



**PUTUSAN**  
Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Srg

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Serang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

**HUSTOM HALIM**, Pekerjaan: Swasta, Jl. Pulo Nangka Timur II / 34 RT.007 RW.008 Kelurahan Pulo Gadung, Kecamatan Pulo Gadung, Kotamadya Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang bernama **EKO BUDIANTORO, S.H.**, Advokat / Pengacara & Konsultan Hukum yang beralamat di kantor **Law Firm "BARS & PARTNERS"** Griya Permata Asri C.7 No.8 Dalung, Cipocok Jaya, Serang – BANTEN. Telp / Fax : (0254) 8241876 / 087771042993, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Maret 2019, telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang diregister dengan Nomor : 85/SK.HUK/PDT/19/PN. Srg tanggal 11 Maret 2019;

Selanjutnya disebut sebagai .....**PENGGUGAT**;

**L a w a n**

**1. MAHYUDIN, B.B.A**, Pekerjaan : Swasta, Alamat : dahulu beralamat di Jl.Karang Anyar E/II/28 RT.008 RW.003, Kelurahan Karang Anyar, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, akan tetapi saat sekarang ini telah tidak diketahui lagi alamat dan domisilinya ;

Selanjutnya disebut sebagai .....**TERGUGAT I**;

**2. DARMAJAYA**, Pekerjaan : Swasta, Alamat :Dahulu beralamat di Kp/Ds Cemplang Kecamatan Kopo, Kabupaten Serang – BANTEN, akan tetapi saat sekarang ini telah tidak diketahui lagi alamat dan domisilinya :

Selanjutnya disebut sebagai ..... **TERGUGAT II**;

**3. Pemerintah Republik Indonesia Cq Badan Pertanahan Nasional Cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Banten Cq Kantor Pertanahan Kabupaten Serang**, Alamat : Jl. Letnan Jidun No. 05 Kelurahan

*Halaman 1 dari 27 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Srg*



Lontar Baru Serang – BANTEN, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yang bernama : **1. ZULKIFLI NASUTION, A.Ptnh, 2. JUNUS NICHOLAS BUTAR-BUTAR, S.H., 3. MUSTOFA, S.H.**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 71/SK.36.04/III/2019 tanggal 19 Maret 2019, telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang yang diregister dengan Nomor : 198/SK.HUK/PDT/19/PN. Srg tanggal 17 Juni 2019;

Selanjutnya disebut sebagai .....**TURUTTERGUGAT;**

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Maret 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 13 Maret 2019 dalam Register Nomor 28/Pdt.G/2019/PN Srg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah **PEMILIK SAH** atas Tanah Obyek Sengketa sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik sebagai berikut :
  - ❖ Tanah sebagaimana dalam Sertifikat SHM No.10/Cemplang GS No.82 Tgl 8 Maret 1977 seluas 17.680 M2 yang terletak di Desa Cemplang, Kecamatan Kopo, Kab.Serang – BANTEN atas nama Mahyudin B.B.A.
  - ❖ Tanah sebagaimana dalam Sertifikat SHM No.11/Cemplang GS No.83 Tgl 8 Maret 1977 seluas 8.470 M2 yang terletak di Desa Cemplang, Kecamatan Kopo, Kab.Serang – BANTEN atas nama Hustom Halim;Untuk selanjutnya dalam Perkara ini Mohon disebut sebagai **TANAH OBYEK SENGKETA;**
2. Bahwa Tanah Obyek Sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik tersebut dalam posita angka 1 diatas diperoleh **PENGGUGAT** dengan cara **BELI** dari **TERGUGAT I** sebagaimana bukti bukti sebagai berikut :

Halaman 2 dari 27 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I **sebagaimana tertuang dalam Akta No.9 tanggal 25 Mei 1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny.ETIEF MOESA SUTJIPTO,SH Notaris/PPAT Jakarta;**
- b. Akta Pengikatan Jual beli dan Kuasa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I **sebagaimana tertuang dalam Akta No.10 tanggal 25 Mei 1999 yang dibuat oleh dan dihadapanNy.ETIEF MOESA SUTJIPTO, SH Notaris/PPAT Jakarta dan selanjutnya dibuatkan Akta Jual Beli No.326/2008 tanggal 25 Juni 2008 di hadapan Notaris/PPAT Veronika Sri Hartati;**

Bahwa sehingga dengan demikian atas Tanah Obyek Sengketa tersebut **jelas dan terbukti serta telah berdasarkan hukum adalah satu-satunya Hak dan MilikPENGGUGAT ;**

3. Bahwa Tanah Obyek Sengketa tersebut sebelum dijual kepada Penggugat telah pernah dijadikan Jaminan Agunan sebanyak 2 (dua) kali oleh Tergugat I kepada PT.BANK BUMI DAYA (PT.Bank Mandiri) yang berkedudukan di Jakarta pada tanggal 3 September 1992 berdasarkan Akta Hipotik No.43/3/Kopo/1992 dihadapan Notaris Tahjawati Indra Moksen, SH Notaris di Serang dan terdaftar dalam Buku Hipotik pada Kantor Pertanahan Kab.Serang dengan **HIPOTIK I** (Pertama) register No.239;
4. Bahwa selanjutnya oleh Tergugat I Tanah Obyek Sengketa Kembali dijadikan Jaminan Agunan kepada PT.BANK BUMI DAYA (PT.Bank Mandiri) pada tanggal 29 November 1994 dengan No. Akta Hipotik 446/11/Kopo/Hip/1994 dibuat dan dihadapan Notaris/PPAT Ny.Subandiyah Ammar Asof, SH dan terdaftar dalam Buku Hipotik pada Kantor Pertanahan Kab.Serang dengan **HIPOTIK II** (Kedua) register No.377;
5. Bahwa oleh karena itu dikarenakan Tanah Obyek Sengketa tersebut sedang diagunan/jaminan di PT.Bank Bumi Daya (PT.Bank Mandiri) tersebut **MAKA untuk mempermudah proses** pelaksanaan pembuatan akta jual beli dan guna proses balik nama ke atas nama Penggugat maka antara Penggugat dengan Tergugat I sepakat untuk dibuatkan Akta Pengikatan Jual beli dan Kuasa sebagaimana Akta-Akta yang dapat Penggugat uraikan sebagaimana tersebut dibawah ini :
  - a. Bahwa Tanah Obyek Sengketa sebagaimana Sertifikat SHM No.10/Cemplang telah dijual dan atau dibeli oleh Penggugat dengan harga yang telah disepakati dan diterima oleh Tergugat I sebesar Rp.70.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah) dan selanjutnya dibuatkan

Halaman 3 dari 27 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Srg

#### Disclaimer

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



**Akta Pengikatan Jual beli dan Kuasa antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Akta No.9 tanggal 25 Mei 1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. ETIEF MOESA SUTJIPTO, SH Notaris/PPAT Jakarta;**

- b. Bahwa Tanah Obyek Sengketa sebagaimana Sertifikat SHM No.11/Cemplang telah dijual dan atau dibeli oleh Penggugat dengan harga yang telah disepakati dan diterima oleh Tergugat I sebesar Rp.30.000.000,- (Tujuh Puluh Juta Rupiah) dan selanjutnya dibuatkan **Akta Pengikatan Jual beli dan Kuasa antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Akta No.10 tanggal 25 Mei 1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny.ETIEF MOESA SUTJIPTO, SH Notaris/PPAT Jakarta dan selanjutnya dibuatkan Akta Jual Beli No.326/2008 tanggal 25 Juni 2008 di hadapan Notaris/PPAT Veronika Sri Hartati;**

6. Bahwa mendasarkan akta-akta tersebut selanjutnya PENGGUGAT memohon kepada PT.BANK BUMI DAYA (PT.Bank Mandiri) untuk **MELUNASI** hutang-hutang Tergugat I dan sekaligus mohon dikeluarkannya surat bahwasanya **Penggugat telah menyelesaikan kewajiban/Hutang Mahyudin B.B.A (Tergugat I)** di PT.Bank Bumi Daya dan oleh karenanya PT.Bank Bumi Daya (PT.Bank Mandiri) mengeluarkan surat telah pelunasan hutang No.10.JKT/JCCO.III/587/006 tanggal 09 Mei 2006 untuk selanjutnya sertifikat Hipotik No.239/1992 & Hipotik No.377/994 sebagaimana Sertifikat SHM No.10/Cemplang dan Sertifikat SHM No.11/Cemplang telah di **ROYA** 301 No.07 tanggal 4 Januari 2007;

7. Bahwa senyatanya atas harga Jual Beli Tanah Obyek Sengketa sebagaimana kesepakatan tersebut diatas tidak termasuk Pembayaran Pelunasan Hutang dan Biaya Roya Sertifikat Tanah Obyek Sengketa SHM No.10/Cemplang dan Sertifikat No.11/Cemplang tersebut pada PT.BANK BUMI DAYA;

Bahwa setelah PENGGUGAT melunasi hutang-hutang dan mengambil Jaminan Asli Sertifikat Tanah Obyek Sengketa tersebut untuk selanjutnya dilakukan ROYA maka **ASLI** Sertifikat Tanah Obyek Sengketa SHM No.10/Cemplang dan SHM No.11/Cemplang **dan beserta** Fisik Tanah Obyek Sengketa tersebut telah dikuasai PENGGUGAT seluruhnya dan sepenuhnya sampai dengan saat ini tanpa ada suatu permasalahan apapun;



8. Bahwa dengan demikian berdasarkan fakta-fakta dan dasar-dasar hukum sebagaimana tersebut diatas maka telah **JELAS dan PASTI nyata-nyata telah TERBUKTI** secara sah dan menyakinkan bahwasanya **PENGGUGAT** merupakan **PEMBELI** yang **BERITIKAD BAIK** dan oleh karenanya harus dilindungi oleh Hukum dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
9. Bahwa dengan demikian setelah Tanah Obyek Sengketa tersebut di **JUAL** dan di **BELI** oleh **PENGGUGAT** dan pembayaran atas pembelian tersebut telah diterima **TERGUGAT I** sebagaimana fakta dan bukti-bukti hukum yang telah terurai diatas sebagaimana tersebut dalam Pengikatan Jual Beli dan Kuasa antara Penggugat dengan Tergugat I yang tertuang dalam akta No.9 dan No.10 serta kwitansi-kwitansi dan surat-surat yang terlampir termasuk ternyata sertifikat atas Tanah Obyek Sengketa telah pernah di pasang Hipotik untuk dijadikan Agunan jaminan atas hutang Tergugat I sebanyak 2 (dua) kali di PT.Bank Bumi Daya serta telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kab.Serang dan serta atas **ASLI Sertifikat dan Fisik Tanah Obyek Sengketa** telah dikuasai oleh **PENGGUGAT** sepenuhnya sampai dengan saat ini **MAKA** telah jelas dan pasti bahwasanya atas Tanah Obyek Sengketa tersebut nyata-nyata adalah **SAH HAK MILIK PENGGUGAT SEPENUHNYA**;
10. Bahwa dengan demikian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas Tanah Obyek Sengketa tersebut telah sah dan berharga serta telah berdasarkan Hukum yang berlaku dan sudah seharusnya untuk dikuatkan;
11. Bahwa **PENGGUGAT** sebagai **PEMILIK SAH** atas Tanah Obyek Sengketa tersebut serta untuk menindaklanjuti maksud dan tujuan Akta Pengikatan Jual beli dan kuasa antara Penggugat dengan Tergugat I yang tertuang dalam akta No.9 tanggal 25 Mei 1999 dan akta No.10 tanggal 25 Mei 1999 sebagaimana telah ditegaskan dalam pasal 3 yang berbunyi :  
*“Kedua belah pihak wajib dan terikat untuk melangsungkan penjualan/ pembelian tanah dihadapan pejabat yang dimaksud dalam pasal 7 PP No.24/1997 tentang pendaftaran tanah, setelah sertifikat di roya atau setelah tidak menjadi jaminan lagi pada Bank”;*  
Maka dengan demikian mendasarkan hal tersebut Penggugat telah berdasarkan hukum untuk dapat mengajukan permohonan dan membalik nama Tanah Obyek Sengketa dari Mahyudin B.B.A (Tergugat I) ke atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama PENGGUGAT melalui Kantor Pertanahan Kab.Serang (Turut Tergugat);

12. Bahwa menindaklanjuti atas pembelian tanah tersebut selanjutnya Penggugat mengajukan balik nama melalui Kantor Pertanahan Kab.Serang (Turut Tergugat) atas Tanah Obyek Sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.11/Cemplang berdasarkan Akta Jual beli No.326/2008 tanggal 25 Juni 2008 dan oleh karenanya atas tanah sebagaimana **Sertifikat SHM No.11/Cemplang TELAH dibalik nama dari Mahyudin B.B.A (Tergugat I) ke atas nama Hustom Halim (Penggugat) dan oleh karenanya telah menjadi atas nama PENGGUGAT (Hustom Halim);**
13. Bahwa **akan tetapi ternyata** atas Tanah Obyek Sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.10/Cemplang, GS No.82 Tanggal 8 Maret 1977 seluas 17.680 M2 permohonan balik nama yang diajukan oleh PENGGUGAT kepada Turut Tergugat **TELAH DITOLAK dan TIDAK DAPAT DITERIMA atau TIDAK DAPAT untuk diproses balik namanya ke atas nama PENGGUGAT (Hustom Halim) oleh Turut Tergugat dengan alasan atas Tanah Obyek Sengketa tersebut terdapat sengketa gugatan oleh Tergugat II (Darmajaya);**
14. Bahwa SERTIFIKAT Tanah Obyek Sengketa SHM No.10/Cemplang dan SHM No.11/Cemplang telah diterbitkan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku terbukti telah pernah dilakukan pemasangan Hipotik sebanyak 2 (dua) kali sebagai jaminan agunan hutang Tergugat I di PT.Bank Bumi Daya dan telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kab Serang maka Sertifikat SHM No.10/Cemplang dan SHM No.11/Cemplang nyata-nyata telah sah dan berharga serta berkekuatan hukum dan penerbitannya telah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
15. Bahwa dengan demikian telah berdasarkan hukum dan telah berdasarkan peraturan perundang-undangan serta sudah seharusnya segala permohonan balik nama atas Tanah Obyek Sengketa ke atas nama PENGGUGAT (Hustom Halim) untuk dikabulkan dan dilanjutkan oleh Turut Tergugat seluruhnya tanpa terkecuali;
16. Bahwa Penggugat mempunyai kekhawatiran dan prasangka yang beralasan atas Tanah Obyek Sengketa sebagaimana dalam Sertifikat SHM No.10/Cemplang GS No.82 Tgl 8 Maret 1977 seluas 17.680 M2 yang terletak di Desa Cemplang, Kecamatan Kopo, Kab.Serang – BANTEN atas nama Mahyudin B.B.A akan dalam penguasaan dan beralih kepada pihak lain maka Penggugat mohon agar Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri

Halaman 6 dari 27 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serang berkenan melakukan Sita Jaminan (Conversatoir Beslag) atas Tanah Obyek Sengketa;

17. Bahwa untuk menjamin atas sertifikat tersebut tidak dialihkan kepada orang lain karena ada kekhawatiran Penggugat dimana Turut Tergugat akan mengeluarkan kebijakan-kebijakan yang pada akhirnya berdampak dan merugikan kepada Penggugat maupun pihak ketiga lainnya maka sudah berdasarkan hukum apabila Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua/Majelis Hakim dalam PROVISI untuk memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk membatalkan, mencabut dan atau menghentikan terlebih dahulu proses - proses atau produk-produk hukum apapun termasuk tidak terlebih dahulu mengeluarkan keputusan-keputusan/kebijakan-kebijakan hukum termasuk tidak menerbitkan terlebih dahulu sertifikat baru peralihan kepada siapapun yang berkaitan dengan adanya Tanah Obyek Sengketa sebagaimana sertifikat SHM No.10/Cemplang tersebut;

Bahwa berdasarkan alasan dan dasar-dasar serta kronologis perkara yang telah diuraikan di atas maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang berkenan untuk menerima, memeriksa dan sekaligus memutus perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM PROVISI :**

- Memerintahkan kepada Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kab.Serang) untuk Membatalkan, mencabut dan atau menghentikan terlebih dahulu segala proses-proses atau produk-produk hukum apapun termasuk tidak terlebih dahulu mengeluarkan keputusan-keputusan/kebijakan-kebijakan hukum apapun termasuk tidak menerbitkan terlebih dahulu sertifikat baru peralihan kepada siapapun yang berkaitan dengan adanya Tanah Obyek Sengketa sebagaimana Sertifikat SHM No.10/Cemplang tersebut;

## **DALAM POKOK PERKARA**

### **PRIMAIR :**

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum Sertifikat SHM No.10/Cemplang GS No.82 Tgl 8 Maret 1977 seluas 17.680 M2 atas nama Mahyudin B.B.A yang terletak di Desa Cemplang, Kecamatan Kopo, Kab.Serang – BANTEN dan Sertifikat SHM No.11/Cemplang atas nama Hustom Halim.
3. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 9 Tanggal 25 Mei 1999 antara Penggugat dengan

Halaman 7 dari 27 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Srg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Ny.Etief Moesa Sutjipto, SH.

4. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum Jual beli atau Pembelian Tanah Obyek Sengketa antara Penggugat (Hustom Halim) dengan Tergugat I (Mahyudin B.B.A) atas tanah sebagaimana Sertifikat SHM No.10/Cemplang Gambar Situasi No.82 Tanggal 8 Maret 1977 seluas 17.680 M2 yang terletak di Desa Cemplang, Kecamatan Kopo, Serang – Banten.
5. Menyatakan sebagai hukum PENGGUGAT adalah satu-satunya pemilik sah atas Tanah Obyek Sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.10/Cemplang Gambar Situasi No.82 Tanggal 8 Maret 1977 seluas 17.680 M2 yang terletak di Desa Cemplang, Kecamatan Kopo, Serang– Banten atas nama Mahyudin B.B.A.
6. Menyatakan batal dan atau tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum segala keputusan-keputusan dan atau kebijakan-kebijakan hukum termasuk sertifikat-sertifikat atas Tanah Obyek Sengketa yang diterbitkan kepada siapapun yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat terkait yang berdampak atas hak kepemilikan Penggugat atas Tanah Obyek Sengketa sebagaimana sertifikat SHM No.10/Cemplang.
7. Memerintahkan dan atau Menghukum kepada Turut Tergugat untuk melakukan penyesuaian data serta memproses pelaksanaan adminitrasi pengembalian hak dan atau balik nama Sertifikat SHM No.10/Cemplang Gambar Situasi No.82 Tanggal 8 Maret 1977 seluas 17.680 M2 dari atas nama Mahyudin B.B.A ke atas nama Hustom Halim.
8. Menghukum dan atau memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk memproses balik nama dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Obyek Sengketa ke atas nama Penggugat (Hustom Halim)
9. Menghukum kepada Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati seluruh isi Putusan perkara ini.
10. Menghukum dan atau memerintahkan kepada siapapun saja yang menguasai dan atau memiliki atas Tanah Obyek Sengketa untuk mengosongkan dan atau menyerahkan kepada Penggugat (Hustom Halim) tanpa syarat dan konpensasi apapun apabila diperlukan dengan bantuan alat Negara.
11. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaq) atas Tanah Obyek Sengketa sebagaimana SHM No.10/Cemplang GS No.82

Halaman 8 dari 27 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggal 8 Maret 1977 seluas 17.680 M2 yang terletak di Desa Cemplang, Kecamatan Kopo, Kab.Serang – BANTEN atas nama Mahyudin B.B.A.  
12. Menghukum kepada Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng.

## ATAU

Apabila Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak yang bersengketa dalam perkara ini melalui mediasi seperti diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk SLAMET WIDODO, S.H., M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Serang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator pada hari Kamis tanggal 23 Mei 2019, mediasi tidak dapat dilaksanakan karena Tergugat I dan Tergugat II tidak hadir. Pihak Turut Tergugat berpendapat kalau Tergugat I dan Tergugat II harus hadir, atas pernyataan pihak Turut Tergugat tersebut Kuasa Penggugat dan Penggugat prinsipal menyatakan bahwa pihak Tergugat I dan Tergugat II hingga saat ini sudah tidak diketahui lagi keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Penggugat menerangkan tetap pada isi gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan eksepsi dan jawaban sekaligus yang pada pokoknya sebagai berikut:

### **DALAM EKSEPSI:**

#### **A. NEBIS IN IDEM**

1. Bahwa dapat Tergugat jelaskan Sertipikat Hak Milik No.10/Cemplang atas nama Mahyudin BAA, dan Sertipikat Hak Milik No.11/Cemplang atas nama Bunardi Tjong, Gambar Situasi No.83/GS/1977, Tanggal 8 Maret 1977, seluas 7.245 m2;
2. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.10/Cemplang atas Mahyudin BBA, GS No.82/GS/1977, Tanggal 8 Maret 1977, seluas 17.680 m2 dan Sertipikat Hak Milik No.11/Cemplang atas nama Bunardi Tjong, Gambar Situasi No.83/GS/1977, Tanggal 8 Maret 1977, seluas 7.245 m2 keduanya berasal dari Sertipikat Hak Milik No.8/Cemplang, atas nama Alamsyah,

*Halaman 9 dari 27 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Srg*



seluas 30.000 m<sup>2</sup>;

3. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.8/Cemplang telah dilakukan pemisahan menjadi 2 (dua), yaitu :
  - A. Sertipikat Hak Milik No.10/Cemplang atas nama Mahyudin BBA, GS No.82/GS/1977, Tanggal 8 Maret 1977, seluas 17.680 m<sup>2</sup> ; dan
  - B. Sertipikat Hak Milik No.11/Cemplang atas nama Bunardi Tjong, Gambar Situasi No.83/GS/1977, Tanggal 8 Maret 1977, seluas 7.245 m<sup>2</sup>;
4. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No.8/Cemplang atas nama Alamsyah, seluas 30.000 m<sup>2</sup> yang telah dilakukan pemisahan, yaitu Sertipikat Hak Milik No.10/Cemplang atas nama Mahyudin BBA, GS No.82/GS/1977, Tanggal 8 Maret 1977, seluas 17.680 m<sup>2</sup> telah ada gugatan yang dilakukan oleh Darma Jaya selaku Penggugat kepada Mahyudin dengan Perkara di Pengadilan Negeri No.3/PDT.G/1996/PN.SRG jo Mahkamah Agung RI No.848 K/Pdt/1998.
5. Berdasarkan hal-hal diatas, terhadap gugatan Penggugat patut untuk ditolak, karena telah ada putusan terdahulu yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

**B. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUURLIBELS).**

1. Bahwa gugatan Penggugat sangat kabur, yaitu dalam hal menguraikan alasan hukum tuntutan yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik hak atas tanah.
2. Bahwa seharusnya Penggugat menggugat Saudara Alamsyah selaku pemiiik awal yaitu Sertipikat Hak Milik No.8/Cemplang yang menjadi dasar pemisahan Sertipikat Hak Milik No.10/Cemplang atas nama Mahyudin BAA, GS No.82/GS/1977, Tanggal 8 Maret 1977, seluas 17.680 m<sup>2</sup>.
3. Bahwa Turut Tergugat seharusnya bukan merupakan pihak, karena Turut Tergugat hanya melaksanakan permohonan yang diajukan oleh para pihak, yaitu : Alamsyah dan Mahyudin.
4. Bahwa terhadap Akta Pengikatan Jual Beli No.326/2008, tanggal 25 Juni 2008 antara Alamsyah dengan Hastom Halim yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Etief Moesa Sutjipto, SH, tidak menyangkut hubungan dengan Turut Tergugat.
5. Bahwa dicermati gugatan para penggugat dalil-dalil gugatan adalah tidak

*Halaman 10 dari 27 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Srg*



jelas atau kabur, karena selayaknya gugatan dari penggugat ditolak dan tidak diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara aquo;

### **C. PLURIUM LITIS CONSORTIUM (TIDAK LENGKAP PENARIKAN SEBAGAI TERGUGAT).**

1. Bahwa berdasarkan dalil dalam surat Gugatan Penggugat, sangat patut dinyatakan kurang pihak, sebab dari inti permasalahan berdasarkan dalil gugatan Penggugat adalah kepemilikan hak atas tanah;
2. Bahwa seharusnya Penggugat menarik Saudara Alamsyah selaku pemilik awal Sertipikat Hak Milik No.8/Cemplang, atas nama Alamsyah, seluas 30.000m<sup>2</sup> ditarik sebagai pihak dalam gugatan perkara ini;
3. Bahwa karena pemilik tanah Sertipikat Hak Milik No.8/Cemplang, atas nama Alamsyah, seluas 30.000 m<sup>2</sup> sebagai pihak yang melepaskan kepada Penggugat tidak ditarik sebagai pihak. Oleh sebab itu gugatan Penggugat pantas dinyatakan tidak lengkap dalam penarikan pihak, sehingga untuk itu Turut Tergugat memohon agar gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang menangani perkara ini;

### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa dari segala yang telah diuraikan dalam Tanggapan pada bagian Eksepsi tersebut diatas, agar diatur secara mutatis-mutandis, sehingga dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini, oleh karena itu tidak perlu diulang kembali;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa apa yang telah terurai dalam eksepsi tersebut diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara, dan mohon dianggap pula telah termuat dalam pokok perkara ini;
4. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil baik dalam posita **Surat Gugatan Para Penggugat dari 1 (Satu) sampai dengan angka 18 (delapan belas)**, karena telah jelas dan nyata Penggugat **salah menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam gugatan ini;**
5. Bahwa menanggapi dari Surat Gugatan Penggugat, yang menjadi pokok permasalahan perkara perdata ini, yang menurut dalil/pendapat Penggugat berkaitan dengan adanya sengketa kepemilikan yang antara saudara Mahyudin dan Darma Jaya, terhadap hak keperdataan atas kepemilikan tanah objek perkara, yang menurutnya sebagai milik Penggugat, tetapi

*Halaman 11 dari 27 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan dalil baik dalam surat gugatan dari hak keperdataannya tersebut tidak ada satupun perbuatan Turut Tergugat yang melawan hukum dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga seharusnya Turut Tergugat tidak dijadikan pihak dalam gugatan ini;

6. Bahwa Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya peralihan hak antara Mahyudin BBA dengan Hustom Halim sebagaimana diatur dalam Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
7. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.10/Cemplang atas nama Mahyudin BBA, GS No.82/GS/1977, Tanggal 8 Maret 1977, seluas 17.680 m2 masih tercatat sampai saat ini bukan atas nama Hustom Halim, sebagaimana dalil Penggugat;
8. Bahwa penerbitan Sertipikat alas nama Turut Tergugat telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang diatur oleh Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, dengan ini Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo, agar berkenan untuk memutus sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI:**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi TurutTergugat seluruhnya;
2. Menolak dan menyatakan Turut Tergugat tidak dapat melakukan perbuatan balik nama atas nama Penggugat;

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

#### **Atau:**

Jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Repliknya secara lisan di persidangan pada Hari **Senin**, tanggal **17 Juni 2019**, yang pada pokoknya menolak Jawaban dari pihak Turut Tergugat dan tetap pada surat gugatannya dan mohon agar dikabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap replik lisan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan Repliknya secara lisan di persidangan pada Hari **Senin**, tanggal **17 Juni 2019**, yang pada pokoknya pada surat Jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kejelasan dan keberadaan secara fisik / materiil dari tanah obyek sengketa, maka pada Hari **Jum'at**,

*Halaman 12 dari 27 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Srg*

#### **Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal **21 Juni 2019**, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah obyek sengketa terletak dan diperoleh fakta-fakta seperti yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan, yang untuk singkatnya putusan ini hasil pemeriksaan setempat tersebut dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan serta merupakan bagian integral dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat tanpa mengajukan alat bukti Saksi tetapi Penggugat hanya mengajukan alat bukti surat-surat yang telah dicocokkan dengan aslinya serta telah dibubuhi materai secukupnya, yaitu :

1. Fotocopy Buku Tanah Hipotik Nomor 239 Peringkat I (Pertama) atas nama Pemegang Hak Mahyudin, B.B.A., yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang tanggal 24-12-1992, yang diikat jadi satu dengan Akta Hipotik No. 43/3/Kopo/1992 tanggal 3 September 1992 yang dibuat dihadapan Nyonya Tahjawati Indra Moksen, SH. Notaris di Serang oleh Menteri Dalam Negeri dengan Surat Keputusannya tanggal 17 September 1991 Nomor 54-XI-1991 ditunjuk sebagai Penjabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah semua Kecamatan Kabupaten DT II Serang dan Kotip Cilegon, diberi tanda P-1 ;
2. Fotocopy Buku Tanah Hipotik Nomor 377 Peringkat II (Kedua) atas nama Pemegang Hak Mahyudin, B.B.A., yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang tanggal 16-12-1994, yang diikat jadi satu dengan Akta Hipotik No. 446/11/Kopo/Hip/1994 tanggal 29 Nopember 1994 yang dibuat dihadapan Nyonya Subandiyah Ammar Asof, Sarjana Hukum oleh Menteri Dalam Negeri dengan Surat Keputusannya tanggal 26 Juni 1993 Nomor 58-XI-1993 ditunjuk sebagai Penjabat Pembuat Akta Tanah untuk Wilayah semua Kecamatan yang ada di Kabupaten DT II Serang, diberi tanda P-2 ;
3. Fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 9 tanggal 25-5-1999, yang dibuat dihadapan Nyonya Etief Moesa Sutjipto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, antara Tuan MAHYUDIN B.A.A. sebagai Pihak Pertama dengan Tuan HUSTOM HALIM sebagai Pihak Kedua, diberi tanda P-3 ;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 10 Desa Cemplang, Gambar Situasi No.82 tanggal 8 Maret 1997 luas 17.680 M2 atas nama pemegang hak MAHYUDIN B.B.A., yang diterbitkan oleh

Halaman 13 dari 27 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten Serang, tanggal 8 Maret 1977, diberi tanda P-4 ;

5. Fotocopy Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 10 tanggal 25-5-1999, yang dibuat dihadapan Nyonya Etief Moesa Sutjipto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, antara Tuan MAHYUDIN B.A.A. sebagai Pihak Pertama dengan Tuan HUSTOM HALIM sebagai Pihak Kedua, diberi tanda P-5 ;

6. Fotocopy Kwitansi tertanggal 10 Januari 1991 senilai Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), dari Tn. Hustom Halim kepada Mahyudin B.A.A, untuk pembayaran harga sebuah tanah Hak Milik No.11, surat ukur No. 83/GS/tahun 1977 persil No. 102/DII terletak di Desa Cemplang, Kecamatan Kopo, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, luas tanah 8.470 M2, diberi tanda P-6 ;

7. Fotocopy Salinan Akta Jual Beli No. : 326/2008 tanggal 25 Juni 2008, yang dibuat dihadapan Veronika Sri Hartati, Sarjana Hukum, yang berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 4 Juni 1998 Nomor 9-XI-1998 ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan daerah kerja Kabupaten Serang, diberi tanda P-7;

8. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 11 Desa Cemplang, Gambar Situasi No.83 tanggal 8 Maret 1997 luas 8470 M2 atas nama pemegang hak HUSTOM HALIM, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten Serang, tanggal 8 Maret 1977, diberi tanda P-8 ;

9. Fotocopy Surat Keterangan tanggal 11 Mei 2013 dan Gambar Peta tanah SHM No.10/Cemplang dan SHM No.11/Cemplang, yang dibuat oleh Baderi Saleh selaku Kepala Desa Cemplang, Kecamatan Jawilan Kabupaten Serang, Propinsi Banten, diberi tanda P-9 ;

Surat-surat bukti tersebut semuanya merupakan fotocopy yang dipersidangan telah diperlihatkan aslinya kecuali bukti surat yang diberi tanda P-1, P-2, P-5 dan P-8 tidak dapat diperlihatkan aslinya (fotokopi dari fotokopi) dan setelah dicocokkan dengan bukti aslinya ternyata cocok dan sesuai, dan semua bukti-bukti yang diajukan telah dibubuhi materi yang cukup ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat tidak mengajukan alat bukti Saksi tetapi hanya mengajukan bukti

Halaman 14 dari 27 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat-surat yang telah dicocokkan dengan aslinya serta telah dibubuhi materai secukupnya, yaitu :

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No.8 Desa Cemplang, atas nama Pemegang Hak Alamsjah SBJ, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah Serang tanggal 27 Desember 1971, diberi tanda : TT-1 ;
2. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No.10 Desa Cemplang, atas nama Pemegang Hak Mahyudin B.A.A., yang diterbitkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten Serang tanggal 8 Maret 1977, diberi tanda TT-2 ;
3. Fotocopy Warkah Hak Milik No.10/Cemplang, terdiri dari Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Banten No. 14/PBTL/BPN.36/IX/2013 tanggal 30 September 2013, Tanda Terima untuk pembayaran pembatalan Sertifikat tanggal 20 Nopember 2013, surat Permohonan Pembatalan Hak atas nama Darma Surja Lokita, Kartu Tanda Penduduk an. Darma Surja Lokita, Surat Kuasa tanggal 7 Februari 2013, Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Darma Surja Lokita, Kartu Tanda Penduduk an. Dharma Djaja Lokita, Kartu Tanda Penduduk an. Juling Kumela, Pengumuman Pembatalan Sertifikat No.306/300.7.36.04/XII/ 2013 tanggal 04 Desember 2013, Pengumuman koran tanggal 04 Desember 2013, Salinan Putusan Pengadilan Negeri Serang perkara Nomor 3/PDT.G/1996/PN.SRG tanggal 1 April 1996, Salinan Putusan Mahkamah Agung RI perkara Nomor 848 K/Pdt/1998 tanggal 26 Oktober 1999 dan Surat sari Law Firm Bars & Associates No.019/LF-BARS/II/2014 tanggal 27 Februari 2014, perihal permohonan pemblokiran, diberi tanda TT-3 ;
4. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Serang perkara Nomor 09/Pdt.G/2014/PN.Srg, tanggal 10 Desember 2014, diberi tanda TT-4 ;
5. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No.11 Desa Cemplang, atas nama Pemegang Hak Bunardi Tjong, yang diterbitkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten Serang tanggal 8 Maret 1977, diberi tanda TT-5 ;
6. Fotocopy Warkah Hak Milik No.11/Cemplang, terdiri dari Akta Jual Beli No : 326/2008 tanggal 25 Juni 2008, Surat Tanda Terima Dokumen an. Hustom Halim tanggal 1 April 2012, Kartu Tanda Penduduk an. Hustom Halim, Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Hustom Halim, Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No : 10 tanggal 25 Mei 1999 yang dibuat dihadapan Nyonya Etief Moesa Sutjipto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, Surat Keterangan NJOP Nomor : KET-826/WJP.08/KP.0106/2012 tanggal 13 Pebruari 2012, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Tahun 2008 tanggal 02 Januari 2008,

*Halaman 15 dari 27 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Srg*

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan atas nama Wajib Pajak Hustom Halim tanggal 26 September 2011, Surat Setoran pajak atas nama Wajib Pajak Mahyudin BBA tanggal 17 Juli 2008, Nota Dinas No. 051/NDIX/SKP/2011 TANGGAL 30 September 2011, Berita Acara Pengukyran No.58/XI/BA-PU/2011 tanggal 30 Nopember 2011, Surat Pernyataan tanggal 30 Nopember 2011 yang dibuat oleh Hustom Halim, Surat Kuasa tanggal 02 Januari 2012 yang dibuat oleh Hustom Halim, Surat Permohonan Balik Nama yang diajukan oleh Hustom Halim, Surat tanggal 28 September 2011 perihal Permohonan Pencabutan Pemblokiran SHM No.11/Cemplang yang dibuat oleh Hustom Halim, Salinan Putusan Pengadilan Negeri Serang perkara Nomor 3/PDT.G/1996/PN.SRG tanggal 1 April 1996, Salinan Putusan Mahkamah Agung RI perkara Nomor 848 K/Pdt/1998 tanggal 26 Oktober 1999, diberi tanda TT-6 ;

7. Fotocopy Warkah Hak Milik No.11/Cemplang, terdiri dari Akta Jual Beli No : 70/2012 tanggal 25 Juli 2012, Surat Tanda Terima Dokumen tertanggal 24 September 2012, Kartu Tanda Penduduk an. Bunardi Tjong, Surat Keterangan NJOP Nomor : KET-826/WJP.08/KP.0106/2012 tanggal 13 Pebruari 2012, Surat dari Sdri. Marisa Zahra, SH., perihal : Penyampaian Akta PPAT No. 05/PPAT/VII/2012 tanggal 25 Juli 2012, Kartu Tanda Penduduk an. Hustom Halim dan Sjuul Indriati Maelda, Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Hustom Halim, Surat Setoran pajak atas nama Wajib Pajak Tuan Hustom Halim tanggal 25 Juli 2012, Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan atas nama Wajib Pajak Tuan Bunardi Tjong tanggal 25 Juli 2012, Surat Permohonan Balik Nama atas nama Bunardi Tjong tanggal 25 Juli 2012, Surat Pernyataan Tanah Tidak Dalam Sengketa, tanggal 25 Juli 2012 yang dibuat oleh Tn. Bunardi Tjong, Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, tanggal 25 Juli 2012 yang dibuat oleh Tn. Bunardi Tjong, Surat Pertimbangan Landreform Nomor : 410/164/PPP/2012 tanggal 20 Juli 2012 beserta lampirannya, diberi tanda TT-7 ;

Surat-surat bukti tersebut semuanya merupakan fotokopi yang dipersidangan telah diperlihatkan aslinya kecuali bukti surat yang diberi tanda TT-4 tidak dapat diperlihatkan aslinya (fotokopi dari Salinan) dan setelah dicocokkan dengan bukti aslinya ternyata cocok dan sesuai, dan semua bukti-bukti yang diajukan telah dibubuhi materi yang cukup ;

Halaman 16 dari 27 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Srg

#### Disclaimer

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



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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

### DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Eksepsi Turut Tergugat mendalilkan pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- 1. Nebis in idem;**
- 2. Gugatan penggugat tidak jelas dan kabur (Obscuur Libels);**
- 3. Plurium litis consortium (tidak lengkap penarikan sebagai Tergugat);**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan hukum berkaitan tentang dalil-dalil eksepsi Turut Tergugat maupun sanggahan Penggugat atas eksepsi tersebut seperti telah diterangkan di muka, yaitu sebagai berikut :

### Ad. 1. Ne Bis In Idem:

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat mendalilkan gugatan Penggugat kekurangan pihak dimaksud, yaitu

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.8/Cemplang telah dilakukan pemisahan menjadi 2 (dua), yaitu :
  - a. Sertipikat Hak Milik No.10/Cemplang atas nama Mahyudin BBA, GS No.82/GS/I 977, Tanggal 8 Maret 1977, seluas 17.680 m<sup>2</sup> ; dan
  - b. Sertipikat Hak Milik No.11/Cemplang atas nama Bunardi Tjong, Gambar Situasi No.83/GS/1977, Tanggal 8 Maret 1977, seluas 7.245 m<sup>2</sup>;
2. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No.8/Cemplang atas nama Alamsyah, seluas 30.000 m<sup>2</sup> yang telah dilakukan pemisahan, yaitu Sertipikat Hak Milik No.10/Cemplang atas nama Mahyudin BBA, G5 No.82/GS/1977, Tanggal 8 Maret 1977, seluas 17.680 m<sup>2</sup> telah ada gugatan yang dilakukan oleh Darma Jaya selaku Penggugat kepada Mahyudin dengan Perkara di Pengadilan Negeri No.3/PDT.G/1996/PN.SRG jo Mahkamah Agung RI No.848 K/Pdt/1998;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdata yang dijadikan dasar untuk persoalan nebis in idem ini menyatakan:



“Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula”.

Jika melihat Pasal 1917 KUHPerdara di atas maka secara singkat unsur-unsurnya yakni :

- a. suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan;
- b. Objek yang sama;
- c. Pihak yang sama;
- d. Alasan/dalil gugatan yang sama;

Dan unsur-unsur Pasal 1917 KUHPerdara bersifat kumulatif, sehingga semua unsur harus dipenuhi untuk dapatnya suatu perkara dinyatakan nebis in idem;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil eksepsi tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat :

1. Fotocopy Warkah Hak Milik No.10/Cemplang, terdiri dari Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Banten No. 14/PBTL/BPN.36/IX/2013 tanggal 30 September 2013, Tanda Terima untuk pembayaran pembatalan Sertifikat tanggal 20 Nopember 2013, surat Permohonan Pembatalan Hak atas nama Darma Surja Lokita, Kartu Tanda Penduduk an. Darma Surja Lokita, Surat Kuasa tanggal 7 Februari 2013, Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Darma Surja Lokita, Kartu Tanda Penduduk an. Dharma Djaja Lokita, Kartu Tanda Penduduk an. Juling Kumela, Pengumuman Pembatalan Sertifikat No.306/300.7.36.04/XII/ 2013 tanggal 04 Desember 2013, Pengumuman koran tanggal 04 Desember 2013, Salinan Putusan Pengadilan Negeri Serang perkara Nomor 3/PDT.G/1996/PN.SRG tanggal 1 April 1996, Salinan Putusan Mahkamah Agung RI perkara Nomor 848 K/Pdt/1998 tanggal 26 Oktober 1999 dan Surat sari Law Firm Bars & Associates No.019/LF-BARS/II/2014 tanggal 27 Februari 2014, perihal permohonan pemblokiran, diberi tanda TT-3 ;
2. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Serang perkara Nomor 09/Pdt.G/2014/PN.Srg, tanggal 10 Desember 2014, diberi tanda TT-4 ;
3. Fotocopy Warkah Hak Milik No.11/Cemplang, terdiri dari Akta Jual Beli No : 326/2008 tanggal 25 Juni 2008, Surat Tanda Terima Dokumen an. Hustom Halim tanggal 1 April 2012, Kartu Tanda Penduduk an. Hustom Halim, Kartu Keluarga atas nama Kepala Keluarga Hustom Halim, Akta Pengikatan Jual

*Halaman 18 dari 27 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Srg*



Beli dan Kuasa No : 10 tanggal 25 Mei 1999 yang dibuat dihadapan Nyonya Etief Moesa Sutjipto, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, Surat Keterangan NJOP Nomor : KET-826/WJP.08/KP.0106/2012 tanggal 13 Pebruari 2012, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Tahun 2008 tanggal 02 Januari 2008, Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan atas nama Wajib Pajak Hustom Halim tanggal 26 September 2011, Surat Setoran pajak atas nama Wajib Pajak Mahyudin BBA tanggal 17 Juli 2008, Nota Dinas No. 051/NDIX/SKP/2011 TANGGAL 30 September 2011, Berita Acara Pengukyran No.58/XI/BA-PU/2011 tanggal 30 Nopember 2011, Surat Pernyataan tanggal 30 Nopember 2011 yang dibuat oleh Hustom Halim, Surat Kuasa tanggal 02 Januari 2012 yang dibuat oleh Hustom Halim, Surat Permohonan Balik Nama yang diajukan oleh Hustom Halim, Surat tanggal 28 September 2011 perihal Permohonan Pencabutan Pemblokiran SHM No.11/Cemplang yang dibuat oleh Hustom Halim, Salinan Putusan Pengadilan Negeri Serang perkara Nomor 3/PDT.G/1996/PN.SRG tanggal 1 April 1996, Salinan Putusan Mahkamah Agung RI perkara Nomor 848 K/Pdt/1998 tanggal 26 Oktober 1999, diberi tanda TT-6 ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti-bukti tersebut di atas, pihak dan dalil-dalil yang diajukan dalam perkara Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Srg tidak sama dengan pihak maupun alasan dalam perkara perdata seperti dalam bukti-bukti surat TT-3, TT-4 dan TT-6 yang diajukan oleh Turut Tergugat, maka eksepsi **ad.1 nebis in idem** tidak beralasan dan harus ditolak;

**Ad. 2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (Obscuur Libels):**

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam eksepsinya mendalilkan sebagai berikut :

1. Bahwa, gugatan Penggugat sangat kabur, yaitu dalam hal menguraikan alasan hukum tuntutan yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik hak atas tanah.
2. Bahwa seharusnya Penggugat menggugat Saudara Alamsyah selaku pemiik awal yaitu Sertipikat Hak Milik No.8/Cemplang yang menjadi dasar pemisahan Sertipikat Hak Milik No.10/Cemplang atas nama Mahyudin BAA, GS No.82/GS/1977, Tanggal 8 Maret 1977, seluas 17.680 m2.
3. Bahwa Turut Tergugat seharusnya bukan merupakan pihak, karena Turut Tergugat hanya melaksanakan permohonan yang diajukan oleh para pihak, yaitu : Alamsyah dan Mahyudin.
4. Bahwa terhadap Akta Pengikatan Jual Beli No.326/2008, tanggal 25 Juni

*Halaman 19 dari 27 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Srg*



2008 antara Alamsyah dengan Hastom Halim yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. Etief Moesa Sutjipto, SH, tidak menyangkut hubungan dengan Turut Tergugat.

5. Bahwa dicermati gugatan para penggugat dalil-dalil gugatan adalah tidak jelas atau kabur, karena selayaknya gugatan dari penggugat ditolak dan tidak diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan terhadap eksepsi Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur tersebut sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pada suatu gugatan didasarkan atas adanya hak dari subyek hukum yang telah dilanggar oleh subyek hukum lain;

Menimbang, bahwa setelah memcermati dan memperhatikan perkara aquo Penggugat mendalilkan mempunyai hak milik atas sebidang tanah yang Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah atas Tanah Obyek Sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.10/Cemplang Gambar Situasi No.82 Tanggal 8 Maret 1977 seluas 17.680 M2 yang terletak di Desa Cemplang, Kecamatan Kopo, Serang–Banten atas nama Mahyudin B.B.A dan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas tanah obyek sengketa tersebut, sedangkan Turut Tergugat menurut Penggugat telah salah memproses atas tanah obyek sengketa sehingga Penggugat memohon agar Turut Tergugat untuk melakukan penyesuaian data serta memproses pelaksanaan administrasi pengembalian hak dan atau balik nama Sertifikat SHM No.10/Cemplang Gambar Situasi No.82 Tanggal 8 Maret 1977 seluas 17.680 M2 dari atas nama Mahyudin B.B.A ke atas nama Hustom Halim dan mengenai kebenaran dari dalil dari Penggugat dan Turut Tergugat atas terhadap obyek sengketa perkara a quo ketika sudah mempertimbangkan dalam pokok perkara, maka Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi Turut Tergugat **ad. 2. Gugatan penggugat tidak jelas dan kabur (Obscuur Libels)** haruslah ditolak; **Ad. C. PLURIUM LITIS CONSORTIUM (Tidak Lengkap Penarikan Sebagai**

**Tergugat):**

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat mengenai gugatan Penggugat Eksepsi Plurium Litis Consortium (tidak lengkap penarikan sebagai Tergugat), Majelis berpendapat adalah hak dari Penggugat untuk menggugat siapa saja yang akan digugatnya dan hal bersesuaian dengan yurisprudensi No.3909 K/Pdt.G/1994 tgl 11 April 1997, maka Majelis Hakim, berpendapat eksepsi Plurium Litis Consortium (tidak lengkap penarikan sebagai Tergugat)

*Halaman 20 dari 27 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Srg*



pihak ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di muka, maka Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi Para Tergugat harus ditolak seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai sengketa milik atas sebidang tanah;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa **PENGGUGAT** adalah **PEMILIK SAH** atas Tanah Obyek Sengketa sebagaimana dalam Sertifikat SHM No.10/Cemplang GS No.82 Tanggal 8 Maret 1977 seluas 17.680 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cemplang, Kecamatan Kopo, Kab.Serang – BANTEN atas nama Mahyudin B.B.A;
- Bahwa, Tanah Obyek Sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik tersebut dalam posita angka 1 diatas diperoleh PENGGUGAT dengan cara BELI dari TERGUGAT I sebagaimana bukti bukti sebagai berikut :
  - a. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sebagaimana tertuang dalam Akta No.9 tanggal 25 Mei 1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny.ETIEF MOESA SUTJIPTO, SH Notaris/PPAT Jakarta;
  - b. Akta Pengikatan Jual beli dan Kuasa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sebagaimana tertuang dalam Akta No.10 tanggal 25 Mei 1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny.ETIEF MOESA SUTJIPTO, SH Notaris/PPAT Jakarta dan selanjutnya dibuatkan Akta Jual Beli No.326/2008 tanggal 25 Juni 2008 di hadapan Notaris/PPAT Veronika Sri Hartati;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat tersebut telah dibantah dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil baik dalam posita Surat Gugatan Para Penggugat dari 1 (Satu) sampai dengan angka 18 (delapan belas), karena telah jelas dan nyata Penggugat salah menarik Turut Tergugat sebagai pihak dalam gugatan ini;
2. Bahwa menanggapi dari Surat Gugatan Penggugat, yang menjadi pokok permasalahan perkara perdata ini, yang menurut dalil/pendapat Penggugat berkaitan dengan adanya sengketa kepemilikan yang antara saudara Mahyudin dan Darma Jaya, terhadap hak keperdataan atas kepemilikan



tanah objek perkara, yang menurutnya sebagai milik Penggugat, tetapi berdasarkan dalil baik dalam surat gugatan dari hak keperdataannya tersebut tidak ada satupun perbuatan Turut Tergugat yang melawan hukum dan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga seharusnya Turut Tergugat tidak dijadikan pihak dalam gugatan ini;

3. Bahwa Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya peralihan hak antara Mahyudin BBA dengan Hustom Halim sebagaimana diatur dalam Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.10/Cemplang atas nama Mahyudin BBA, GS No.82/GS/1977, Tanggal 8 Maret 1977, seluas 1 7.680 m2 masih tercatat sampai saat ini bukan atas nama Hustom Halim, sebagaimana dalil Penggugat;
5. Bahwa penerbitan Sertipikat alas nama Turut Tergugat telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil yang diterangkan oleh Para Pihak yang bersengketa dalam perkara ini, maka yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

- Siapakah pemilik Tanah Obyek Sengketa sebagaimana dalam Sertifikat SHM No.10/Cemplang GS No.82 Tagl 8 Maret 1977 seluas 17.680 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cemplang, Kecamatan Kopo, Kab.Serang – BANTEN atas nama Mahyudin B.B.A?

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Turut Tergugat, maka berdasarkan Pasal 163 R.I.B/H.I.R jo. Pasal 1865 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Penggugat harus membuktikan dalil-dalilnya tersebut;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan di persidangan 9 (sembilan) alat bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-9;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-9 telah dibubuhi materai yang cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata yang tidak sesuai dengan aslinya P-1, P-2, P-5 dan P-8 tetapi tidak dibantah oleh Turut Tergugat, maka alat bukti P-1 sampai dengan P-9 tersebut menurut hukum dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di persidangan;



Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat dalam meneguhkan dalil-dalil sangkalan tersebut, Turut Tergugat telah pula mengajukan di persidangan 7 (tujuh) alat bukti surat yang diberi tanda TT-1 sampai dengan TT-7;

Menimbang, bahwa bukti surat TT-1 sampai dengan TT-7 telah dibubuhi materai yang cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, maka alat bukti TT-1 sampai dengan TT-7 tersebut menurut hukum dapat diterima sebagai alat bukti yang sah di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat karena telah membeli dari Tergugat I sebagaimana bukti bukti sebagai berikut :

- Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I sebagaimana tertuang dalam Akta No.9 tanggal 25 Mei 1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny.ETIEF MOESA SUTJIPTO, SH Notaris/PPAT Jakarta;
- Sertifikat Asli SHM No.10/Cemplang GS No.82 Tagl 8 Maret 1977 seluas 17.680 M2 yang terletak di Desa Cemplang, Kecamatan Kopo, Kab.Serang – BANTEN atas nama Mahyudin B.B.A telah di kuasai sepenuhnya oleh Penggugat (Hustom Halim).

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P-2 tanah obyek sengketa sebelum dibeli oleh Penggugat sudah menjadi obyek hipotik dan terdaftar di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Serang (Turut Tergugat) dan proses roya atas tanah obyek sengketa dilakukan dengan Penggugat melunasi hutang Tergugat I melalui proses penerbitan **Akta Pengikatan Jual beli dan Kuasa antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Akta No.9 tanggal 25 Mei 1999 yang dibuat oleh dan dihadapan Ny. ETIEF MOESA SUTJIPTO, SH Notaris/PPAT Jakarta (bukti P-3)** dan proses roya melibatkan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dalil sangkalan Turut Tergugat pada surat jawaban nomor 6 tidak beralasan, karena berdasarkan bukti P-1 dan P-2 tersebut nyata Turut Tergugat melakukan proses roya dan berdasarkan bukti P-3 penggugat telah melakukan Pengikatan Jual beli dan Kuasa antara Penggugat dengan Tergugat I terhadap tanah obyek sengketa Sertifikat SHM No.10/Cemplang serta pada saat selesainya proses roya Sertifikat Asli SHM No.10/Cemplang GS No.82 Tanggal 8 Maret 1977 seluas 17.680 M2 yang terletak di Desa Cemplang, Kecamatan Kopo, Kab.Serang – BANTEN atas nama Mahyudin B.B.A telah di kuasai sepenuhnya oleh Penggugat (Hustom Halim) dari Pihak Bank;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Penggugat



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah pemilik atas tanah obyek sengketa dan Penggugat dapat meneguhkan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menyatakan Penggugat adalah Pemilik tanah obyek sengketa seperti yang tertuang dalam Sertifikat SHM No.10/Cemplang, maka petitum gugatan Penggugat nomor 2, 5 dan 10 dikabulkan;

Menimbang, bahwa Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 9 Tanggal 25 Mei 1999 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Ny.Etief Moesa Sutjipto, SH. merupakan dasar perolehan hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa, maka petitum gugatan Penggugat nomor 3, dan 4 dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menyatakan Penggugat adalah Pemilik tanah obyek sengketa seperti yang tertuang dalam Sertifikat SHM No.10/Cemplang dan merupakan hak sepenuhnya dari Penggugat untuk melakukan proses balik nama sertipikat SHM No.10/Cemplang dari Mahyudin (Tergugat I) menjadi atas nama Hustom Halim (Penggugat) pada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, maka petitum gugatan Penggugat nomor 7 dan 8 dikabulkan, sehingga segala keputusan-keputusan dan atau kebijakan-kebijakan hukum termasuk sertifikat-sertifikat atas Tanah Obyek Sengketa yang diterbitkan kepada siapapun selain atas nama Penggugat yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat terkait yang berdampak atas hak kepemilikan Penggugat atas Tanah Obyek Sengketa sebagaimana sertifikat SHM No.10/Cemplang tidak mempunyai kekuatan hukum dan petitum gugatan Penggugat nomor 6 dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah dapat meneguhkan dalil-dalil gugatannya dan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa, maka sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Serang pada Hari Selasa Tanggal 25 Juni 2019 dinyatakan sah dan berharga, sehingga oleh karena itu petitum gugatan Penggugat nomor 11 dikabulkan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah dapat meneguhkan dalil-dalil gugatannya dan Para Tergugat tidak bisa meneguhkan dalil-dalil sangkalan, maka Penggugat adalah pihak yang menang dan Para Tergugat adalah pihak yang kalah, sehingga Para Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

*Halaman 24 dari 27 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Srg*

#### Disclaimer

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



Mengingat, peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

**MENGADILI :**

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum Sertifikat SHM No.10/Cemplang GS No.82 Tgl 8 Maret 1977 seluas 17.680 M2 atas nama Mahyudin B.B.A yang terletak di Desa Cemplang, Kecamatan Kopo, Kab.Serang – Banten dan Sertifikat SHM No.11/Cemplang atas nama Hustom Halim.
3. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 9 Tanggal 25 Mei 1999 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Ny.Etief Moesa Sutjipto, SH.
4. Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum Jual beli atau Pembelian Tanah Obyek Sengketa antara Penggugat (Hustom Halim) dengan Tergugat I (Mahyudin B.B.A) atas tanah sebagaimana Sertifikat SHM No.10/Cemplang Gambar Situasi No.82 Tanggal 8 Maret 1977 seluas 17.680 M2 yang terletak di Desa Cemplang, Kecamatan Kopo, Serang – Banten.
5. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah atas Tanah Obyek Sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.10/Cemplang Gambar Situasi No.82 Tanggal 8 Maret 1977 seluas 17.680 M2 yang terletak di Desa Cemplang, Kecamatan Kopo, Serang–Banten atas nama Mahyudin B.B.A.
6. Menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum sertifikat hak kepemilikan terhadap Tanah Obyek Sengketa yang diterbitkan oleh Turut Tergugat kepada siapapun selain atas nama Penggugat atas Tanah Obyek Sengketa seperti yang tertuang dalam sertifikat SHM No.10/Cemplang;
7. Menghukum kepada Turut Tergugat untuk melakukan penyesuaian data serta memproses pelaksanaan adminitrasi pengembalian hak dan balik nama Sertifikat SHM No.10/Cemplang Gambar Situasi No.82 Tanggal 8 Maret 1977 seluas 17.680 M2 dari atas nama Mahyudin B.B.A menjadi

*Halaman 25 dari 27 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Srg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Hustom Halim;

8. Menghukum Turut Tergugat untuk memproses balik nama dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Obyek Sengketa ke atas nama Penggugat (Hustom Halim);
9. Menghukum kepada Tergugat II dan Turut Tergugat untuk tunduk, taat dan patuh terhadap seluruh isi Putusan perkara ini;
10. Menghukum kepada siapapun saja yang menguasai dan/atau memiliki atas Tanah Obyek Sengketa untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat (Hustom Halim) tanpa syarat dan tanpa kompensasi apapun serta jika perlu dengan bantuan alat Negara;
11. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas Tanah Obyek Sengketa sesuai Sertifikat Hak Milik No.10/Cemplang Gambar Situasi Nomor 82 Tanggal 8 Maret 1977 seluas 17.680 M<sup>2</sup> yang terletak di Desa Cemplang, Kecamatan Kopo, Kabupaten Serang – BANTEN atas nama Mahyudin B.B.Ayang telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 25 Juni 2019;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp9.258.000,00 (sembilan juta dua ratus lima puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang, pada hari Rabu tanggal 26 Juni 2019, oleh kami, Emanuel Ari Budiharjo, S.H., sebagai Hakim Ketua, Yusriansyah, S.H., M.Hum. dan Heri Kristijanto, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 27 Juni 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Antonius Suanie, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Serang dan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Turut Tergugat tanpa dihadiri Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

**Yusriansyah, S.H., M.Hum.**

**Emanuel Ari Budiharjo, S.H.**

t.t.d.

Halaman 26 dari 27 Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Srg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Heri Kristijanto, S.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

**Antonius Suanie, S.H., M.H.**

**Perincian Biaya :**

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp.	75.000,-
3. PNBP Relas Panggilan Pertama Penggugat	: Rp.	5.000,-
4. PNBP Relas Panggilan Pertama Tergugat	: Rp.	5.000,-
5. Biaya Panggilan	: Rp.	6.590.000,-
6. Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.250.000,-
7. Sita Jaminan	: Rp.	1.287.000,-
8. Materai	: Rp.	6.000,-
9. Redaksi	: Rp.	10.000,- +
<b>J u m l a h</b>	: Rp.	9.258.000,-

**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)