



PUTUSAN

Nomor: 106/Pdt.G/2023/PN.Srg

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

H. AAT SUPRIATNA, Tempat/Tanggal lahir Serang 11 Agustus 1965, Kebangsaan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jln Lebak Indah No. D 5 No. 23-24 Rt 004/Rw 005 Kel. Trondol, Kec Serang , Kota Serang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ROHMATULLAH ,S.H .,M.H.,M.Si Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum FAGARA & REKAN Yang Berkedudukan Di Jalan Raya Jakarta KM-4 Pakupatan, Seberang Garand Krakatau Hotel Kota Serang, berdasarkan surat kuasa , tertanggal 09 Agustus 2023, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang tanggal 24 Agustus 2023 dibawah Register Nomor : 572/SK.HUK/Pdt/2023/PN.Srg, selanjutnya di sebut sebagai **Penggugat** ;

Melawan :

DULMUIN, Berkedudukan di NIK 3604021410520017 Pekerjaan Wiraswasta, Jenis Kelamin Laki-laki yang beralamat di Komplek Baru, RT. 003 RW. 010, Kelurahan Panancangan, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang 42124, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andrie Pratama S.H,SE Dkk Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Tubagus Amri Wardhana – Andrie Pratama & PARTNERS, yang beralamat di Perumahan Griya Asri Blok C.09 No. 6 Kelurahan dalung, Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang Provinsi Banten, berdasarkan surat kuasa , tertanggal 28 Agustus 2023, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29 Agustus 2023 dibawah Register Nomor :
589/SK.HUK/Pdt/2023/PN.Srg, selanjutnya disebut sebagai
Tergugat I;

H. RUSDI Bin H. YAHYA, Berkedudukan di Kp. Sambi Growong RT. 001
RW. 006, Kel. Sukawana, Kec. Serang, Kota Serang, selanjutnya
disebut sebagai Tergugat -II, dalam hal ini memberi kuasa kepada
Ely Nursamsiah S.H,M.Kn .Dkk Advokat & Konsultan Hukum pada
Kantor Hukum Law Office Ely & PARTNERS, yang beralamat di
Jalan Syech Nawawi Al-Bantani, Ruko Banjarsari Permai Blok A2
No.06 Cipocok Jaya, Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang
Provinsi Banten, berdasarkan surat kuasa , tertanggal 27
September 2023, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Serang tanggal 27 September 2023 dibawah Register Nomor
: 691/SK.HUK/Pdt/2023/PN.Srg, selanjutnya disebut sebagai
Tergugat II;

H. DAMYATI Bin H. YAHYA, Alamat Kp. Sambi Growong RT. 001 RW. 006,
Kel. Sukawana, Kec. Serang, Kota Serang, selanjutnya disebut
sebagai **Tergugat-III;**

Hj. HOLAH Binti H. YAHYA, Alamat Kp. Sambi Growong RT. 001 RW. 006,
Kel. Sukawana, Kec. Serang, Kota Serang, selanjutnya disebut
sebagai **Tergugat-IV;**

Hj. ABKHORIYAH Binti H. YAHYA, Alamat Kp. Sambi Growong RT. 001
RW. 006, Kel. Sukawana, Kec. Serang, Kota Serang, selanjutnya
disebut sebagai **Tergugat-V;**

CAMAT KECAMATAN CIPOCOK JAYA, Kota Serang yang beralamat di Jl.
Bhayangkara No.1, Cipocok Jaya, Kota Serang, Banten 42124,
selanjutnya disebut sebagai **Tergugat-VI;**

LURAH KELURAHAN PANANCANGAN yang beralamat di Jl. Raya Serang
No.16, Panancangan, Kec. Cipocok Jaya, Kota Serang, Banten
42124, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat-VII**

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 2 dari 53 Halaman

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)



Pengadilan Negeri tersebut ;

- Telah membaca berkas perkara
- Telah memperhatikan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;
- Telah mendengar keterangan para pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 10 Agustus 2023 yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 14 Agustus 2023 dibawah Register perkara nomor : 106/Pdt.G/2023/PN.Srg, telah mengemukakan hal-hal yang menjadi alasan tentang gugatannya sebagai berikut :

1. Bahwa sekira tahun 2001 **Penggugat** telah membeli sebidang tanah yang berlokasi di Komplek Baru Lebak Gempol RT.003 RW.010 Kel. Panancangan, Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang seluas \pm 400 M² dari Bapak **Haji Yahya (Alm) Orang Tua Tergugat-II, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV** sebagai Penjual dengan Nomor Akte Jual Beli 828 Tahun 2001 yang diterbitkan/dikeluarkan oleh **Tergugat-VI** (sebagai PPATS), didalam AJB tersebut ditandatangani sebagai saksi **Tergugat VII (H. Uyoh Abdulloh)** dan **Safari (Staff Lurah)** serta Akte Jual Beli beli tersebut diserahkan kepada Penggugat oleh **Tergugat-VII**;
2. Bahwa pada saat pembelian yang dilakukan oleh **Penggugat**, selanjutnya dilakukan pengukuran obyek sengketa oleh **Tergugat-VII** yang dihadiri oleh Penggugat sebagai Pembeli dan oran tua Para Tergugat sebagai Penjual, serta dihadiri oleh saksi Hamami (Alm) dan **Tergugat-I** (Dulmuin)
3. Bahwa setelah selesai dilakukan pengukuran, dilanjutkan dengan pemasangan Patok Pembatas yaitu dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara tanah Milik Nano Suparno
 - Sebelah Timur tanah Milik Dulmuin
 - Sebelah Selatan tanah Milik Aam Jamil
 - Sebelah barat tanah Jalan Gang
4. Bahwa pada tahun \pm 2010 **Penggugat** mengecek tanah yang dapat beli tersebut, ternyata patok atau batas-batas tanah sebagai tanda pembatas

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 3 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semuanya hilang, dan kemudian Penggugat melakukan pematokan kembali untuk yang kedua kalinya;

5. Bahwa setelah beberapa tahun **Penggugat** tidak pernah lagi melakukan pengecekan karena kondisi Kesehatan (sering sakit-sakitan). Dan sekira bulan Juni 2023 **Penggugat** memerintahkan anaknya untuk mengecek tanah yang telah dibelinya tahun 2001, Ternyata tanah tersebut telah dipagar oleh **Tergugat-I** dan dikuasainya tanpa hak, tanpa dasar hukum dan prosedur hukum yang sah, serta **Penggugat** tidak pernah mengalihkan atau menjual kepada pihak lain sampai gugatan ini diajukan;
6. Bahwa setelah ditelusuri oleh Anaknya **Penggugat** seperti yang diuraikan pada point 5, anaknya Penggugat meminta bantuan kepada RT. 003 dan beberapa warga untuk mendampingi bertemu dengan **Tergugat-I**, setelah bertemu. **Tergugat-I** menyatakan di area sini tidak ada tanah milik **Penggugat (H. Aat Supriatna)**;
7. Bahwa dengan berjalannya waktu **Tergugat-I** telah disomasi 2 kali oleh Kuasa Hukumnya Penggugat dan somasi di abaikan oleh **Tergugat-I**, ternyata **Tergugat-I** menguasai Tanah Milik Penggugat dengan dasar **Akte Jual beli Nomor 703 tahun 2000** seluas 1698 M², H. Rusdi sebagai Penjual dan Dulmuin (**Tergugat-I**) sebagai Pembeli yang mana **Akte Jual beli Nomor 703 tahun 2000** tersebut telah dilakukan perubahan luas menjadi 2467 M², diduga adanya bekerjasama dengan **Tergugat-VI** dibantu oleh **Tergugat-VII** untuk melakukan Renvoi Akte Jual Beli tersebut;
8. Bahwa sesuai Point 7 Perbuatan **Tergugat-I**, **Tergugat-VI** dan **Tergugat-VII** telah berhasil melakukan Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) sehingga menimbulkan kerugian kepada **Penggugat** baik secara materiil maupun immateriil untuk mempertahankan atau memperjuangkan hak hukumnya sebagai Pemilik yang sah, oleh sebab itu cukup beralasan hukum **Penggugat** memohon Ganti Kerugian yang apabila diperhitungkan sebagai berikut:

Kerugian Materiil

Apabila tanah/lahan terperkara a quo di perhitungkan secara ekonomis seharga Rp. 1.500.000 x 400 M² maka kerugian materiil ekonomis **Penggugat** sebesar **Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)**

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 4 dari 53 Halaman

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)



Kerugian Immateriil

- Bahwa akibat tindakan **Tergugat-I** menguasai tanpa alas hak yang benar dan sah diatas tanah Milik **Penggugat** menyebabkan **Penggugat** harus secara fokus, terus menerus dan intens berjuang dalam mempertahankan hak hukumnya sebagai pemilik tanah/lahan yang memerlukan waktu, tenaga dan pikiran yang tidak sedikit, sehingga apabila kerugian a quo diperhitungkan secara Immateriil kerugian Penggugat adalah sebesar **Rp. 500.000.000,-** (*lima ratus juta rupiah*);
- Bahwa **Tergugat-I**, telah memanfaatkan Tanah Milik Penggugat dengan menanam padi, jika dihitung secara ekonomis hasil panen padi Pertahun 500 Kwintal (0,5 Ton) dan harga Gabah bersih 5000/Kg, maka jika 500 Kg x 5000 adalah seharga **Rp. 250.000,-** (*Dua ratus lima puluh ribu rupiah*) PerTahun x 22 tahun (dari Tahun 2001 sampai dengan Tahun 2023), Rp. 250.000 x 22 = **Rp. 5.500.000,-** (*Lima juta lima ratus ribu rupiah*);
- Bahwa Penggugat dalam mengajukan Gugatannya di Pengadilan Negeri Serang tidak maju sendiri melainkan menggunakan Jasa hukum (Lawyer) dengan biaya Lumsum **Rp. 150.000.000,-** (*Seratus lima pulu juta rupiah*) sampai perkara ini selesai dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (Ingkrach);

Sehingga jika dijumlahkan kerugian Materiil dan Immaeriil penggugat Sebesar **Rp. 655.500.000,-** (*Enam ratus lima puluh lima juta lima ratus ribu rupiah*);

9. Bahwa Tanah seluas 400 M² Akte Jual Beli Nomor 828 Tahun 2001 yang dikuasai oleh **Tergugat-I**, adalah mutlak hak milik **Penggugat**, yang dikuasai secara tidak sah dan melawan hukum, karena itu harus dikembalikan dan diserahkan kepada **Penggugat** sebagai pemiliknya, dengan segala akibat hukumnya;
10. Bahwa **Tergugat-I** telah mengakui atas tanah milik **Penggugat** yang dibeli dari H. Yahya (Alm), dengan dokumen diduga palsu, surat palsu, memalsukan keterangan mengaku dan menyatakan **Tergugat-I** sebagai Pemiliknya yang kemudian diterbitkan **Akte Jual beli Nomor 703 tahun**

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 5 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2000 yang telah direnvoi oleh **Tergugat-VI** sehingga menyatakan tanah itu sebagai **Tergugat-I**, hal ini adalah sebagai perbuatan melawan hukum, dan dokumen apapun atas tanah tersebut terkait tanah milik **Penggugat** tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

11. Bahwa **Tergugat-I** menguasai tanah tanpa hak yang sah menurut hukum, dengan menggunakan **Akte Jual beli Nomor 703 tahun 2000 direnvoi**, tidak sah tersebut yang diterbitkan oleh **Tergugat-VI** secara melawan hukum, menggunakan sebagai dasar guna melakukan penguasaan tanah milik **Penggugat**. Perbuatan pengalihan hak mana sebagai perbuatan melawan hukum, karena itu tidak sah dan menimbulkan kerugian kepada **Penggugat**, karena itu transaksi dan atau pengalihan hak atas tanah tersebut batal demi hukum dan atau harus dibatalkan dan tanah harus dikembalikan kepada **Penggugat** dengan segala akibat hukumnya;

12. Bahwa **Penggugat** ada sangka yang kuat **Tergugat-I** tidak akan melakukan pengembalian hak dan penghapusan **Akte Jual beli Nomor 703 tahun 2000 direnvoi** atas nama Dulmuin, maka wajar **Penggugat**, menuntut **Tergugat-I, Tergugat-VI, Tergugat-VII** atas perbuatannya dihukum uang paksa (dwangsom) secara tanggung renteng sebesar Rp 1.000.000,- setiap hari keterlambatan untuk mengembalikan **Akte Jual beli Nomor 703 tahun 2000 direnvoi** menjadi luas seluas 1698 M² kembali ke Awal Akte Jual Beli tersebut dengan segala akibat hukumnya;

13. Bahwa **Penggugat** mohon, karena tanah milik **Penggugat** telah beralih dan dikuasai oleh **Tergugat-I** maka kami mohon, agar selama pemeriksaan perkara ini **Tergugat-I** atau siapapaun yang mendapat hak dari padanya, untuk tidak melakukan perbuatan fisik apapun atas tanah sengketa tersebut, dan yang setiap sehari pelanggaran dilakukan dihukum dengan uang paksa sebesar Rp 1000.000,- per hari pelanggaran dilakukan atas tanah tersebut;

14. Bahwa **Penggugat** memiliki sangka yang kuat, karena **Tergugat-I** telah menguasai dan **Tergugat-VI** dibantu oleh **Tergugat-VII** telah Merenvoi AJB milik **Tergugat-I** sehingga tanah milik **Penggugat** berada atau masuk di dalam gambar **AJB Tergugat-I**, dengan menguasai tanah milik **Penggugat** sehingga **Penggugat** tidak dapat menguasai tanah miliknya tersebut dan tidak juga merasakan hasil pertanian yang selama ini digarap oleh

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 6 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat-I, maka mohon agar sebelum dan selama pemeriksaan perkara tanah milik **Penggugat** yang telah dikuasai oleh **Tergugat-I** diletakkan dalam **Sita Jaminan**, dengan segala akibat hukumnya;

Berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum yang diuraikan diatas, **Penggugat** memohon kepada Ketua Pengadilan Serang Cq: **Ketua Majelis Hakim** yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berkenan untuk mengabulkan gugatan **Penggugat** dengan diktum amar putusan sebagai berikut:

Dalam Provisional:

1. Memutus dan menyatakan **Tergugat-I** dilarang melakukan perubahan dan tindakan fisik atas tanah dalam Akte Jual Beli Nomor 828 Tahun 2001, sampai putusan final dan mengikat;
2. Memutus dan meletakkan dalam sita jaminan atas bidang tanah dengan luas dan batas sesuai dalam Akte Jual Beli Nomor 828 Tahun 2001;

Dalam Pokok perkara:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya;
2. Memutus dan menetapkan Akte Jual Beli Nomor 828 Tahun 2001 atas nama Haji Aat Supriatna sah menurut hukum;
3. Memutus dan menyatakan **Penggugat** adalah pemilik tanah yang sah sesuai Akte Jual Beli Nomor 828 Tahun 2001;
4. Memutus dan menyatakan segala dokumen apapun atas nama **Tergugat-I** atau siapapun yang mendapat hak dari pada mereka, adalah batal demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Memutus dan menyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan membatalkan dengan segala akibat hukumnya perbuatan **Tergugat-I**, **Tergugat-VI** dan **Tergugat-VII**;
6. Memerintahkan kepada **Tergugat-I** untuk mengosongkan dan menyerahkan secara sukarela tanah/lahan terperkara a quo kepada **Penggugat** sebagai pemilik yang sah sesuai aturan hukum yang berlaku dengan segala akibat hukumnya;
7. Memerintahkan kepada **Tergugat-I**, **Tergugat-VI** dan **Tergugat-VII** untuk menerbitkan kembali **Akte Jual beli Nomor 703 tahun 2000** yang direnvoy menjadi seluas 1698 M² Milik **Tergugat-I** dengan segala akibat hukumnya

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 7 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Menghukum **Tergugat-I** secara tanggung renteng membayar uang paksa setiap hari keterlambatan dalam mencoret **Akte Jual beli Nomor 703 tahun 2000** dan menerbitkan kembali **Akte Jual beli Nomor 703 tahun 2000**

8. Memutus dan memerintahkan kepada Tergugat-I untuk membayar Kerugian baik materil maupun Immatriil sebesar Rp. **Rp. 655.500.000,- (Enam ratus lima puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);**
9. Meletakkan tanah, luas dan batas dalam Akte Jual Beli Nomor 828 Tahun 2001 dalam sita jaminan dan menyatakan sita jaminan sah dan berharga;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Subsidaire;

apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir kuasanya bernama ROHMATULLAH ,S.H.,M.H.,M.Si Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum FAGARA & REKAN Yang Berkedudukan Di Jalan Raya Jakarta KM-4 Pakupatan, Seberang Garand Krakatau Hotel Kota Serang, berdasarkan surat kuasa , tertanggal 09 Agustus 2023, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang tanggal 24 Agustus 2023 dibawah Register Nomor : 572/SK.HUK/Pdt/2023/PN.Srg dan Tergugat I hadir kuasanya yang bernama ANDRIE PRATAMA S.H,SE Dkk Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Tubagus Amri Wardhana – Andrie Pratama & PARTNERS, yang beralamat di Perumahan Griya Asri Blok C.09 No. 6 Kelurahan dalung, Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang Provinsi Banten, berdasarkan surat kuasa , tertanggal 28 Agustus 2023, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang tanggal 29 Agustus 2023 dibawah Register Nomor : 589/SK.HUK/Pdt/2023/PN.Srg sedangkan Tergugat II hadir kuasanya yang bernama Ely Nursamsiah S.H,M.Kn .Dkk Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Law Office Ely & PARTNERS, yang beralamat di Jalan Syech Nawawi Al-Bantani, Ruko Banjarsari Permai Blok A2 No.06 Cipocok Jaya, Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang Provinsi Banten, berdasarkan surat kuasa , tertanggal 27 September 2023, dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang tanggal 27 September

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 8 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023 dibawah Register Nomor : 691/SK.HUK/Pdt/2023/PN.Srg dan untuk Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII tidak hadir dan tidak pula mengriman kuasanya sekalipun telah di panggil secara patut dan sah namun Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII tetap juga tidak tidak hadir atau memeberikan kuasanya maka Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah di anggap tidak mempertahankan haknya sehingga dan di anggap telah di tinggalkan sehingga persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan dari penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu telah mengupayakan perdamaian melalui jalur mediasi dengan menunjuk seorang mediator yang bernama **MOCHAMAD ARIEF ADIKUSUMO, S.H., M.H.** akan tetapi berdasarkan laporan tertanggal 04 Oktober 2023 dari Mediator tersebut menyatakan bahwa mediasi tersebut dinyatakan gagal / tidak berhasil, oleh karena itu dimulailah pemeriksaan perkara ini dengan membacakan gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I telah mengajukan jawaban ndan eksepsinya tertanggal 24 Oktober dan yang di terima melalui e-court pada tanggal 18 Oktober 2023 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. Gugatan Penggugat adalah Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat dalam pengakuannya adalah pernah membeli sebidang tanah pada tahun 2001 seluas kurang lebih $\pm 400 \text{ m}^2$ dari H. Yahya (Almarhum), dan berdasarkan kronologis tersebut, maka ketika timbul sengketa akibat pembelian tanah tersebut, sedangkan H. Yahya sudah meninggal dunia, akhirnya ahli waris dari H. Yahya (Almarhum) dalam perkara aquo dijadikan menjadi Tergugat II, III, IV dan V (atau dalam perkara aquo disebut Para Tergugat). Selanjutnya berdasarkan hal tersebut, Tergugat I mengajukan eksepsi gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), karena ternyata yang menjadi ahli waris dari H. Yahya (Almarhum) tidak hanya Para Tergugat tapi masih ada anak kandung lainnya dari H. Yahya (Almarhum) yang seharusnya oleh Penggugat ditarik sebagai Tergugat lainnya, maka ahli waris dari H. Yahya (Almarhum) yang dimaksud adalah :

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 9 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. H.Muhimah karena sebagai anak kandung dari H. Yahya (Almarhum);
2. Anis Fuad karena sebagai anak kandung dari H. Yahya (Almarhum);
3. Halawi karena sebagai anak kandung dari H. Yahya (Almarhum);
4. Isah karena sebagai anak kandung dari H. Yahya (Almarhum);
5. Ofah karena sebagai anak kandung dari H. Yahya (Almarhum).

B. Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang Mengandung *Obscuur Libel* (Gugatan Kabur Atau Tidak Jelas) dan *Error in Objecto*.

Bahwa objek sengketa dalam perkara aquo adalah sebidang tanah yang dalam pengakuan Penggugat telah dibeli Penggugat dari H. Yahya (Almarhum) pada tahun 2001 seluas kurang lebih $\pm 400 \text{ m}^2$ yang terletak di Komplek Baru Lebak Gempol, RT.003, RW.010, Kel. Penancangan, Kec.Cipocok Jaya, Kota Serang, Prov.Banten, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Nano Suparno ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Dulmuin ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Aan Jamil ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Gang.

tetapi berdasarkan fakta maka lokasi tanah yang dimaksud oleh Penggugat sebagai objek sengketa dalam perkara aquo dan saat ini dikuasai oleh Tergugat I adalah objek/bidang tanah dengan lokasi yang berbeda, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Nano Suparno ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Dulmuin ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan kuburan/tanah milik Hidayat ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Aan Jamil.

Eksepsi *Obscuur Libel*, yaitu eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dalam hal gugatan Penggugat tidak terang atau isinya tidak jelas, termasuk tidak jelas objek sengketanya, maka sebagaimana dikemukakan di atas, dimana gugatan Penggugat adalah gugatan kurang *Obscuur Libel* (Gugatan Kabur Atau Tidak Jelas) karena tidak jelas objek sengketanya dan atau *Error in Objecto* (salah objek sengketanya).

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, maka gugatan Penggugat adalah Gugatan Kurang Pihak

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 10 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*Plurium Litis Consortium*) sekaligus gugatan *Obscuur Libel* (Gugatan Kabur atau Tidak Jelas), maka bentuk kekeliruan apapun yang terdapat dalam gugatan mempunyai akibat hukum:

- a. Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil.
- b. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Sebagaimana pendapat Yahya Harahap dalam buku *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan* (hal. 811) menjelaskan bahwa berbagai macam cacat formil yang mungkin melekat pada gugatan, antara lain:

- a. Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
- b. Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
- c. Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau *plurium litis consortium*;
- d. Gugatan mengandung cacat *obscur libel* atau melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif.

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali yang secara tegas, terang dan utuh diakui oleh Tergugat I;

1. Bahwa benar H. Rusdi bin H. Yahya (Tergugat II) pernah membeli tanah dari H. Sar'i sebidang tanah seluas ± 4000 m² dengan bukti Akta Jual Beli (AJB) No.594.4/0274/AJB/1992, pada tahun 1992 dan Tergugat I juga sudah pernah melihat langsung AJB tersebut pada saat Tergugat I menanyakan kepada Tergugat II terkait asal usul tanah milik Tergugat I yang dibelinya dari Tergugat II;
2. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat pada posita nomor 2, bahwa dalil yang disampaikan Penggugat dalam posita tersebut tidak sepenuhnya benar dan bahwa yang benar adalah :

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 11 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa benar Tergugat II menjual sebagian tanah miliknya yang seluas ± 4000 m² dengan Akta Jual Beli (AJB) No.594.4/0274/AJB/1992, kepada Sutarti seluas ± 1000 m²;
 - b. Bahwa Tergugat II selain menjual sebagian tanah miliknya tersebut kepada Sutarti seluas ± 1000 m², Tergugat II juga menjual sebagian tanah miliknya tersebut kepada Tergugat I pada tahun 2000 dengan Akta Jual Beli (AJB) No.703/2000, yang semula seluas ± 1698 m² tetapi setelah ada pengukuran ulang oleh Kantor Badan Pertanahan setempat ternyata luas tanahnya adalah 2467 m², dan kemudian AJB tersebut direvok berdasarkan hasil pengukuran ulang atas luas tanah tersebut (dibuktikan dengan surat ukur/gambar situasi dari BPN) dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini revok atas AJB diatur dalam Pasal 48 – 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
 - c. Bahwa Tergugat II tidak pernah menjual tanah nya tersebut diatas kepada orang tuanya H. Yahya (Almarhum) dan hal tersebut dibuktikan dengan Surat Pernyataan dari H. Yahya (Almarhum) tertanggal 25 September tahun 2000 (pada saat itu H. Yahya masih hidup), yang isi Surat Pernyataan tersebut adalah menyatakan bahwa H. Yahya tidak pernah memiliki (bukan pemilik) dari tanah atau sebagian tanah dengan AJB No.594.4/0274/AJB/1992 tersebut, yang artinya tidak pernah terjadi penyerahan hak atas tanah milik Tergugat II tersebut kepada bapak kandungnya yaitu dan H. Yahya. Jadi dalil yang disampaikan Penggugat dalam posita nomor 2 ini adalah tidak benar dan menyesatkan apalagi Penggugat juga tidak membuktikan dalil gugatannya terkait bukti surat otentik jika memang pernah terjadi jual beli antara Tergugat II dengan kepada bapak kandungnya yaitu dan H. Yahya.
3. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat pada posita nomor 3, maka jawaban Tergugat I adalah sudah disampaikan dalam jawaban Tergugat I poin nomor 2, yaitu bahwa Tergugat II tidak pernah menjual tanah nya tersebut diatas kepada orang tuanya H. Yahya (Almarhum) dan hal tersebut dibuktikan dengan Surat Pernyataan dari H. Yahya (Almarhum) tertanggal 25 September

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 12 dari 53 Halaman

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

tahun 2000 (pada saat itu H. Yahya masih hidup), yang isi Surat Pernyataan tersebut adalah menyatakan bahwa H. Yahya tidak pernah memiliki (bukan pemilik) dari tanah atau sebagian tanah dengan AJB No.594.4/0274/AJB/1992 tersebut, maka jika terjadi jual beli tanah antara H. Yahya (Almarhum) dengan 3 orang yaitu; a.n Penggugat, a.n Nono Suparno dan a.n Dayat dengan luas dan AJB yang disebutkan oleh Penggugat, maka berarti tanah yang diperjual belikan oleh H. Yahya (Almarhum) bukanlah tanah yang berasal dari milik Tergugat II atau ada dugaan/kemungkinan terbitnya AJB dari jual beli tanah tersebut tidak melalui proses yang sesuai dengan hukum yang berlaku;

4. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat pada posita nomor 4, maka jawaban Tergugat I adalah sudah disampaikan dalam jawaban Tergugat I poin nomor 2 & 3, yaitu bahwa Tergugat II tidak pernah menjual tanah nya tersebut diatas kepada orang tuanya H. Yahya (Almarhum), maka jika terjadi jual beli tanah antara H. Yahya (Almarhum) dengan Penggugat, maka berarti tanah yang diperjual belikan oleh H. Yahya (Almarhum) bukanlah tanah yang berasal dari milik Tergugat II atau ada dugaan/kemungkinan terbitnya AJB dari jual beli tanah tersebut tidak melalui proses yang sesuai dengan hukum yang berlaku, dengan kata lain terbitnya AJB No.828 tahun 2001 a.n Penggugat patut dipertanyakan, karena :
 - a. Menurut keterangan Tergugat VI dan VII, bahwa warkah atas AJB No.828 tahun 2001 a.n Penggugat tersebut tidak terdaftar di Kantor Kecamatan Cipocok Jaya ataupun di Kantor Kelurahan Penancangan;
 - b. Bahwa pada saat pihak dari Penggugat bertemu Tergugat I, untuk mengklaim bahwa objek sengketa (dalam perkara aquo) merupakan tanah milik Penggugat, maka ketika Tergugat I menanyakan bukti kepemilikan atas tanah tersebut (objek sengketa), maka Penggugat menunjukkan kuitansi pembelian atas tanah tersebut (objek sengketa), tapi si penerima uang pembelian tanah di kuitansi tersebut bukan atas nama H. Yahya (Almarhum) tetapi atas nama **Hamami**;
 - c. Bahwa Penggugat juga pernah menunjukkan bukti kepemilikan atas tanah tersebut (objek sengketa) kepada Tergugat I berupa AJB No.828 tahun 2001, tetapi dalam AJB tersebut tidak ada tanda tangan dari H. Yahya

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 13 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Almarhum) sebagai bukti telah terjadi kesepakatan jual beli antara H. Yahya (Almarhum) dengan Penggugat melainkan **cap jempol**, sedangkan sebelumnya setiap ada perbuatan hukum yang memerlukan tanda tangan, H. Yahya (Almarhum) selalu tanda tangan bukan cap jempol.

5. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat pada posita nomor 5, maka jawaban Tergugat I adalah bahwa tidak benar dan menyesatkan dalil dari Penggugat yang menyatakan Tergugat I hadir dalam pengukuran objek sengketa pada saat pembelian tanah objek sengketa oleh Penggugat, bahwa yang sebenarnya Tergugat I tidak pernah hadir dan tidak pernah mengetahui perihal pengukuran tersebut dan tidak pula pernah menandatangani batas-batas tanah yang diukur sebagaimana dalam AJB No.828 tahun 2001;
6. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat pada posita nomor 6, maka jawaban Tergugat I adalah bahwa batas-batas tanah yang diklaim milik Penggugat (objek sengketa), yaitu:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Nano Suparno ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Dulmuin ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Aan Jamil;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Gang.

tetapi berdasarkan fakta maka lokasi tanah yang dimaksud oleh Penggugat sebagai objek sengketa dalam perkara aquo dan saat ini dikuasai oleh Tergugat I adalah objek/bidang tanah dengan lokasi yang berbeda, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Nano Suparno ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Dulmuin ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan kuburan/tanah milik Hidayat ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Aan Jamil.

Oleh karena itu objek sengketa dalam perkara aquo patut dipertanyakan oleh karena itu Tergugat I mengajukan Eksepsi Obscur Libel, karena gugatan Penggugat tidak jelas objek sengketa;

7. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat pada posita nomor 7, 8 dan 9, maka jawaban Tergugat I adalah bahwa dalil dari posita tersebut menunjukkan bahwa Penggugat tidak pernah menguasai tanah yang dianggap miliknya tersebut (obyek sengketa), karena ada kejanggalan, bagaimana mungkin

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 14 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat membeli tanah pada tahun 2001 tapi tidak pernah menguasai bahkan baru melakukan cek pada tahun 2010 dan 2023;

8. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat pada posita nomor 8, yang menyatakan Tergugat I memagar objek sengketa pada saat anak Penggugat mengecek tanah objek sengketa pada tahun 2023 tidak benar dan menyesatkan, karena Tergugat I sudah memagar tanah nya tersebut (objek sengketa) pada tahun 2017;
9. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat pada posita nomor 10, maka jawaban Tergugat I adalah bahwa Tergugat I menguasai objek sengketa dengan cara memagar dll, sudah berdasarkan alas hukum yang kuat yaitu Akta Jual Beli (AJB) No.703/2000 a.n Tergugat I, dimana AJB tersebut merupakan akta otentik dan terbit pada tahun 2000 yang berarti secara waktu AJB milik Tergugat I terbit/sudah ada terlebih dahulu dibanding AJB milik Penggugat yaitu AJB No.828 tahun 2001 yang terbit pada tahun 2001. Sedangkan terkait masalah renvoi AJB, maka Tergugat I sudah menjawabnya pada jawaban Tergugat I poin nomor 2 huruf b diatas, yang pada intinya adalah bahwa Tergugat II menjual sebagian tanah miliknya tersebut kepada Tergugat I pada tahun 2000 dengan Akta Jual Beli (AJB) No.703/2000, yang semula seluas $\pm 1698 \text{ m}^2$ tetapi setelah ada pengukuran ulang oleh Kantor Badan Pertanahan setempat ternyata luas tanahnya adalah 2467 m^2 , dan kemudian AJB tersebut direnvoi berdasarkan hasil pengukuran ulang atas luas tanah tersebut (dibuktikan dengan surat ukur/gambar situasi dari BPN) dan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini renvoi atas AJB diatur dalam Pasal 48 – 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Artinya renvoi adalah perbuatan yang lazim dilakukan terhadap sebuah AJB atau akta-akta lainnya jika ada kesalahan termasuk kesalahan dalam luas tanah, yang penting renvoi dilakukan dengan dasar/alasan yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan proses renvoi juga dilakukan berdasarkan aturan hukum yang berlaku dalam hal ini adalah Pasal 48 – 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dan diperjelas dalam

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 15 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

10. Bahwa menanggapi gugatan Penggugat pada posita nomor 11 s.d 17, maka jawaban Tergugat I adalah dengan tegas menolak seluruh tuduhan dari Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I (termasuk di dalamnya Tergugat VI dan VII) telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan yang termasuk dalam unsur-unsur perbuatan melawan hukum, karena tidak ada unsur kesalahan, kesengajaan, pelanggaran norma-norma kehidupan bermasyarakat yang dilakukan Tergugat I, adapun terkait kepemilikan Tergugat I atas tanah miliknya (termasuk objek sengketa) sudah melalui/berdasarkan proses jual beli berdasarkan hukum yang berlaku dan dibuktikan dengan AJB No.703/2000, yang secara hukum merupakan alat bukti yang otentik sebagai kepemilikan tanah, sedangkan terkait renvoi sudah Tergugat I jelaskan dalam jawaban-jawaban Tergugat I diatas. Adapun tanggapan Tergugat I atas kerugian yang dialami oleh Penggugat baik kerugian materiil maupun non materiil, adalah terlalu berlebihan dan tidak masuk akal nilainya, apalagi semenjak dari pembelian tanah tersebut (objek sengketa) oleh Penggugat yang dalam pengakuannya dibeli dari H.Yahya (Almarhum) pada tahun 2001 mengapa baru pada tahun 2023 diurus, lalu ada dimana Penggugat semenjak tahun 2001 lau mengapa tiba-tiba Penggugat merasa merugi.

Bahwa dalam posita Penggugat yang menyebutkan bahwa kerugian yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp.655.500.000 (enam ratus lima puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) berupa kerugian materiil dan immaterial, termasuk biaya yang dikeluarkan untuk membayar jasa Pengacara, maka hal ini tidak bisa dibenarkan, karena berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.3557 K/Pdt/2015 tanggal 29 Maret 2016, dalam diktum putusannya menyatakan bahwa biaya advokat adalah tanggung jawab dan kewajiban yang sudah disepakati oleh Penggugat sendiri, sehingga tidak tepat bila beban biaya tersebut dibebankan kepada Para Tergugat. Dari putusan

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 16 dari 53 Halaman

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa dengan mencantumkan biaya jasa Advokat kedalam kerugian materiil maupun immaterial Penggugat tidak dibenarkan.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat I memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Serang cq. Majelis Hakim perkara aquo untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan Eksepsi Tergugat I cukup beralasan dan dapat diterima.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM PROVISIONAL:

1. Menolak gugatan dan petitum Penggugat dalam provisional untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I tidak dilarang dan diperbolehkan untuk melakukan tindakan fisik terhadap objek sengketa atau tanah atas Akta Jual Beli No.828 tahun 2001 sampai putusan final dan mengikat;
3. Menolak untuk meletakkan atas sita jaminan atas bidang tanah yang merupakan objek sengketa atau tanah atas Akta Jual Beli No.828 tahun 2001.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Memutus dan menetapkan Akta Jual Beli No.828 tahun 2001 a.n H. Aat Supriatna tidak sah/cacat hukum;
3. Memutus dan menetapkan Akta Jual Beli No. No.703/2000 tahun 2000 a.n Dulmuin sah menurut hukum;
4. Memutus dan menyatakan Penggugat adalah bukan pemilik tanah yang sah atas objek sengketa atau Akta Jual Beli No.828 tahun 2001;

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 17 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memutus dan menyatakan Tergugat I adalah pemilik tanah yang sah sesuai Akta Jual Beli No. No.703/2000 tahun 2000 a.n Dulmuin;
6. Memutus dan menyatakan bahwa segala dokumen atas nama Penggugat atau siapapun yang mendapat hak daripada mereka adalah batal demi hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menolak untuk memutuskan bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat VI dan Tergugat VII adalah perbuatan melawan hukum;
8. Menolak untuk memerintahkan kepada Tergugat I untuk mengkosongkan dan menyerahkan secara sukarela tanah objek sengketa dalam perkara aquo kepada Penggugat;
9. Menolak untuk memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat VI dan Tergugat VII untuk menerbitkan kembali Akta Jual Beli No. No.703/2000 tahun 2000 a.n Dulmuin yang sudah direnvoi menjadi seluas 1698 m²;
10. Menolak untuk menghukum Tergugat I, Tergugat VI dan Tergugat VII untuk membayar uang paksa setiap hari keterlambatan dalam mencoret dan menerbitkan kembali Akta Jual Beli No. No.703/2000 tahun 2000 a.n Dulmuin;
11. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul
Apabila yang mulia majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang bahwa Tergugat II telah mengajukan jawaban sekaligus eksepsinya tertanggal 25 Oktober 2023 dan di terima pada tanggal 18 Oktober 2023 melalui e-court yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Error In Persona/Salah Sasaran (orang)

Secara umum, *error in persona* atau *exceptio in persona* dapat diartikan sebagai kekeliruan mengenai seseorang. Dalam konteks peradilan, *error in persona* dapat diartikan sebagai kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai tergugat melalui surat gugatan;

Bahwa dalam gugatan Penggugat *Error In Persona/Salah Sasaran* (orang) dikarenakan nama-nama yang dimasukkan sebagai Tergugat III H. Damyati bin H. Yahya, Tergugat IV Hj. Holah binti H. Yahya, Tergugat V Hj.

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 18 dari 53 Halaman



Abkhoriyah binti H. Yahya yang merupakan saudara - saudara dari Tergugat II (H. Rusdi bin H. Yahya) namun dalam gugatannya tidak menjelaskan apa hubungannya Tergugat III (H. Damyati bin H. Yahya), Tergugat IV (Hj. Holah binti H. Yahya) Tergugat V (Hj. Abkhoriyah binti H. Yahya) dalam gugatan;

2. Gugatan Plurium Litis Consortium/Kurang Pihak

Plurium Litis Consortium atau dapat diartikan gugatan kurang pihak, yakni pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau Tergugat tidak lengkap.

2.1 Bahwa dalam gugatan Penggugat yang menjadikan anak – anak H. Yahya sebagai Tergugat apabila maksud dari Penggugat merupakan sebagai ahli waris atau anak – anak dari H. Yahya maka jelas *Plurium Litis Consortium/Kurang Pihak* karena sebenarnya anak dari H. Yahya berjumlah 9 orang yaitu :

1. H. Rusdi;
2. H. Damyati;
3. Hj. Olah;
4. H. Abkhoriyah;
5. Muhimah;
6. Anis Puad;
7. Halawi;
8. Isah;
9. Opah;

2.2 Bahwa dalam gugatan Penggugat *Plurium Litis Consortium/Kurang Pihak* dikarenakan Penjual yang bernama H. Sar'i tidak diikutsertakan sebagai Turut Tergugat;

3. **Gugatan Eksepsi *Error in Objecto. Error in Objecto*** pada prinsipnya adalah kesalahan gugatan atas objek yang dipermasalahkan (dipersengketakan). Dalam gugatan Penggugat mempermasalahkan sebidang tanah yang berlokasi di Komplek Baru Lebak Gempol RT. 003 RW. 010 Kelurahan Penancangan, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang seluas + 400 M2 yang Tergugat beli dari H. Yahya selaku orangtua dari Tergugat II (H. Rusdi bin H. Yahya), Tergugat III (H. Damyati bin H. Yahya), Tergugat IV (Hj. Holah binti H. Yahya) Tergugat V (Hj. Abkhoriyah binti H. Yahya) dengan batas-batas :

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 19 dari 53 Halaman



- Sebelah Utara tanah milik Nano Suparno
- Sebelah Timur tanah milik Dulmuin
- Sebelah Selatan tanah milik Aam Jamil
- Sebelah Barat tanah jalan Gang

Yang saat ini dan sebenarnya tanah tersebut memiliki batas - batas :

- Sebelah Utara tanah milik Nano Suparno;
- Sebelah Timur tanah milik Dulmuin;
- Sebelah Selatan Kuburan/Tanah Milik Hidayat;
- Sebelah Barat tanah milik Aam Jamil;

sehingga patut dinyatakan *Error in Objecto*.

4. Eksepsi *Obscuur Libell*/Gugatan Kabur/Tidak Jelas;

Obscuur Libel adalah Gugatan Tidak Jelas. Salah satu yang kerap mengakibatkan suatu gugatan dianggap cacat formil adalah karena dalil-dalil gugatan kabur, artinya gugatan tidak jelas. Kekaburan suatu gugatan atau ketidakjelasan suatu gugatan dapat ditentukan berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

4.1 Posita (*fundamentum petendi*) tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya. Dalil gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi asal jelas dan tegas (*een duidelijke en bepa alde conclusie*) sebagaimana diatur pasal 8 Rv.

4.1.1 Dalam point 1 sampai 7 gugatan Penggugat mempermasalahkan sebidang tanah yang berlokasi di Komplek Baru Lebak Gempol RT. 003 RW. 010 Kelurahan Penancangan, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang seluas + 400 M2 yang Tergugat beli dari H. Yahya selaku orangtua dari Tergugat II (H. Rusdi bin H. Yahya), Tergugat III (H. Damyati bin H. Yahya), Tergugat IV (Hj. Holah binti H. Yahya) Tergugat V (Hj. Abkhoriyah binti H. Yahya) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara tanah milik Nano Suparno;
- Sebelah Timur tanah milik Dulmuin;
- Sebelah Selatan tanah milik Aam Jamil;

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 20 dari 53 Halaman



- Sebelah Barat tanah jalan Gang;

Yang saat ini dan sebenarnya tanah tersebut memiliki batas -
batas:

- Sebelah Utara tanah milik Nano Suparno;
- Sebelah Timur tanah milik Dulmuin;
- Sebelah Selatan Kuburan/Tanah Milik Hidayat;
- Sebelah Barat tanah milik Aam Jamil;

Bahwa tanah dalam perkara *a quo* merupakan tanah milik Tergugat II (H. Rusdi bin H. Yahya) yang dibeli dari H. Sar'i berdasarkan Akta Jual beli nomor 594.4/0274/AJB/Pem/1992 yang dibuat oleh H.E. Rachmat Sulaeman BA Camat Kepala Wilayah Kecamatan Serang tertanggal 11 Februari 1992 seluas 4000 M2 (empat ribu meter persegi) yang berlokasi di Komplek Baru Lebak Gempol RT. 003 RW. 010 Kelurahan Penancangan, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang dengan persil nomor 67a Blok Kerab Kohir 1128 dan tanah tersebut telah dijual kepada Tergugat I (Dulmuin) sesuai Akta Jual Beli Nomor: 703/2000 yang dibuat oleh Mulyana, B.A Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Cipocok Jaya yang berkantor di jalan Bhayangkara-Cipocok Jaya, Kota Serang tertanggal 26 September 2000 dengan luas 2467 M2 (dua ribu empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) dengan batas -batas:

- Sebelah Utara tanah milik Pipa Gas;
- Sebelah Timur tanah milik Sutarti;
- Sebelah Selatan tanah milik H. Sukri;
- Sebelah Barat tanah H. Rusdi/H. Yahya;

Bahwa Tergugat II (H.Rusdi) tidak pernah menjual dengan cara kapling termasuk kepada ayah kandungnya H. Yahya karena faktanya Tergugat II (H. Rusdi) menjual tanahnya kepada Tergugat I (Dulmuin) seluas 2467 M2 (dua ribu empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) dan kepada Sutarti seluas 1000 M2 (seribu meter persegi) dari tanah milik Tergugat II (H. Rusdi) yang dibeli dari H. Sar'i;

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 21 dari 53 Halaman



4.1.2 Bahwa pada poin 8 dalam gugatan Penggugat, saat anak Penggugat bertemu Tergugat I (Dulmuin) menyatakan bahwa tanah yang dibeli Penggugat (H. Aat Supriatna) melalui Hamami dan proses pengurusan jual beli antara Penggugat (H. Aat Supriatna) dengan H. Yahya bukan Penggugat secara langsung, dan Tergugat I (Dulmuin) melihat kwitansi-kwitansi pembayaran atasnama Hamami;

4.1.3 Bahwa pada poin 10 sampai dengan 14 yang penggugat permasalahan terkait renvoi luas tanah dalam Akta Jual Beli Nomor 703 Tahun 2000 bukan tanpa asal hak dan ada dasar hukum namun berdasarkan kesepakatan para pihak karena adanya salah ukur sesuai Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 tentang Pemeliharaan Data dan Pendaftaran Tanah Pasal 36 ayat (1) “ Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendafrtan tanah yang telah terdaftar dan ayat (2) “ pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan”.

Dan pasal 37 ayat (1) “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam Perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Ayat (2) “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia, yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Badan Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan”.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 22 dari 53 Halaman



Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 96 ayat 3 “ Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 95 ayat 1 dan pembuatan akta pemberian hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 95 ayat 2 tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan ayat 1”.

4.1.4 Bahwa Akta Jual Beli Nomor 703 Tahun 2000 antara Tergugat I (Dulmuin) Tergugat II (H. Rusdi bin H. Yahya) adalah sah karena warkahnya telah dicatatkan dan terbukti keabsahannya oleh karena itu alasan – alasan tergugat dalam gugatannya dan mengatakan bahwa Tergugat I (Dulmuin), Tergugat II (H. Rusdi bin H. Yahya), Tergugat III (H. Damyati bin H. Yahya), Tergugat IV (Hj. Holah binti H. Yahya) Tergugat V (Hj. Abkhoriyah binti H. Yahya), Tergugat VI (Camat) Kecamatan Cipocok Jaya, Tergugat VII (Lurah) Kelurahan Penancangan melakukan perbuatan melawan hukum adalah tidak benar;

4.2 Petitem Gugatan Penggugat Tidak Jelas

Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Tergugat I (Dulmuin), Tergugat II (H. Rusdi bin H. Yahya), Tergugat III (H. Damyati bin H. Yahya), Tergugat IV (Hj. Holah binti H. Yahya) Tergugat V (Hj. Abkhoriyah binti H. Yahya), Tergugat VI (Camat) Kecamatan Cipocok Jaya, Tergugat VII (Lurah) Kelurahan Penancangan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Petitem Penggugat ini jelas petitum yang tidak jelas, karena sudah jelas bahwa kepemilikan tanah perkara a quo adalah Tergugat I (Dulmuin) karena warkahnya telah dicatatkan dan terbukti keabsahannya sedangkan Penggugat yang telah mengada – ada membeli tanah tersebut dari H. Yahya dan prosesnya tidak dilakukan secara langsung namun melalui Hamami dan Penggugat (H. Aat Sipriatna) Akta jual beli nomor : 828 tahun 2001 antara

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 23 dari 53 Halaman



Penggugat (H. Aat Sipriatna) dan H. Yahya patut dipertanyakan apakah tanah tersebut sama atau sebenarnya bukan;

Bahwa tidak adanya keselarasan antara Posita dan Petitum dalam gugatan Penggugat seperti Penggugat menyatakan Tergugat I (Dulmuin) telah mengambil tanah miliknya sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah Tergugat I (Dulmuin), Tergugat II (H. Rusdi bin H. Yahya), Tergugat III (H. Damyati bin H. Yahya), Tergugat IV (Hj. Holah binti H. Yahya) Tergugat V (Hj. Abkhoriyah binti H. Yahya), Tergugat VI (Camat Kecamatan Cipocok Jaya, Tergugat VII (Lurah) Kelurahan Penancangan yang dimintakan Penggugat kepada Majelis Hakim adalah petitum yang keliru dan tidak jelas. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan di atas, dimana gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, dalil gugatan saling bertentangan, MAKA gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan TIDAK DITERIMA (*Niet Onvankelijk verklaand*);

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Gugatan yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat II (H. Rusdi) dalam perkara Nomor : 106/Pdt.G/2023/PN Srg harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvan Kelijke Verklaard*);
6. Bahwa, berdasarkan landasan hukum diatas yang mempunyai kekuatan hukum tetap, sudah jelas bahwa Tergugat II tidak bersalah dalam perkara ini. Jadi, sangat beralasan bila Eksepsi Tergugat II (H. Rusdi) dikabulkan.

II. DALAM JAWABAN

1. Bahwa dalam point 1 sampai 7 gugatan Penggugat memperlmasalahkan sebidang tanah yang berlokasi di Komplek Baru Lebak Gempol RT. 003 RW. 010 Kelurahan Penancangan, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang seluas + 400 M2 yang Tergugat beli dari H. Yahya selaku orangtua dari Tergugat II (H. Rusdi bin H. Yahya), Tergugat III (H. Damyati bin H. Yahya), Tergugat IV (Hj. Holah binti H. Yahya) Tergugat V (Hj. Abkhoriyah binti H. Yahya) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara tanah milik Nano Suparno;

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 24 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur tanah milik Dulmuin;
- Sebelah Selatan tanah milik Aam Jamil;
- Sebelah Barat tanah jalan Gang;

Yang saat ini dan sebenarnya tanah tersebut memiliki batas - batas:

- Sebelah Utara tanah milik Nano Suparno;
- Sebelah Timur tanah milik Dulmuin;
- Sebelah Selatan Kuburan/Tanah Milik Hidayat;
- Sebelah Barat tanah milik Aam Jamil;

Bahwanya tanah dalam perkara a quo merupakan tanah milik Tergugat II (H. Rusdi bin H. Yahya) yang dibeli dari H. Sar'i berdasarkan Akta Jual beli nomor 594.4/0274/AJB/Pem/1992 yang dibuat oleh H.E. Rachmat Sulaeman BA Camat Kepala Wilayah Kecamatan Serang tertanggal 11 Februari 1992 seluas 4000 M2 (empat ribu meter persegi) yang berlokasi di Komplek Baru Lebak Gempol RT. 003 RW. 010 Kelurahan Penancangan, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang dengan persil nomor 67a Blok Kerab Kohir 1128 dan tanah tersebut telah dijual kepada Tergugat I (Dulmuin) sesuai Akta Jual Beli Nomor: 703/2000 yang dibuat oleh Mulyana, B.A Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Cipocok Jaya yang berkantor di jalan Bhayangkara-Cipocok Jaya, Kota Serang tertanggal 26 September 2000 dengan luas seluas 2467 M2 (dua ribu empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) dengan batas -batas:

- Sebelah Utara tanah milik Pipa Gas;
- Sebelah Timur tanah milik Sutarti;
- Sebelah Selatan tanah milik H. Sukri;
- Sebelah Barat tanah H. Rusdi/H. Yahya;

Bahwa Tergugat II (H.Rusdi) tidak pernah menjual dengan cara kapling termasuk kepada ayah kandungnya H. Yahya karena faktanya Tergugat II (H. Rusdi) menjual tanahnya kepada Tergugat I (Dulmuin) seluas 2467 M2 (dua ribu empat ratus enam puluh tujuh meter persegi) dan kepada Sutarti seluas 1000 M2 (seribu meter persegi) dari tanah milik Tergugat II (H. Rusdi) yang dibeli dari H. Sar'i;

2. Bahwa pada poin 8 dalam gugatan Penggugat, saat anak Penggugat bertemu Tergugat I (Dulmuin) menyatakan bahwa tanah yang dibeli

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 25 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat (H. Aat Supriatna) melalui Hamami dalam proses pengurusan jual beli antara Penggugat (H. Aat Supriatna) dengan H. Yahya bukan Penggugat secara langsung, dan Tergugat I (Dulmuin) melihat kwitansi-kwitansi pembayaran atas nama Hamami;

3. Bahwa pada poin 10 sampai dengan 14 yang Penggugat permasalahan terkait renvoi luas tanah dalam Akta Jual Beli Nomor 703 Tahun 2000 bukan tanpa asal hak dan ada dasar hukum namun berdasarkan kesepakatan para pihak karena adanya salah ukur;

4. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 tentang Pemeliharaan Data dan Pendaftaran Tanah Pasal 36 ayat (1) "Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan ayat (2) "pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan".

Dan pasal 37 ayat (1) "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam Perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Ayat (2) "Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia, yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Badan Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan";

5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 96 ayat 3 "Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 95 ayat 1 dan pembuatan akta

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 26 dari 53 Halaman

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

pemberian hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 95 ayat 2 tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya tidak sesuai dengan ketentuan ayat 1”;

6. Bahwa, dikarenakan Gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang benar dan telah mengada-ngada dengan membuat suatu cerita opini dengan menyudutkan Tergugat II adalah salah satu pihak yang bersalah dalam perkara ini, maka mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar dapat mengabulkan Eksepsi dan Jawaban Tergugat II .

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang untuk dapat memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvan Kelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dalil-dalil dari Jawaban Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menetapkan biaya yang timbul dari perkara ini menurut hukum;

SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang berpendapat lain Mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari Rabu tanggal 1 Nopember 2023 Penggugat mengajukan Repliknya melalui e-court yang pada pokoknya sama dengan dalil-dalil gugatan semula disertai dengan bantahan atas eksepsi Tergugat I dan Tergugat II sedangkan Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Dupliknya pada hari Kamis tanggal 8 Nopember 2023, yang pada pokoknya masih sama dengan dalil dalil jawaban dan eksepsi Tergugat dan untuk mempersingkat uraian dari putusan ini, maka baik Replik dari Penggugat maupun Duplik dari Tergugat telah termuat dalam berita acara sidang dan dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 27 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan foto copy bukti surat yang telah diberi materai cukup, yaitu yang antara lain sebagai berikut :

1. Fotocopy dari Asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) Elektronik atas nama H. AAT SUPRIATNA. Nomer: 3673011108650001 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Serang, Provinsi Banten, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan aslinya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (P-1);
2. Fotocopy dari Fotocopy Akte Jual Beli Nomor 594.4/0274/AJB/PEM/1992 Antara H.SAR'I (sebagai Penjual) dan H.RUSDI Bin H. YAHYA sebagai (Pembeli), bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (P-2);
3. Fotocopy dari Fotocopy Surat pernyataan H. YAHYA Bin H. IBROHIM tertanggal 25 September 1992, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (P-3);
4. Fotocopy dari Fotocopy Akte Jual Beli Nomor 703 Tahun 2000 tertanggal 26 September 2000 Antara H.RUSDI Bin H. YAHYA (sebagai Penjual) dengan DULMUIN sebagai (Pembeli), bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (P-4);Pe
5. Fotocopy dari Fotocopy Akte Jual Beli Nomor 770 Tahun 2000 tertanggal 26 Oktober 2000 Antara H.RUSDI Bin H. YAHYA (sebagai Penjual) dan H. YAHYA Bin H. IBROHIM sebagai (Pembeli), bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (P-5);
6. Fotocopy dari Asli Akte Jual Beli Nomor 828 Tahun 2001 tertanggal 05 Oktober 2001 Antara H. YAHYA (sebagai Penjual) dan H. AAT SUPRIATNA IBROHIM sebagai (Pembeli), bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Aslinya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (P-6);

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 28 dari 53 Halaman

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

7. Fotocopy dari Fotocopy Akte Jual Beli Nomor 829 Tahun 2001 tertanggal 05 Oktober 2001 Antara H.YAHYA (sebagai Penjual) dan NANO SUPARNO sebagai (Pembeli), bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (P-7);
8. Fotocopy dari Fotocopy PPAT kota Serang, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (P-8);

Menimbang, bahwa pada tanggal 17 Januari 2023 Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat tambahan yang antara lain sebagai berikut:

1. Fotocopy dari Fotocopy Surat keterangan H.YAHYA, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (P-9);
2. Fotocopy dari Fotocopy Surat keterangan Riwayat tanah Warkah, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (P-10);
3. Fotocopy dari Fotocopy Gambar lokasi tanah, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (P-11)
4. Fotocopy dari Asli Surat keterangan Nomor 593/53/XII/PPATS/2023 , bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Aslinya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (P-12);
5. Fotocopy dari Asli Surat keterangan Nomor 593/54/XII/PPATS/2023 , bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Aslinya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (P-13)
6. Fotocopy dari Asli Surat keterangan Nomor 593/55/XII/PPATS/2023 , bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Aslinya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (P-14)

Menimbang, bahwa surat – surat bukti berupa foto copy tersebut telah dibubuhi meterai cukup, kemudian setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Hakim Ketua Majelis dan ternyata surat-surat bukti yang berupa foto copy tersebut telah

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 29 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cocok dan sesuai dengan aslinya, sehingga karenanya dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah serta kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan yang aslinya dikembalikan kepada Penggugat, kecuali bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-7, P-8, P-9, P-10 dan P-11 yang merupakan copy dari copy;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi SUIOSO NS.

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda, ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Saksi juga menyatakan tidak kenal dengan Tergugat tidak ada hubungan darah dan hubungan pekerjaan dengannya;
- Bahwa saksi sehat jasmani dan rohani dan siap memberikan keterangan;
- Bahwa saksi ada masalah Sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan tergugat II;
- Bahwa Saat dikantor kecamatan saksi melihat AJB Fotocopy Sekilas berbentuk wakaf milik H. HIDAYAT;
- Bahwa pada saat penjual saat itu ada jalan untuk kemakam dan warga sepakat ada jalan ke makam;
- Bahwa lokasi tanah berada di Komplek baru lebak gempol rt. 02/03 dimana Sekitar tahun 1992 awal mulanya tanah tersebut milik sdr. H. Sar'i, seluas $\pm 4000 \text{ M}^2$ yang dijual kepada H. Rusdi lalu H. Rusdi menjual Kembali kepada Tergugat-I seluas $\pm 1698 \text{ M}^2$, dijual ke Ibu Sutarti seluas $\pm 1000 \text{ M}^2$ dan dijual ke H. Yahya (Alm) $\pm 1524 \text{ M}^2$, dan H. Yahya menjual Kembali dengan cara kapling yaitu kepada Saudara Dayat yang sekarang ini menjadi tanah wakaf Makam, Saudara Aat (Penggugat) seluas 400 M^2 , Saudara Nano. S Seluas 200 M^2
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-2 hingga P-7 saat diperlihatkan di persidangan dimana luas tanah sengketa sesluas $\pm 4000 \text{ M}^2$ dan saksi juga melihat AJB luas tanah tersebut;

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 30 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa permasalahannya sebenarnya tanah tersebut telah di pagar oleh tembok oleh Saudara Dulmuin (Tergugat I);
- Bahwa saksi pernah ikut melakukan mediasi ke Saudara Dulmuin (Tergugat I) tetapi tidak ada titik temunya dan pada saat mediasi tidak ada perubahan di AJB;
- Bahwa pada saat mediasi yang hadir yaitu Tergugat T dan Tergugat V;
- Bahwa saksi mengetahui Objek sengketa tanah tersebut yakni berbatas;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Nano Suparno
 - sebelah timur berbatasan dengan Dulmuin;
 - Sebelah selatan Makam milik Hidayat;
 - Sebelah Barat Milik Aam;
- Bahwa saksi tinggal dilokasi sejak tahun 1997 dan saksi kenal dengan Dulmuin (Tergugat I) pada tahun 1997 dan rumah saksi kurang lebih 250 Meter dari lokasi sengketa;
- Bahwa pada saat AJB di buat saksi tidak pernah jadi saksi dan pada saat dilakukan pengukuranpun saksi tidak pernah di panggil oleh pihak kelurahan dan BPN dan saksi hanya mengetahui dari orang tua saksi;
- Bahwa Saksi kenal dengan H.AAT SUPRIATNA (Penggugat) pada Tahun 2023 saat ada perkara ini dan saksi ke kantor kecamatan untuk memastikan luas tanah milik Dulmuin (Tergugat I);
- Bahwa yang memberikan Informasi ke saksi tentang AJB Orang dari kecamatan yang memberikan informasi saat saksi menanyakan mengenai AJB tersebut akan tetapi saat saksi di kantor kecamatan saksi melihat AJB Fotocopy dan tidak ada tanda tangan H. YAHYA hanya ada cap jempol;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat bukti TI-8, TI-9 dan TI-14 yang diperlihatkan kepada saksi;
- Bahwa saksi pernah ketemu dengan H. vRUSDI (Tergugat II) kurang lebih 5 (lima) kali dan saksi tidak pernah menanyakan masalah sengketa tanah ke H. RUSDI (Tergugat II) termasuk mengenai masalah penjualan tanah ke H. YAHYA;

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 31 dari 53 Halaman

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 tidak pernah melihat AJB dengan luas tanah 698 M2 dan Luasa tanah 2467 M2;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada hubungan H. YAHYA dengan H. HAMAMI;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli AJB antara Penggugat dengan H. YAHYA dan saksi juga tidak tau berapa harga jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi melakukan penelusuran sekitar 5 (lima) tahun yang lalu;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat dan para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan masing masing;

Saksi II NANO SUPARNO;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda, dan Saksi juga menyatakan kenal dengan para Tergugat tetapi tidak ada hubungan darah dan hubungan pekerjaan dengannya;
- Bahwa saksi sehat jasmani dan rohani dan siap meberikan keterangan;
- Bahwa ada masalah Sengketa tanah jalan kemakam antara Penggugat dengan Tergugat I dan tergugat II;
- Bahwa pada saat saksi beli tanah sudah ada jalan tetapi belum ada makam;
- Bahwa saksi lupa siapa yang tanda tangan AJB dan saksi sering datang ke lokasi akan tetapi saksi tidak tahu tanah yang dipagar dulunya milik siapa namun saksi ketahui pemagaran tembok kurang lebih tahun 2018;
- Bahwa awal saksi jual beli tanah ke H.YAHY dimana H. YAHYA punya tanah dan H. HAMAMI sebagai calo kemudian saksi jual beli ke H. YAHYA dan saksi tidak pernah melihat AJB H. AAT SUPRATMA (penggugat);
- Bahwa saksi lupa no AJB yang saksi beli tanah tersebut kurang lebih tahun 2001 dengan luas 200 Meter persegi saat beli tanah tersebut untuk H. AAT SUPRATMA (penggugat);
- Bahwa saksi tinggal dilokasi kurang lebih selama 20 tahun kemudian tahun 2021 saksi pindah tempat tinggal;

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 32 dari 53 Halaman

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 berkomunikasi dengan H. DULMUIN (Tergugat I) mengenai jalan makam yang dipagar namun saksi tidak tahu alasan tanah dipagar oleh H. DULMUIN (tergugat I);
- Bahwa saksi pernah lihat bukti P-7;
- Bahwa saksi beli tanah dari H. YAHYA secara di cicil dan AJB diserahkan kepada saksi pada tahun 2001 diana saksi menandatangani AJB tersebut di lokasi tanah yang saksi beli dan uang pembelian tanah saksi serahkan kepada HAMIMI;
- Bahwa pada saat itu H. YAHYA tanda tangan di AJB tersebut dan saksi tidak pernah melakukan pengukuran;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat dan para Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan masing masing;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat I, telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa:

1. Fotocopy dari Asli Dokumen Akta Jual Beli (AJB) No.703/2000, tahun 2000, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Aslinya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TI-1);
2. Fotocopy dari fotocopy Dokumen Gambar Bidang Tanah sebelum pengukuran, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopy sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TI-2);
3. Fotocopy dari fotocopy Dokumen Gambar Bidang Tanah untuk Akta Jual Beli (AJB) No.703/2000, tahun, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopy sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TI-3);
4. Fotocopy dari Asli Dokumen Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2021 atas nama Dulmui, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Aslinya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TI-4);

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 33 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopy dari Asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) Elektronik atas nama DULMUIN. Nomer: 3604021410520017 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Serang, Provinsi Banten, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan aslinya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TI-5);
6. Fotocopy dari Fotocopy Dokumen Surat Pernyataan Jual Tanah atas nama H. Rusdi tertanggal 25 September 2000 , bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TI-6);
7. Fotocopy dari Fotocopy Dokumen Surat Pernyataan Tidak Sengketa Yang Diketahui Oleh Kepala Kelurahan Penancangan Tertanggal 25 September 2000, atas nama H. Rusdi , bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TI-7);
8. Fotocopy dari Fotocopy Dokumen Surat Keterangan Pernyataan tertanggal 25 September 2000 atas nama H. Yahya B.H. Ibrohim, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TI-8);
9. Fotocopy dari Asli Dokumen Surat Pernyataan H. Rusdi tertanggal 28 Juli 2023, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Aslinya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TI-9);
10. Fotocopy dari Asli Dokumen Surat Pernyataan atas nama H. Rusdi tertanggal 28 Juli 2023, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TI-10);
11. Fotocopy dari Fotocopy Register PPAT Sementara Camat Cipocok Jaya, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TI-11);
12. Fotocopy dari Print Out Dokumen Kwitansi senilai Rp.1.000.000 (atas nama Bapak Aat S kepada Hamami tertanggal 25 Desember, bermaterai

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 34 dari 53 Halaman

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)



cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Print Out sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TI-12);

13. Fotocopy dari Print Out Dokumen Kwitansi senilai Rp10.000.000 atas nama Bapak Aat S kepada Hamami tertanggal 23 Januari 200, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Print Out sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TI-13);

14. Fotocopy dari Asli Surat Keterangan dari Kelurahan Setempat Para Ahli Waris Alm. H. Yahya Nomor:645/60/PEM/XI/202, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Aslinya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TI-14);

Menimbang, bahwa pada tanggal 17 Januari 2023 Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat tambahan yang antara lain sebagai berikut;

1. Fotocopy dari Fotocopy Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor:593.7/01/1006/II/2004, yang dikeluarkan oleh Lurah Penancangan pada tanggal 16 Januari 2024, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TI-15);
2. Fotocopy dari Fotocopy Kwitansi pembayaran pembelian tanah atas nama Bapak Aat, S. sebagai Pembeli kepada Hamami, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TI-16A)
 - Fotocopy dari Fotocopy Kwitansi pembayaran pembelian tanah atas nama Bapak Aat, S. sebagai Pembeli kepada Hamami, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TI-16B);
 - Fotocopy dari Fotocopy Kwitansi pembayaran pembelian tanah atas nama Bapak Aat, S. sebagai Pembeli kepada Hamami, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TI-16C);
3. Fotocopy dari Fotocopy Letter C atasnama H. Sari Bani H Nomor 1128, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TI-17);

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 35 dari 53 Halaman



4. Fotocopy dari AJB No.702/2000 a.n Sutarti, bermeterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TI-17);

Menimbang, bahwa surat – surat bukti berupa foto copy tersebut telah dibubuhi meterai cukup, kemudian setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Hakim Ketua Majelis dan ternyata surat-surat bukti yang berupa foto copy tersebut telah cocok dan sesuai dengan aslinya, sehingga karenanya dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah serta kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan yang aslinya dikembalikan kepada Tergugat I, kecuali bukti TI-2, TI-3, TI-6, TI-7, TI-8, TI-11, TI-12, TI-13, TI-14, TI-15, TI-16A, TI-16B, TI-16C, TI-17 dan TI-17A yang merupakan copy dari copy;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat I juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **H. SYAEFUDIN**;

- Bahwa Saksi kenal dengan para Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda, dan Saksi juga menyatakan tidak kenal dengan Penggugat tidak ada hubungan darah dan hubungan pekerjaan dengannya;
- Bahwa saksi menerangkan ada masalah jalan untuk kemakam yang sebelumnya tidak pernah dimusyawarakan di kantor desa hubungan sehingga warga disana menjadi tidak nyaman karena tidak ada reaksi dari Lurah, Rt dan Rw dalam menyelesaikan permasalahan ini;
- Bahwa saksi tahu luas tanah H. Sar'i di jual kepada H. Rusdi (Tergugat II) seluas 4000 m2 yang saksi ketahui dari akte jual beli dari H. Sari ke H. Rusdi (Tergugat II) kemudian H. Rusdi (Tergugat II) menjual tanah tersebut kepada kakak saksi seluas 1000 M2 dan Ke Nano seluas 400 M2 dan ke Dayat;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat P-7 kaitannya didalam bukti surat tersebut penjualnya H. Yahya sedang yang menjual tanah tersebut H. Rusdi (Tergugat II);

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 36 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saya tahu dari cerita H Dulmuin (Tergugat I) pada saat H. Rusdi (Tergugat II) menitipkan tanah ke H Dulmuin (Tergugat I) dimana sebelum di renvoi luas tanahnya seluas 1.500 M2 dan setelah di renvoi luas tanahnya menjadi 2.400 M2 akan tetapi saksi tidak tau siapa yang melakukan renvoi luas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Akte Jual beli tersebut terdaftar di kecamatan atau tidak akan tetapi menurut Informasi dari H.DULMUIN (tergugat I) sudah tercatat di Kecamatan;
- Bahwa saksi tidak tahu H. RUSI (tergugat II) pernah menjual tanah ke H. YAHYA atau tidak dan saksi tidak tahu AJB Nomor 770 dan AJB Nomor 828 serta saksi tidak tau jual beli antara H. AAT SUPRIATNA dengan H. YAHYA;
- Bahwa saksi kenal dengan DUMUIN (tergugat I) berawal saat saksi pindah atau bermukim dilingkungan komplek baru tahun 1997 saat itu masih hutan dan H. DULMUIN (tergugat I) sudah tinggal disitu dan saksi tidak tahu sejak tahun berapa H. DULMUIN (tergugat I) tinggal dilingkungan komplek tersebut;
- Bahwa saksi dengan DULMUIN (Tergugat I) dan H. Rusdi (tergugat II) tidak terlibat masalah tanah, masalahnya kakak ipar saksi membeli tanah seluas 10 Meter persegi pada tahun 2000;
- Bahwa yang menawarkan DULMUIN (tergugat I) karena uangnya tidak ada kemudian di tawarkan ke saksi kemudian saksi tawarkan ke kakak saksi kemudian kakak saksi mau membeli dan dibayar oleh kakak saksi hingga muncul permasalahan tanah pada tahun 2023;
- Bahwa saksi diperlihatkan fotocopy Akte Jual beli oleh H. AAT SUPRIATNA dan saksi pernah melihat dan membaca bukti surat P-6 mengenai AJB dan saksi pernah meminta salinannya akan tetapi AJB yang asli tidak ada menurut keterangan H. AAT SUPRIATNA hilang kebakaran;
- Bahwa ada jalan akses menuju ke makam dimana saksi dalam jual beli tersebut ikut bertanda tangan diman tanah makam tersebut pembayaran belum lunas, baru DP sejumlah Rp.20.000.000,00(dua puluh juta rupiah) dan akan dilunasi bila mana permasalahan tanah tersebut telah selesai;
- Bahwa saksi tahu saat jual beli antara H. DULMUIN (tergugat I) dengan H. RUSDI (tergugat II) tetapi masalah transaksi saksi tidak tahu kurang lebih

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 37 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas tanahnya 2000 m2 dengan harga tanah per 1 meternya 14.000 (empat belas ribu rupiah) permeter persegi dan saksi tau lokasinya yang di jual secara keseluruhan bukan dalam bentuk kapling;

- Bahwa cara pembayaran tanah dilakukan sebanyak 2 (dua) kali yang langsung di terima oleh H. RUSDI (tergugat II);
- Bahwa saksi mengetahui batas batas objek sengketa tanah tersebut yakni
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Nano Suparno
 - sebelah timur berbatasan dengan Dulmuin;
 - Sebelah selatan Makam milik Hidayat;
 - Sebelah Barat Milik Aam;
- Bahwa ada bukti surat akte jual aslinya antara saksi dengan H.RUSDI (tergugat II) nomor 703 tahun 2000 dan akta jual beli tersebut sama dengan milik kakak saksi dengan akte jual beli nomor 702 tahun 2000;
- Bahwa AJB tersebut sudah terdaftar di kantor BPN dan juga AJB milik H.DULMUIN (Tergugat I) sudah terdaftar di kantor BPN;
- Bahwa saksi menegetahui asal mula tanah tersebut dari H.DULMUIN (Tergugat I) secara langsung dalam jual belinya namun saksi mengetahui jual beli antara H. AAT SUPRIATNA dengan H. Yahya;
- Bahwa saksi tidak tahu saat kuwitansi diperlihatkan oleh H. AAT SUPRIATNA kepada saksi atas nama siapa;
- Bahwa pada saat direnvoi ada perbedaan luas tanah dimana sebelum AJB direnvoi luas tanah kurang lebih 1500 M2 yang dilakukan oleh Petugas dari Kecamatan dan Kelurahan namun saksi tidak menyaksikan langsung pada saat pengukuran;
- Bahwa menurut keterangan H. DULMUIN (tergugat I) merasa keberatan karena tanah miliknya yang ada di daerah dekat makam harga jualnya turun dan selain H.DULMUIN (tergugat I) ada yang keberatan yang lainnya bahwa di area tanah mereka ada makam;
- Bahwa awalnya tanah tersebut milik H. RUSDI (tergugat II) dan saksi kenal dengan HAMAMI karena saksi pernah jadi RT di lingkungan tersebut dan HAMAMI sering menjadi perantara jual beli tanah dan ada beberapa tanah yang bermasalah yang di jual belikan oleh HAMAMI;

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 38 dari 53 Halaman

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)



Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II akan menanggapi dalam kesimpulan masing masing;

2. Saksi **BAEDOWI**;

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II dan tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda, dan Saksi juga menyatakan tidak kenal dengan Penggugat tidak ada hubungan darah dan hubungan pekerjaan dengannya;
- Bahwa saksi sehat jasmani dan rohani dan siap memberikan keterangan;
- Bahwa ada masalah Sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan tergugat II;
- Bahwa Tanah saksi berada di sebelah H. Shaleh yang saksi tanami padi dimana saksi juga mengetahui dilokasi sengketa terdapat makam namun saksi tidak tahu jalan ke makam tersebut di tembok;
- Bahwa saksi kenal dengan H. DULMUIN (Tergugta I) sebelum tahun 2000 waktu sama- sama petani;
- Bahwa saksi sekarang mengarap tanah milik Perusahaan;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah yang di jual H. RUSDI (tergugat II) kepada H. DULMUIN (Tergugat I) seluas 2.400 Meter persegi dari cerita H. DULMUIN (Tergugat I) dan saksi belum pernah lihat surat jual belinya;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah milik H. YAHYA digarap oleh H. DULMUIN (tergugat I) yang saat ini bersengketa namun saksi tidak tau tanah wakaf yang dijadikan makam;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan H. DULMUIN (tergugat I) sekitar 500 meter;
- Bahwa saksi kenal dengan H. RUSDI (tergugat II) dan pernah ketemu pada tahun 2023;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah jalan di area makam dan saksi mendengar dari cerita H. DULMUIN (tergugat I) bahwa membeli tanah dari H. RUSDI (tergugat II);
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan DULMUIN (tergugat I) pada tahun 2000;
- Bahwa benar DULMUIN (tergugat I) sebagai ketua kelompok tani dan saksi tidak tau HAMIMI jual beli tanah milik orang lain;

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 39 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut milik H. RUSDI (tergugat II) tetapi sekarang milik H. DULMUIN (Tergugat I) dengan cara Jual beli dari H. RUSDI (tergugat II);
- Bahwa saksi tidak tau pada saat proses jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi kenal dengan H.RUSDI (tergugat II) pada saat Pemeriksaan setempat (PS);
- Bahwa H. YAHYA mempunyai anak 3 yaitu; 1. H. RUSDI, H. DAWYANTI dan HJ. HOLAH dan H. AHYA menikah hanya 1 (satu) kali;
- Bahwa saksi kenal dengan H. ABKHORIYAH maupun dengan HAMIMI namun saksi tidak tau kalau HAMIMI pernah menjadi perantara jual beli tanah;
- Bahwa saksi tahu tanah yang dilakukan Pemeriksaan setempat (PS) adalah milik H. RUSDI (tergugat II);

Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat dan para Tergugat menanggapi dalam kesimpulan masing masing;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II, telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa:

1. Fotocopy dari Asli Kartu Tanda Penduduk (KTP) Elektronik atas nama H. RUSDI. Nomer: 3604011908690645 yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Serang, Provinsi Banten, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan aslinya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TII-1);
2. Fotocopy dari Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2021 atas nama Dulmuin, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Aslinya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TII-2);
3. Fotocopy dari Fotocopy Dokumen Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun 2021 atas nama Dulmuin, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TII-3);

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 40 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy dari Aslinya Dokumen Surat Akta Jual Beli Nomor 703 tahun 2000, bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Aslinya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TII-4);
5. Fotocopy dari Fotocopy Gambar Lokasi Tanah bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TII-5);
6. Fotocopy dari Fotocopy Surat Pernyataan Jual Tanah atasnama H. Rusdi tertanggal 25 September 2000 bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TII-6);
7. Fotocopy dari Fotocopy Surat Pernyataan Tidak Sengketa Yang Diketahui Oleh Kepala Kelurahan Penancangan Tertanggal 25 September 2000 Atas nama H. Rusdi bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TII-7);
8. Fotocopy dari Fotocopy Surat Keterangan Pernyataan tertanggal 25 September 2000 atas nama H. Yahya B.H. Ibrohim bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TII-8);
9. Fotocopy dari Asli Surat Keterangan Pernyataan Pernyataan H. Rusdi tertanggal 28 Juli 2023 bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Aslinya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TII-9);
10. Fotocopy dari Asli Pernyataan atas nama H.Rusdi tertanggal 28 Juli 2023 bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Aslinya nya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TII-10);
11. Fotocopy dari Fotocopy Gambar Bidang Tanah seluas 2.467 M2 (dua ribu empat ratus enam puluh tujuh meter persegi bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TII-11);

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 41 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotocopy dari Fotocopy Register PPAT Sementara Camat Cipocok Jaya bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TII-12);
13. Fotocopy dari Print Out Kwitansi senilai Rp1.000.000; atas nama Bapak Aat S kepada Hamami tertanggal 25 Desember bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Print Out sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TII-13);
14. Fotocopy dari Print Out Kwitansi senilai Rp10.000.000 atas nama Bapak Aat S kepada Hamami tertanggal 25 Desember bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Print Out sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TII-14);
15. Fotocopy dari Asli Surat Keterangan dari Kelurahan setempat Para Ahli Waris Alm H.Yahya Nomor: 645/60/PEM/XI/2023 bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Aslinya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TII-15);

Menimbang, bahwa pada tanggal 17 Januari 2023 Kuasa Tergugat II telah mengajukan bukti surat tambahan yang antara lain sebagai berikut;

1. Fotocopy dari Fotocopy Surat Keterangan Akta Jual Beli Nomor 702/2000 atasnama Sutarti bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TII-16);
2. Fotocopy dari Fotocopy Surat Girik atasnama H. Sari Bani H Nomor 1128 bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TII-17);
3. Fotocopy dari Fotocopy Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 593.7/01/1006/II/2024 tertanggal 16 Januari 2024 bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Fotocopynya sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TII-18);
4. Fotocopy dari Print Out Surat Keterangan Riwayat Tanah Kwitansi senilai Rp. 500.000; atas nama Bapak Aat S kepada Hamami tertanggal 12-07-01 bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Print Out

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 42 dari 53 Halaman

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)



sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TII-19);

5. Fotocopy dari Print Out Surat Kwitansi senilai Rp. 400.000; atas nama Bapak Aat S kepada Hamami.bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Print Out sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TII-20);
6. Fotocopy dari Out Kwitansi senilai Rp. 500.000; atas nama Bapak Aat S kepada Hamami tertanggal 05-10-01.bermaterai cukup dan telah dilegalisir sesuai dengan Print Out sebagaimana yang diperlihatkan di persidangan dan diberi tanda Bukti (TII-21)

Menimbang, bahwa surat – surat bukti berupa foto copy tersebut telah dibubuhi meterai cukup, kemudian setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Hakim Ketua Majelis dan ternyata surat-surat bukti yang berupa foto copy tersebut telah cocok dan sesuai dengan aslinya, sehingga karenanya dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah serta kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan yang aslinya dikembalikan kepada Tergugat II, kecuali bukti TII-1,TII-2,TII-4,TII-9,TII-10, TII-15, TII-16, hingga TII-21 yang merupakan copy dari copy serta copy dari print out;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat II juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **AMRIT**;

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II tetapi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Para Pihak;
- Bahwa ada masalah Sengketa tanah antara Penggugat dengan Tergugat I dan tergugat II;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan penggugat, akantetapi saksi kenal dengan para Tergugat I hingga Tergugat VII;
- Bahwa H. RUSDI (tergugat II) Menjual tanah kepada dua orang yaitu H. DULMUIN (tergugat I) dan H. SUTATIK dimana saksi mendapatkan cerita

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 43 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari dari cerita H. RUSDI (tergugat II) akan tetapi saksi tidak tau dimana lokasinya;

- Bahwa yang saksi tahu menurut cerita H. RUSDI (tergugat II) lokasinya di kampung lebak Gempol akan tetapi saksi tidak tau batas batasnya dan saksi pernah melihat tanah lokasi tersebut;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan lokasi sekitar 1 (satu) km,
- Bahwa Luas tanah yang di jual H. Rudi kepada H. DULMUIN (Tergugat I) yaitu 2.400 M2 yang saksi ketahui melalui AJB yang baru yang diperlihatkan oleh H. DULMUIN (Tergugat I) dimana saksi sebelumnya tidak tahu ada AJB baru dan apakah sudah terdaftar atau tidaknya saksi tidak tahu;
- Bahwa H. RUSDI (tergugat II) menjual tanah ke H. DULMUIN (tergugat I) pada tahun 2000 dan selanjutnya H. DULMUIN (tergugat I) menjual kembali kepada SUTATI seluas 1000 M2;
- Bahwa saksi tidak tahu akte jual beli SUTATI dengan DULMUIN (tergugat I);
- Bahwa H. YAHYA meninggal pada Tahun 2020 dan saksi tidak pernah melihat akte jual beli antara H. RUSDI (Tegugta II) ke H. YAHYA;
- Bahwa Luas tanah yang bersengketa yaitu 400 M2 dan ada rumah disana tetapi saksi tidak tahu rumah milik siapa;
- Bahwa saksi tidak pernah lihat Bukti Surat P-7;
- Bahwa H. YAHYA mempunyai anak 3 dari istri pertama yaitu; 1. H. RUSDI, H. DAWYANTI, HJ. HOLAH kemudian dari istri ke dua yaitu ABKHORİYAH, H. PUAT, ANGRI, ANSAH itu yang saya ingat;
- Bahwa saksi menanyakan langsung ke H. RUSDI (tergugat II) menjual tanah kepada dua orang yaitu H. DULMUIN (tetgugat I) dan SUTATI dimana H. YAHYA dulunya sebagai pedagang;
- Bahwa saksi tidak pernah denger H. YAHYA pernah jual beli tanah;
- Bahwa saksi diperlihatkan Fotocopy AJB baru oleh H. RUSDI (tergugat II) namun saksi tidak sempat membaca AJB tersebut;
- Bahwa pada saat saksi melihat AJB tanah tersebut milik H. RUSDI (tergugat II) yang membeli Ke H.SAR'I;
- Bahwa sepengetahuan saksi saat ini tanah tersebut milik H. DULMUIN (tergugat I);

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 44 dari 53 Halaman

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 tanah yang dibeli oleh H. DULMUIN (tergugat I) adalah milik H. RUSDI (tergugat II) dan saksi tidak tahu apakah diarea tersebut ada tanah milik H. YAHYA apa tidak;
- Bahwa tanah tersebut tidak pernah di jual secara kapling;
- Bahwa pada saat H. DULMUIN (tergugat I) beli tanah dari ke H. RUSDI (tergugat II) tidak secara kapling;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masalah transaksi jual beli tanah saksi hanya tahu ada AJB baru saja;

Atas keterangan saksi tersebut, Penggugat dan para Tergugat menanggapinya dalam kesimpulan masing masing;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa pada hari Jumat tanggal 1 Desember 2023 dan hasil pemeriksaan setempat tersebut telah pula dibuatkan berita acara dan gambar/situasi obyek sengketa serta termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I serta Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya di persidangan pada hari Rabu tanggal 31 Januari 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II, tidak mengajukan apa apa lagi dalam perkara ini serta mohon putusan;

Menimbang, bahwa keseluruhan proses jawab menjawab tersebut telah dicatat dalam Berita Acara Persidangan dan untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah termasuk dan dipertimbangkan pula serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini;

TENTANG HUKUMNYA :

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan tersebut diatas;

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 45 dari 53 Halaman



Menimbang bahwa atas gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II, telah mengajukan Jawaban dan Eksepsinya yang selanjutnya setelah Majelis Hakim cermati, jawaban dan eksepsinya tersebut ternyata didalam Eksepsi tersebut terdapat 2 (dua) macam Eksepsi yaitu antara lain :

1. **Gugatan Penggugat adalah Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);**
2. **Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang Mengandung Obscur Libel (*Gugatan Kabur Atau Tidak Jelas*) dan *Error in Objecto*;**

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut di atas Penggugat telah menyangkal dalam repliknya dan atas replik Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II tetap pula menyangkal dalam dupliknya;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim akan menguraikan apa yang dimaksud dengan eksepsi itu sendiri dan hal-hal apa saja yang menjadi materi dari eksepsi tersebut.

Menimbang bahwa yang dimaksud dengan eksepsi yaitu tangkisan atau bantahan (*objection*) yang ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga tidak dapat diterima. Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi hakikatnya adalah merupakan bantahan untuk menangkis gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara, akan tetapi apabila eksepsi berhasil maka eksepsi dapat menyudahi pemeriksaan terhadap pokok perkara;

1. GUGATAN KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*)

Menimbang bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat adalah Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang bahwa berdasarkan pasal 163 HIR barang siapa yang mendalilkan gugatan diwajibkan untuk membuktikan seluruh dalil gugatannya dan sebaliknya barang siapa yang membantah dalil gugatan maka harus membuktikan dalil bantahannya;

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 46 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatan Penggugat maka Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut yang di beri tanda bukti P-1 sampai dengan P-8 dan bukti tambahan bertanda P-9 sampai dengan P-14 dan 2 (dua) orang saksi yang bernama **SUIOSO NS** dan **NANO SUPARNO** yang keseluruhannya keterangan saksi telah termuat dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat yang di beri tanda bukti T1-1 sampai dengan T1-14 dan bukti tambahan bertanda TI-15 sampai dengan TI-17A dan dan 2 (dua) orang saksi yang bernama **H. SYAEFUDIN** dan **BAEDOWI** yang keseluruhannya keterangan saksi telah termuat dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat yang di beri tanda bukti TII-1 sampai dengan TII-15 dan bukti tambahan bertanda TII-16 sampai dengan TII-21 dan dan 1 (satu) orang saksi yang bernama **AMRIT** yang keseluruhannya keterangan saksi telah termuat dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa sebelum majelis mempertimbangkan perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat kepada Tergugat, Majelis Hakim terlebih dahulu akan menguraikan pengertian dan dasar hukum tentang perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa tentang perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi "*Tiap Perbuatan yang melanggar Hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu, karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut*";

Menimbang, bahwa suatu perbuatan disebut sebagai perbuatan melawan hukum apa bila didalamnya terdapat unsur-unsur yang harus terpenuhi yang antara lain:

1. Adanya suatu perbuatan yang melawan hukum;
2. Adanya kerugian;
3. Terdapat kesalahan

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 47 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian;

Bahwa yang di maksud dengan Gugatan Kurang Pihak adalah suatu **gugatan** yang mengandung error in persona dimana **pihak** yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;

Menimbang, bahwa dengan mencermati materi gugatan Penggugat dan materi eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim mempertimbangkan materi eksepsi ini sebagai berikut bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah yang berlokasi di Komplek Baru Lebak Gempol RT.003 RW.010 Kel. Panancangan, Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang seluas \pm 400 M² dari Bapak Haji Yahya (Alm) Orang Tua Tergugat-II, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV sebagai Penjual dengan Nomor Akte Jual Beli 828 Tahun 2001 yang diterbitkan/dikeluarkan oleh Tergugat-VI (sebagai PPATS), didalam AJB tersebut ditandatangani sebagai saksi Tergugat VII (H. Uyoh Abdulloh) dan Safari (Staff Lurah) serta Akte Jual Beli beli tersebut diserahkan kepada Penggugat oleh Tergugat-VII, dimana saat itu telah pula dilakukan pengukuran yang di saksikan oleh saksi Hamami (Alm) dan Tergugat-I (Dulmuin) yang selanjutnya dilakukan pemasangan Patok Pembatas tanah dengan batas-batas menurut dalil Penggugat sebagai berikut:

- Sebelah Utara tanah Milik Nano Suparno
- Sebelah Timur tanah Milik Dulmuin
- Sebelah Selatan tanah Milik Aam Jamil
- Sebelah barat tanah Jalan Gang

Menimbang bahwa sebagaimana yang yang telah diuraikan tersebut diatas dimana Penggugat yang melakukan gugatan terhadap tanah yang berlokasi di Komplek Baru Lebak Gempol RT.003 RW.010 Kel. Panancangan, Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang seluas \pm 400 M² dari Bapak Haji Yahya (Alm) Orang Tua Tergugat-II, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV sebagai Penjual dengan Nomor Akte Jual Beli 828 Tahun 2001 tersebut yang menarik ahli waris dari Bapak Haji Yahya (Alm) Orang Tua Tergugat-II, berikut Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat V (atau dalam perkara aquo disebut Para Tergugat). dimana H. Yahya (Almarhum) masih terdapat anak anak kandung dari H. Yahya (Almarhum) lainnya seperti H. Muhimah, Anis Fuad, Halawi, Isah dan Ofah yang keseluruhannya merupakan anak anak dari H. Yahya (Almarhum) yang dalam hal

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 48 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini tidak di ikut sertakan atau di tarik sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat lainnya serta menarik penjual yang bernama H. Sar'i dalam perkara ini, menjadikan gugatan Penggugat tidak lengkap sehingga gugatan Penggugat oleh Majelis Hakim dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikualifikasi mengandung cacat;

Menimbang, bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dimana Penggugat yang tidak menyertakan keseluruhan ahli waris dari anak anak H. Yahya (Almarhum) sebagai pihak Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat serta tidak menarik sdr H. Sar'i sebagai pihak Tergugat atau turut Tergugat sebagai penjual dan pembeli tanah di maksud dalam perkara A-quo menjadikan perkara ini menjadi kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang **Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)** adalah beralasan hukum dan untuk itu patut untuk dikabulkan;

2. GUGATAN OBSCUUR LIBEL (*Gugatan Kabur Atau Tidak Jelas*)

Menimbang bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang **Gugatan Obscuur Libel (Gugatan Kabur Atau Tidak Jelas)** adalah sebagai berikut;

Bahwa yang di maksud dengan gugatan kabur atau *Obscuur Libel* menurut M. Yahya Harahap menjelaskan pengertian obscuur libel yang berarti surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Atau juga disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas dimana di dalam gugatannya harus terdapat terdapat unsur-unsur ketidakjelasan, kabur, sehingga gugatannya tidak dapat diterima atau bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk);

Menimbang bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat yang mendalilkan objek sengketa yakni berupa sebidang tanah yang telah dibeli Penggugat dari H. Yahya (Almarhum) pada tahun 2001 seluas kurang lebih $\pm 400 \text{ m}^2$ yang terletak di

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 49 dari 53 Halaman

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

Komplek Baru Lebak Gempol, RT.003, RW.010, Kel. Penancangan, Kec.Cipocok Jaya, Kota Serang, Prov.Banten, yang menurut Penggugat bahwa tanah sengketa tersebut dengan batas-batas antara lain:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Nano Suparno ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Dulmuin ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Aan Jamil ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Gang.

Sedangkan menurut para Tergugat bahwa objek sengketa yang menjadi sengketa antara Penggugat dan para Tergugat tersebut terletak di Komplek Baru Lebak Gempol RT. 003 RW. 010 Kelurahan Penancangan, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang dengan batas-batas antara lain:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Nano Suparno ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Dulmuin ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan kuburan/tanah milik Hidayat ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Aan Jamil.

Menimbang bahwa setelah majelis hakim melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) pada hari Jumat tanggal 1 Desember 2023 bahwa didapatkan fakta hukum yang menerangkan bahwa batas-batas tanah yang disengketakan tersebut berbeda dengan hasil sidang di tempat dimana objek sengketa yang terletak di Komplek Baru Lebak Gempol RT. 003 RW. 010 Kelurahan Penancangan, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang dengan batas adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalur gas;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Wawan;
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Sutarti;
- Sebelah Barat berbatasan dengan : H. Aam/wakaf;

Menimbang, bahwa dengan perbedaan batas tanah yang disengketakan baik oleh Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II dalam hal kepemilikan atas tanah objek sengketa yang terletak di Komplek Baru Lebak Gempol RT. 003 RW. 010 Kelurahan Penancangan, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang tersebut menjadikan batas kepemilikan tanah dalam perkara A-Quo menjadikan rancu, tidak

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 50 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jas, dan kabur akan batas batas yang masing masing di klaim oleh para pihak dimana seharusnya para pihak menerangkan secara gamblang dari objek yang diperseketakan tersebut secara gamblang sehingga tidak menimbulkan gugatan menjadi kabur dan salah letak dalam batas tanah yang dipersengkatakan (*Error in Objecto*), serta dalam pemeriksaan setempat ternyata masih ada pihak yang harus di tarik sebagai pihak baik Tergugat maupun Turut Tergugat dalam perkara A-Quo menjadikan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak sehingga majelis hakim menilai bahwa gugatan Penggugat dalam hal ini mengandung cacat formil didalamnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa surat gugatan Penggugat terdapat cacat formil dan atau tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan sebagaimana telah diatur dalam Hukum Acara Perdata dan sejalan dengan doktrin M. Yahya Harahap, S.H. tersebut di atas, sehingga terhadap materi eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II mengenai gugatan Penggugat Tidak Jelas, Kabur Atau Obscur Libel, Gugatan Kurang Pihak dan Error in Objecto beralasan hukum untuk dikabulkan;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa oleh karena materi eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan maka terhadap materi pokok gugatan tidak perlu dipertimbangkan lagi oleh karena itu gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka berdasarkan pasal 181 ayat (1) HIR biaya yang timbul akibat dari gugatan ini sudah sepatutnya di bebaskan kepada Penggugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, pasal 1365 KUHPperdata, pasal 181 ayat (1) HIR, Undang-undang No. 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No. 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal-Pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal-pasal dalam Rv, pasal-pasal dalam HIR serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan;

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 51 dari 53 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.622.000,00 (satu juta enam ratus dua puluh dua ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang pada hari Rabu tanggal 6 Maret 2024 oleh kami **H. HERY CAHYONO, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **I.G.N.P. RAMA WIJAYA, S.H., M.H.** dan **RENDRA, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan secara e-court pada hari Rabu tanggal 21 Maret 2024 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi Hakim-hakim Anggota dengan dibantu oleh **KATMIATI SH.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Serang;

HAKIM ANGGOTA I

HAKIM KETUA

I.G.N.P. RAMA WIJAYA, SH., M.H.

H. HERY CAHYONO, SH.

HAKIM ANGGOTA II

RENDRA, SH, MH.

PANITERA PENGGANTI

KATMIATI, SH.

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 52 dari 53 Halaman



Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp. 150.000,-
3. PNBP/PIHAK	: Rp. 90.000,-
4. Biaya Panggilan	: Rp. 360.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp. 972.000,-
6. Materai	: Rp. 10.000,-
7. Redaksi	: Rp. 10.000,- +
Jumlah	: Rp. 1.622.000,-

((satu juta enam ratus dua puluh dua ribu rupiah))

Putusan No 106/Pdt.G/2023/PN.Srg. Nomor 53 dari 53 Halaman