Blok Prujag, Hak Milik Adat, Kohir C Nomor : 1418, Persil 42a, II, s, Surat Keterangan Desa Tanggal 7 Maret 1986, yang dikuatkan Camat ;**

11. Bahwa adapun dua akte jual beli atas nama Penggugat Nomor : **120/Akta//1986 tanggal 30 Januari 1986, luas 2230 M2, bersumber dari Kohir C nomor : 986 atas nama Tahe Bin Hasan, dan akte jual beli Penggugat Nomor : 121/Akta//1986 tanggal 30 Januari 1986, bersumber Kohir C. Nomor : 513, atas nama Mad Saleh Hasan, Persil 42a/III, Blok Prujag, Luas tanah 2.280 M2, ;**
12. Bahwa secara jelas timbulnya peralihan dari Tahe kepada nama Penggugat /Hasuri bin Tahe sudah lebih dahulu, dari Akte Jual beli milik Tergugat-I, maka Penggugat lebih mengetahui adanya nama **Hasuri Bin Tahe**, penggugat sebagai pendatang, sebab istri asli dari kampung dimana letak tanah dipermasalahkan, dan tidak merasa keberatan dan **Tahe itu adalah nama Orangtua dari istrinya Hasuri,** kenapa ketika terbitnya sertifikat 394 Desa penancangan atas nama Hasuri Bin Tahe/penggugat pada tanggal 27 Oktober 1986, tidak mengajukan keberatan, sanggahan atas terbitnya nama tersebut (Hasuri Bin Tahe), baru sekarang keberatan tersebut, padahal Penggugat sendiri yang memiliki dan memegang bukti buku Sertifikat tersebut, dengan demikian adalah sangat tidak masuk akal mengatakan cacad terhadap dokumen akte-akte hurup A dan sertifikat pada hurup B tersebut diatas, sehingga sangat berdasar dan beralasan untuk ditolak dan atau tidak dapat diterima gugatan penggugat seluruhnya;
13. Bahwa mengenai hurup C, terhadap Surat Pelepasan Hak yang ditandatangani oleh Tergugat-I tertanggal 12 Februari 1996, adalah tidak benar tergugat-I memberikan tanda tangan kepada PT Permata Alam Semesta, dihadapan Camat Kecamatan Cipocok, dan disaksikan Kepala Desa dan Sekertaris, Kelurahan Penancangan dan nama-nama saksi-saksi di dalam Surat Pelepasan Hak tersebut yaitu 1. Nanang Saefudin, BA dan 2. H Moh Halili tergugat-I tidak mengenalnya dan tidak mengetahui ;
14. Bahwa Tergugat-I sangat Keberatan, justru baru mengetahui adanya tanda tangan Tergugat-I pada Surat Pelepasan Hak tertanggal 12 Februari 1996, sejak adanya Panggilan Polda Banten, untuk diminta



keterangan sebagai saksi-saksi, dan adanya gugatan perdata yang diajukan oleh Penggugat;

15. Bahwa selama ini, Tergugat-I telah memberikan kepercayaan penuh untuk mengurus, menggarap dan menikmati hasil dari obyek tanah sengketa, justru pernah di datangi pihak anaknya penggugat, dan pihak kelurahan, tapi tergugat-I tidak pernah memberikan tanda tangan pada Surat Pelepasan Hak kepada PT. Permata Alam Semesta, bahkan menerima uang senilai Rp. 9.180.000,- (Sembilan juta seratus delapan puluh ribu rupiah) atau ganti rugi sebesar Rp. 2.000,- M2, ;-
16. Bahwa melihat kondisi pada tanggal 12 Februari 1996, Tergugat-I, masih mempunyai hutang kepada pihak Bank BRI Cabang Serang, dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 394 Desa Penancangan bersama sertifikat lainnya milik Tergugat-I masih dalam jaminan pihak Bank BRI Cabang Serang dan untuk melunasi hutang tersebut maka Tergugat-I mencari pinjaman uang kepada pihak Soni tetangga Tergugat-I, sehingga diberikan uang tersebut senilai Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk melunasi hutang-hutang pada pihak Bank BRI Cabang Serang, setelah dibayar dan dilunasi pada tanggal 26 Juni 1997, maka sertifikat buku asli dan berkas-berkas Asli dan Surat Keterangan Lunas seluruhnya diserahkan kepada pihak Pa sony, serta belum adanya tanda tangan surat kuasa, atau surat lainnya sehingga Tergugat-I pada waktu tidak memegang Buku Sertifikat Asli, hanya berkas foto Copy an yang ada, dan berfikir fositif dan saling kepercayaan penuh, , sehingga ada ha-hal yang menyangkut peralihan kepemilikan maka dibutuhkan tanda tangan pihak tergugat-I, **ternyata adanya surat peralihan Hak kepada PT Permata Alam semesta yang ada tanda tangan Tergugat-I adalah tidak benar**, dan sempat Tergugat-I bersama suami pernah dipanggil dan diperiksa serta memberikan Berita Acara ke Pihak Kepolisian Polda Banten, dan diperlihatkan Surat Peralihan Hak tersebut Tergugat-I dan suami membantah keras tidak pernah memberikan tanda tangan dan menerima ;
17. Bahwa menegaskan kembali peristiwa Surat Pelepasan Hak tertanggal 12 Februari 1996, sangat bertolak belakang, sebab kondisi pada saat itu masih di dalam tanggungan Pihak Bank BRI Cabang Serang, dan bahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 394 Desa Penancangan masih dalam barang jaminan/penguasaan Kantor Wilayah IV BUPLN, Kantor



Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Bogor, yang beralamat di Jalan Veteran No. 45 Telp. 315453 Bogor 16114, dan baru dilunasi pada tanggal 26 Juni 1997 sehingga timbulnya Surat Pelepasan Hak dari Camat Cipcok Jaya disaksikan aparaturnya Desa Penancangan sangat kontradiksi dengan fakta-fakta pada saat itu ;

18. Bahwa sesuai dengan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, (undang-undang Hak Tanggungan), penghapusan Hak Tanggungan sebagai di atur berdasarkan Pasal 18 Ayat 1, hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan, berdasarkan situs resmi Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), syarat-syarat yang harus dipenuhi membuat surat Roya, sebagai berikut :

1. Formulir Permohonan Yang diisi dan ditanda tangani Pemohon yang diberi materai.
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan
3. Foto Copy Pemohon (KTP)
4. Sertifikat Asli
5. Surat Keterangan Lunas
6. Foto Copy KTP Pemberi Hak Tanggungan

Bahwa berdasarkan uraian tersebut, Tergugat-I, tidak pernah memberikan Kuasa, atau menanda tangani surat apapun kepada pihak lain/Sony atau Pihak Perusahaan untuk mengurus Roya tersebut, hanya menyerahkan berkas asli Sertifikat dan Surat Keterangan pelunasan dari Bank BRI Cabang Serang;

19. Bahwa mengenai dalil nomor 13, 14, dan 15 Gugatan Penggugat, mengatakan Tergugat-I mengalihkan objek tanah sengketa (Objek Perkara-I dan II) kepada Tergugat-III tanpa seijin Penggugat adalah tidak benar, sudah dijelaskan Tergugat-I tidak pernah mengalihkan objek tanah sengketa, sebagaimana telah diuraikan di atas, dan laporan Pidana : B/286/VII/2021/SPKT.Ditreskrimum/Polda Banten, Tergugat-I dan suami pernah diperiksa dan memberikan berita acara dan menegaskan tidak pernah memberikan tanda tangan dan menerima uang dari pelepasan Hak dari Obyek tanah sengketa tersebut ;

20. Bahwa mengenai dalil gugatan Penggugat hurup E. tentang perbuatan melawan hukum nomor 16, hurup a, dan b yang menerangkan merasa



penggugat tidak pernah menjual beli objek tanah sengketa, dan tidak pernah merasa memberikan tanda tangan dan menerima uang hasil penjualan dari objek tanah sengketa (objek perkara-I dan perkara-II) dari Tergugat-I **adalah Tidak benar**, uang secara tunai senilai Rp. 2.295.000,- (dua juta dua ratus Sembilan puluh lima rupiah) diserahkan suami terkuat-I kepada Penggugat, bahkan yang mengurus peralihan objek tanah sengketa adalah Penggugat sendiri setelah menunjukkan objek tanah sawah sengketa itu dan dengan alasan uang untuk penambahan usaha modal kerupuk kulitnya, sehingga terbitnya akta jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986 tanggal 15 Oktober 1986, telah memenuhi prosedur syarat jual beli yang terang dan tunai, mengenai fisik objek tanah sengketa, karena tergugat-I melihat kondisi keluarganya yang masih membutuhkan dari hasil sawah tersebut, maka diserahkan fisiknya untuk di garap, diurus, dikelola, oleh penggugat, hasilnya diserahkan kepada penggugat sendiri, atas dasar saling percaya dan amanah, jujur, dan Tergugat-I tidak berfikir negatif, buruk sangka terhadap Penggugat sebab ayahnya penggugat masih teman dekat dari suami Tergugat-I, dan di daerah Kota Serang ini kami ketemu kembali, dimana sejak pemuda suami tergugat-I selalu berteman dan bersahabat sudah seperti keluarga, ternyata inilah balasan dari sebuah kebaikan Tergugat-I, yang semuanya keterangan dan fakta-fakta hukum diingkari dan didustai, peralihan hak kepemilikan itu yang mengurus penggugat sendiri, sehingga sekarang dianggap cacad hukum oleh penggugat baik nama-nama yang tercatat di dalamnya, adalah hal yang sangat kurang bijaksana dan kurang adil peralihan tersebut dikuatkan oleh pihak dan intansi terkait dari kantor Desa Penancangan, Kantor Kecamatan Serang, sekarang Kantor Camat Cipocok Jaya sampai Kantor Pertanahan Kabupaten Serang bukanlah produk atau hasil Tergugat-I, ini proses menggunakan waktu dan tenaga serta uang untuk memproses terbitnya akte jual beli tersebut, secara hukum Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum;

Dalil – dalil Penggugat yang menyatakan cacad hukum, tidak sah dan batal hukum adalah tidak benar dan tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sesuai Pasal 19 undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Pokok agraria jo Peraturan pemerintah Nomor ; 24 tahun 1997

Halaman 28 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



dan mengatur tentang ketentuan hal itu, maka sangat berdasar dan beralasan hukum untuk ditolak seluruh gugatan penggugat ;

Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor : 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, mengenai Pembeli yang beritikad baik, menegaskan sebagai berikut : “ Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah”

21. Bahwa mengenai dalil gugatan penggugat nomor : 17, 18, 19, mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana pasal 1365 KUH Perdata dihubungkan dengan terbitnya akta jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986 tanggal 15 Oktober 1986 adalah sangat tidak berdasar dan tidak beralasan hukum yang benar, unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang tercantum pada pasal 1365 KUH Perdata tidak memenuhi unsur tersebut, sebab itikad baik terhadap jual beli obyek tanah sengketa dari tergugat-I yang telah benar, secara prosedur hukum peralihan hak, yang terang dan tunai sudah dilaksanakan tergugat-I maka dengan demikian dalil gugatan mengenai perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada Tergugat-I, adalah tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum atau yang merugikan pihak penggugat atau intansi yang terkait, yang ada pembeli yang beritikad baik harus dilindungi oleh hukum, dan peralihan hak kepemilikan penggugat kepada tergugat-I telah memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata dan 1388 KUH Perdata jo Undang-undang No. 5 tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 dan ketentuan lainnya yang mengatur tentang hal tersebut ;

- Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 380 K/Sip/1975, tanggal 19-5-1976, menerangkan sebagai berikut : “ Untuk sahnya perjanjian jual beli diperlukan syarat terang dan penguatan dari pejabat yang berwenang “ ;
 - Bahwa sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 72 K/Sip/1973, tanggal 28-5-1973, menerangkan sebagai berikut : “ jual beli tanah yang dilakukan setelah PP No. 10 /1961, hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria” ;
21. Bahwa mengenai dalil gugatan penggugat nomor : 20, 21 dan 22 adalah tidak benar, tidak berdasar dan tidak beralasan hukum sebab



tergugat-I membantah keras dan keberatan atas timbul dan terbitnya Surat Pelepasan Hak kepada Pihak Tergugat-II, karena Tergugat-I tidak pernah memberikan tanda tangan, menerima hasil uang pembayaran tanah, dan hal lainnya yang berhubungan dengan peralihan hak kepada Tergugat-II sehingga Surat Pelepasan Hak tanggal 12 Desember 1996, sangat kontradiksi sebagaimana dalil sanggahan dan keberatan tergugat-I atas terbitnya surat Pelepasan Hak tersebut, apalagi lebih sekarang ini telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat-III, sebagaimana sekarang terbitnya sertikat Hak Guna Bangunan Nomor 10 Desa Penancangan, Kecamatan Cipocokjaya, Kota Serang, atas nama PT. Permata Alam Semesta dengan luas : 45.210 M2,(empat puluh lima ribu dua ratus sepuluh meter persegi) ; Bahwa terbitnya Sertifikat Hak Guna Usaha Nomor : 10 Desa Penancangan, atas nama PT. Permata Alam Semesta, atau Tergugat-III Luas 45.210 M2, (empat puluh lima ribu dua ratus sepuluh meter persegi) yang di dalam termasuk tanah milik Tergugat-I, yang tidak melalui prosedur hukum peralihan hak yang benar, dimana salah satu syarat peralihan hak kepada pemilik Tergugat-III yaitu berupa Surat Pelepasan Hak tanggal 12 Desember 1996 yang melibatkan Tergugat-I, bersama saksi-saksi pihak Kepala Desa/Kelurahan Penancangan (Nanang Saefudin,BA) dan Sekertarisnya (H. Moch Halili) dihadapan Camat Kecamatan Cipocok Jaya yaitu (Drs. H Endang Rukadi,S), terdapat hal-hal yang keliru, diantara sebagai berikut :**Mengenai Umur Tergugat-I, menerangkan** : pada waktu itu Tergugat-I lahir sesuai Kartu Tanda Penduduk Kabupaten/Kota Serang pada tanggal 21 Desember 1962, dihubungkan dengan data pribadi yang tercantum pada Surat Pelepasan Hak tanggal 12 Februari 1996, berumur tergugat –I berumur 35 Tahun, seharusnya yang benar umur Tergugat-I adalah 34 tahun, 2 bulan ;

- **Mengenai Pembayaran ganti rugi tanah milik Tergugat-I,** menerangkan bahwa Tergugat-I, tidak pernah menerima pembayaran atas pelepasan Hak tanah milik Tergugat-I, sebagaimana tercatat di Sertifikat Hak Milik Nomor : 394 Desa Penancangan atas nama Tergugat-I, yaitu senilai Rp. 9.180.000,- (Sembilan juta seratus delapan puluh ribu rupiah) atau dengan



permeter Rp. 2.000,- (dua ribu rupiah) dari luas tanah 4.590 M2 (empat ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi) ;

- **Mengenai tanda tangan Tergugat-I**, menerangkan bahwa Tergugat-I, tidak pernah memberikan atau membubuhi tanda tangan diatas materai 2000, pada Surat Pelepasan Hak tanggal 12 Februari 1996, dan tandatangan tidak seperti itu, dan tidak sama/tidak sesuai dengan tanda tangan Tergugat-I yang sebenarnya, yang belum mengalami perubahan/mengganti tanda tangan selama hidup sekarang ini;
 - **Mengenai Pertemuan berhadapan dengan camat dan pihak Desa/Kelurahan Penancangan**, menerangkan bahwa tergugat-I belum pernah ketemu dengan camat Kecamatan Cipocok Jaya atau pihak Kelurahan/Desa Penancangan untuk memberikan tanda tangan dihadapan Camat Kecamatan Cipocok Jaya dan apalagi disaksikan pihak-pihak Desa Penancangan dan sekertarisnya ;
 - **Mengenai surat Pelepasan Hak tanggal 12 februari 1996**, tidak mengetahui dan baru mengetahuinya dari Panggilan Polda Banten dan adanya perkara aquo sekarang ini (nomor : 127/Pdt.G/2021/PN Serang), digugat oleh Penggugat ;
 - **Bahwa Pada waktu itu 1996**, bukti kepemilikan Tergugat-I, SHM No. 394/Desa Penancangan dalam Jaminan Bank BRI Cabang Serang, dengan status belum lunas, dan bahkan masih dalam jaminan Hutang dan atau dalam status di Badan urusan piutang dan Lelang Negara kantor Wilayah IV BUPLN kantor Pelayanan pengurusan Piutang Negara Bogor, ;
 - **Bahwa dihubungkan dengan pasal 1 yang tertera di Surat Pelepasan Hak**, adalah sangat kontradiksi, yang menerangkan yang melepaskan hak tanah tersebut di atas bebas dari utang-utang atau Hypotik dan beban lain, fakta hukum pada tanggal 12 Februari 1986 Tergugat-I masih dalam status jaminan/akta Hak Tanggungan Bak BRI cabang Serang belum lunas yang baru lunas pada tanggal 26 Juni 1997 ;
22. Bahwa mengenai dalil tentang kerugian Penggugat, nomor ; 23, adalah tidak benar, sebab penggugat tidak secara rinci menguraikan kerugian yang diderita dari hasil objek tanah sengketa, apalagi kerugian Immateril, justru sebaliknya, tergugat-I yang lebih dirugikan, baik Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan tanah, fisik objek tanah sengketa dan hal lainnya termasuk harga diri tergugat-I ;

23. Bahwa dalil gugatan Penggugat mengenai sita jaminan nomor 24 , tentang Dwangsom nomor : 25, dan tentang Putusan Serta merta Nomor 26 adalah tidak benar, mengenai sita jaminan, Dwangsom, putusan serta merta terhadap objek tanah sengketa, sebagaimana diuraikan dalil-dalil keberatan dan sanggahan hukum di atas oleh Tergugat-I, maka berdasar dan beralasan hukum tidak ada terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka dalil-dalil permintaan tersebut untuk dikesampingkan, atau ditolak gugatannya setidaknya tidak dapat diterima gugatannya demi hukum dan keadilan :

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi dan jawaban tersebut di atas, maka dengan ini, Tergugat-I, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini, kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat-I untuk seluruhnya ;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelije Verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan dalil jawaban Tergugat-I seluruhnya ;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelije Verklaard) ;
3. Menyatakan sita jaminan terhadap objek tanah sengketa (Objek Perkara-I adan Objek
4. Perkara-II) sebagaimana tercantum dalam gugatan penggugat ditolak dan atau tidak dapat diterima;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Atau

Apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang se-adiladilnya (exaequo et bono) ;

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat II adalah sebagai berikut

A. DALAM EKSEPSI

Halaman 32 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



1. EKSEPSI PROSESUAL (PROCESSUELE EXEPTIE) terkait dengan Kewenangan Mengadili (Exception of Incompetency)

- 1.1 Bahwa Eksepsi ini TERGUGAT II ajukan bersamaan dengan pengajuan jawaban pertama terhadap pokok perkara. Hal ini sesuai dengan ketentuan pada **Pasal 125 ayat (2) dan Pasal 133 HIR**. Atas dasar demikian maka pengajuan eksepsi kompetensi relatif adalah sah menurut hukum.
- 1.2 Menurut sejarah bahwa pembagian kompetensi khususnya secara delegasi dapat dijelaskan melalui metoda “**Distribusi**” yaitu berkaitan dengan pemberian wewenang, yang bersifat terinci (relatif) di antara badan-badan yang sejenis mengenai wilayah hukum. Hal ini sejalan dengan pendapat Poerdarwaminta (1993:518), bahwa kompetensi adalah kekuasaan (kewenangan) untuk menentukan atau memutuskan suatu hal. Dapat disimpulkan bahwa kewenangan mengadili perkara dari suatu pengadilan berdasarkan pada daerah hukum Pengadilan Negeri meliputi kabupaten/kota.
- 1.3 Bahwa pokok permasalahan dalam Gugatan Aquo adalah terhadap adanya:
 - I. Sebidang tanah Hak Milik Adat di Blok Prujak Persil No. 42.a/III kohir No. 986 seluas 2.230 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Penancangan Kecamatan Serang Kota Serang;
 - II. AJB (Akta Jual Beli) No. 120/Akta/1/1986 tertanggal 30 Januari 1986 antara Taha bin Kasan selaku Penjual dengan H. Hasuri selaku Pembeli (PENGGUGAT).
(untuk selanjutnya romawi I dan II disebut “**Objek Sengketa I**”).
 - III. Sebidang tanah Hak Milik Adat di Blok Prujak Persil No. 42.a/III Kohir No.: 513 seluas 2.280 m² (dua ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Penancangan Kecamatan Serang Kota Serang; dan
 - IV. AJB (Akta Jual Beli) No. 121/Akta/1/1986 tertanggal 30 Januari 1986 antara MAD SALEH bin HASAN selaku PENJUAL dengan H. HASURI selaku PEMBELI.
(untuk selanjutnya romawi I dan II disebut “**Objek Sengketa II**”).
- 1.4 Bahwa nyata dan jelas serta telah diketahui secara langsung oleh PENGGUGAT bahkan sejak sebelum Gugatan Aquo diajukan dalam



perkara *in casu*, bahwa salah satu Tugagat yakni **TERGUGAT III berkedudukan di JAKARTA BARAT** dan telah diketahui dengan jelas dan tegas oleh PENGGUGAT tertera didalam Akta Pendirian Perseroan TERGUGAT III dan Akta Perubahan terakhirnya, selain itu pada beberapa pertemuan antara PENGGUGAT bersama dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III dan seluruh informasi kedudukan hukum yang diberikan oleh TERGUGAT III kepada PENGGUGAT, bahwasanya telah dijelaskan oleh PENGGUGAT sendiri khususnya pada bagian legalitas para pihak di bagian pembuka Gugatan/*Opening Statement* dimana posisi TERGUGAT III berada di JAKARTA BARAT.

- 1.5 Bahwa hal ini erat kaitannya dengan ketentuan atas Kompetensi Relatif yang diatur dalam Pasal 118 HIR, dalam hal ini yang berkaitan dengan adanya kewajiban pembayaran maka secara khusus telah diatur dalam **Pasal 118 ayat (2) HIR** yang menyatakan bahwa:

"Jika yang digugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal didaerah hukum pengadilan negeri yang sama, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat salah seorang Tergugat yang dipilih oleh penggugat. Jika yang digugat itu adalah seorang debitur utama dan seorang penanggungnya, maka tanpa mengurangi ketentuan Pasal 6 ayat (2) "Reglemen Susunan Kehakiman dan Kebijaksanaan mengadili di Indonesia", tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat tinggal debitur utama atau salah Seorang debitur utama".

- 1.6 Bahwa terhadap ketentuan **Pasal 118 ayat (2) HIR** sejatinya telah dituangkan dengan penuh keyakinan oleh PENGGUGAT pada posita Gugatan Aquo khususnya pada bagian kewenangan Pengadilan Negeri Serang dalam memeriksa dan memutus Gugatan Aquo, namun demikian tampaknya PENGGUGAT tidak cermat dalam memilah/memilih pengadilan mana yang berwenang karena sesuai alamat TERGUGAT III didalam Akta Pendirian dan Akta Perubahan terakhir sebagaimana disebutkan diatas berdomisili di wilayah hukum pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, oleh karenanya dan sepatutnya **PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN INI KE PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT.**



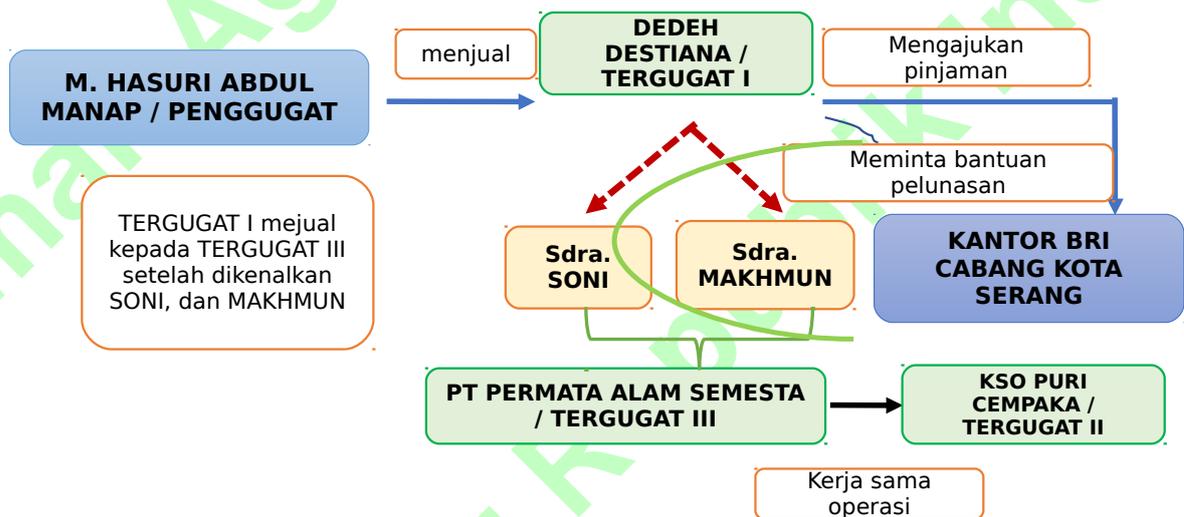
1.7 Bahwa dengan konsepsi yang wajib diterapkan dalam memenuhi ketentuan Peraturan Perundang-Undangan khususnya atas Kompetensi Relatif, dimana TERGUGAT III yang berkedudukan hukum di Jakarta Barat, dan dikuatkan dengan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, **kami memohon agar Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Serang tidak memiliki Yurisdiksi dan tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara Aquo ini, sehingga Gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.**

1.8 Bahwa buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum Edisi 2007, menyebutkan bahwa "tangkisan atau Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, kecuali jika Eksepsi itu mengenai tidak berwenangnya pengadilan Negeri untuk memeriksa perkara tersebut, maka diputus dengan PUTUSAN SELA". Oleh karena itu, **TERGUGAT III dengan hormat meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia, agar Eksepsi kompetensi Absolut ini diperiksa dan diputus terlebih dahulu sebelum pemeriksaan atas pokok perkara.**

2. EKSEPSI PROSESUAL (*PROCESSUELE EXEPTIE*) di Luar Kompetensi

2.1 *EXCEPTIO ERROR IN PERSONA*

I. Bahwa dalam Gugatan Aquo secara fakta dan berdasarkan keterangan yang telah dikuatkan oleh PENGGUGAT, TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III pada sidang mediasi yaitu sebagai berikut:





Gambar 1.

Penjelasan Gambar 1.

Bahwa berdasarkan kronologis perpindahan hak atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II yang diklaim oleh PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

- a. **Tahun 1986** : Bahwa pada tanggal 30 Agustus 1986 Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sudah berbentuk Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan bernomor 394/Desa Penancangan atas nama TAHE.
- b. **Tahun 1986** : Bahwa pada tanggal 30 Agustus 1986 Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II beralih haknya dari atas nama TAHE kepada HASURI bin TAHE/PENGGUGAT berdasarkan Surat Keterangan Waris tertanggal 28 Mei 1986 yang dibuatkan oleh ahli waris dan dengan diketahui oleh Kepala Desa Penancangan pada saat itu
- c. **Tahun 1986** : Bahwa selanjutnya Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II telah beralih hak dari HASURI bin TAHE/PENGGUGAT kepada Ibu DEDEH DESTIANA/TERGUGAT I berdasarkan AJB No. 1223/ AKTA/X/86, tanggal 15 Oktober 1986 yang dibuat dihadapan Drs. Sulaiman Afandi PPAT Camat di Kecamatan Serang dan yang kemudian dicatatkan di Badan Pertanahan Negara pada tanggal 27 Oktober 1986.
- d. **Tahun 1988** : Bahwa selanjutnya Ibu DEDEH DESTIANA/TERGUGAT I mengajukan pinjaman kepada Bank BRI Kantor Cabang Serang dengan menjaminkan/mengagunkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II berdasarkan Hak Tanggungan No. 1563 tanggal 26 Maret 1988.
- e. **Tahun 1996** : Bahwa selama masa pinjaman Bank, diketahui dan diakui sendiri oleh Ibu DEDEH DESTIANA/TERGUGAT I pada agenda sidang

Halaman 36 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Mediasi tanggal 22 November 2021 bahwa telah terjadi gagal bayar atau tertunggak atas pinjaman Bank dengan jaminan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, sehingga menimbulkan masuk masa jatuh tempo atas hutang di Bank BRI Cabang Serang. Kemudian Ibu DEDEH DESTIANA/TERGUGAT I menawarkan objek sengketa kepada Sdr. SONI dan Sdr. MAKMUN untuk membayar hutang atau menutup hutang kepada Bank BRI Cabang Serang dengan pemberian Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sebagai pengganti atas penutupan hutang. Atas kesepakatan tersebut Sdr. SONI dan Sdr. MAKMUN menawarkan kepada PT Permata Alam Semesta/TERGUGAT III melalui Direktur Utama pada saat itu bernama Bapak (Alm.) Daniel Elim dan selanjutnya disetujui oleh Direksi PT Permata Alam Semesta/TERGUGAT III.

f. **Tahun 1996** : Bahwa akibat dari persetujuan Direksi PT Permata Alam Semesta/TERGUGAT III atas penawaran pembelian Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II melalui penutupan hutang di Bank BRI Cabang Serang, dilakukanlah pembelian dan pembayaran oleh PT Permata Alam Semesta/TERGUGAT III dari Ibu DEDEH DESTIANA/TERGUGAT I atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II berdasar SPH (Surat Pelepasan Hak) tanggal 12 Februari 1996 yang dibuat dihadapan Camat Cipocok Jaya Drs. ENDANG RUKADI S dan disaksikan oleh Lurah Penancangan dan Seketaris Lurah Penancangan dengan nilai transaksi jual beli sebesar Rp. 9.180.000,- (sembilan juta seratus delapan puluh ribu Rupiah).

II. Bahwa terhadap hal ini telah diakui dan dikuatkan oleh TERGUGAT I dan Mediator pada proses mediasi di Pengadilan Negeri Serang tanggal 22 November 2021, yang mana menyebutkan **adanya pihak lain yang secara jelas dan NYATA patut ditarik dalam perkara ini, yakni:**

Halaman 37 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



- a. Bank BRI Kantor Cabang Serang selaku DEBITOR atas Hak Tanggungan No. 1563 tanggal 26 Maret 1988,
- b. Sdra. SONI, dan
- c. Sdra. MAKMUN.

III. Dengan demikian dan sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang pada intinya menyatakan bahwa agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (*plurium litis consortium*) maka pihak proses transaksi jual-beli objek sengketa harus ikut ditarik sebagai pihak Tergugat, serta pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.200 K/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990 yang intinya berbunyi:

“Dengan tidak lengkapnya pihak tergugat dalam perkara ini, maka dalam gugatan perdata ini dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard)”

IV. Dengan tidak ditariknya Sdra. SONY dan Sdra. MAKMUN serta pihak Bank BRI Cabang Serang sebagai pihak dalam Gugatan Aquo, maka dapat disimpulkan bahwa Gugatan PENGGUGAT cacat hukum, sehingga layak untuk **dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verkland)**.

2.2 **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN JELAS ATAU TEGAS (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL)**

I. Bahwa Gugatan Aquo tidak terang isinya dan formulasi Gugatan Aquo tidak jelas, sehingga Gugatan Aquo tidak memenuhi syarat formil dalil Gugatan Aquo harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), dengan uraian sebagai berikut:

- a. Bahwa PENGGUGAT tidak secara terang menjelaskan secara komprehensif latar belakang atas adanya jual-beli antara Ibu DEDEH DESTIANA/TERGUGAT I dengan PENGGUGAT.
- b. Bahwa seperti dalam Gambar 1 diatas dan dijelaskan pula oleh PENGGUGAT dalam isi Gugatan Aquo yang tidak menjelaskan secara jelas dan terang terhadap sejarah/*history* tanah yang mana Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sudah berbentuk Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan nomor 394/Desa Penancangan atas nama TAHE tanggal 30 Agustus 1986 dan telah terjadi jual-beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sesuai AJB No.



1223/AKTA/X/86 tanggal 15 Oktober 1986 yang dibuat dihadapan Drs. Sulaiman Afandi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Camat di Kecamatan Serang, yang kemudian dicatatkan dan balik nama di Badan Pertanahan Negara Kota Serang pada tanggal 27 Oktober 1986 menjadi atas nama Ibu DEDEH DESTIANA/TERGUGAT I.

- c. Bahwa dengan tidak diungkapkannya fakta-fakta penting ini membuat Gugatan Aquo menjadi kabur (*obscuur libel*) mengingat pentingnya dasar fakta (*Fatelijke Grond*) yang dinyatakan oleh TERGUGAT I dalam proses mediasi yang menyebutkan bahwa TERGUGAT I telah memberikan kompensasi Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dengan harga yang telah disepakati antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan kemudian TERGUGAT I melakukan balik nama sertifikat tersebut menjadi miliknya pada tanggal 27 Oktober 1986, selanjutnya Ibu DEDEH DESTIANA/TERGUGAT I mengajukan pinjaman kepada Bank BRI Kantor Cabang Serang dengan menjaminkan/mengagunkan Objek sengketa I dan Objek Sengketa II berdasarkan Hak Tanggungan No. 1563 tanggal 26 Maret 1988 kemudian dikarenakan tidak mampu bayar maka TERGUGAT I menawarkan objek sengketa kepada Sdr. SONI dan Sdr. MAKMUN untuk membayar hutang atau menutup hutang kepada Bank BRI Cabang Serang dengan pemberian Objek sengketa I dan Objek Sengketa II sebagai pengganti.
- d. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I bersama Sdr. SONI dan Sdr. MAKMUN menawarkan kepada TERGUGAT III perihal Objek sengketa I dan Objek Sengketa II dan disetujui oleh TERGUGAT III untuk jual-beli, sehingga sah secara hukum Objek sengketa I dan Objek Sengketa II hingga saat ini menjadi milik TERGUGAT III.

II. Bahwa dengan tidak dipenuhinya ketentuan hukum dan dengan tidak dibukanya fakta-fakta secara komprehensif, dengan kata lain Gugatan Aquo tidak menjelaskan mengenai **dasar hukum (*rechtsgrond*)**, maka dapat dikatakan bahwa **Fundamentum Petendi** PENGGUGAT tidak lengkap dalam menguraikan peristiwa-peristiwa dan fakta-fakta hukum yang terjadi, kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan dan alasan serta **dasar fakta (*Fatelijke grond*)**. Dalil-dalil gugatan yang demikian tidak memenuhi syarat formil gugatan, atau dengan kata lain



gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*).

III. Dalam pembuatan formulasi Surat Gugatan, **Yahya Harahap berpendapat dalam bukunya “Hukum Acara Perdata” hal. 57** mengenai Perumusan *fundamentum petendi* atau dalil gugatan terdapat dua teori yaitu:

- a. *Substantierings theori*, yang mengajarkan bahwa dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului timbulnya peristiwa hukum yang menjadu penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut.
- b. *Teori Individualisasi*, yang menjelaskan peristiwa hukum yang dikemukakan dalam gugatan, harus dengan tuntutan.

IV. Bahwa atas kedua teori tersebut Yahya Harahap menyatakan bahwa kedua teori tersebut harus digabungkan untuk menghindari terjadinya perumusan dalil gugatan yang kabur atau *obscuur libel*. Oleh karena *fundamentum petendi* Gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi *substantierings theori*, maka berdasarkan doktrin diatas Gugatan PENGGUGAT yang tidak lengkap menyebabkan kekaburan dalam gugatan sehingga harus dinyatakan ditolak.

V. Bahwa Petitum PENGGUGAT dalam Gugatan Aquo di angka 4, angka 5, dan angka 8 yang berbunyi sebagai berikut:

- a. (4) “Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 1223/AKTA/X/1986 tanggal 15 Oktober 1986 yang dikeluarkan oleh Drs. SULAEMAN AFFANDI, BA selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/Camat Serang adalah tidak mempunyai hukum.”

Bahwa dalam Posita angka 4 tidak sinkron/tidak sesuai dengan Petitum angka 4 Gugatan Aquo yakni PENGGUGAT menyatakan tidak pernah menjual atau mengalihkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II kepada siapapun, namun dalam Petitum angka 4 PENGGUGAT meminta untuk Akta Jual Beli No. 1223/AKTA/X/1986 tanggal 15 Oktober 1986 yang dikeluarkan oleh Drs. SULAEMAN AFFANDI, BA selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/Camat Serang adalah tidak mempunyai hukum. Maka hal tersebut merupakan cacat formil (*obscuur libel*), dan **mengakibatkan Petitum Gugatan tidak jelas dan tidak rinci (*obscuur libel*)**”.



- b. (5) “Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 394 Desa Penancangan Kecamatan Serang Kabupaten Serang Luas : 4590 M2 tercatat atas nama TERGUGAT I adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.”

Bahwa dalam Posita angka 12 poin B tidak sinkron/tidak sesuai dengan Petitum angka 5 gugatan yakni PENGGUGAT yang menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah anak dari ABDUL MANAP bukan TAHE dan PENGGUGAT dan tidak pernah menjual Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II kepada TERGUGAT I/DEDEH DESTIANA. Namun faktanya pada tanggal 15 Oktober 1986 telah dilakukan jual-beli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dihadapan PPAT/Camat Kecamatan Serang No. 1223/AKTA/X/1986 tanggal 15 Oktober 1986 serta sebagaimana tanda pencoretan pengalihan Sertifikat Hak Milik No. 394/Desa Penancangan seluas : 4590 m² (empat ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) dari atas nama PENGGUGAT ke atas nama TERGUGAT I. Maka hal tersebut merupakan cacat formil (*obscuur libel*), dan **mengakibatkan Petitum Gugatan tidak jelas dan tidak rinci (*obscuur libel*).**

- c. (8) “Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 10.01.30.06.3.00010 atas nama Pemegang Hak PT. Permata Alam Semesta tidak mempunyai kekuatan hukum.”

Bahwa dalam Posita angka 12 poin D dan angka 22 tidak sinkron/tidak sesuai dengan Petitum angka 8 gugatan yakni PENGGUGAT menyatakan bahwa **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 10.01.30.06.3.00010** atas nama PT. Permata Alam Semesta tidak mempunyai kekuatan hukum padahal secara jelas dan terbukti bahwa telah terjadi jual-beli sesuai Akta Jual Beli No. 1223/AKTA/X/1986 tanggal 15 Oktober 1986 dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I yang selanjutnya sebagaimana telah dibeli dan dilakukan pembayaran oleh PT Permata Alam Semesta/TERGUGAT III dari Ibu DEDEH DESTIANA/TERGUGAT I berdasarkan SPH (Surat Pelepasan Hak) tanggal 12 Februari 1996 yang dibuat dihadapan Camat Cipocok Jaya Drs. Endang Rukadi S dan disaksikan oleh Kepala Kelurahan Penancangan dan Sekretaris Lurah Penancangan senilai Rp. 9.180.000,- (sembilan juta seratus



delapan puluh ribu Rupiah). Disisi lain PENGGUGAT juga telah salah, tidak cermat, dan tidak detail dalam mencantumkan Nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan, baik didalam Posita dan/atau Petitum, yakni **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 10.01.30.06.3.00010** sehingga membuat Gugatan Aquo menjadi kabur dan tidak jelas sehingga hal tersebut merupakan cacat formil (*obscuur libel*) dan **mengakibatkan Petitum Gugatan tidak jelas dan tidak rinci (*obscuur libel*)**, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 443 K/Sip/1983 tanggal 30 November 1983, yang pada intinya menyatakan bahwa:

“Tuntutan yang kurang jelas atau tidak sempurna berakibat tidak dapat diterimanya tuntutan tersebut”

3. EKSEPSI HUKUM MATERIL DALAM BENTUK *EXCEPTIO DILATORIA*

Disebut juga *dilatoria exceptie* yaitu gugatan penggugat tidak dapat diperiksa karena prematur, dalam arti gugatan mengandung sifat atau keadaan prematur karena didalam Gugatan PENGGUGAT menyatakan bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II memiliki SURAT GIRIK milik PENGGUGAT adalah Sah. Menurut hemat TERGUGAT II dan TERGUGAT III, bahwa setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana dirubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Bahwa Surat Girik tidak lagi diakui sebagai bukti hak atau kepemilikan atas tanah. Sehingga ketika terjadi permasalahan antara Sertifikat Tanah dengan Girik, maka yang lebih diakui oleh Hukum adalah Sertifikat Hak Milik, dengan demikian maka patutlah Gugatan PENGGUGAT ini ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Aquo.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang dikemukakan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III dalam Eksepsi diatas, secara *mutatis mutandis* dianggap sebagai satu-kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara Aquo, sehingga hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi dianggap telah dimasukkan dalam pokok perkara Aquo;
2. Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III menolak secara tergas seluruh dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT didalam Gugatan Aquo kecuali yang secara tergas diakui oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III;



TRANSAKSI JUAL-BELI ATAS OBJEK SENGKETA I DAN OBJEK SENGKETA II YANG DILAKUKAN OLEH PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I DAN KEMUDIAN ANTARA TERGUGAT I KEPADA TERGUGAT III TELAH SAH DIHADAPAN HUKUM.

1. Bahwa **Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II yang PENGGUGAT dalilkan didalam Gugatan Aquo secara hukum telah sah menjadi milik TERGUGAT III sepenuhnya sesuai dengan sejarah/history transaksi jual-beli** sebagaimana yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan No. 394/Desa Penancangan yang kemudian telah diganti menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dengan No. 10/Desa Penancangan.
2. Bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sebelum menjadi milik TERGUGAT III, pada tanggal 30 Agustus 1986 sudah berbentuk Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan bernomor 394/Desa Penancangan atas nama TAHE.
3. Bahwa berdasarkan Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 1.1 dan 1.2 mendalilkan/menjelaskan bahwa:
 - a. Objek Sengketa I merupakan sebidang tanah Hak Milik Adat di Blok Prujak Persil No. 42.a/III kohir No. 986 seluas 2.230 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Penancangan Kecamatan Serang Kota Serang, **yang awalnya membeli dari atas nama Taha bin Kasan**, berdasarkan Akta Jual Beli No. 120/Akta/I/1986 tertanggal 30 Januari 1986, antara Taha Bin Kasan selaku Penjual dengan H.Hasuri (Penggugat) Selaku Pembeli, dan
 - b. Objek Sengketa II merupakan sebidang tanah Hak Milik Adat di Blok Prujak Persil No. 42.a/III Kohir No.: 513 seluas 2.280 m² (dua ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Penancangan Kecamatan Serang Kota Serang, **yang awalnya berasal dari membeli dari Mad Saleh bin Hasan** berdasarkan Akta Jual Beli No. 121/Akta/I/1986 tertanggal 30 Januari 1986 antara MAD SALEH Bin Hasan selaku penjual dengan HASURI selaku pembeli.

Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dalil tersebut dikarenakan berdasarkan fakta sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan bernomor 394/Desa Penancangan tanggal 30 Agustus 1986, Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sudah atas nama TAHE bukan MAD SALEH bin Hasan atau Taha bin Kasan seperti yang didalilkan PENGGUGAT dalam Gugatan Aquo, sehingga dalil Gugatan yang disampaikan oleh PENGGUGAT sangat tidak jelas atau kabur (*Obscur libel*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa perlu TERGUGAT I dan TERGUGAT II jelaskan sejarah/history dari Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II yang sebenarnya adalah:
 - a. Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sudah ber-Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan No. 394/Desa Penancangan seluas 4590 m² (empat ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) dengan atas nama TAHE sesuai Konversi Milik Adat.
 - b. tanggal 28 Mei 1986 Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II beralih kepemilikan menjadi atas nama PENGGUGAT dengan dasar dan tata cara melalui Surat Keterangan Waris yang mana telah diketahui oleh Kepala Desa Penancangan dan dikuatkan oleh Camat Perwakilan Cipocok Jaya.
 - c. Selanjutnya Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II beralih haknya dari HASURI bin TAHE/PENGGUGAT kepada Ibu DEDEH DESTIANA/TERGUGAT I berdasarkan AJB No. 1223/ AKTA/X/86 tanggal 15 Oktober 1986 yang dibuat dihadapan Drs. Sulaiman Afandi PPAT Camat di Kecamatan Serang dan yang juga tercatat di Badan Pertanahan Negara pada tanggal 27 Oktober 1986.
 - d. Kemudian pada tahun 1987 TERGUGAT I meminjam uang dengan menjaminkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II di Bank BRI Cabang Serang serta memberikan Hak Tanggungan atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II berdasarkan Akta *Crediet Verband* No. 397/75/Srg/CCV/1987 tanggal 28 Oktober 1987 dengan *Crediet Verband* No. 1563 untuk modal usaha, sebagaimana tercatat pada TURUT TERGUGAT pada tanggal 26 Maret 1988, hal ini diungkapkan TERGUGAT I pada agenda sidang Mediasi tanggal 22 November 2021.
 - e. Didalam perjalanannya TERGUGAT I kesulitan membayar pinjaman tersebut dan meminta Soni & Makmun untuk membantu mencari pembeli untuk pelunasan hutang sekaligus penjualan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II.
 - f. Setelahnya pada tahun 1996, TERGUGAT III melalui Direktur Utama yang bernama Daniel Elim membeli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II atas Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan bernomor 394/Desa Penancangan dengan luas 4.590 m² dengan atas nama TERGUGAT I melalui perantara/makelar yaitu Soni dan Makmun.
 - g. Perlu diketahui bahwa TERGUGAT III membeli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dikarenakan mendapatkan informasi dari perantara/makelar yaitu Soni dan Makmun bahwa TERGUGAT I sudah tidak mampu lagi

Halaman 44 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



membayar cicilan hutang kepada Bank BRI Cabang Serang dan sangat membutuhkan uang sehingga ingin menjual Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II.

- h. Berdasarkan informasi tersebut, TERGUGAT III bersedia untuk menebus Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dan membayar hutang TERGUGAT I dari Bank BRI Cabang Serang agar TERGUGAT I tidak terilit hutang.
- i. Kemudian transaksi jual-beli terjadi antara TERGUGAT I kepada TERGUGAT III berdasarkan atas diterbitkan Surat Pelepasan Hak tertanggal 12 Februari 1996 atas letter C No. 1418 Persil 42 yang dibuat dihadapan pejabat pertanahan setempat pada saat itu yaitu Camat Kecamatan Cipocok Jaya dan yang disaksikan oleh Kepala Kelurahan Penancangan dan Sekretaris Kelurahan Penancangan dengan nilai transaksi jual-beli sebesar Rp.9,180,000,- (sembilan juta seratus delapan puluh ribu Rupiah).
- j. Perlu diketahui bahwa transaksi jual-beli dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT III sebagaimana Surat Pelepasan Hak tertanggal 12 Februari 1996 juga telah tercatat di TURUT TERGUGAT/Kantor ATR/BPN Kota Serang, sehingga Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan bernomor 394/Desa Penancangan juga beralih/berganti nama kepemilikan menjadi TERGUGAT III dan berganti hak sertifikat menjadi Hak Guna Bangunan No. 10/Desa Penancangan.
- k. Setelah transaksi jual-beli terjadi, Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II telah sah secara hukum menjadi milik TERGUGAT III hingga sekarang.
- l. Bahwa setelah menjadi milik TERGUGAT III dan sekitar September 2017, TERGUGAT III membentuk Kerja Sama Operasi dengan beberapa kolega yang bernama KSO Puri Cempaka/TERGUGAT II untuk mengelola Objek Sengketa serta untuk dibangun dan dipasarkan menjadi perumahan.
- m. Bahwa dengan dibentuknya KSO Puri Cempaka/TERGUGAT II, maka pengelolaan dan pembangunan terkait Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sepenuhnya dibawah kendali KSO Puri Cempaka/TERGUGAT II.
- n. Bahwa dengan dibentuknya KSO Puri Cempaka/TERGUGAT II, maka TERGUGAT II dan TERGUGAT III hendak melakukan pengerjaan atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II baik berupa pengurangan tanah atau hal lainnya, namun pada faktanya PENGUGAT selalu menghalang-



halangi segala pengerjaan yang dilakukan TERGUGAT II berupa selalu menghalangi operator alat berat dan juga mendirikan bangunan tidak permanen berupa gubug atau saung termasuk hingga mendatangkan massa dalam jumlah yang banyak sehingga membuat TERGUGAT II merasa tidak nyaman dan tidak dapat mengelola Objek Sengketa sebagaimana telah nyata dan meyakinkan adalah milik TERGUGAT III, sehingga TERGUGAT II melaporkan kasus tersebut kepada Pihak Kepolisian Daerah Banten.

- o. Bahwa upaya mediasi juga tetap TERGUGAT II dan TERGUGAT III laksanakan, baik dari tingkat kelurahan, kecamatan, & muspika, namun tidak pernah menemui hasil hingga pada sekitar tahun 2021 TERGUGAT II berhasil melakukan pengurangan atas sebagian Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II.
 - p. Bahwa atas kegiatan TERGUGAT II tersebut, PENGGUGAT juga masih menghalangi pengerjaan yang TERGUGAT II lakukan dengan merusak pondasi batu kali yang TERGUGAT II lakukan di Objek Sengketa, sehingga pada 29 Juli 2021 TERGUGAT II kembali melakukan Pelaporan Polisi atas kegiatan pengrusakan tersebut.
5. Bahwa TERGUGAT II menolak Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 2 menyatakan "*PENGGUGAT mendalilkan adanya Objek Perkara 1 dan Objek Perkara 2 tidak pernah dialihkan kepada siapapun, bahkan catatannya masih ada dikantor TERGUGAT III sampai sekarang*". Perlu diketahui bahwa pada faktanya PENGGUGAT menarik TERGUGAT I (**Dedeh Destiana**) sebagai subjek Gugatan, oleh karenanya **secara logika PENGGUGAT telah mengetahui hubungan hukum antara TERUGAT I dengan PENGGUGAT, yakni telah terjadi Jual-beli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sebagaimana tertuang dalam AJB No. 1223/AKTA/X/1986, tanggal 15 Oktober 1986.**
6. Bahwa TERGUGAT II menolak Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 3 dan angka 4 yang menyatakan "*PENGGUGAT mendalilkan mengenai Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sepenuhnya telah menjadi penguasaan PENGGUGAT dan telah pula dimanfaatkan oleh PENGGUGAT untuk lahan Pertanian*". Perlu diketahui, bahwa pada faktanya Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II yang telah dimiliki oleh TERGUGAT I pernah diagunkan/dijaminkan kepada Bank BRI Cabang Serang untuk mendapatkan Modal usaha, Oleh



karenanya secara logika pihak Bank BRI Cabang Serang tidak mungkin bisa menyetujui pinjaman hutang dan menilai Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II yang menjadi jaminan hutang TERUGAT I melalui lembaga penilaian aset/appraisal apabila Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II masih dikuasi secara fisik oleh pihak PENGGUGAT.

7. Bahwa TERGUGAT II menolak Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 5, 6, 7, dan 8 dikarenakan sebab perlu diketahui oleh PENGGUGAT, bahwa sejak tahun 1986 TERGUGAT II sudah memiliki legalitas secara otentik atas Objek sengketa I dan Objek sengketa II dan telah diketahui oleh Perangkat Desa, yakni Lurah PENANCANGAN (TERGUGAT V) dan Camat CIPOCOK JAYA (TERGUGAT IV) serta telah tercatat secara otentik di BPN/ATR Kota Serang (TURUT TERGUGAT) dengan Nomor SHM 394/Desa Pencangan sebagaimana telah diubah menjadi SHGB No.10/Desa Penancangan Kota Serang.

Selain itu, sejak tahun 1986 Objek sengketa I dan Objek Sengketa II adalah lahan kosong yang mana telah dikuasai secara legalitas oleh TERGUGAT III dan PENGGUGAT mencoba-coba untuk menggunakan tanah objek tanah milik TERGUGAT III dengan cara melawan hukum, yang mana dalam hal ini PENGGUGAT TIDAK PERNAH mendirikan bangunan secara permanen atau menjaminkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II kepada Bank manapun karena JELAS secara FAKTA bahwa PENGGUGAT tidak memiliki legal standing secara otentik atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II tersebut.

Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah berupaya menyampaikan kepada PENGGUGAT tentang status legalitas dari Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II yang sudah memiliki alas hak yang kuat berupa Sertifikat, namun tetap saja tidak di hiraukan oleh PENGGUGAT malah selalu mengganggu pekerjaan TERGUGAT II di Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II baik berupa pengerahan ORMAS, pengrusakan batu kali, hingga pembangunan bedeng kayu yang tidak jelas peruntukan dan perizinannya pada tahun 2019.

8. Bahwa dalam Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 9, PENGGUGAT telah mengakui bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II telah memperoleh sertifikat atas nama TERGUGAT I (Dedeh Destiana) berdasarkan Akta Jual Beli No. 1223/AKTA/IX/1986 tanggal 15 Oktober 1986 dengan penjual H. Hasuri (PENGGUGAT), sehingga secara sah dan meyakinkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan pada perkara Aquo merupakan hal yang tidak masuk akal dan mengada-ada.

9. Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III menolak dalil Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II 10, dikarenakan berdasarkan fakta dengan adanya Akta Jual Beli No. 1223/AKTA/IX/1986 tersebut telah nyata dan terang transaksi Jual-Beli atas Objek Sengketa I dan Sengketa II yang mana telah tercatat pula pada kantor Camat (TERGUGAT IV) dan ATR/BPN Kota Serang (TURUT TERGUGAT).
10. Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III menolak dalil Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 11, karena justru TERGUGAT I telah menjaminkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II kepada Bank BRI cabang Serang untuk modal usaha, yang mana hal tersebut tidak mungkin disetujui oleh pihak Bank BRI Cabang Kota Serang terkait dengan pinjaman modal usaha tersebut, sehingga dalil PENGGUGAT yang menyatakan tidak memanfaatkan adalah satu hal yang keliru dan mengada-ada.
11. Bahwa dengan telah sah dan terang mengenai Akta Jual Beli No. 1223/AKTA/IX/1986 tanggal tanggal 15 Oktober 1986 yang dibuat dihadapan Camat dan diketahui oleh Lurah sehingga legalitas atas Akta Jual Beli tersebut telah sah secara hukum, yang mana kemudian telah ditingkatkan menjadi sertifikat hak milik No. 394/Desa Penancangan dan SHGB No. 10/Desa Penancangan oleh TURUT TERGUGAT (kantor ATR/BPN Kota Serang). Selain itu terkait dengan tidak mengakuinya PENGGUGAT perihal tandatangan didalam Akta Jual Beli, hal tersebut seharusnya masuk kedalam ranah Pidana bukan Perdata sehingga TERGUGAT II dan TERGUGAT III menolak dalil Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 12.
12. Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III menolak dalil PENGGUGAT dalam Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 13, sebab pada faktanya TERGUGAT II telah memiliki kewenangan dan izin dari TERGUGAT III serta persetujuan dari TERGUGAT IV dan TERGUGAT V untuk melakukan pembangunan di Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II.
13. Bahwa Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 14 dan 15, PENGGUGAT telah keliru dalam mendalilkan Gugatannya yang mana TERGUGAT II (Developer perumahan-KSO Puri Cempaka) berperan sebagai pelaksana atas perintah dari TERGUGAT III sebagai pemilik Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, sehingga PENGGUGAT keliru menempatkan TERGUGAT II melaporkan tindakan pidana atas PENGGUGAT sebab TERGUGAT III-lah yang

Halaman 48 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



memiliki wewenang untuk melakukan Laporan Polisi sebagai pemilik atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sesuai legalitas yang tertuang pada SHGB No. 10/Desa Penancangan.

14. Bahwa dalam Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 16, 17, 18, 19, dan 22 yang diajukan PENGGUGAT adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang pengaturannya diatur sebagaimana terdapat dalam pasal 1365 KUH Perdata, dengan bunyi ketentuannya sebagai berikut:

“Setiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut “

15. Bahwa pada dasarnya di dalam ketentuan pasal 1365 KUH Perdata tersebut harus dipahami terhadap penerapannya diperlukan adanya pemenuhan rumusan unsur-unsur dalam ketentuan tersebut sehingga jika salah satu *unsur* tidak terpenuhi, maka perbuatan tersebut tidak dapat digolongkan ke dalam Perbuatan Melawan Hukum.
16. Bahwa **antara dalil yang satu dengan dalil yang lain tidak berkesuaian dan tidak ada hubungan hukum serta tidak ditemukan dasar pendukung telah dipenuhinya salah satu dari unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** sebagaimana tertulis pada Pasal 1365 BW, sehingga sampai pada akhir dari surat Gugatan hanya dicantumkan pasal yang tidak dihubungkan dengan kejadian pada saat fakta (kejadian sebenarnya) dan hanya menyebutkan fakta mengenai unsur-unsur yang harus terpenuhi tanpa merelasikan unsur-unsur apa yang telah terpenuhi sehingga Pasal 1365 patut dimohonkan kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III.
17. Bahwa secara otentik Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II telah dimiliki secara sah oleh TERGUGAT III, sehingga seluruh unsur dalam pada Pasal 1365 BW yang didalilkan oleh PENGGUGAT telah keliru, tidak cermat, dan tidak berdasarkan hukum.
18. Bahwa PENGGUGAT telah salah mendalilkan pada Gugatan pada Posita angka 20, karena pada prinsipnya Akta Jual Beli No. 1223/ AKTA/X/86, tanggal 15 Oktober 1986 yang dibuat dihadapan Drs. Sulaiman Afandi PPAT Camat di Kecamatan Serang telah memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat bagi para pihak (PENGGUGAT dan TERGUGAT I) yang menandatangani sebagaimana pula telah dibuat secara sah menurut hukum dan tercatat di



TURUT TERGUGAT/Kantor ATR/BPN Kota Serang pada tanggal 27 Oktober 1986

19. Bahwa PENGUGAT telah salah mendalilkan pada Gugatan Posita angka 21, sebab dengan telah sahnya TERGUGAT III selaku pemilik Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sesuai SHBG No. 10/Desa Penancangan maka TERGUGAT III telah sah untuk memanfaatkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, termasuk juga memberikan kuasa kepada TERGUGAT II untuk membangun perumahan di Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, justru PENGUGAT-lah yang masih selalu menghalangi pekerjaan TERGUGAT II lakukan dengan merusak pondasi batu kali yang telah dibangun TERGUGAT II dengan dibuktikan adanya pelaporan Polisi kepada Polda Banten.

20. Bahwa tuntutan Materiil dan Immateriil yang disampaikan oleh PENGUGAT KONVENSII sangat tidak berdasar dan cenderung dipaksakan dengan alasan sebagai berikut:

TUNTUTAN MATERIIL

1. Tidak ada tindakan perbuatan melawan hukum TERGUGAT II KONVENSII dan TERGUGAT III KONVENSII yang dapat dimintai pertanggungjawabannya atas kerugian yang didalilkan PENGUGAT.
2. Justru TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang selalu telah membantu PENGUGAT dan TERGUGAT I sehingga tidak terilit hutang di Bank BRI Cabang Serang.

TUNTUTAN IMMATERIIL

Putusan Tidak Dirinci

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 598.K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan:

“..... dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut.”

Tidak Menjelaskan Lengkap dan Sempurna tentang Ganti Rugi

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971 menyatakan:

“Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan



Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim.”

Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya “Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara *Kematian, luka berat, dan penghinaan*”.

21. Bahwa dalam Gugatan Perbuatan Melawan hukum yang PENGGUGAT ajukan pada Gugatan angka 23 muncul adanya kerugian-kerugian yang di dalilkan sebagai kerugian materiil dan kerugian immaterial yang tiba-tiba dan ujuk-ujuk menunjuk angka Rp.2,000,000,000,- (dua milyar Rupiah) dan kerugian Immaterial sebesar Rp.1,700,000,000,- (satu milyar tujuh ratus juta Rupiah) akibat dari telah diremehkannya harga diri ketika memperjuangkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II serta malu didepan masyarakat karena dilaporkan pidana, dimana hal ini sama sekali tidak ada hubungannya dengan tindakan TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagai pemilik sah atas Objek Sengketa sebagaimana diatur dalam Aturan dan Perundang-undangan yang berlaku.
22. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT II dan TERGUGAT III jelaskan maka sudah sangat terang benderang bahwa timbulnya kerugian yang didalilkan dan diajukan oleh PENGGUGAT sangat tidak beralasan dan sama sekali tidak memiliki hubungan kausalitas dari tindakan TERGUGAT II dan TERGUGAT III.
23. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan yang telah disampaikan di atas, maka sudah sewajarnya tuntutan dari PENGGUGAT mengenai ganti kerugian baik material dan immateril ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Aquo.
24. Bahwa Berdasarkan ketentuan pada Buku Pedoman Pelaksanaan Teknis dan Administrasi (Buku II) Mahkamah Agung Republik Indonesia memberikan indikator dapat dikabulkannya sita jaminan, yaitu:
 - a. Ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa Tergugat mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya selama proses pemeriksaan berlangsung;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Kekhawatiran atau persangkaan tersebut harus nyata dan beralasan secara objektif;
- c. Penggugat harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah Tergugat untuk menggelapkan atau mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung;
- d. Paling tidak Penggugat harus dapat menunjukkan indikasi objektif tentang adanya daya upaya Tergugat untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barangnya guna menghindari gugatan;
- e. Sedemikian rupa eratnya isi gugatan dengan penyitaan, yang apabila penyitaan tidak dilakukan dan Tergugat menggelapkan harta kekayaan, mengakibatkan kerugian bagi Penggugat.

25. Bahwa selain dari pada itu sesuai dengan Pasal 227 ayat (1) HIR dan/atau Pasal 261 ayat (1) RBg yang dinyatakan secara jelas bahwa untuk dapat menyatakan dan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Tergugat, maka terlebih dahulu harus ditemukan ada sangkaan yang beralasan bahwa sebelum putusan dilaksanakan, antara lain:

- a. ***Tergugat berusaha untuk menghilangkan atau membawa barang-barangnya yang bergerak maupun tidak bergerak dengan maksud menjauhkan barang-barang itu dari penagihan hutang. Mahkamah Agung dalam Yurisprudensi Putusan Kasasi No. 1121K.Sip/1971 menyatakan bahwa apabila penggugat tidak memiliki bukti yang kuat adanya kekhawatiran bahwa tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, penyitaan tidak dapat dilakukan.***

Sehingga berdasarkan dasar-dasar hukum diatas dan fakta dalam dukunya Perkara Aquo, PENGGUGAT tidak dapat membuktikan bahwa adanya intensi dari TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk melakukan pengalihan terhadap Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II yang dijadikan sita jaminan tersebut, sehingga PENGGUGAT tidak dapat melakukan sita jaminan terhadap Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II.

- b. ***Sita jaminan (Conservatoir Beslaag) dilakukan dalam hal terdapat hubungan debitor-kreditor atau hak atau kewajiban untuk membayar sesuatu, sehingga sita jaminan dilakukan dalam hal jika terjadi suatu keadaan tidak dapat membayar, maka jaminan dapat dilakukan untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Kreditor.***

Namun hubungan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III bukanlah hubungan yang berdasarkan atas hak dan

Halaman 52 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg

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

kewajiban membayar sesuatu, sehingga Sita Jaminan dari segi hukum kebiasaan pun juga kurang beralasan jika diletakkan dalam Perkara Aquo.

26. Bahwa merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1121 K/SIP/1971 tertanggal 15 April 1972, menyatakan sebagai berikut:

“Penggugat yang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat adanya kekhawatiran bahwa Tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka permohonan sita jaminan tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disahkan”

Serta Putusan Mahkamah Agung Nomor 597 K/SIP/1983 tertanggal 8 Mei 1984, menyatakan sebagai berikut:

“bahwa conservatoir beslag yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam pasal 227 (1) H.I.R, tidak dibenarkan.”

Merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1121 K/SIP/1971 tertanggal 15 April 1972, menyatakan sebagai berikut:

“Penggugat yang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat adanya kekhawatiran bahwa Tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka permohonan sita jaminan tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disahkan”

Serta Putusan Mahkamah Agung Nomor 597 K/SIP/1983 tertanggal 8 Mei 1984, menyatakan sebagai berikut:

“bahwa conservatoir beslag yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam pasal 227 (1) H.I.R, tidak dibenarkan.”

27. Bahwa PENGGUGAT pada Gugatan di Posita angka 24 memohonkan Sita Jaminan atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II serta meminta Para Tergugat mengosongkan dan menyerahkan kepada PENGGUGAT, yang mana permintaan tersebut sangat tidak berdasarkan hukum sesuai dengan fakta yang ada serta tidak didasarkan kepada hukum yang berlaku sebagaimana TERGUGAT II dan TERGUGAT III uraikan dasar hukum diatas, dengan penjelasan bahwa:

- a. dimana sudah jelas, terang, dan berdasarkan hukum bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II adalah milik TERGUGAT III sesuai Sertifikat HGB No. 10/Desa Penancangan tanggal 17 April 1998 telah tercatat di Kantor ATR/BPN Kota Serang (TURUT TERGUGAT), sehingga hal ini merupakan fakta yang tidak terbantahkan lagi bahwa permintaan

Halaman 53 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



PENGGUGAT tidak berdasar hukum, tidak jelas, dan mengada-ada dalam mengajukan Gugatan Perkara Aquo.

- b. disisi lain permohonan sita jaminan tersebut tidak beralasan dan tidak berdasar karena tidak ada niat sedikitpun dari TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk mengalihkan atau memindahtangankan Objek Sengketa tersebut dikarenakan merupakan kantor TERGUGAT II dan tempat TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk berusaha mengembangkan dan membuat sebuah hunian yang layak bagi masyarakat. Oleh karena itu, TERGUGAT II dan TERGUGAT III menolak Permohonan Sita Jaminan pada gugatan PENGGUGAT.
- c. Sehingga permintaan PENGGUGAT untuk menggunakan sita jaminan terhadap Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II merupakan misinterpretasi hukum acara perdata. Sita Jaminan yang sebelumnya berfungsi untuk memfasilitasi jaminan kepada PENGGUGAT agar putusan hakim tidak bersifat kosong dan dapat mengakomodasi kerugian PENGGUGAT berubah menjadi keuntungan yang nominalnya tidak sesuai dengan kerugian materiil yang disebutkan dalam surat gugatan PENGGUGAT. Hal ini didukung oleh Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA No 5 Tahun 1975) yang menyatakan bahwa:

Petunjuk Sita Jaminan Dilakukan:

- (1) **Barang – barang yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan,**
- (2) *Penyitaan dilakukan terlebih dahulu terhadap barang – barang bergerak.*

28. Bahwa dengan demikian, Gugatan PENGGUGAT tidak didasarkan pada alasan dan bukti yang cukup dan dapat disangkal kebenarannya oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III, maka dengan demikian permintaan pembayaran uang paksa (dwangsom) dan permohonan putusan serta merta oleh PENGGUGAT adalah tidak beralasan dan tidak mendasar. Oleh karena itu, TERGUGAT II dan TERGUGAT III menolak dalil PENGGUGAT pada halaman 14 angka 2 dan 15 angka 13 di bagian DALAM POKOK PERKARA.

29. Bahwa untuk dalil-dalil lainnya dari PENGGUGAT tidak perlu TERGUGAT II dan TERGUGAT III tanggap karena tidak berdasarkan hukum, dan menurut TERGUGAT II dan TERGUGAT III hanya merupakan asumsi belaka dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT dan merupakan jawaban yang diulang-ulang oleh karenanya tidak perlu ditanggapi

Dengan demikian, fakta-fakta hukum di atas telah cukup membuktikan **alasan-alasan yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan A quo hanya merupakan alasan yang mengada-ada dan alasan-alasan tersebut hanyalah upaya PENGGUGAT untuk menyesatkan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar mengabulkan Gugatan PENGGUGAT padahal Gugatan A quo tidak berdasar hukum, tidak jelas, dan kabur akibat tidak jelasnya hubungan hukum antara kerugian yang dialami PENGGUGAT dengan perbuatan TERGUGAT II dan TERGUGAT III, sehingga oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili serta memutus Perkara ini untuk Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.**

PETITUM

Maka, berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas yang merupakan fakta-fakta yuridis, dengan ini Kami mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar memberikan Putusan yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg;
3. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

B. Dalam POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara.

Atau

Halaman 55 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat III adalah sebagai berikut;

C. DALAM EKSEPSI

D. PENGADILAN NEGERI SERANG TIDAK MEMILIKI KOMPETENSI SECARA RELATIF UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA AQUO (RELATIVE COPETENTIE)

EKSEPSI PROSESUAL (PROCESSUELE EXEPTIE) terkait dengan Kewenangan Mengadili (Exception of Incompetency)

3.1 Bahwa Eksepsi ini TERGUGAT III ajukan bersamaan dengan pengajuan jawaban pertama terhadap pokok perkara. Hal ini sesuai dengan ketentuan pada **Pasal 125 ayat (2) dan Pasal 133 HIR**. Atas dasar demikian maka pengajuan eksepsi kompetensi relatif adalah sah menurut hukum.

3.2 Menurut sejarah bahwa pembagian kompetensi khususnya secara delegasi dapat dijelaskan melalui metoda "Distribusi" yaitu berkaitan dengan pemberian wewenang, yang bersifat terinci (relatif) di antara badan-badan yang sejenis mengenai wilayah hukum. Hal ini sejalan dengan pendapat Poerdarwaminta (1993:518), bahwa kompetensi adalah kekuasaan (kewenangan) untuk menentukan atau memutuskan suatu hal. Dapat disimpulkan bahwa kewenangan mengadili perkara dari suatu pengadilan berdasarkan pada daerah hukum Pengadilan Negeri meliputi kabupaten/kota.

3.3 Bahwa pokok permasalahan dalam Gugatan Aquo adalah terhadap adanya:

V. Sebidang tanah Hak Milik Adat di Blok Prujak Persil No. 42.a/III kohir No. 986 seluas 2.230 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Penancangan Kecamatan Serang Kota Serang;

VI. AJB (Akta Jual Beli) No. 120/Akta/I/1986 tertanggal 30 Januari 1986 antara Taha bin Kasan selaku Penjual dengan H. Hasuri selaku Pembeli (PENGGUGAT).

(untuk selanjutnya romawi I dan II disebut "**Objek Sengketa I**").

VII. Sebidang tanah Hak Milik Adat di Blok Prujak Persil No. 42.a/III Kohir No.: 513 seluas 2.280 m² (dua ribu dua ratus delapan puluh meter



persegi) yang terletak di Kelurahan Penancangan Kecamatan Serang Kota Serang; dan

VIII. AJB (Akta Jual Beli) No. 121/Akta/I/1986 tertanggal 30 Januari 1986 antara MAD SALEH bin HASAN selaku PENJUAL dengan H. HASURI selaku PEMBELI.

(untuk selanjutnya romawi I dan II disebut “Objek Sengketa II”)

3.4 Bahwa nyata dan jelas serta telah diketahui secara langsung oleh PENGGUGAT bahkan sejak sebelum Gugatan Aquo diajukan dalam perkara *in casu*, bahwa **TERGUGAT III berkedudukan di JAKARTA BARAT** dan telah diketahui dengan jelas dan tegas oleh PENGGUGAT sebagaimana:

I. tertera didalam Akta Pendirian Perseroan TERGUGAT III nomor 53 tanggal 11 September 1984 yang dibuat dihadapan Haji Zawir Simon, S.H., Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia sebagaimana ternyata dalam surat pengesahannya tanggal 17 Mei 1985 No. C2-2872.HT.01.01.TH.85 serta telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 59 tambahan 3348/1992 tanggal 24 Juli 1992, yang selanjutnya seluruh anggaran dasarnya telah diubah dan disesuaikan dengan Undang-Undang No. 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas berdasarkan akta No. 07 tanggal 3 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Harsono, S.H. notaris di Kabupaten Tangerang dan telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-30523.AH.01.02.Tahun 2008 tanggal 5 Juni 2008, kemudian dirubah kembali berdasarkan akta No. 55 tanggal 30 Oktober 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Harsono, S.H. notaris di Kabupaten Tangerang dan telah memperoleh persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dalam Surat Keputusan No. AHU-0090818.AH.01.02.Tahun 2019 tanggal 5 November 2019 dan berdasarkan penerimaan pemberitahuan perubahan data Perseroan sesuai dengan Surat bernomor AHU-AH.01.03-0355550 tanggal 5 November 2019, yang kemudian anggaran dasar tersebut telah dirubah kembali berdasarkan akta No. 21 tanggal 14 Oktober 2021 yang dibuat dihadapan Notaris Etty Nugrahawati, S.H. notaris di Kota Bekasi dan yang telah mendapatkan surat penerimaan



pemberitahuan perubahan data Perseroan dengan nomor AHU-AH.01.03-0461930 tanggal 18 Oktober 2021, ataupun

II. pada beberapa pertemuan antara PENGGUGAT bersama dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III dan seluruh informasi kedudukan hukum yang diberikan oleh TERGUGAT III kepada PENGGUGAT, bahwasanya telah dijelaskan oleh PENGGUGAT sendiri khususnya pada bagian legalitas para pihak di bagian pembuka Gugatan/*Opening Statement* dimana posisi TERGUGAT III berada di JAKARTA BARAT.

3.5 Bahwa hal ini erat kaitannya dengan ketentuan atas Kompetensi Relatif yang diatur dalam Pasal 118 HIR, dalam hal ini yang berkaitan dengan adanya kewajiban pembayaran maka secara khusus telah diatur dalam **Pasal 118 ayat (2) HIR** yang menyatakan bahwa:

"Jika yang digugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di daerah hukum pengadilan negeri yang sama, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat salah seorang Tergugat yang dipilih oleh penggugat. Jika yang digugat itu adalah seorang debitur utama dan seorang penanggungnya, maka tanpa mengurangi ketentuan Pasal 6 ayat (2) "Reglemen Susunan Kehakiman dan Kebijaksanaan mengadili di Indonesia", tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat tinggal debitur utama atau salah Seorang debitur utama".

3.6 Bahwa terhadap ketentuan **Pasal 118 ayat (2) HIR** sejatinya telah dituangkan dengan penuh keyakinan oleh PENGGUGAT pada posita Gugatan Aquo khususnya pada bagian kewenangan Pengadilan Negeri Serang dalam memeriksa dan memutus Gugatan Aquo, namun demikian tampaknya PENGGUGAT tidak cermat dalam memilah/memilih pengadilan mana yang berwenang karena sesuai alamat TERGUGAT III didalam Akta Pendirian dan Akta Perubahan terakhir sebagaimana disebutkan diatas berdomisili di wilayah hukum pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, oleh karenanya dan sepatutnya **PENGGUGAT MENGAJUKAN GUGATAN INI KE PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT.**

3.7 Bahwa dengan konsepsi yang wajib diterapkan dalam memenuhi ketentuan Peraturan Perundang-Undangan khususnya atas Kompetensi Relatif, dimana TERGUGAT III yang berkedudukan hukum di Jakarta



Barat, dan dikuatkan dengan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, kami memohon agar Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Serang tidak memiliki Yurisdiksi dan tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara Aquo ini, sehingga Gugatan harus dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

3.8 Bahwa buku II Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum Edisi 2007, menyebutkan bahwa "tangkisan atau Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, kecuali jika Eksepsi itu mengenai tidak berwenangnya pengadilan Negeri untuk memeriksa perkara tersebut, maka diputus dengan PUTUSAN SELA". Oleh karena itu, TERGUGAT III dengan hormat meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia, agar Eksepsi kompetensi Absolut ini diperiksa dan diputus terlebih dahulu sebelum pemeriksaan atas pokok perkara.

4. EKSEPSI PROSESUAL (PROCESSUELE EXEPTIE) di Luar Kompetensi

4.1 EXCEPTIO ERROR IN PERSONA

V. Bahwa dalam Gugatan Aquo secara fakta dan berdasarkan keterangan yang telah dikuatkan oleh PENGGUGAT, TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III pada sidang mediasi yaitu sebagai berikut:



Gambar 1.

Penjelasan Gambar 1:

Bahwa berdasarkan kronologis perpindahan hak atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II yang diklaim oleh PENGGUGAT adalah sebagai berikut:



- g. **Tahun 1986** : Bahwa pada tanggal 30 Agustus 1986 Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sudah berbentuk Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan bernomor 394/Desa Penancangan atas nama TAHE.
- h. **Tahun 1986** : Bahwa pada tanggal 30 Agustus 1986 Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II beralih haknya dari atas nama TAHE kepada HASURI bin TAHE/PENGGUGAT berdasarkan Surat Keterangan Waris tertanggal 28 Mei 1986 yang dibuatkan oleh ahli waris dan dengan diketahui oleh Kepala Desa Penancangan pada saat itu.
- i. **Tahun 1986** : Bahwa selanjutnya Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II telah beralih hak dari HASURI bin TAHE/PENGGUGAT kepada Ibu DEDEH DESTIANA/TERGUGAT I berdasarkan AJB No. 1223/ AKTA/X/86, tanggal 15 Oktober 1986 yang dibuat dihadapan Drs. Sulaiman Afandi PPAT Camat di Kecamatan Serang dan yang kemudian dicatatkan di Badan Pertanahan Negara pada tanggal 27 Oktober 1986.
- j. **Tahun 1988** : Bahwa selanjutnya Ibu DEDEH DESTIANA/TERGUGAT I mengajukan pinjaman kepada Bank BRI Kantor Cabang Serang dengan menjaminkan/mengagunkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II berdasarkan Hak Tanggungan No. 1563 tanggal 26 Maret 1988.
- k. **Tahun 1996** : Bahwa selama masa pinjaman Bank, diketahui dan diakui sendiri oleh Ibu DEDEH DESTIANA/TERGUGAT I pada agenda sidang Mediasi tanggal 22 November 2021 bahwa telah terjadi gagal bayar atau tertunggak atas pinjaman Bank dengan jaminan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, sehingga menimbulkan masuk masa jatuh tempo atas hutang di Bank BRI Cabang Serang. Kemudian Ibu DEDEH DESTIANA/TERGUGAT I menawarkan objek



sengketa kepada Sdr. SONI dan Sdr. MAKMUN untuk membayar hutang atau menutup hutang kepada Bank BRI Cabang Serang dengan pemberian Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sebagai pengganti atas penutupan hutang. Atas kesepakatan tersebut Sdr. SONI dan Sdr. MAKMUN menawarkan kepada PT Permata Alam Semesta/TERGUGAT III melalui Direktur Utama pada saat itu bernama Bapak (Alm.) Daniel Elim dan selanjutnya disetujui oleh Direksi PT Permata Alam Semesta/TERGUGAT III.

I. **Tahun 1996** : Bahwa akibat dari persetujuan Direksi PT Permata Alam Semesta/TERGUGAT III atas penawaran pembelian Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II melalui penutupan hutang di Bank BRI Cabang Serang, dilakukanlah pembelian dan pembayaran oleh PT Permata Alam Semesta/TERGUGAT III dari Ibu DEDEH DESTIANA/TERGUGAT I atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II berdasarkan SPH (Surat Pelepasan Hak) tanggal 12 Februari 1996 yang dibuat dihadapan Camat Cipocok Jaya Drs. ENDANG RUKADI S dan disaksikan oleh Lurah Penancangan dan Sekretaris Lurah Penancangan dengan nilai transaksi jual beli sebesar Rp.9.180.000,- (sembilan juta seratus delapan puluh ribu Rupiah).

VI. Bahwa terhadap hal ini telah diakui dan dikuatkan oleh TERGUGAT I dan Mediator pada proses mediasi di Pengadilan Negeri Serang tanggal 22 November 2021, yang mana menyebutkan **adanya pihak lain yang secara jelas dan NYATA patut ditarik dalam perkara ini, yakni:**

- d. **Bank BRI Kantor Cabang Serang selaku DEBITOR atas Hak Tanggungan No. 1563 tanggal 26 Maret 1988,**
- e. **Sdra. SONI, dan**
- f. **Sdra. MAKMUN.**

VII. Dengan demikian dan sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang pada intinya menyatakan bahwa agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (*plurium*



litis consortium) maka pihak proses transaksi jual-beli objek sengketa harus ikut ditarik sebagai pihak Tergugat, serta pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.200 K/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990 yang intinya berbunyi:

“Dengan tidak lengkapnya pihak tergugat dalam perkara ini, maka dalam gugatan perdata ini dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)”

VIII. Dengan tidak ditariknya Sdra. SONY dan Sdra. MAKMUN serta pihak Bank BRI Cabang Serang sebagai pihak dalam Gugatan Aquo, maka dapat disimpulkan bahwa Gugatan PENGGUGAT cacat hukum, sehingga layak untuk **dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*)**.

2.2 GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN JELAS ATAU TEGAS (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL)

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MENJELASKAN DASAR HUKUM DAN FAKTA GUGATAN

VI. Bahwa Gugatan Aquo tidak terang isinya dan formulasi Gugatan Aquo tidak jelas, sehingga Gugatan Aquo tidak memenuhi syarat formil dalil Gugatan Aquo harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*), dengan uraian sebagai berikut:

- e. Bahwa PENGGUGAT tidak secara terang menjelaskan secara komprehensif latar belakang atas adanya jual-beli antara Ibu DEDEH DESTIANA/TERGUGAT I dengan PENGGUGAT.
- f. Bahwa seperti dalam Gambar 1 diatas dan dijelaskan pula oleh PENGGUGAT dalam isi Gugatan Aquo yang tidak menjelaskan secara jelas dan terang terhadap sejarah/*history* tanah yang mana Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sudah berbentuk Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan nomor 394/Desa Penancangan atas nama TAHE tanggal 30 Agustus 1986 dan telah terjadi jual-beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sesuai AJB No. 1223/AKTA/X/86 tanggal 15 Oktober 1986 yang dibuat dihadapan Drs. Sulaiman Afandi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Camat di Kecamatan Serang, yang kemudian dicatatkan dan balik nama di Badan Pertanahan Negara Kota Serang pada tanggal 27 Oktober 1986 menjadi atas nama Ibu DEDEH DESTIANA/TERGUGAT I.



g. Bahwa dengan tidak diungkapkannya fakta-fakta penting ini membuat Gugatan Aquo menjadi kabur (*obscuur libel*) mengingat pentingnya dasar fakta (*Fatelijke Grond*) yang dinyatakan oleh TERGUGAT I dalam proses mediasi yang menyebutkan bahwa TERGUGAT I telah memberikan kompensasi Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dengan harga yang telah disepakati antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan kemudian TERGUGAT I melakukan balik nama sertifikat tersebut menjadi miliknya pada tanggal 27 Oktober 1986, selanjutnya Ibu DEDEH DESTIANA/TERGUGAT I mengajukan pinjaman kepada Bank BRI Kantor Cabang Serang dengan menjaminkan/mengagunkan Objek sengketa I dan Objek Sengketa II berdasarkan Hak Tanggungan No. 1563 tanggal 26 Maret 1988 kemudian dikarenakan tidak mampu bayar maka TERGUGAT I menawarkan objek sengketa kepada Sdr. SONI dan Sdr. MAKMUN untuk membayar hutang atau menutup hutang kepada Bank BRI Cabang Serang dengan pemberian Objek sengketa I dan Objek Sengketa II sebagai pengganti.

h. Bahwa selanjutnya TERGUGAT I bersama Sdr. SONI dan Sdr. MAKMUN menawarkan kepada TERGUGAT III perihal Objek sengketa I dan Objek Sengketa II dan disetujui oleh TERGUGAT III untuk jual-beli, sehingga sah secara hukum Objek sengketa I dan Objek Sengketa II hingga saat ini menjadi milik TERGUGAT III.

VII. Bahwa dengan tidak dipenuhinya ketentuan hukum dan dengan tidak dibukanya fakta-fakta secara komprehensif, dengan kata lain Gugatan Aquo tidak menjelaskan mengenai **dasar hukum (*rechtsgrond*)**, maka dapat dikatakan bahwa **Fundamentum Petendi** PENGGUGAT tidak lengkap dalam menguraikan peristiwa-peristiwa dan fakta-fakta hukum yang terjadi, kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan dan alasan serta **dasar fakta (*Fatelijke grond*)**. Dalil-dalil gugatan yang demikian tidak memenuhi syarat formil gugatan, atau dengan kata lain gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduideljke en bepaalde conclusie*).

VIII. Dalam pembuatan formulasi Surat Gugatan, **Yahya Harahap berpendapat dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" hal. 57** mengenai Perumusan *fundamentum petendi* atau dalil gugatan terdapat dua teori yaitu:



- c. *Substantierings theori*, yang mengajarkan bahwa dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului timbulnya peristiwa hukum yang menjadu penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut.
- d. *Teori Individualisasi*, yang menjelaskan peristiwa hukum yang dikemukakan dalam gugatan, harus dengan tuntutan.

IX. Bahwa atas kedua teori tersebut Yahya Harahap menyatakan bahwa kedua teori tersebut harus digabungkan untuk menghindari terjadinya perumusan dalil gugatan yang kabur atau *obscuur libel*. Oleh karena *fundamentum petendi* Gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi *substantierings theori*, maka berdasarkan doktrin diatas Gugatan PENGGUGAT yang tidak lengkap menyebabkan kekaburan dalam gugatan sehingga harus dinyatakan ditolak.

PETITUM PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN TIDAK RINCI

X. Bahwa Petitum PENGGUGAT dalam Gugatan Aquo di angka 4, angka 5, dan angka 8 yang berbunyi sebagai berikut:

- d. (4) "*Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 1223/AKTA/X/1986 tanggal 15 Oktober 1986 yang dikeluarkan oleh Drs. SULAEMAN AFFANDI, BA selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/Camat Serang adalah tidak mempunyai hukum.*"

Bahwa dalam Posita angka 4 tidak sinkron/tidak sesuai dengan Petitum angka 4 Gugatan Aquo yakni PENGGUGAT menyatakan tidak pernah menjual atau mengalihkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II kepada siapapun, namun dalam Petitum angka 4 PENGGUGAT meminta untuk Akta Jual Beli No. 1223/AKTA/X/1986 tanggal 15 Oktober 1986 yang dikeluarkan oleh Drs. SULAEMAN AFFANDI, BA selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah/Camat Serang adalah tidak mempunyai hukum. Maka hal tersebut merupakan cacat formil (*obscuur libel*), dan **mengakibatkan Petitum Gugatan tidak jelas dan tidak rinci (*obscuur libel*)**".

- e. (5) "*Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 394 Desa Penancangan Kecamatan Serang Kabupaten Serang Luas : 4590 M2 tercatat atas nama TERGUGAT I adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.*"



Bahwa dalam Posita angka 12 poin B tidak sinkron/tidak sesuai dengan Petitum angka 5 gugatan yakni PENGGUGAT yang menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah anak dari ABDUL MANAP bukan TAHE dan PENGGUGAT dan tidak pernah menjual Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II kepada TERGUGAT I/DEDEH DESTIANA. Namun faktanya pada tanggal 15 Oktober 1986 telah dilakukan jual-beli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dihadapan PPAT/Camat Kecamatan Serang No. 1223/AKTA/X/1986 tanggal 15 Oktober 1986 serta sebagaimana tanda pencoretan pengalihan Sertifikat Hak Milik No. 394/Desa Penancangan seluas : 4590 m² (empat ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) dari atas nama PENGGUGAT ke atas nama TERGUGAT I. Maka hal tersebut merupakan cacat formil (*obscuur libel*), dan **mengakibatkan Petitum Gugatan tidak jelas dan tidak rinci (*obscuur libel*)**.

- f. (8) *"Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 10.01.30.06.3.00010 atas nama Pemegang Hak PT. Permata Alam Semesta tidak mempunyai kekuatan hukum."*

Bahwa dalam Posita angka 12 poin D dan angka 22 tidak sinkron/tidak sesuai dengan Petitum angka 8 gugatan yakni PENGGUGAT menyatakan bahwa **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 10.01.30.06.3.00010** atas nama PT. Permata Alam Semesta tidak mempunyai kekuatan hukum padahal secara jelas dan terbukti bahwa telah terjadi jual-beli sesuai Akta Jual Beli No. 1223/AKTA/X/1986 tanggal 15 Oktober 1986 dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I yang selanjutnya sebagaimana telah dibeli dan dilakukan pembayaran oleh PT Permata Alam Semesta/TERGUGAT III dari Ibu DEDEH DESTIANA/TERGUGAT I berdasarkan SPH (Surat Pelepasan Hak) tanggal 12 Februari 1996 yang dibuat dihadapan Camat Cipocok Jaya Drs. Endang Rukadi S dan disaksikan oleh Kepala Kelurahan Penancangan dan Sekretaris Lurah Penancangan senilai Rp. 9.180.000,- (sembilan juta seratus delapan puluh ribu Rupiah). Disisi lain PENGGUGAT juga telah salah, tidak cermat, dan tidak detail dalam mencantumkan Nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan, baik didalam Posita dan/atau Petitum, yakni **Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor :**

Halaman 65 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



10.01.30.06.3.00010 sehingga membuat Gugatan Aquo menjadi kabur dan tidak jelas sehingga hal tersebut merupakan cacat formil (*obscuur libel*) dan mengakibatkan **Petitem Gugatan tidak jelas dan tidak rinci (*obscuur libel*)**, hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 443 K/Sip/1983 tanggal 30 November 1983, yang pada intinya menyatakan bahwa:

“Tuntutan yang kurang jelas atau tidak sempurna berakibat tidak dapat diterimanya tuntutan tersebut”

5. EKSEPSI HUKUM MATERIL DALAM BENTUK *EXCEPTIO DILATORIA* GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR

Disebut juga *dilatoria exceptie* yaitu gugatan penggugat tidak dapat diperiksa karena prematur, dalam arti gugatan mengandung sifat atau keadaan prematur karena didalam Gugatan PENGGUGAT menyatakan bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II memiliki SURAT GIRIK milik PENGGUGAT adalah Sah. Menurut hemat TERGUGAT II dan TERGUGAT III, bahwa setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana dirubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Bahwa Surat Girik tidak lagi diakui sebagai bukti hak atau kepemilikan atas tanah. Sehingga ketika terjadi permasalahan antara Sertifikat Tanah dengan Girik, maka yang lebih diakui oleh Hukum adalah Sertifikat Hak Milik, dengan demikian maka patutlah Gugatan PENGGUGAT ini ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa Perkara Aquo.

E. DALAM POKOK PERKARA

3. Bahwa hal-hal yang dikemukakan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III dalam Eksepsi diatas, secara *mutatis mutandis* dianggap sebagai satu-kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara Aquo, sehingga hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi dianggap telah dimasukkan dalam pokok perkara Aquo;
4. Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III menolak secara tegas seluruh dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT didalam Gugatan Aquo kecuali yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III;

GUGATAN PENGGUGAT TERKESAN MENGADA-ADA DAN CENDERUNG DIPAKSAKAN

TRANSAKSI JUAL-BELI ATAS OBJEK SENGKETA I DAN OBJEK SENGKETA II YANG DILAKUKAN OLEH PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I



DAN KEMUDIAN ANTARA TERGUGAT I KEPADA TERGUGAT III TELAH SAH DIHADAPAN HUKUM

30. Bahwa **Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II yang PENGGUGAT dalilkan didalam Gugatan Aquo secara hukum telah sah menjadi milik TERGUGAT III sepenuhnya sesuai dengan sejarah/history transaksi jual-beli** sebagaimana yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan No. 394/Desa Penancangan yang kemudian telah diganti menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dengan No. 10/Desa Penancangan.
31. Bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sebelum menjadi milik TERGUGAT III, pada tanggal 30 Agustus 1986 sudah berbentuk Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan bernomor 394/Desa Penancangan atas nama TAHE.
32. Bahwa berdasarkan Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 1.1 dan 1.2 mendalilkan/menjelaskan bahwa:
- Objek Sengketa I merupakan sebidang tanah Hak Milik Adat di Blok Prujak Persil No. 42.a/III kahir No. 986 seluas 2.230 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Penancangan Kecamatan Serang Kota Serang, **yang awalnya membeli dari atas nama Taha bin Kasan**, berdasarkan Akta Jual Beli No. 120/Akta/I/1986 tertanggal 30 Januari 1986, antara Taha Bin Kasan selaku Penjual dengan H.Hasuri (Penggugat) Selaku Pembeli, dan
 - Objek Sengketa II merupakan sebidang tanah Hak Milik Adat di Blok Prujak Persil No. 42.a/III Kohir No.: 513 seluas 2.280 m² (dua ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Penancangan Kecamatan Serang Kota Serang, **yang awalnya berasal dari membeli dari Mad Saleh bin Hasan** berdasarkan Akta Jual Beli No. 121/Akta/I/1986 tertanggal 30 Januari 1986 antara MAD SALEH Bin Hasan selaku penjual dengan HASURI selaku pembeli.
- Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dalil tersebut dikarenakan berdasarkan fakta sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan bernomor 394/Desa Penancangan tanggal 30 Agustus 1986, Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sudah atas nama TAHE bukan MAD SALEH bin Hasan atau Taha bin Kasan seperti yang didalilkan PENGGUGAT dalam Gugatan Aquo, sehingga dalil Gugatan yang disampaikan oleh PENGGUGAT sangat tidak jelas atau kabur (*Obscur libel*).
33. Bahwa perlu TERGUGAT I dan TERGUGAT II jelaskan sejarah/history dari Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II yang sebenarnya adalah:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- q. Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sudah ber-Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan No. 394/Desa Penancangan seluas 4590 m² (empat ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) dengan atas nama TAHE sesuai Konversi Milik Adat.
- r. tanggal 28 Mei 1986 Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II beralih kepemilikan menjadi atas nama PENGUGAT dengan dasar dan tata cara melalui Surat Keterangan Waris yang mana telah diketahui oleh Kepala Desa Penancangan dan dikuatkan oleh Camat Perwakilan Cipocok Jaya.
- s. Selanjutnya Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II beralih haknya dari HASURI bin TAHE/PENGUGAT kepada Ibu DEDEH DESTIANA/TERGUGAT I berdasarkan AJB No. 1223/ AKTA/X/86 tanggal 15 Oktober 1986 yang dibuat dihadapan Drs. Sulaiman Afandi PPAT Camat di Kecamatan Serang dan yang juga tercatat di Badan Pertanahan Negara pada tanggal 27 Oktober 1986.
- t. Kemudian pada tahun 1987 TERGUGAT I meminjam uang dengan menjaminkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II di Bank BRI Cabang Serang serta memberikan Hak Tanggungan atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II berdasarkan Akta *Crediet Verband* No. 397/75/Srg/CCV/1987 tanggal 28 Oktober 1987 dengan *Crediet Verband* No. 1563 untuk modal usaha, sebagaimana tercatat pada TURUT TERGUGAT pada tanggal 26 Maret 1988, hal ini diungkapkan TERGUGAT I pada agenda sidang Mediasi tanggal 22 November 2021.
- u. Didalam perjalanannya TERGUGAT I kesulitan membayar pinjaman tersebut dan meminta Soni & Makmun untuk membantu mencari pembeli untuk pelunasan hutang sekaligus penjualan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II.
- v. Setelahnya pada tahun 1996, TERGUGAT III melalui Direktur Utama yang bernama Daniel Elim membeli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II atas Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan bernomor 394/Desa Penancangan dengan luas 4.590 m² dengan atas nama TERGUGAT I melalui perantara/makelar yaitu Soni dan Makmun.
- w. Perlu diketahui bahwa TERGUGAT III membeli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dikarenakan mendapatkan informasi dari perantara/makelar yaitu Soni dan Makmun bahwa TERGUGAT I sudah tidak mampu lagi membayar cicilan hutang kepada Bank BRI Cabang Serang dan sangat

Halaman 68 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



membutuhkan uang sehingga ingin menjual Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II

- x. Berdasarkan informasi tersebut, TERGUGAT III bersedia untuk menebus Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II dan membayar hutang TERGUGAT I dari Bank BRI Cabang Serang agar TERGUGAT I tidak terlilit hutang.
- y. Kemudian transaksi jual-beli terjadi antara TERGUGAT I kepada TERGUGAT III berdasarkan atas diterbitkan Surat Pelepasan Hak tertanggal 12 Februari 1996 atas letter C No. 1418 Persil 42 yang dibuat dihadapan pejabat pertanahan setempat pada saat itu yaitu Camat Kecamatan Cipocok Jaya dan yang disaksikan oleh Kepala Kelurahan Penancangan dan Sekretaris Kelurahan Penancangan dengan nilai transaksi jual-beli sebesar Rp.9,180,000,- (sembilan juta seratus delapan puluh ribu Rupiah).
- z. Perlu diketahui bahwa transaksi jual-beli dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT III sebagaimana Surat Pelepasan Hak tertanggal 12 Februari 1996 juga telah tercatat di TURUT TERGUGAT/Kantor ATR/BPN Kota Serang, sehingga Sertifikat Hak Milik (SHM) dengan bernomor 394/Desa Penancangan juga beralih/berganti nama kepemilikan menjadi TERGUGAT III dan berganti hak sertifikat menjadi Hak Guna Bangunan No. 10/Desa Penancangan.
 - aa. Setelah transaksi jual-beli terjadi, Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II telah sah secara hukum menjadi milik TERGUGAT III hingga sekarang.
 - bb. Bahwa setelah menjadi milik TERGUGAT III dan sekitar September 2017, TERGUGAT III membentuk Kerja Sama Operasi dengan beberapa kolega yang bernama KSO Puri Cempaka/TERGUGAT II untuk mengelola Objek Sengketa serta untuk dibangun dan dipasarkan menjadi perumahan.
 - cc. Bahwa dengan dibentuknya KSO Puri Cempaka/TERGUGAT II, maka pengelolaan dan pembangunan terkait Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sepenuhnya dibawah kendali KSO Puri Cempaka/TERGUGAT II.
 - dd. Bahwa dengan dibentuknya KSO Puri Cempaka/TERGUGAT II, maka TERGUGAT II dan TERGUGAT III hendak melakukan pengerjaan atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II baik berupa pengurugan tanah atau hal lainnya, namun pada faktanya PENGUGAT selalu menghalang-halangi segala pengerjaan yang dilakukan TERGUGAT II berupa selalu



menghalangi operator alat berat dan juga mendirikan bangunan tidak permanen berupa gubug atau saung termasuk hingga mendatangkan massa dalam jumlah yang banyak sehingga membuat TERGUGAT II merasa tidak nyaman dan tidak dapat mengelola Objek Sengketa sebagaimana telah nyata dan meyakinkan adalah milik TERGUGAT III, sehingga TERGUGAT II melaporkan kasus tersebut kepada Pihak Kepolisian Daerah Banten.

ee. Bahwa upaya mediasi juga tetap TERGUGAT II dan TERGUGAT III laksanakan, baik dari tingkat kelurahan, kecamatan, & muspika, namun tidak pernah menemui hasil hingga pada sekitar tahun 2021 TERGUGAT II berhasil melakukan pengurangan atas sebagian Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II.

ff. Bahwa atas kegiatan TERGUGAT II tersebut, PENGGUGAT juga masih menghalangi pengerjaan yang TERGUGAT II lakukan dengan merusak pondasi batu kali yang TERGUGAT II lakukan di Objek Sengketa, sehingga pada 29 Juli 2021 TERGUGAT II kembali melakukan Pelaporan Polisi atas kegiatan pengrusakan tersebut.

34. Bahwa TERGUGAT II menolak Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 2 menyatakan "*PENGGUGAT mendalilkan adanya Objek Perkara 1 dan Objek Perkara 2 tidak pernah dialihkan kepada siapapun, bahkan catatannya masih ada dikantor TERGUGAT III sampai sekarang*". Perlu diketahui bahwa pada faktanya PENGGUGAT menarik TERGUGAT I (**Dedeh Destiana**) sebagai subjek Gugatan, oleh karenanya **secara logika PENGGUGAT telah mengetahui hubungan hukum antara TERUGAT I dengan PENGGUGAT, yakni telah terjadi Jual-beli Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sebagaimana tertuang dalam AJB No. 1223/AKTA/X/1986, tanggal 15 Oktober 1986.**

35. Bahwa TERGUGAT II menolak Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 3 dan angka 4 yang menyatakan "*PENGGUGAT mendalilkan mengenai Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sepenuhnya telah menjadi penguasaan PENGGUGAT dan telah pula dimanfaatkan oleh PENGGUGAT untuk lahan Pertanian*". Perlu diketahui, bahwa pada faktanya Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II yang telah dimiliki oleh TERGUGAT I pernah diagunkan/dijaminkan kepada Bank BRI Cabang Serang untuk mendapatkan Modal usaha, Oleh karenanya **secara logika pihak Bank BRI Cabang Serang tidak mungkin bisa menyetujui pinjaman hutang dan menilai Objek Sengketa I dan Objek**



Sengketa II yang menjadi jaminan hutang TERUGAT I melalui lembaga penilaian aset/appraisal apabila Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II masih dikuasi secara fisik oleh pihak PENGGUGAT.

36. Bahwa TERGUGAT II menolak Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 5, 6, 7, dan 8 dikarenakan sebab perlu diketahui oleh PENGGUGAT, bahwa sejak tahun 1986 TERGUGAT II sudah memiliki legalitas secara otentik atas Objek sengketa I dan Objek sengketa II dan telah diketahui oleh Perangkat Desa, yakni Lurah PENANCANGAN (TERGUGAT V) dan Camat CIPOCOK JAYA (TERGUGAT IV) serta telah tercatat secara otentik di BPN/ATR Kota Serang (TURUT TERGUGAT) dengan Nomor SHM 394/Desa Pencangan sebagaimana telah diubah menjadi SHGB No.10/Desa Penancangan Kota Serang.

Selain itu, sejak tahun 1986 Objek sengketa I dan Objek Sengketa II adalah lahan kosong yang mana telah dikuasai secara legalitas oleh TERGUGAT III dan PENGGUGAT mencoba-coba untuk menggunakan tanah objek tanah milik TERGUGAT III dengan cara melawan hukum, yang mana dalam hal ini PENGGUGAT TIDAK PERNAH mendirikan bangunan secara permanen atau menjaminkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II kepada Bank manapun karena JELAS secara FAKTA bahwa PENGGUGAT tidak memiliki legal standing secara otentik atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II tersebut. Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah berupaya menyampaikan kepada PENGGUGAT tentang status legalitas dari Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II yang sudah memiliki alas hak yang kuat berupa Sertifikat, namun tetap saja tidak di hiraukan oleh PENGGUGAT malah selalu mengganggu pekerjaan TERGUGAT II di Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II baik berupa pengerahan ORMAS, pengrusakan batu kali, hingga pembangunan bedeng kayu yang tidak jelas peruntukan dan perizinannya pada tahun 2019.

37. Bahwa dalam Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 9, PENGGUGAT **telah mengakui** bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II telah memperoleh sertifikat atas nama TERGUGAT I (Dedeh Destiana) berdasarkan Akta Jual Beli No. 1223/AKTA/IX/1986 tanggal 15 Oktober 1986 dengan penjual H. Hasuri (PENGGUGAT), sehingga secara sah dan meyakinkan Gugatan pada perkara Aquo merupakan hal yang tidak masuk akal dan mengada-ada.

38. Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III menolak dalil Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II 10, dikarenakan berdasarkan fakta dengan adanya Akta Jual



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli No. 1223/AKTA/IX/1986 tersebut telah nyata dan terang transaksi Jual-Beli atas Objek Sengketa I dan Sengketa II yang mana telah tercatat pula pada kantor Camat (TERGUGAT IV) dan ATR/BPN Kota Serang (TURUT TERGUGAT).

39. Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III menolak dalil Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 11, karena justru TERGUGAT I telah menjaminkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II kepada Bank BRI cabang Serang untuk modal usaha, yang mana hal tersebut tidak mungkin disetujui oleh pihak Bank BRI Cabang Kota Serang terkait dengan pinjaman modal usaha tersebut, sehingga dalil PENGGUGAT yang menyatakan tidak memanfaatkan adalah satu hal yang keliru dan mengada-ada.
40. Bahwa dengan telah sah dan terang mengenai Akta Jual Beli No. 1223/AKTA/IX/1986 tanggal tanggal 15 Oktober 1986 yang dibuat dihadapan Camat dan diketahui oleh Lurah sehingga legalitas atas Akta Jual Beli tersebut telah sah secara hukum, yang mana kemudian telah ditingkatkan menjadi sertifikat hak milik No. 394/Desa Penancangan dan SHGB No. 10/Desa Penancangan oleh TURUT TERGUGAT (kantor ATR/BPN Kota Serang). Selain itu terkait dengan tidak mengakuinya PENGGUGAT perihal tandatangan didalam Akta Jual Beli, hal tersebut seharusnya masuk kedalam ranah Pidana bukan Perdata sehingga TERGUGAT II dan TERGUGAT III menolak dalil Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 12.
41. Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III menolak dalil PENGGUGAT dalam Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 13, sebab pada faktanya TERGUGAT II telah memiliki kewenangan dan izin dari TERGUGAT III serta persetujuan dari TERGUGAT IV dan TERGUGAT V untuk melakukan pembangunan di Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II.
42. Bahwa Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 14 dan 15, PENGGUGAT telah keliru dalam mendalilkan Gugatannya yang mana TERGUGAT II (Developer perumahan-KSO Puri Cempaka) berperan sebagai pelaksana atas perintah dari TERGUGAT III sebagai pemilik Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, sehingga PENGGUGAT keliru menempatkan TERGUGAT II melaporkan tindakan pidana atas PENGGUGAT sebab TERGUGAT III-lah yang memiliki wewenang untuk melakukan Laporan Polisi sebagai pemilik atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sesuai legalitas yang tertuang pada SHGB No. 10/Desa Penancangan.

Halaman 72 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg

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)



PENGGUGAT KONVENSI BERUPAYA MENYESATKAN PEMIKIRAN MEJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA AQUO

43. Bahwa dalam Gugatan PENGGUGAT pada Posita angka 16, 17, 18, 19, dan 22 yang diajukan PENGGUGAT adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang pengaturannya diatur sebagaimana terdapat dalam pasal 1365 KUH Perdata, dengan bunyi ketentuannya sebagai berikut:

“Setiap perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut “

44. Bahwa pada dasarnya di dalam ketentuan pasal 1365 KUH Perdata tersebut harus dipahami terhadap penerapannya diperlukan adanya pemenuhan rumusan unsur-unsur dalam ketentuan tersebut sehingga jika salah satu unsur tidak terpenuhi, maka perbuatan tersebut tidak dapat digolongkan ke dalam Perbuatan Melawan Hukum.

45. Bahwa **antara dalil yang satu dengan dalil yang lain tidak berkesuaian dan tidak ada hubungan hukum serta tidak ditemukan dasar pendukung telah dipenuhinya salah satu dari unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH)** sebagaimana tertulis pada Pasal 1365 BW, sehingga sampai pada akhir dari surat Gugatan hanya dicantumkan pasal yang tidak dihubungkan dengan kejadian pada saat fakta (kejadian sebenarnya) dan hanya menyebutkan fakta mengenai unsur-unsur yang harus terpenuhi tanpa merelasikan unsur-unsur apa yang telah terpenuhi sehingga Pasal 1365 patut dimohonkan kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III.

46. Bahwa secara otentik Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II telah dimiliki secara sah oleh TERGUGAT III, sehingga seluruh unsur dalam pada Pasal 1365 BW yang didalilkan oleh PENGGUGAT telah keliru, tidak cermat, dan tidak berdasarkan hukum.

47. Bahwa PENGGUGAT telah salah mendalilkan pada Gugatan pada Posita angka 20, karena pada prinsipnya Akta Jual Beli No. 1223/ AKTA/X/86, tanggal 15 Oktober 1986 yang dibuat dihadapan Drs. Sulaiman Afandi PPAT Camat di Kecamatan Serang telah memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat bagi para pihak (PENGGUGAT dan TERGUGAT I) yang menandatangani sebagaimana pula telah dibuat secara sah menurut hukum dan tercatat di TURUT TERGUGAT/Kantor ATR/BPN Kota Serang pada tanggal 27 Oktober 1986.



48. Bahwa PENGUGAT telah salah mendalilkan pada Gugatan Posita angka 21, sebab dengan telah sahnya TERGUGAT III selaku pemilik Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II sesuai SHBG No. 10/Desa Penancangan maka TERGUGAT III telah sah untuk memanfaatkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, termasuk juga memberikan kuasa kepada TERGUGAT II untuk membangun perumahan di Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, justru PENGUGAT-lah yang masih selalu menghalangi pekerjaan TERGUGAT II lakukan dengan merusak pondasi batu kali yang telah dibangun TERGUGAT II dengan dibuktikan adanya pelaporan Polisi kepada Polda Banten.

TUNTUTAN MATERIIL DAN IMMATERIIL TIDAK BERDASARKAN HUKUM DAN HARUS DITOLAK

49. Bahwa tuntutan Materiil dan Immateriil yang disampaikan oleh PENGUGAT KONVENSII sangat tidak berdasar dan cenderung dipaksakan dengan alasan sebagai berikut:

TUNTUTAN MATERIIL

1. Tidak ada tindakan perbuatan melawan hukum TERGUGAT II KONVENSII dan TERGUGAT III KONVENSII yang dapat dimintai pertanggungjawabannya atas kerugian yang didalilkan PENGUGAT.
2. Justru TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang selalu telah membantu PENGUGAT dan TERGUGAT I sehingga tidak terilit hutang di Bank BRI Cabang Serang.

TUNTUTAN IMMATERIIL

Putusan Tidak Dirinci

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 598.K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan:

“..... dalam persidangan pengadilan ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan secara rinci adanya dan besarnya kerugian yang diderita oleh Penggugat karena tidak berhasil membuktikannya, maka hakim menolak tuntutan pembayaran ganti rugi yang diajukan Penggugat tersebut.”

Tidak Menjelaskan Lengkap dan Sempurna tentang Ganti Rugi

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971 menyatakan:

“Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan



Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim.”

Mahkamah Agung dalam Putusan perkara Peninjauan Kembali No. 650/PK/Pdt/1994 menerbitkan pedoman yang isinya “Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara *Kematian, luka berat, dan penghinaan*”.

50. Bahwa dalam Gugatan Perbuatan Melawan hukum yang PENGGUGAT ajukan pada Gugatan angka 23 muncul adanya kerugian-kerugian yang di dalilkan sebagai kerugian materiil dan kerugian immaterial yang tiba-tiba dan ujuk-ujuk menunjuk angka Rp.2,000,000,000,- (dua milyar Rupiah) dan kerugian Immaterial sebesar Rp.1,700,000,000,- (satu milyar tujuh ratus juta Rupiah) akibat dari telah diremehkannya harga diri ketika memperjuangkan Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II serta malu didepan masyarakat karena dilaporkan pidana, dimana hal ini sama sekali tidak ada hubungannya dengan tindakan TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagai pemilik sah atas Objek Sengketa sebagaimana diatur dalam Aturan dan Perundang-undangan yang berlaku.

51. Bahwa sebagaimana telah TERGUGAT II dan TERGUGAT III jelaskan maka sudah sangat terang benderang bahwa timbulnya kerugian yang didalilkan dan diajukan oleh PENGGUGAT sangat tidak beralasan dan sama sekali tidak memiliki hubungan kausalitas dari tindakan TERGUGAT II dan TERGUGAT III.

52. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan yang telah disampaikan di atas, maka sudah sewajarnya tuntutan dari PENGGUGAT mengenai ganti kerugian baik material dan immateril ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Aquo.

TUNTUTAN SITA JAMINAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM DAN HARUS DITOLAK

53. Bahwa Berdasarkan ketentuan pada Buku Pedoman Pelaksanaan Teknis dan Administrasi (Buku II) Mahkamah Agung Republik Indonesia memberikan indikator dapat dikabulkannya sita jaminan, yaitu:

- f. Ada kekhawatiran atau persangkaan bahwa Tergugat mencari akal untuk menggelapkan atau mengasingkan harta kekayaannya selama proses pemeriksaan berlangsung;



- g. Kekhawatiran atau persangkaan tersebut harus nyata dan beralasan secara objektif;
- h. Penggugat harus dapat menunjukkan fakta tentang adanya langkah-langkah Tergugat untuk menggelapkan atau mengasingkan hartanya selama proses pemeriksaan berlangsung;
- i. Paling tidak Penggugat harus dapat menunjukkan indikasi objektif tentang adanya daya upaya Tergugat untuk menghilangkan atau mengasingkan barang-barangnya guna menghindari gugatan;
- j. Sedemikian rupa eratnya isi gugatan dengan penyitaan, yang apabila penyitaan tidak dilakukan dan Tergugat menggelapkan harta kekayaan, mengakibatkan kerugian bagi Penggugat.

54. Bahwa selain dari pada itu sesuai dengan Pasal 227 ayat (1) HIR dan/atau Pasal 261 ayat (1) RBg yang dinyatakan secara jelas bahwa untuk dapat menyatakan dan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Tergugat, maka terlebih dahulu harus ditemukan ada sangkaan yang beralasan bahwa sebelum putusan dilaksanakan, antara lain:

- c. ***Tergugat berusaha untuk menghilangkan atau membawa barang-barangnya yang bergerak maupun tidak bergerak dengan maksud menjauhkan barang-barang itu dari penagihan hutang. Mahkamah Agung dalam Yurisprudensi Putusan Kasasi No. 1121K.Sip/1971 menyatakan bahwa apabila penggugat tidak memiliki bukti yang kuat adanya kekhawatiran bahwa tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, penyitaan tidak dapat dilakukan.***

Sehingga berdasarkan dasar-dasar hukum diatas dan fakta dalam dukunya Perkara Aquo, PENGGUGAT tidak dapat membuktikan bahwa adanya intensi dari TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk melakukan pengalihan terhadap Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II yang dijadikan sita jaminan tersebut, sehingga PENGGUGAT tidak dapat melakukan sita jaminan terhadap Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II.

- d. ***Sita jaminan (Conservatoir Beslaag) dilakukan dalam hal terdapat hubungan debitor-kreditor atau hak atau kewajiban untuk membayar sesuatu, sehingga sita jaminan dilakukan dalam hal jika terjadi suatu keadaan tidak dapat membayar, maka jaminan dapat dilakukan untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Kreditor.***

Namun hubungan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III bukanlah hubungan yang berdasarkan atas hak dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban membayar sesuatu, sehingga Sita Jaminan dari segi hukum kebiasaan pun juga kurang beralasan jika diletakkan dalam Perkara Aquo.

55. Bahwa merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1121 K/SIP/1971 tertanggal 15 April 1972, menyatakan sebagai berikut:

“Penggugat yang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat adanya kekhawatiran bahwa Tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka permohonan sita jaminan tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disahkan”

Serta Putusan Mahkamah Agung Nomor 597 K/SIP/1983 tertanggal 8 Mei 1984, menyatakan sebagai berikut:

“bahwa conservatoir beslag yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam pasal 227 (1) H.I.R, tidak dibenarkan.”

Merujuk pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1121 K/SIP/1971 tertanggal 15 April 1972, menyatakan sebagai berikut:

“Penggugat yang tidak memiliki bukti-bukti yang kuat adanya kekhawatiran bahwa Tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka permohonan sita jaminan tidak dapat dikabulkan dan tidak dapat disahkan”

Serta Putusan Mahkamah Agung Nomor 597 K/SIP/1983 tertanggal 8 Mei 1984, menyatakan sebagai berikut:

“bahwa conservatoir beslag yang diadakan bukan atas alasan-alasan yang disyaratkan dalam pasal 227 (1) H.I.R, tidak dibenarkan.”

56. Bahwa PENGGUGAT pada Gugatan di Posita angka 24 memohonkan Sita Jaminan atas Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II serta meminta Para Tergugat mengosongkan dan menyerahkan kepada PENGGUGAT, yang mana permintaan tersebut sangat tidak berdasarkan hukum sesuai dengan fakta yang ada serta tidak didasarkan kepada hukum yang berlaku sebagaimana TERGUGAT II dan TERGUGAT III uraikan dasar hukum diatas, dengan penjelasan bahwa:

d. dimana sudah jelas, terang, dan berdasarkan hukum bahwa Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II adalah milik TERGUGAT III sesuai Sertifikat HGB No. 10/Desa Penancangan tanggal 17 April 1998 telah tercatat di Kantor ATR/BPN Kota Serang (TURUT TERGUGAT), sehingga hal ini merupakan fakta yang tidak terbantahkan lagi bahwa permintaan

Halaman 77 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



PENGGUGAT tidak berdasar hukum, tidak jelas, dan mengada-ada dalam mengajukan Gugatan Perkara Aquo.

e. disisi lain permohonan sita jaminan tersebut tidak beralasan dan tidak berdasar karena tidak ada niat sedikitpun dari TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk mengalihkan atau memindahtangankan Objek Sengketa tersebut dikarenakan merupakan kantor TERGUGAT II dan tempat TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk berusaha mengembangkan dan membuat sebuah hunian yang layak bagi masyarakat. Oleh karena itu, TERGUGAT II dan TERGUGAT III menolak Permohonan Sita Jaminan pada gugatan PENGGUGAT.

f. Sehingga permintaan PENGGUGAT untuk menggunakan sita jaminan terhadap Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II merupakan misinterpretasi hukum acara perdata. Sita Jaminan yang sebelumnya berfungsi untuk memfasilitasi jaminan kepada PENGGUGAT agar putusan hakim tidak bersifat kosong dan dapat mengakomodasi kerugian PENGGUGAT berubah menjadi keuntungan yang nominalnya tidak sesuai dengan kerugian materiil yang disebutkan dalam surat gugatan PENGGUGAT. Hal ini didukung oleh Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA No 5 Tahun 1975) yang menyatakan bahwa:

Petunjuk Sita Jaminan Dilakukan:

(3) **Barang – barang yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan,**

(4) *Penyitaan dilakukan terlebih dahulu terhadap barang – barang bergerak.*

57. Bahwa dengan demikian, Gugatan PENGGUGAT tidak didasarkan pada alasan dan bukti yang cukup dan dapat disangkal kebenarannya oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III, maka dengan demikian permintaan pembayaran uang paksa (dwangsom) dan permohonan putusan serta merta oleh PENGGUGAT adalah tidak beralasan dan tidak mendasar. Oleh karena itu, TERGUGAT II dan TERGUGAT III menolak dalil PENGGUGAT pada halaman 14 angka 2 dan 15 angka 13 di bagian DALAM POKOK PERKARA.

58. Bahwa untuk dalil-dalil lainnya dari PENGGUGAT tidak perlu TERGUGAT II dan TERGUGAT III tanggapi karena tidak berdasarkan hukum, dan menurut TERGUGAT II dan TERGUGAT III hanya merupakan asumsi belaka dari PENGGUGAT dan merupakan jawaban yang diulang-ulang oleh karenanya tidak perlu ditanggapi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, fakta-fakta hukum di atas telah cukup membuktikan alasan-alasan yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam Gugatan A quo hanya merupakan alasan yang mengada-ada dan alasan-alasan tersebut hanyalah upaya PENGGUGAT untuk menyesatkan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar mengabulkan Gugatan PENGGUGAT padahal Gugatan A quo tidak berdasar hukum, tidak jelas, dan kabur akibat tidak jelasnya hubungan hukum antara kerugian yang dialami PENGGUGAT dengan perbuatan TERGUGAT II dan TERGUGAT III, sehingga oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili serta memutus Perkara ini untuk Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

PETITUM

Maka, berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas yang merupakan fakta-fakta yuridis, dengan ini Kami mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar memberikan Putusan yang pada pokoknya sebagai berikut:

B. Dalam EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg;
3. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

C. Dalam POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT membayar seluruh biaya perkara.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo et Bono***).

Menimbang, bahwa Tergugat IV dan Tergugat V tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut ;

Sehubungan dengan gugatan yang diajukan oleh M. Hasuri Abdul Manap selanjutnya disebut **Penggugat** melalui kuasanya Deni Ismail Pamungkas, S.H., M.H., Dkk selaku Advocat pada Kantor Hukum DENI ISMAIL PAMUNGKAS &

Halaman 79 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

REKAN yang beralamat di Link Karundang Samsat Lama RT 004/RW 001 Kelurahan Tembong, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Provinsi Banten yang terdaftar dalam Register Perkara Perdata Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg tanggal 05 Oktober 2021 di Pengadilan Negeri Serang, dengan ini kami yang bertanda tangan di bawah ini, untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya baik sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama yaitu : Rahma, S.H., Erwin Harris Rahman Marpaung, S.H., dan Ratu Sumiyati, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 85/SKU-36.04.600/X/2021 tanggal 26 Oktober 2021, dengan ini menyampaikan Jawaban atas Gugatan Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat Tidak keberatan atas hal-hal yang didalilkan dan menjadi posita gugatan oleh Penggugat sepanjang hal tersebut dapat dibuktikan oleh Penggugat kebenarannya menurut Majelis Hakim;
2. Bahwa Turut Tergugat dalam hal ini selaku institusi pemerintahan yang tugas dan kewenangannya dalam bidang administrasi pertanahan yakni melakukan pendaftaran atas kepemilikan bidang tanah sebagaimana yang dimohonkan untuk didaftarkan oleh pemegang hak, dalam sengketa in litis Kantor Pertanahan Kabupaten Serang hanyalah sebagai institusi pemerintahan yang melaksanakan tugas pendaftaran tanah dan tidak menjadi subyek hukum yang melakukan suatu perbuatan melawan hukum yang menjadi pokok permasalahan dalam sengketa yang sedang dalam pemeriksaan judex factie;
3. Bahwa kedudukan Kantor Pertanahan Kabupaten dalam perkara ini, adalah untuk memberikan data dan informasi yang dibutuhkan dalam rangka pemeriksaan persidangan atas bidang tanah obyek sengketa a quo, sehingga judex factie dapat menerapkan hukum dan membuat pertimbangan hukum yang seadil-adilnya dalam memutus perkara a quo;
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada pokoknya "*Bahwa sertipikat merupakan surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis.....*" dan selanjutnya disebutkan bahwa "*Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik* Maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis

Halaman 80 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



kepada pemegang sertipikat dan pemegang hak” bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 10/Penancangan yang telah diterbitkan sejak tahun 1998 adalah bukti kepemilikan yang sah dan kuat;

5. Bahwa yang menjadi obyek perkara dalam gugatan Penggugat yaitu Kohir C No. 1418 Persil 42.a Kelas III seluas 2.230 M² dan Persil 42.a Kelas III seluas 2.280 M² pada dasarnya bukanlah merupakan suatu bukti kepemilikan hak, Girik sebenarnya hanya merupakan surat pengenaan dan pembayaran pajak kepada pihak yang menguasai hak atas tanah kepada Pemerintah bukan merupakan pengakuan Pemerintah atas tanah yang dimilikinya;
6. Bahwa dalam hukum pajak di Indonesia, iuran penggunaan tanah sebagaimana telah berganti nama menjadi iuran Pembayaran Daerah (IPEDA) kemudian PBB. IPEDA dan PBB tidak berkaitan langsung dengan sistem tanah, sehingga antara status tanah dan hubungan dengan wajib pajak bukan sebagai faktor penentu penetapan pajak;
7. Bahwa dalam Pasal 4 ayat (1) UU Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, diatur bahwa : Yang menjadi Subyek Pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Penjelasan tersebut memberi penegasan bahwa girik atau surat pajak lainnya tidak dapat dijadikan bukti hak atas tanah. Tentang hal tersebut, Mahkamah Agung memberikan kaedah hukum sebagai berikut:

1) Putusannya Mahkamah Agung RI Nomor 34/K/Sip/1960 tanggal 3 Februari 1960 memberikan kaedah hukum sebagai berikut :

- Surat “Petuk Pajak Bumi” adalah bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sawah sengketa adalah miliknya orang yang Namanya tercantum dalam “Surat Petuk Pajak Bumi” tersebut.
- Surat Petuk Pajak Bumi yang diajukan dalam persidangan tersebut hanya merupakan suatu tanda, siapa yang harus membayar pajak dari tanah sawah yang bersangkutan.”

2) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 663 K/Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972, memberikan kaedah hukum sebagai berikut :

“Ketitir Tanah” bukan merupakan surat bukti kepemilikan tanah melainkan hanya merupakan bukti “tanda pajak tanah” dan bukan menjamin bahwa orang yang Namanya tercantum didalam “Ketitir



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah” tersebut adalah juga pemilik tanah. Untuk dapat dinyatakan sebagai pemilik tanah, diperlukan bukti-bukti lainnya.

8. Bahwa dalam perkara ini, Turut Tergugat sebagai instansi pemerintah yang tugas dan kewenangannya adalah dalam hal-hal yang menyangkut administrasi pertanahan tunduk dan patuh pada putusan yang dijatuhkan *Judex Factie*, mengenai status kepemilikan atas tanah sengketa dan akan menjalankan isi putusan sesuai dengan mekanisme yang diatur oleh perundang-undangan yang berlaku;

Demikian Jawaban Turut Tergugat dalam perkara Nomor : 127/Pdt.G/2021/PN.SRG, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dan Eksepsi dari Para Tergugat maupun Turut Tergugat tersebut, selanjutnya Penggugat telah mengajukan tanggapan sebagaimana tertuang dalam Repliknya tertanggal 11 Januari 2022;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, selanjutnya Para Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan Duplik tertulis tanggal 08 Februari 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam eksepsi Tergugat II dan Tergugat III ada mengenai kewenangan mengadili relative maka Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela yang amarnya adalah sebagai berikut ;

1. Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tersebut;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Serang, berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan para pihak yang berperkara untuk meneruskan dan melanjutkan pemeriksaan pokok perkara ini;
4. Menanggungkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat :

1. Foto kopi dari Aslinya, Girik/lpeda C 1418 No.1418/986 tanggal 10 September 1985, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda P-1;
2. Foto kopi dari Aslinya, Letter C No.1418, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda P-2;
3. Foto kopi dari Aslinya, Keterangan Tanah tanggal 27 Desember 1085 Nomor: 118/31/01/III/1985, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda P-3;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Foto kopi dari Aslinya, Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 25/KEP-36.11/II/2017 tanggal 06 Februari 2017, Duplikat Akta Jual Beli Nomor:120/Akta/II/1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda P-4;
5. Foto kopi dari Aslinya, Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 25/KEP-36.II/2017 tanggal 06 Februari 2017 Duplikat Akta Jual Beli Nomor: 121/Akta/II/1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda P-5;
6. -
7. Foto kopi dari Copy, Sertifikat Hak Milik Nomor: 394 Tahun 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda P-7;
8. Foto kopi dari Aslinya, Kartu Keluarga (KK) Nomor: 3673052104090011 atas nama M.Hasuki Abdul Manaf, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda P-8;
9. Foto kopi dari Copy, Buku Tanah Hak Guna Bangunan No 2199/1998, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda P-9;
10. Foto kopi dari copy, Surat Pelepasan Hak tanggal 19 Februari 1996, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda P-10;
11. Foto kopi dari asli surat tanda penerimaan laporan kehilangan Nomor STPLK/375/V/2017/Sektor tanggal 16 Mei 2017, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda P-11;
12. Foto kopi dari Copy surat pernyataan yang dibuat oleh Hafidulloh anak dari H.M. Toha Bin Kasan, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda P-12;
13. Foto kopi dari Copy surat keterangan kematian Nomor 4743/XI/13/2020 tanggal 08 Agustus 2017, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda P-13;
14. foto kopi dari copy surat keterangan kehilangan nomor 331/37/1006/2017 tanggal 04 Mei 2017, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda P-14;
15. Foto kopi dari asli surat pernyataan dari ahli waris tertanggal 04 Maret 2021, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda P-15;
16. Foto kopi dari copy surat keterangan tidak sengketa, tanggal 11 April 2016, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi

Halaman 83 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg

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

tanda P-16;

17. Foto kopi dari copy berita acara cek/peninjauan lokasi tanah telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda P-17;
18. Foto kopi dari copy surat keterangan Roya atas sertifikat hak milik Nomor 394 atas nama dedeh Destiana tertanggal 30 Juni 1977, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda P-18;
19. Foto kopi dari copy surat keterangan nomor 590/254/Pem yang diterbitkan oleh Kecamatan Serang tanggal 29 Juni 2021, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda P-19;
20. Foto kopi dari asli SPPT NOP36.73.030.002.009-0130.0 tahun 2017, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda P-20;
21. Foto kopi dari asli SPPT NOP36.73.030.002.009-0130.0 tahun 2019, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda P-21;
22. Foto kopi dari peta blok pajak telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda P-22;
23. Foto kopi dari asli gambar bidang tanah, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda P-23;'
24. Foto kopi dari Copy KTP atas nama M.H Hasuri Abdul Manap, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda P-24;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut di atas telah diberi materai dan di cocokkan dengan aslinya kecuali, Bukti surat P-7, P-9 dan P-10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 22, 24 tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto kopi dari Aslinya, Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Dedeh Destianah NIK 36041611262006, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TI-1;
2. Foto kopi dari Copy, Akta Jual Beli No.1223/Akta/X/1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TI-2;
3. Foto kopi dari Copy, Sertifikat No.394 Tahun 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TI-3;



4. Foto kopi dari Copy, Surat Keterangan Nomor: 590/254/Pem, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TI-4;
5. Foto kopi dari Copy, Surat Keterangan Roya dari PT.Bank Rakyat Indonesia (Persero) Cabang Serang, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TI-5;
6. Foto kopi dari Copy, Surat Serah terima Dokumen Barang Jaminan/Harta kekayaan atas nama NY.Dedeh Destiana/Tutus Nomor : BA-04/WPN.04/KP.0309/1997, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TI-6;
7. Foto kopi dari Aslinya, Surat Pernyataan dan Pengakuan Ibu Dedeh Destiana, menerangkan bahwa terhadap obyek tanah yang terletak di Kampung Baru Kelurahan Penancangan Kecaatan Cipocok Jaya sudah dibeli sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor :1223/Akta/X/1986 tanggal 15 Oktober 1986 ke No. 394/Kelurahan Penncangan dan tanah tersebut belum pernah dialihkan atau dipindah tangankan kepada pihak lain termasuk perusahaan, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TI-7;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut di atas telah diberi materai dan di cocokkan dengan aslinya kecuali. Bukti surat TI-2, TI-3, TI-4, TI-5 dan TI-6 tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Foto kopi dari Aslinya, Akta Perjanjian Kerja Sama Operasi No.47 tanggal 28 Juli 2017, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TII-1;
2. Foto kopi dari Aslinya, Akta Addendum Perjanjian Kerja Sama Operasi Puri Cempaka No.23 Tanggal 11 Desember 2019, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TII-2;
3. Foto kopi dari Aslinya, Surat Izin Usaha Perdagangan Menengah No.3007/04503/IX/PM/DPMPSTSP/2017 tanggal 28 September 2017, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TII-3;
4. Foto kopi dari Aslinya, Tanda Daftar Perusahaan No 300/06804503 tanggal 28 September 2017, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TII-4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto kopi dari Aslinya, Surat Izin Tempat Usaha No.503/04503/IX/SITU/DPMPSTSP/2017, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TII-5; Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut di atas telah diberi materai dan di cocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat III mengajukan Bukti surat yaitu sebagai berikut :

1. Foto kopi dari Aslinya, Akta Pendirian PT.Permata Alam Semesta No. 53 Tanggal 11 September 1984, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TIII-1;
2. Foto kopi dari Aslinya, Surat Keputusan Menteri Kehakiman Nomor 02-2872HT01.01TH85 tanggal 17 Mei 1985 Tentang Persetujuan atas Akta Pendirian Perseroan terbatas, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TIII-2;
3. Foto kopi dari Aslinya, Akta Perubahan Perseroan sesuai Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT.Permata Alam semesta No.55 tanggal 30 Oktober 2019, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TIII-3;
4. Foto kopi dari Aslinya, Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No.AHU-0090818.AH.01.02 Tahun 2019 tanggal 5 November 2019 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran dasar Perseroan Terbatas PT.Permata Alam Semesta, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TIII-4;
5. Foto kopi dari Aslinya, Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT.Permata Alam semesta dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia republik Indonesia No.AHU-AH.01.03-0355550 tanggal 5 November 2019, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TIII-5;
6. Foto kopi dari Aslinya, Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT.Permata Alam semesta dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia republik Indonesia No.AHU-AH.01.03-0355550 tanggal 5 November 2019, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TIII-6;
7. Foto kopi dari Aslinya, Akta Perubahan sesuai Berita Acara Rapat Perseroan terbatas PT.Permata Alam Semesta N0.21 tanggal 14

Halaman 86 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Oktober 2021, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TIII-7;

8. Foto kopi dari Aslinya, Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT.Permata Alam Semesta dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia republik Indonesia No.AHU-AH.01.03-0355550 tanggal 18 Oktober 2021, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TIII-8;

9. Foto kopi dari Aslinya, Nomor Induk Berusaha PT.Permata Alam Semesta N0.9120304512814 yang diterbitkan pada tanggal 21 Mei 2019, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TIII-9;

10. Foto kopi dari Copy, sertifikat Hak Milik No.394/Desa Penancangan Tanggal 30 Agustus 1986 dengan Luas 4.590 M², telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TIII-10;

11. Foto kopi dari Copy, Akta Jual Beli No.1223/Akta/X/86 tanggal 15 Oktober 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TIII-11;

12. Foto kopi dari Copy, Surat Dari Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Jalan Diponegoro No.3 Serang Perihal Roya SHM No.93.101 dan 394atas nama Ny.dedeh destiana Tanggal 30 Juni 1997 No.B,2379 VI/KC/OPK/06/97 telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TIII-12;

13. Foto kopi dari Copy, Surat elepasan Hak Tanggal 12 Februari 1996, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TIII-13;

14. Foto kopi dari Copy, Surat Keterangan dari Camat Kecamatan serang No.590/254/Pem Tanggal 29 Juni 2021, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TIII-14;

15. Foto kopi dari Copy, Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat No.1797/HGB/KWBPN/1998 tanggal 6 Maret 1998 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 142.893 M², terletak di Kelurahan Penancangan Kabupaten Serang atas nama PT.Permata Alam semesta Badan Hukum Indonesia Berkedudukan di Jakarta telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TIII-



15;

16. Foto kopi dari Asli, sertifikat Hak Guna Bangunan No.10/Desa penancangan tanggal 17 April 1998 atas nama Pemegang Hak PT.Permatasa Alam Semesta dengan Luas 45.201 M², telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TIII-16;
17. Foto kopi dari Asli, Persetujuan Perinsip yang dikeluarkan pelh Bupati/Kepala Daerah Tingkat II Serang No.648.31/648/Astara tanggal 14 Februari 1995, perihal Persetujuan Prinsip Pembangunan perumahan Fasilitas KPR-BTN/Bank Papan sejahtera seluas 20 Ha di Kelurahan Penancangan Kecamatan Cipocok Jaya dan desa teritih Kecamatan Walantaka, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TIII-17;
18. Foto kopi dari Asli, Surat keputusan kepala kantor Pertanahan Kabupaten serang No.460-22-SK-1995 tanggal 17 Februari 1995, tentang Pemberian Izin Lokasi untuk Keperluan Pembangunan Perumahan KPR-BTN/Bank Papan sejahtera seluas 200.000 M² Terletak di desa Penancangan Kecamatan Cipocok Jaya dan desa taritih Kecamatan Walantaka Kabupaten Serang untuk dan atas nama PT.Permata Alam semesta, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TIII-18;
19. Foto kopi dari Asli, Penilaian Aspek Penata Gunaan Tanah No.460/06/PGT/II/1995 tanggal 17 Januari 1995 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Serang , telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TIII-19;
20. Foto kopi dari Copy, Peta Situasi No.166/1997 tanggal 20 N0vember 1997, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TIII-20;
21. Foto kopi dari Asli, Laporan Polisis No.LP/B/286/VIII/2021/SPKT.DIT Reskrimu/Polda Banten tanggal 29 Juli 2021, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TIII-21;
22. Foto kopi dari Asli, Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP), telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TIII-22;



Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah di beri materai dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat TIII-10,TIII-11, TIII-12,TIII-13,TIII-14,TIII-15 dan TIII-20 tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat IV mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Foto kopi dari Aslinya, Akta Jual Beli No.1223/Akta/X86 Tanggal 15 Oktober 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TIV-1;
2. Foto kopi dari Copy, Sertifikat Hak Milik No.394/Desa Penancangan Tanggal 30 Agustus 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TIV-2;
3. Foto kopi dari Copy, Surat Pelepasan Hak Tanggal 12 Februari 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TIV-3;
4. Foto kopi dari Copy, Surat Keterangan dari Camat Kecamatan Serang No.590/254/Pem Tanggal 29 Juni 2021, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TIV-4;
5. Foto kopi dari Copy, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.10/Desa Penancangan Tanggal 17 April 1998, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TIV-5;
6. Foto kopi dari Copy, Pengumuman Pendaftaran 594.3/1143/Kantag/Peng/767/1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TIV-6;
7. Foto kopi dari Copy, Surat Keterangan dari Kepala desa No.8/31/1986 Tanggal 7 Maret 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TIV-7;
8. Foto kopi dari Copy, Surat Keterangan Tanggal 7 Maret 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TIV-8;
9. Foto kopi dari Copy, Surat Keterangan dan Pernyataan kehilangan tertanggal 7 Maret 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TIV-9;
10. Foto kopi dari Copy, Surat Keterangan Tanggal 7 Maret 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TIV-10;



11. Foto kopi dari Copy, Surat Permohonan KPT Tanggal 7 Maret 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TIV-11;

12. Foto kopi dari Copy, Surat Keterangan 594.3/1144/Kantag/SKPT/99/tanggal 31 Mei 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TIV-12;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah di beri materai dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat TIV-2 sampai dengan TIV-12 tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat V mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Foto kopi dari kopi, Akta Jual Beli No.1223/Akta/X86 Tanggal 15 Oktober 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TV-1;

2. Foto kopi dari Copy, Sertifikat Hak Milik No.394/Desa Penancangan Tanggal 30 Agustus 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TV-2;

3. Foto kopi dari Copy, Surat Pelepasan Hak Tanggal 12 Februari 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TV-3;

4. Foto kopi dari Copy, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.10/Desa Pena8 atas nama Pemegang Hak PT.Permata Alam Semesta dengan luas 46.210 M², telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TV-4;

5. Foto kopi dari Copy, Pengumuman Pendaftaran 594.3/1143/Kantag/Peng/767/1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TV-5;

6. Foto kopi dari Asli, Surat Keterangan dari Kepala desa No.8/31/1986 Tanggal 7 Maret 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TV-6;

7. Foto kopi dari Copy, Surat Keterangan Tanggal 7 Maret 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TV-7;

8. Foto kopi dari Asli, Surat Keterangan dan Pernyataan kehilangan tertanggal 7 Maret 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TV-8;



9. Foto kopi dari Asli, Surat Keterangan Tanggal 7 Maret 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TV-9;
10. Foto kopi dari Asli, Surat Permohonan KPT Tanggal 7 Maret 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TV-10;
11. Foto kopi dari Asli, Surat Keterangan 594.3/1144/Kantag/SKPT/99/tanggal 31 Mei 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TV-11;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah di beri materai dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat TV-2, TV-3, TV-3, TV-4, TV-5, TV-7, TV-11 tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat juga telah mengajukan bukti surat yaitu sebagai berikut;

1. Foto kopi dari Aslinya, Akta Jual Beli No.1223/Akta/X/86 Tanggal 15 Oktober 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TT-1;
2. Foto kopi dari Aslinya, Pengumuman Nomor 594.3/1143/Kanteg/Peng/767/1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TT-2;
3. Foto kopi dari Aslinya, Buku Tanah Nomor 394/Penancangan, terbit tanggal 30 Agustus 1986, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TT-3;
4. Foto kopi dari Copy, Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor: 1797/HGB/KWBPN/1998 tanggal 06 Maret 1998 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas seluas 142.803 M²terletak di Kelurahan Penancangan Kecamatan Cipocok Jaya Kabupaten Daerah TK.II Serang atas nama PT.Permata Alam semesta Badan Hukum Indonesia Berkedudukan Di Jakarta, telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TT-4;
5. Foto kopi dari Copy, Salinan Lampiran Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor : 1797/HGB/KWBPN/1998 tanggal 06 Maret 1998 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas seluas 142.893 M², TT-5 Terletak dikelurahan Penancangan Kecamatan Cipocok Jaya Kabupaten Daerah Tingkat II



Serang telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TT-5;

6. Foto kopi dari Asli, Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 10 (sisa)/Penancangan tanggal 17 April Surat Ukur Nomor 5/1998 tanggal 14 April 1998. luas 18.962 M² (delapan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan dua meter persegi) atas nama PT.Permata Alam semesta Berkedudukan di Jakarta telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TT-6;
7. Foto kopi dari Asli, Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor : 11 (sisa) /Penancangan tanggal 17 April 1998, surat Ukur Nomor : 4/1998 tanggal 14 April 1998 sisa luas 97.245 M², Sembilan puluh tujuh ribu dua ratus empat puluh lima meteratas nama PT.Permata Alam semesta , telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TT-7;
8. Foto kopi dari Asli, Surat Pelepasan Hak atas nama Dedeh Destiana telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Aslinya maka diberi tanda TT-8;
9. Foto kopi dari Copy, Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-32/PJ.6/1993 tanggal 27 Maret 1993 Tentang Tindak Lanjut Larangan Penerbitan Girik kekitir, Petuk D Keterangan Obyek Pajak (KP PP.41), telah diberi materai secukupnya dan telah diteliti dengan Copynya maka diberi tanda TT-9;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah di beri materai dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat TTV-4, TT-5, TT-9 tidak diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang sebelum memberikan keterangan di bawah sumpah menurut agama dan kepercayaannya ;

1. Saksi SUKANDI, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan ada hubungan keluarga yaitu saksi adalah menantu Penggugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I tetapi tahu Tergugat IV, Tergugat V tetapi tidak tahu Tergugat II, III dan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu detil tentang permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat;



- Bahwa saksi hanya tahu bahwa Penggugat memiliki bidang tanah yang terletak di KP.Baru dan RT/RWnya Saksi lupa, tanahnya ada 4 (empat) petak berbentuk sawah;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau tanah tersebut sedang dikerjakan untuk perumahan;
- Bahwa saksi hanya menggarap 2 (dua) petak saja;
- Bahwa saksi hanya mengetahui batas-batas tanah yaitu di Barat berbatasan dengan tanah milik H.Gusti dan Selatan berbatasan dengan tanah milik H.Harun sedangkan batas sebelah Utara dan Timur saksi lupa;
- Bahwa yang memerintahkan Saksi untuk menggarap 2 (dua) petak tanah tersebut adalah M.Hasuri dan Saksi menggarap tanah tanah tersebut sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2017;
- Bahwa saksi menanam padi tetapi saksi hanya sampai tahun 2017 dan selanjutnya yang menggarap adalah anak Penggugat yaitu Jajat;
- Bahwa Lokasi tanah tersebut di blok KP.Baru kelurahan Penancangan Kecamatan Serang dan luasnya 2 (dua) petak tersebut $\pm 4.000.- M^2$ dan satu bidang luasnya $2000M^2$;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat beli tanah tersebut dari siapa;;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat tentang tanah tersebut;
- Bahwa saksi juga tidak tahu ada yang keberatan;
- Bahwa yang saksi tahu 2 (dua) tanah yang pernah saksi garap adalah tanah Hasuri;

2. Saksi SAFIUDIN, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan ada hubungan keluarga yaitu saksi adalah adik ibu Penggugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I tetapi tahu Tergugat IV, Tergugat V tetapi tidak tahu Tergugat II, III dan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui ada sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa yang saksi tahu Penggugat memiliki tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa yaitu di kelurahan Penancangan dengan berbentuk 2 bidang tanah;
- Bahwa saksi mengetahui letak tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi yang saksi tahu Penggugat mendapatkan tanah tersebut adalah 2 (dua) bidang tanah yaitu dengan cara membeli dari pak H.Toha,



Pak Toha menjual tanah tersebut karena untuk pergi haji dan objek II, Penggugat dapat beli dari Soleh;

- Bahwa saksi kenal dengan Pak Toha dan sudah meninggal dunia;
- Bahwa yang saksi tahu Penggugat adalah anak dari Abdul Manaf;
- Bahwa yang saksi tahu tanah obyek sengketa itu ada Akta Jual belinya tetapi belum bersertifikat;
- Bahwa saksi tahu karena saksi melihat akta jual belinya;
- Bahwa saksi tidak hafal batas-batasnya tetapi kalau di minta menunjukkan saksi tahu;
- Bahwa saksi sering berada di objek sengketa dan pada tahun 2020 saksi mengetahui mau diuruk tetapi ditahan dan tidak jadi di uruknya, yang mau melakukan pengurusan tanah milik M.Hasuri adalah dari PT.Cempaka Puri dan Saksi mencegah karena M.Hasuri belum pernah menjual tanah obyek sengketa kepada siapa pun ;
- Bahwa tempat tinggal saksi di desa Sukamanah kurang lebih 50 M dari lokasi tanah sengketa;
- Bahwa selama saksi sering ke sekitar tanah lokasi, saksi tidak pernah melihat Tergugat I ada di tanah lokasi;
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut saksi tidak tahu siapa yang menggarap;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat mengenai Akta Jual Beli dan surat SPPT;
- Bahwa yang saksi tahu tanah obyek sengketa milik Penggugat tersebut belum pernah dijual belikan termasuk ke bu Dedeh Destiana dan belum pernah melihat AJB ke bu Dedeh Destiana;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan pak Soni sedangkan pak Makmun adalah saudara dari istri pak H.Toha;
- Bahwa yang saksi tahu tidak pernah dilakukan mediasi terhadap tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu letak di blok dan persil tanah tersebut;

3. **Saksi Halimi**, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat tetapi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I dan tahu Terguga IV, Tergugat V dan Turut Tergugat, tidak tahu Tergugat II dan Tergugat III;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Penggugat mempunyai tanah di KP.baru di kelurahan penancangan Kecamatan Cipocok Kota Serang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah Penggugat adalah yang saksi garap adalah 2 (dua) petak luasnya 2500 M² (dua ribu lima ratus), jumlah seluruhnya 4 (empat) petak, 2 (dua) petak yang Saksi garap 1 (satu) petaknya luasnya 1000 M² (seribu meterpersegi) dan yang 1 (satu)nya luasnya 1500 M² (seribu lima ratus meter persegi) dan setelah itu anaknya M.Hasuri;
- Bahwa saksi tidak mengetahui surat-surat tentang tanah milik Pak Hasuri karena saksi hanya menggarap saja;

4. Saksi **Nasrullah**, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan ada hubungan keluarga, saksi adalah kakak ipar;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I tetapi tahu Tergugat IV, Tergugat V tetapi tidak tahu Tergugat II, III dan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi adalah Ketua RT dan mengetahui bahwa Penggugat adalah anak dari Abdul Manaf sedangkan Mohamad Toha atau Tahe adalah mertua Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui ada sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa yang disengketakan adalah mengenai tanah dan lokasinya di KP.Baru Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang;
- Bahwa saksi Tahu ada pengerukkan di tanah obyek sengketa dan pada waktu tanah tersebut di uruk pertama oleh H.Rizal tahun 2019 dan ke dua oleh Bapak Opan pada tahun 2021 dan yang mengurus itu dari pihak PT.Puri Cempaka;
- Bahwa Alasan pengurusan tersebut untuk pembangunan perumahan kat PT,Puri Cempaka suda menjadi hak PT.Puri cempaka sedangkan alasan M.Hasuri tanah tersebut belum dijual;
- Bahwa yang saksi tahu pernah ada musyawarah di kantor pemasaran Cendana dan di polda serta di Kantor Kecamatan akan tetapi tidak berhasil dan berlanjut;
- Bahwa saksi dan anaknya M.Hasuri yang bernama Agung dan dari pihak Puri cempaka ikut akan tetapi tidak membawa arsip-arsip hanya ada argument kemudian di polda Banten dan di PT.puri Cempaka serta di Kecamatan Saksi hanya diluar dan hasilnya tanah tersebut sudah di jual ke ibu Dede kata pak Lay dan Mediasi tidak ada hasil sama-sama mengklaimnya;

Halaman 95 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg

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 saksi pernah melihat bukti kepemilikan sawah pak M.Hasuri yang diataroleh Mang udar itu ada 2 (dua) surat kepemilikannya M.Hasuri ni kalau mau lihat kata mang Uda :kalau gak percaya” Ajb ada 2 (dua) buah dan Saksi photocopy Ajab tersebut kemudian diantar ke PT.Puri Cempaka;
 - Bahwa Saksi pernah liat bukti surat Akta Jual Beli yang dibawa oleh mang Uda dan dibawa ke PT dan serahkan ke pak Lay;
 - Bahwa saksi belum pernah melihat ada sertifikat;
 - Bahwa yang saksi tahu sekarang ini tanah obyek sengketa yang menguasai adalah sdr.Ajat anaknya M.Hasuri di tanamin timun,cabe sebelum diuruk dan dikuasai anaknya dan sekarang tanah tersebut masih dikuasai oleh pak M.Hasuri;
 - Bahwa Anak M.Hasuri yaitu: Alm Bahruji,Uliana,Umda, Wahida,Hafit Tulloh;
 - Bahwa Istri M.Hasuri namanya adalah Uliana anak dari H.Toha;
 - Bahwa saksi Kenal dengan Hafid Tulloh anak dari H.Toha;
 - Bahwa saksi Kurang tahu tanda H.toha dan sdr.Hafid Tulloh;
 - Bahwa saksi pernah tahu ada pembebasan tanah dan pada waktu itu saksi masih kecil;
 - Bahwa saksi menjadi Ketua RT yaitu Sejak tahun 2019 sampai dengan sekarang;
 - Bahwa Saksi lahir di KP Baru dan Saksi sudah lama mengenal M.Hasuri. M.Hasuri itu pendatang dan mertuanya bernama H.Toha orang Susukan juga pendatang;
 - Bawhwa Saksi tidak tahu proses peralihan tanah tersebut;
 - Bahwa Kata pak Lay tanah itu sudah dijual ke ibu Dedeh Destiana dan saksi tahu yang terakhir garapnya sdr.Ajat dan sebelumnya Saksi tidak tahu siapa yang menggarapnya;
 - Bahwa Pada waktu pemebebasan tanah Saksi masih duduk di SMP pada tahun 1993/1994;
 - Bahwa Pak Harun orang gelam daerah Banjar Agung;
 - Bahwa saksi tahu pernah tahu ada kelompok tani dan tugasnya bertani;
 - Bahwa Dilokasi tanah tersebut ada bangunan gubuk dan diuruk sebagian yang lain belum diuruk ada pohon jeruk dan sawo dipotong dulu ada tanaman timun sebelum diuruk dan masih digaraf ada gubuk dan sekarang pun masih ada gubuknya;
- Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V tidak mengajukan saksi tetapi Tergugat II dan Tergugat III mengajukan 2 (dua) orang

Halaman 96 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg

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

saksi yang mana sebelum memberikan keterangan telah disumpah menurut agama dan kepercayaannya;

1. **Saksi DIDI SUPARDI Bin ITO**, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut;

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa saksi tahu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah bekerja di kantor Kecamatan sejak tahun 1993 sebagai staf di kantor Kecamatan dan pada tahun 2001 Saksi diangkat sebagai PNS dan ditempatkan di kantor Kelurahan Penancangan sebagai staf pemerintahan di Kantor Kecamatan Cipocok Jaya;
- Bahwa Saksi bertugas mengurus SPH;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti surat TIII-13 yaitu tentang surat pelepasan Hak tersebut karena Saksi yang memberi nomornya surat tersebut;
- Bahwa Saksi mengatakan tidak pernah melihat bukti surat TIII-14 yaitu mengenai Surat Keterangan dari Camat Kecamatan Serang No.590/254/Pem Tanggal 29 Juni 2021 tersebut;
- Bahwa Pada saat penomoran dilampirkan pajak, girik tanah tetapi tidak ada kwitansi
- Bahwa Saksi tidak tahu pihak dari PT.Puri Cempaka yang mengajukan, Saksi hanya tahu dokumen saja;
- Bahwa saksi tidak tahu luas dan lokasi tanah tersebut;
- Bahwa saksi Tidak tahu penomoran SPH ini untuk apa, Saksi hanya memberikan nomor SPH saja;
- Bahwa Di legis 593 itu pada tahun 1997 dan SPHnya dibuat tahun 1996;

2. **Saksi SUFIAN**, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I tetapi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tahu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi tahu adanya sengketa masalah tanah antara M.Hasuri dengan PT.Permata Alam Semesta;
- Bahwa Tanah tersebut terletak di Persil 42 dan lokasinya di KP.Baru Kelurahan Penancangan Kecamatan Cipocok Jaya kota Serang;

Halaman 97 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg

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 teruat 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 asal-usul tanah tersebut, pada tahun 1986 MHasuri menjual tanah tersebut kepada bu Dedeh Destiana berdasarkan AJB tahun 1986, ada pembebasan tanah yang membebaskan tanah PT.Alam Semesta yaitu pak Sony dan pak Makmun kemudian dari bu Dedeh Destiana tanah tersebut dijual kepada PT.Alam Semesta;
- Bahwa Pembebasan itu ada 21 (dua puluh satu) hektar tanah di kelurahan Teriti dan Penancangan dan banyak warga yang tanahnya dibebaskan di kelurahan Penancangan termasuk tanah orangtua Saksi juga dan Saksi tidak tahu berapa banyak warga yang tanahnya dibebaskan dan pada tahun 1986 itu ada himbauan dari Bupati tanah PT.yang terlantar dapat digaraf oleh masyarakat dengan syarat tidak boleh memiliki dan ada kelompok tani di situ, Saksi sebagai ketua kelompok tani;
- Bahwa tanah tersebut ada 2 (dua) petak yang 1 (satu) digaraf oleh bu Asih dan yang ke 2 (kedua) digaraf oleh pak Halimi;
- Bahwa Tidak ada yang diterbitkan sertifikat baru terhadap tanah-tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tahu pada tahun 2016 keatas ada pengurusan untuk pembangunan perumahan oleh PT.PAS;
- Bahwa pada saat terjadi pengerukkan, ada gesekan dari warga bahwa pak M.Hasuri mengakui bahwa tanahnya belum pernah dijual belikan, padahal sudah dijual ke bu Dedeh Destiana kemudian dari bu Dedeh Destiana di jual ke PT.PAS berdasarkan AJB No.10;
- Bahwa yang saksu tahu Luas tanahnya 4590 M2 (empat ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) dan batas-batasnya yaitu:
 - Timur berbatasan dengan PT.PAS;
 - Selatan berbatasan dengan PT.PAS;
 - Utara berbatasan dengan pak M.Hasuri;
 - Barat berbatasan dengan H.Rusdi dan H.Umar orang cilegon;
- Bahwa Tanah tersebut pada saat ini sedang ada pengurusan untuk pembangunan perumahan tetapi belum ada rumah di atasnya;
- Bahwa tanah obyek sengketa tersebut mempunyai HGB No.10 (sepuluh);
- Bahwa Tidak ada warga yang lain konplain terhadap tanah tersebut selain pak M.Hasuri;
- Bahwa Rumah Saksi hanya berjarak 20 M (dua puluh meter) dari rumah pak M.Hasuri dan Saksi biasa bergaul sehari-harinya karena satu kampung;

Halaman 98 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg

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 Setahu Saksi dari M.Hasuri ke bu Dedeh Destiana masih berbentuk AJB dan dari Bu Dedeh Destiana ke PT.PAS dan Saksi tidak tahu sudah ada sertifikat atau belum;
 - Bahwa saksi mengetahui ada Kelompok tani yang didirikan pada tahun 2012 dan Saksi sendiri sebagai ketuanya, setahu Saksi ibu Asih dulu yang menggarapnya pada tahun 1998;
 - Bahwa pemilik tanah tersebut pemiliknya adalah milik PT.PAS;
 - Bahwa orangtua Saksi pernah menjual tanah ke PT.PAS;
 - Bahwa Tanah tersebut ada 2 (dua) petak dan yang 1 (satu) petak digadaikan ke yatim piatu yang menggadaikannya H.Makmun dan hasilnya untuk anak yatim dan setahu Saksi tanah itu milik PT.PAS dan pada saat itu pak M.Hasuri tidak ada reaksi apa-apa karena H.Makmun pamannya M.Hasuri;
 - Bahwa Setahu Saksi yang membayar pajak SPPT adalah PT.PAS dan Saksi tahu karena Saksi pembantu pembuat PAT pada tahun 1998 dan mengurus KTP
 - Bahwa Pak Sony dan pak Makmun adalah suruhan dari PT.PAS dan pak Makmun di penancangan sebagai tokoh masyarakat;
 - Bahwa Saksi tahu proses penjualan tanah dari pak Sony dan H.Makmun ke PT.PAS?
 - Bahwa Pak Sony dan H.Makmun adalah utusan dari PT.PAS;
- Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat atas tanah obyek sengketa pada Hari Senin tanggal 18 Juli 2022 di Kelurahan Penancangan Kota Serang, dengan hasil Pemeriksaan setempat adalah sebagai berikut;

Versi Penggugat:

Batas-batas tanah tersebut sesuai dengan gugatan;

Petak 2 (dua) tanda-tanda batasnya:

- Utara berbatasan dengan CCTV tiang bendera;
- Selatan berbatasan dengan bambu kecil/ujung pondasi;
- Timur berbatasan dengan PT.PAS;
- Barat berbatasan dengan Sohari Dajuli;

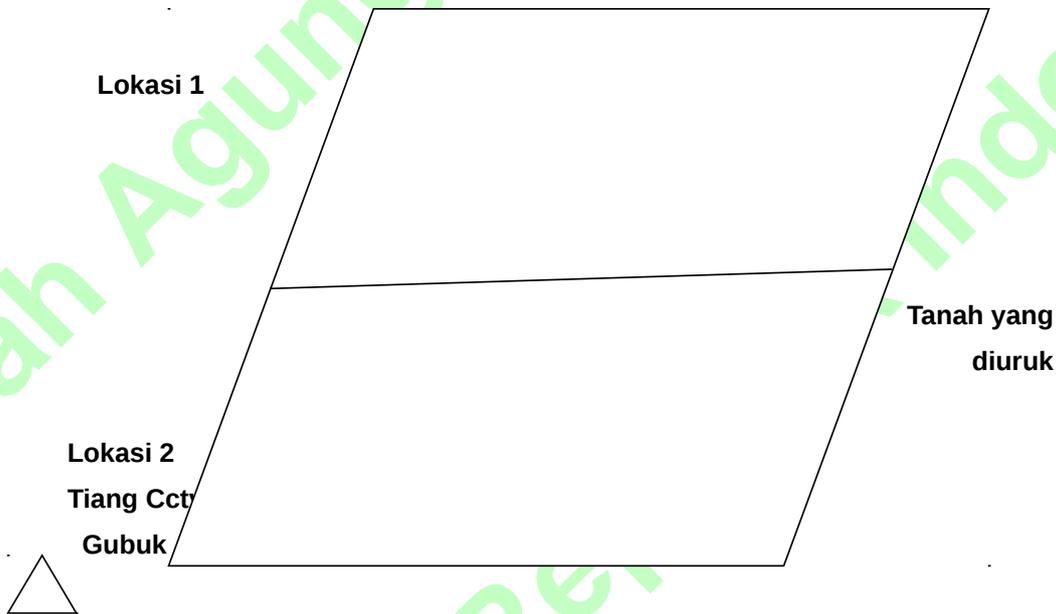
Petak 1 (satu) tanda-tanda batasnya:

- Utara berbatasan dengan M.Hasuri;
- Selatan berbatasan dengan PT.PAS/Makmun;



- Timur berbatasan dengan PT.PAS;
- Barat berbatasan dengan Pak Amin;

Gambar lokasi persi Penggugat dan Tergugat I :



Menurut Tergugat I sama dengan Penggugat dan batas-batas sama dengan gugatan;

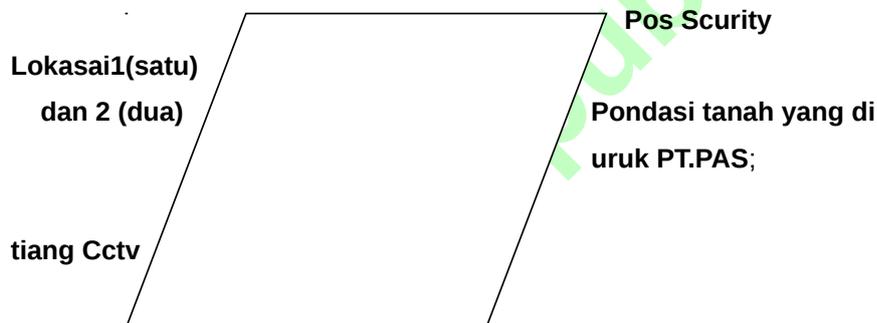
Menurut Tergugat II dan Tergugat III sebagai berikut:

untuk batas pada lokasi 2 (dua) hanya selisih 2 (dua) meter dari persi Penggugat; kalau Tergugat II dan Tergugat III awalnya mula batasnya di bawah tiang bendera di depan gubuk dan untuk batas keseluruhnya sampai pos security;

Batas-batas tanah menurut Tergugat II dan Tergugat III yaitu:

- Utara berbatasan dengan Gubuk M.Hasuri/PT.PAS;
- Barat berbatasan dengan sama dengan objek 2 (dua) dengan Penggugat;
- Selatan berbatasan dengan Ujung pondasi;
- Timur berbatasan dengan PT.PAS;

Gambar lokasi Versi Tergugat II dan Tergugat III :





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gubuk

Tiang bendera

Keterangan:

Gubuk dibuat pada tahun 2019 dan pada saat tanah tersebut dibeli oleh PT.PAS tahun 1996 tanah tersebut kosong tidak ada gubuk dan yang menguasai tanah tersebut sekarang PT.PAS, dan semua Para Pihak membenarkan obyek sengketa tersebut dalam Perkara A quo ini.

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat mengajukan kesimpulan tertanggal 28 Juli 2022;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat secara lengkap dalam Berita Acara Sidang perkara ini, dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatannya mengajukan Permohonan Provisi sebagaimana diuraikan dalam Gugatannya yang pada pokoknya memohonkan kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan atas bidang tanah Hak Milik Adat di Blok Prujak Persil Nomor : 42.a / III kohir Nomor : 986 seluas : 2.230 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan : Penancangan, Kecamatan : Serang, Kota : Serang dan Bidang Tanah Hak Milik Adat di Blok Prujak Persil Nomor : 42.a / III kohir Nomor : 513 seluas : 2.280 m² (dua ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan : Penancangan, Kecamatan : Serang, Kota : Serang;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah membaca seksama Gugatan Penggugat a quo berpendapat apa yang dimohonkan Penggugat tersebut tidaklah memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam SEMA Nomor 3 tahun 2000 untuk dapat dikabulkannya suatu Putusan Provisi, maka Majelis Hakim berpendapat beralasan hukum untuk menolak permohonan Provisi Penggugat tersebut;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III ada mengenai kewenangan Mengadili Relative maka Majelis Hakim telah menjatuhkan

Halaman 101 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan sela sebagaimana yang telah disebutkan di atas yaitu yang pada pokoknya adalah Pengadilan Negeri Serang berwenang memeriksa dan mengadili perkara Aquo;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dan Tergugat III yang lain adalah mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak, gugatan Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan Fakta gugatan, Petitum Penggugat tidak jelas dan tidak rinci, Gugatan Prematur akan Majelis Hakim pertimbangan di bawah ini;

Gugatan Penggugat kurang pihak

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat yang menyatakan gugatan Penggugat tersebut kurang pihak, menurut Majelis Hakim Penggugat dalam mengajukan gugatan, Penggugat bisa menarik siapa saja sebagai pihak dalam gugatannya dan oleh karena eksepsi ini sudah masuk ke dalam pembuktian maka akan di pertimbangkan bersamaan dengan pokok perkara, maka eksepsi Tergugat II dan III tersebut di atas dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi gugatan Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan Fakta gugatan

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut di atas Menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut juga telah memasuki materi pokok perkara maka akan dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkara dengan demikian eksepsi Tergugat II dan III tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Petitum Penggugat tidak jelas dan tidak rinci dan Eksepsi Gugatan Prematur

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi mengenai petitum penggugat tidak jelas dan rinci serta gugatan premature menurut Majelis Hakim oleh karena eksepsi tersebut juga sudah masuk materi pokok perkara maka akan dipertimbangkan bersama dengan pokok perkara, maka dengan demikian eksepsi Tergugat II dan III tersebut di atas tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I yaitu Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak, eksepsi Kabur dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa sebagaimana eksepsi Tergugat II dan Tergugat III yang telah dipertimbangkan di atas mengenai eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak dan eksepsi gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas telah dipertimbangkan di atas dan dinyatakan tidak dapat diterima maka eksepsi Tergugat I tersebut di atas juga dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA;

Halaman 102 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil-dalilnya menyatakan bahwa 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat yaitu

- Bidang Tanah Hak Milik Adat di Blok Prujak Persil Nomor : 42.a / III kohir Nomor : 986 seluas : 2.230 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan : Penancangan, Kecamatan : Serang, Kota : Serang. Dimana Kepemilikan Penggugat atas Bidang Tanah Hak Milik Adat tersebut berasal membeli dari atas nama Taha bin Kasan, berdasarkan Akta Jual Beli No : 120/Akta//1986 tertanggal 30 Januari 1986, antara Taha Bin Kasan selaku Penjual dengan H.Hasuri (Penggugat) Selaku Pembeli.
- Bidang Tanah Hak Milik Adat di Blok Prujak Persil Nomor : 42.a / III kohir Nomor : 513 seluas : 2.280 m² (dua ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan : Penancangan, Kecamatan : Serang, Kota : Serang. Dimana Kepemilikan Penggugat atas Bidang Tanah Hak Milik Adat tersebut berasal membeli dari atas nama Mad Saleh bin Hasan, berdasarkan Akta Jual Beli No : 121/Akta//1986 tertanggal 30 Januari 1986, antara Mad Saleh bin Hasan selaku Penjual dengan H.Hasuri (Penggugat) Selaku Pembeli;

Bahwa terhadap kepemilikan atas 2 (dua) bidang tanah Penggugat sebagaimana tersebut diatas secara administratif juga telah diikuti dengan pencatatan didalam buku tanah Desa Penancangan, sehingga **identitas tanah objek perkara I yaitu : Persil 42a, kelas III, Luas : 2.230 m² dan Objek perkara II yaitu : dan Persil 42a, kelas III, Luas : 2.280 m², semuanya tercatat dalam Kohir C No.1418 atas nama HASURI (Penggugat),** sampai dengan sekarang dan tidak pernah dialihkan kepada siapapun;

Menimbang, bahwa namun pada tahun 2017 Penggugat melihat bahwa ada tindakan pengerukkan yang dilakukan oleh Tergugat II sampai akhirnya tanah milik Penggugat yaitu tanah obyek sengketa menjadi rusak dan ternyata tanpa sepengetahuan Penggugat, 2 (dua) bidang tanah tersebut sudah beralih kepemilikannya kepada Tergugat I dan sampai ke Tergugat III, dan atas dasar itulah Pengugat akhirnya menemui Para Tergugat untuk menyelesaikan masalah tetapi tidak tercapai dan adanya Akta jual beli lain yaitu Nomor : 1223/Akta/X/1986, tanggal 15 Oktober 1986, dimana dalam Akta tersebut bahwa 2 (dua) bidang tanah tersebut sudah dijual kepada Tergugat I yang padahal Penggugat tidak pernah

Halaman 103 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg

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

menjual, sehingga menurut Penggugat perbuatan Para Tergugat tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-24 yang mana bukti surat tersebut sesuai aslinya kecuali Bukti surat P-7, P-9 dan P-10, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 22, 24 tidak diperlihatkan aslinya, dan selain bukti surat, dan untuk bukti surat P-6 sampai dengan Pembuktian selesai tidak jadi diajukan ke Persidangan, Penggugat juga mengajukan 4 (empat) orang saksi yaitu saksi Sukandi, saksi Safiudin, saksi Halimi dan saksi Nasrullah yang sebelum memberikan keterangan telah disumpah menurut agama dan kepercayaannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Para Tergugat dan Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan bukti surat yaitu Tergugat I mengajukan bukti surat TI-1 sampai dengan TI-10, telah diperlihatkan aslinya kecuali bukti surat TI-2, TI-3, TI-4, TI-5 dan TI-6 tidak diperlihatkan aslinya, Tergugat II mengajukan bukti surat TII-1 sampai dengan TII-7, bukti surat sesuai dengan aslinya, Tergugat III mengajukan bukti surat TIII-1 sampai dengan TIII-22, telah diperlihatkan aslinya kecuali bukti surat TIII-10, TIII-11, TIII-12, TIII-13, TIII-14, TIII-15 dan TIII-20 tidak diperlihatkan aslinya, Tergugat IV mengajukan bukti surat TIV-1 sampai dengan TIV-12, telah diperlihatkan aslinya kecuali bukti surat TIV-2 sampai dengan TIV-12 tidak diperlihatkan aslinya, Tergugat V mengajukan bukti surat TV-1 sampai dengan TV-11 telah diperlihatkan aslinya kecuali bukti surat TV-2, TV-3, TV-4, TV-5 dan TV-7, TV-11 tidak diperlihatkan aslinya dan Turut Tergugat mengajukan bukti surat TT-1 sampai dengan TT-IX, telah diperlihatkan aslinya kecuali bukti surat TT-4, TT-5, dan TT-9 tidak diperlihatkan aslinya, dan untuk Tergugat III mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Didi Supardi Bin Ito dan saksi Sufian, yang mana sebelum memberikan keterangan telah disumpah menurut agama dan kepercayaannya;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan perkara A quo perlu diketahui apa yang menjadi permasalahan dari gugatan perkara A quo tersebut dan setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat tersebut di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan gugatan Penggugat adalah;

1. Apakah antara Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi transaksi jual beli tentang tanah obyek sengketa tersebut di atas ?
2. Apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Halaman 104 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu permasalahan yang pertama yaitu apakah Antara Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan jual beli 2 (dua) bidang tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya tersebut di atas menyatakan bahwa 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat yang terletak di Kelurahan : Penancangan, Kecamatan : Serang, Kota : Serang, Penggugat beli dari 2 (dua) orang yang berbeda yaitu :

- Tanah hak milik adat di blok prujak persil nomor : 42.a / iii kohir nomor : 986 seluas : 2.230 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di kelurahan : penancangan, kecamatan : serang, kota : serang. Dimana kepemilikan penggugat atas bidang tanah hak milik adat tersebut berasal membeli dari atas nama taha bin kasan, berdasarkan akta jual beli no : 120/akta/i/1986 tertanggal 30 januari 1986, antara taha bin kasan selaku penjual dengan H.Hasuri (penggugat) selaku pembeli. Dengan batas –batas
- Utara : tanah milik / pohon kirai/sekarang tanah milik hasuri bin abdul manap
- Timur : tanah milik murti b mastam / sekarang pt.permata alam semesta ;
- Selatan : tanah milik makmun / sekarang tanah pt. Permata alam semesta
- Barat : tanah milik moch. Amin b h. Umar
- Tanah hak milik adat di blok prujak persil nomor : 42.a / iii kohir nomor : 513 seluas : 2.280 m² (dua ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di kelurahan : penancangan, kecamatan : serang, kota : serang. Dimana kepemilikan penggugat atas bidang tanah hak milik adat tersebut berasal membeli dari atas nama mad saleh bin hasan, berdasarkan akta jual beli no : 121/akta/i/1986 tertanggal 30 januari 1986, antara mad saleh bin hasan selaku penjual dengan h.hasuri (penggugat) selaku pembeli. Dengan batas- batas :
 - Utara : tanah milik makmun /sekarang tanah milik hasuri bin abdul manap
 - Timur : tanah milik patanah kemenduran / sekarang pt. Permata alam semesta

Halaman 105 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : tanah milik ny. Dewi / harum / sekarang pt. Permata alam semesta
- Barat : tanah milik sohari / djajuli serang

Bahwa 2 (dua) akta jual beli tersebut, Penggugat buktikan dengan bukti surat P-4 dan P-5, dan Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa semenjak Penggugat beli sampai dengan sebelum perkara A quo ini diajukan bahwa Penggugatlah yang menguasai tanah obyek sengketa tersebut dengan meminta orang lain menggarap, dan dalil tersebut di dukung dengan keterangan saksi-saksi yang di ajukan oleh Penggugat yaitu saksi Sukandi yang menyatakan bahwa saksilah yang menggarap tanah obyek sengketa dan yang saksi tahu bahwa tanah obyek sengketa tersebut adalah milik Penggugat, sebenarnya tanah tersebut ada 4 (empat) bidang dan saksi menggarap hanya 2 (dua) bidang saja, namun saksi tidak pernah tahu mengenai surat-suratnya dan saksi juga tidak hafal batas-batasnya, yang saksi tahu adalah sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik H.Gusti dan sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik H.Harun, begitu pula dengan saksi Safiudin, saksi mengatakan bahwa Penggugat memiliki bidang tanah yang dibeli dari H. Toha dan Soleh, dan sampai dengan sekarang yang saksi tahu masih dikuasai oleh Penggugat dan sampai dengan sekarang belum pernah dijual oleh Penggugat, tetapi saksi belum pernah melihat bukti surat berkaitan tanah milik Penggugat yang sekarang menjadi obyek sengketa dan saksi juga tidak mengetahui batas-batasnya. Begitupula dengan saksi Hajidulloh yang juga mengetahui tentang tanah obyek sengketa Sedangkan untuk saksi Nasrulloh menerangkan bahwa saksi mengetahui obyek sengketa dan juga mengetahui bukti surat Akta jual beli milik Penggugat, dan yang saksi tahu bahwa sampai dengan sekarang tanah obyek sengketa masih di kuasai oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam dalil jawabannya menyatakan bahwa dalil gugatan Penggugat tentang dasar kepemilikan terhadap obyek sengketa dalam perkara A quo atas 2 (dua) bidang tanah, adalah tidak benar sebab obyek sengketa tersebut sudah dibeli Tergugat I dari Penggugat seharga Rp. 2.295.000,- (dua juta dua ratus Sembilan puluh lima rupiah), sebagaimana Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, tertanggal 15 Oktober 1986, dihadapan Camat Kecamatan Serang selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu bidang tanah milik adat Kohir C. No. 1418, Persil 42 a/II/ Blok Prujak luas tanah 4.590 M2 (empat ribu lima ratus Sembilan puluh meter persegi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut ;

- Sebelah Utara : Tanah Milik Hasuri ;

Halaman 106 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Tanah Milik Timan ;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Ma'mun;
- Sebelah Barat : Tanah Milik Moh. Amin ;

dan diproses balik nama ke nama Tergugat I sesuai akte Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, tertanggal 15 Oktober 1986, disaksikan oleh Tergugat IV dan Tergugat V, selanjutnya di proses peningkatan hak milik yaitu Sertifikat Hak Milik di Kantor Pertanahan tanggal 27 Oktober 1986, dengan Nomor SHM : 394 Desa Penancangan tahun 1986;

Menimbang, bahwa dalil jawaban Tergugat I tersebut Tergugat I buktikan dengan bukti surat bertanda TI-2 yaitu bukti surat tentang Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, tertanggal 15 Oktober 1986 dan TI-3 yaitu tentang Sertifikat Hak Milik nomor 394 Desa Penancangan tahun 1986;

Menimbang, bahwa dalil Tergugat I tersebut di kuatkan dengan bukti surat milik Tergugat yaitu TIII-11 yaitu tentang Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, tertanggal 15 Oktober 1986, Bukti surat TIII-10 tentang Sertifikat Hak Milik Nomor SHM : 394 Desa Penancangan tahun 1986, Tergugat IV dan Tergugat V sebagaimana yang dibuktikan dalam bukti surat bertanda TIV-1 tentang Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, tertanggal 15 Oktober 1986 dan TIV-2 tentang Sertifikat Hak Milik No.394 Desa Penancangan tahun 1986, dan bukti surat bertanda TV-1 tentang Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, tertanggal 15 Oktober 1986, dan TV-2 tentang Sertifikat Hak Milik No.394 Desa Penancangan tahun 1986, serta bukti surat Turut Tergugat yaitu TT-1 tentang Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, tertanggal 15 Oktober 1986, dan TT-3 tentang Sertifikat Hak Milik No.394 Desa Penancangan tahun 1986;

Menimbang, bahwa dipersidangan telah didengar juga keterangan dari saksi Tergugat III yaitu saksi Sufian yang menerangkan bahwa yang saksi tahu tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat I yang dibeli dari Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, tertanggal 15 Oktober 1986;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan bukti surat TI-2 yaitu bukti surat tentang Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, TIII-11 tentang Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, TIV-1 tentang Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, TV-1 yaitu bukti surat tentang Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, dan TT-1 tentang Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, jelas tersebut bahwa dalam Akta jual beli tersebut tertulis Hasuri (Penggugat) sebagai Penjual dan Dedeh Destiana

Halaman 107 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat I) sebagai pembeli atas tanah Hak Milik adat No 1418 seluas 4590 M persil No 42 a/II/s kohir No.1418 blok Prujak yang terletak di Kelurahan Penancangan, dan bukti surat tersebut di atas adalah sama dengan sebagaimana yang tersebut dalam Akta Jual beli No 120 dan Akta Jual beli No 121 milik Penggugat sebagaimana dalam bukti surat bertanda P-4 dan P-5, dan terhadap dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah mengalihkan dengan cara apapun termasuk menjual tanah obyek sengketa tersebut, tetapi dalam faktanya Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa nyata Penggugat belum pernah menjual kepada siapapun, bukti surat maupun saksi yang didengar keterangannya di persidangan tidak juga mendukung dalil-dalil Penggugat tersebut, dan walaupun bukti surat TI-2 tentang Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986 hanya fotokopi dari fotokopi dan tidak diperlihatkan aslinya, namun bukti surat tersebut didukung oleh bukti surat TIV-1 dan TT-1 tentang Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, yang mana bukti surat tersebut sesuai dengan aslinya, maka bukti surat tersebut sudah mempunyai kekuatan pembuktian di persidangan, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa benar telah terjadi jual beli atas bidang tanah obyek sengketa antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai pembeli atas bidang tanah yang terletak di Kelurahan Penancangan sebagaimana Akta Jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, tertanggal 15 Oktober 1986 dan atas Akta Jual beli tersebut oleh Tergugat I telah ditingkatkan menjadi sertifikat Hak Milik Nomor 394 tanggal 27 Oktober 1986, sebagaimana dalam bukti surat TI-3, dan bukti surat TI-3 ini memang hanya berupa fotokopi dan tidak diperlihatkan aslinya tetapi, bukti surat TI-3 ini didukung oleh bukti surat dari dari Turut Tergugat yaitu bukti surat TT-3 bukti surat sesuai dengan aslinya sehingga bukti surat berupa Sertifikat Hak Milik No 394 tersebut sudah mempunyai kekuatan pembuktian dipersidangan;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan hukum di atas tersebut maka petitum ke-3 gugatan Penggugat yang Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah satu-satunya bidang tanah :

- Tanah hak milik adat di blok prujak persil nomor : 42.a / iii kohir nomor : 986 seluas : 2.230 m² (dua ribu dua ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di kelurahan : penancangan, kecamatan : serang, kota : serang. Dimana kepemilikan penggugat atas bidang tanah hak milik adat tersebut berasal membeli dari atas nama taha bin kasan, berdasarkan akta jual beli no : 120/akta/i/1986 tertanggal

Halaman 108 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30 januari 1986, antara taha bin kasan selaku penjual dengan h.hasuri (penggugat) selaku pembeli. Dengan batas –batas

- Utara : tanah milik / pohon kirai/sekarang tanah milik hasuri bin abdul manap
 - Timur : tanah milik murti b mastam / sekarang pt.permata alam semesta
 - Selatan : tanah milik makmun / sekarang tanah pt. Permata alam semesta
 - Barat : tanah milik moch. Amin b h. Umar
- Tanah hak milik adat di blok prujak persil nomor : 42.a / iii kohir nomor : 513 seluas : 2.280 m² (dua ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di kelurahan : penancangan, kecamatan : serang, kota : serang. Dimana kepemilikan Penggugat atas bidang tanah hak milik adat tersebut berasal membeli dari atas nama mad saleh bin hasan, berdasarkan akta jual beli no : 121/akta/i/1986 tertanggal 30 januari 1986, antara mad saleh bin hasan selaku penjual dengan h.hasuri (penggugat) selaku pembeli. Dengan batas- batas :
- Utara : tanah milik makmun /sekarang tanah milik hasuri bin abdul manap
 - Timur : tanah milik patanah kemenduran / sekarang pt. Permata alam semesta
 - Selatan : tanah milik ny. Dewi / harum / sekarang pt. Permata alam semesta
 - Barat : tanah milik sohari / djajuli serang

beralasan hukum Majelis Hakim tolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan yang kedua yaitu apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-3 gugatan Penggugat tersebut di atas telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim bahwa dengan telah adanya Jual beli 2 (dua) bidang tanah obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I maka dengan demikian timbul Akta jual beli Nomor : 1223/Akta/X/1986, tertanggal 15 Oktober 1986, sebagaimana yang disebutkan dalam bukti surat bertanda TI-I, TIII-11, TIV-1, TV-1 dan TT-1 maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Tergugat baik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat dengan semua yang sudah dipertimbangkan di atas nyata terbukti

Halaman 109 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian petitum ke-2 gugatan Penggugat juga beralasan hukum Majelis Hakim tolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-2 dan petitum ke-3 telah Majelis Hakim tolak, maka petitum ke-4, ke-5, ke-6, ke-7, ke-8, ke-9, ke-10, ke-11, ke-12, ke-13 dan ke-14 tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan dinyatakan di tolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat lain yang tidak relevan dengan perkara A quo, oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya maka Penggugat adalah di pihak yang kalah maka dengan demikian Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

Dalam provisi ;

- Menolak Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 4.160.000,- (empat juta seratus enam puluh ribu) rupiah;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang pada hari Kamis, tanggal 04 Agustus 2022 oleh kami **DAH TRI LESTARI, S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **SANTOSA, S.H.M.H.** dan **ALI MURDIAT, S.H.M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari Kamis tanggal 18 Agustus 2022 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim-hakim Anggota tersebut, dibantu ZAMHARI.,S.H.M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Serang dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III serta Kuasa Turut Tergugat dan tanpa dihadiri oleh Tergugat IV dan Tergugat V;

Halaman 110 dari 112 halaman Putusan Nomor 127/Pdt.G/2021/PN.Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis;

SANTOSA, S.H.M.H

DIAH TRI LESTARI, S.H.

ALI MURDIAT, S.H.M.H

Panitera Pengganti

ZAMHARI, S.H.M.H.

Biaya Perkara;

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 150.000,-
2. PNBP/ PIHAK 10.000X6	Rp. 60.000,-
3. PNBP/PIHAK	
4. Biaya Panggilan	Rp. 2.500.00,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.390.00,-
6. PNBP Pemeriksaan setempat	Rp. 10.000,-
7. Materai	Rp. 10.000,-
8. Redaksi	<u>Rp. 10.000,-</u>
	Rp. 4.160.000,-

(empat juta seratus enam puluh ribu) rupiah.