



PUTUSAN

Nomor 122/Pdt.G/2021/PN Srg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RASMANI BIN JASIR, Lahir di Serang, Tanggal Lahir 4 Febuari 1944, Jenis Kelamin Laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat: Kp. Cigobang RT 011/03 Kelurahan Randakari. Kecamatan Ciwandan Kota Cilegon Banten, yang dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada 1. YANDI DHARYANDI, SH., MH. 2. HADI HAERUL HADI, SH., MH. Advokat/Pengacara/Penasihat Hukum yang tergabung Pada Kantor Hukum Yandi Dan Rekan Yang Berkedudukan di Jalan Raya Pandeglang Rangkasbitung Kp. Pasirtangkil RT 03/01 Desa Pasirtangkil Kecamatan warunggunung Kabupaten Lebak Banten, yang bertindak sendiri-sendiri mapun bersama sama, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2021, Nomer 033/SKK/Pdt/VIII/2021/YDR yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang Kelas I A dengan Nomor Register 521/SK.HUK/PDT/2021 tertanggal 5 Oktober 2021 dalam perkara perdata Nomor: 122/PDT.G/2021/PN.SRG, Selanjutnya disebut sebagai pihak **PENGUGUT**;

Lawan:

JASTARI BIN SARIK, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Kp. Cigondang RT 002/002 Desa Bunihara, Kecamatan Anyar Kabupaten Serang Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Chairul Aman, S.H.,M.H. Dkk Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum "LAW OFFICE CHAIRUL AMAN & PARTNERS" yang berkantor di Jalan Panjang Kedoya RT 11 RW 01 No.18 Kedoya Selatan Kebun Jeruk Jakarta Barat 11520, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 1 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Serang dibawah register Nomor 517/SK.Huk/Pdt/2021/PN
Srg tanggal 5 Oktober 2021 selanjutnya disebut sebagai
TERGUGAT I;

SARIP BIN SARIK, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta beralamat di Kp. Baru RT 001/006 Desa Kosambironyok, Kecamatan Anyar Kabupaten Serang Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Chairul Aman, S.H.,M.H. Dkk Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum "LAW OFFICE CHAIRUL AMAN & PARTNERS" yang berkantor di Jalan Panjang Kedoya RT 11 RW 01 No.18 Kedoya Selatan Kebun Jeruk Jakarta Barat 11520, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dibawah register Nomor 545/SK.Huk/Pdt/2021/PN Srg tanggal 12 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II;**

ASTAYA, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta beralamat di Kp. Waluranrel RT 001/001 Desa Kosambironyok, Kecamatan Anyar Kabupaten Serang Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III;**

NY. KASTURI, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga beralamat di Kp. Setu RT 04/06 Desa Kosambironyok, Kecamatan Anyar Kabupaten Serang Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Chairul Aman, S.H.,M.H. Dkk Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum "LAW OFFICE CHAIRUL AMAN & PARTNERS" yang berkantor di Jalan Panjang Kedoya RT 11 RW 01 No.18 Kedoya Selatan Kebun Jeruk Jakarta Barat 11520, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dibawah register Nomor 546/SK.Huk/Pdt/2021/PN Srg tanggal 12 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV;**

NY. SAIMAH, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga beralamat di Kp. Setu RT 04/06 Desa Kosambironyok, Kecamatan Anyar Kabupaten Serang Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Chairul Aman, S.H.,M.H. Dkk Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum "LAW OFFICE CHAIRUL AMAN & PARTNERS" yang berkantor di Jalan Panjang Kedoya RT 11 RW 01 No.18 Kedoya Selatan Kebun

Halaman 2 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jeruk Jakarta Barat 11520, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dibawah register Nomor 543/SK.Huk/Pdt/2021/PN Srg tanggal 12 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V**;

SAIRI, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta beralamat di Kp. Cigondang RT 002/002 Desa Bunihara, Kecamatan Anyar Kabupaten Serang Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Chairul Aman, S.H.,M.H. Dkk Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum "LAW OFFICE CHAIRUL AMAN & PARTNERS" yang berkantor di Jalan Panjang Kedoya RT 11 RW 01 No.18 Kedoya Selatan Kebun Jeruk Jakarta Barat 11520, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dibawah register Nomor 518/SK.Huk/Pdt/2021/PN Srg tanggal 5 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VI**;

RONI, Agama Islam, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta beralamat di Kp. Cigondang RT 002/002 Desa Bunihara, Kecamatan Anyar Kabupaten Serang Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VII**;

PT. PANCAPURI INDOPERKASA, berkedudukan di Wisma Barito Pacific Mezzanine Floor Jalan S. Parman Kav 62-63 Jakarta 11410 Indonesia, CQ PT. PANCAPURI INDOPERKASA KANTOR PERWAKILAN CILEGON, Berkedudukan di Kantor Sriwi Jalan Raya Anyar Cilegon Kp. Cilodan RT 04/02 Kelurahan Gunungsugih Kecamatan Ciwandan Kota Cilegon Banten, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VIII**;

LURAH GUNUNG SUGIH, yang berkedudukan di Jalan Raya Sunan Kalijaga Nomor 36 Kelurahan Gunungsugih Kecamatan Ciwandan Kota Cilegon Provinsi Banten 42447, dalam hal ini memberikan kuasa kepada AMIR HAMZAH, S.H. Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum "Amir Hamzah & Partners" yang berdomisili di Kp. Walarusan Desa Kosambi Ronyok RT/ RW 027/ 006 Anyer, Serang Banten, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dibawah register Nomor .178/SK.Huk/Pdt/2022/PN Srg tanggal 24 April 2022, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

Halaman 3 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CAMAT CIWANDAN, yang berkedudukan di Jalan Raya Sunan Gunung Jati Nomor 11 Kelurahan Tegalaratu Kecamatan Ciwandan Kota Cilegon Provinsi Banten 42442, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Republik Indonesia Cq Kantor Wilayah Kementerian Agraria Dan Tata Ruang Provinsi Banten Cq KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KANTOR PERTANAHAN KOTA CILEGON, Berkedudukan di Jalan Nuri 7 Blok A-4 No 18 RT 1/10 Cibeber Cilegon City Banten 42442, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Girard, SP. dkk. yang berdomisili di alamat Kantor Pertanahan Kota Cilegon, Banten, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dibawah register Nomor .652/SK.Huk/Pdt/2021/PN Srg tanggal 25 April 2021, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**;

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 gugatannya yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 22 September 2021 dalam Register Nomor 122/Pdt.G/2021/PN Srg , telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa awalnya **MIMI BIN TOYIB** Adalah selaku Pemilik yang sah atas sebidang tanah darat yang terletak di Kp. Cilodan Desa/Kel Gunungsugih Kecamatan Ciwandan Kota Cilegon Provinsi Banten berdasarkan ;
 - a. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, Petikan dari Buku Penetapan Iuran Pembangunan Daerah (Huruf C), tahun 1978, diberikan kepada Mimi Bin Toyib Huruf C Nomor 899, Persil 31 Kelas D.II Seluas 7.750 M2. ;
 - b. Buku Induk C Desa/Kelurahan Gunungsugih Nomor 899, Persil 31 Kelas D.II Luas 7.750 M2 atasnama Mimi bin Toyib.

Halaman 4 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



- c. Peta Kelurahan Gunung Sugih Persil 31, C Nomor 899 atasnama MIMI Bin TOYIB, seluas 7.750 M2.
- d. Peta Rincik Bidang-bidang Tanah Kelurahan Gunung Sugih Leter C Nomor 899, Persil 31 tercatat dan tertulis atasnama Mimi b Toyib, seluas 7.750 M2. ;
- e. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor : 2-1A03-11-00520/00899 Tahun 1993 Tercatat dan Tertulis atas nama Mimi b TOYIB. seluas 7.750 M2. ;
- f. Batas-batas Tanah :
 - Utara dengan Tanah Ny. Ami/Madamin
 - Timur dengan Tanah Masawi/Maskur/Sapan
 - Selatan dengan Tanah Kuburan/Sali/Sarik
 - Barat dengan Tanah Dulpakar

2. Bahwa tanah tersebut dikuasai oleh Mimi Toyib sejak Tahun 1960 sampai dengan Tahun 1988, dan pada Tahun 1988 tanah sebagaimana dalam Poin 1 di Perjual Belikan Oleh Mimi Bin Toyib kepada **ARPAT BIN H. SOLEMAN** dan kemudian dibuatkanlah **AKTA JUAL BELI Nomor : 052/CD/1988 tertanggal 21 Maret 1988**, bahwa kemudian luas bidang Tanah dikuasai oleh **ARPAT BIN H. SOLEMAN** dari tahun 1988 sampai dengan tahun 1994. seluas 7.750 M2. ;

3. Bahwa Pada tahun 1994 **ARPAT BIN H. SOLEMAN** menjual belikan kepada **SUBKI BIN DJARIM**, dan dibuatkanlah **SURAT PERNYATAAN MENJUAL** diatas Segel yang diketahui oleh **Kepala Desa Gunungsugih** yang pada waktu itu dijabat oleh H. Habibi, pada tanggal 4 Februari 1994, maka sejak Tahun 1994 sampai dengan tahun 1995 bidang luas tanah dikuasai oleh **SUBKI BIN DJARIM**, asal dari Leter C Nomor 899, Persil 31, Kelas D.II seluas 7.750 M2, atasnama Mimi Bin Toyib. ;

4. Bahwa pada Tahun 1995, **SUBKI BIN DJARIM** menjual kepada **RASMANI BIN JASIR (Penggugat)** pada tanggal 2 Januari 1995 dan dibuatkan Kwitansi Tanda Penerimaan Uang Tertanggal 2 Januari 1995, asal dari Leter C Nomor 899, Persil 31, Kelas D.II seluas 7.750 M2. tercatat dan tertulis atasnama MIMI b Toyib. ;

5. Bahwa kemudian pada Tahun 1995, oleh **Rasmani Bin Jasir (Penggugat)**, di perjual Belikan sebagian Tanah seluas lebih kurang 4.200 M2 kepada **H. Haerudin** dan dibuatkan Kwitansi Penerimaan uang, kemudian oleh H. Haerudin diperjual belikan kembali Kepada **Jaksa Romli seluas 2.000 M2 dan kepada H. Zaenul seluas 2.000 M2**, dan kemudian oleh Jaksa Romli dan H. Zaenul telah di Perjual Belikan kembali Kepada **PT.Pancapuri Indoperkasa (Tergugat VIII)** seluas lebih kurang **4.200 M2**, dan



sampai dengan saat ini tanah seluas lebih kurang 4.200 M2 asal beli dari Rasmani Bin Jasir (Penggugat), dikuasai oleh PT.Pancapuri Indoperkasa (Tergugat VIII). ;

6. Bahwa ada bagian Luas Tanah yang belum di Operalihkan oleh **Rasmani Bin Jasir (Penggugat)** dari Seluas 7.750 M2 yang di perjual belikan seluas 4.200 M2 maka sisanya adalah **seluas 3.550 M2** masih hak Milik dari **RASMANI BIN JASIR (Penggugat)** dan untuk memenuhi dan adanya Administrasi sebagai Pegangan dari Rasmani (Penggugat) dibuatkanlah Surat Pernyataan Menjual tertanggal 4 januari 1995, yang dikatahui Lurah Gunungsugih antara **M. SUBKI** dengan **Rasmani Bin Jasir (Penggugat)**, serta dibuatkan pula Kwitansi Tanda Penerimaan uang tertanggal 4 januari 1995 atas Sisa Luas Tanah seluas lebih kurang 3.550 M2 dengan batas-batas :

- Utara dengan dahulu Tanah Ny. Ami/Madamin sekarang PT. Pancapuri
- Timur dengan dahulu Tanah Masawi/Maskur/Sapan Sekarang PT. Pancapuri
- Selatan dengan Tanah Kuburan/Sali/Sarik/ sekarang PT.Pancapuri
- Barat dengan dahulu Tanah H. Khoerudin Sekarang Jalan Cilodan

Bahwa Jual Beli tersebut dengan dasar AKTA JUAL BELI Nomor : 052/CD/1988 dengan Baku Tanah Asal Tanah dari Leter C Nomor 899, Persil 31, Kelas D.II atas nama MIMI BIN TOYIB. ;

Bahwa atas Bidang Luas tanah mana saat sekarang adalah Tanah yang dipersengketakan. ;

7. Bahwa sejak tahun 1995 tanah seluas lebih kurang 3.350 M2, Berdasarkan Surat Pernyataan Menjual tertanggal 4 januari 1995, yang dikatahui Lurah Gunungsugih antara **M. SUBKI** dengan **Rasmani Bin Jasir (Penggugat)**, serta dibuatkan pula Kwitansi Tanda Penerimaan uang tertanggal 4 januari 1995 atas Sisa Luas Tanah seluas lebih kurang 3.550 M2 dengan batas-batas :

- Utara dengan dahulu Tanah Ny. Ami/Madamin sekarang PT. Pancapuri
- Timur dengan dahulu Tanah Masawi/Maskur/Sapan sekarang PT. Pancapuri
- Selatan dengan dahulu Tanah Kuburan/Sali/Sarik/ sekarang PT.Pancapuri
- Barat dengan dahulu Tanah H. Khoerudin sekarang Jalan Cilodan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dikuasai oleh Rasmani Bin Jasir (Penggugat) dan dipercayakan Pengurusannya/Penggarafannya pada orang yang bernama **NADIRIN**, sehingga tanah tersebut digaraf oleh Nadirin. ;

8. Bahwa pada tahun 1998, Penggaraf tanah yang bernama **NADIRIN** datang kerumah Rasmani Bin Jasir (Penggugat) meminta Pohon Kelapa yang berdiri diatas tanah Milik Rasmani Bin Jasir untuk di tebang dan disumbangkan guna Pembangunan Sekolah Madrasah, akhirnya Rasmani Bin Jasir menyetujuinya. ;

9. Bahwa kemudian pada tahun 1998 Rasmani Bin Jasir melihat Kebun/Tanah Miliknya, dan melihat Pohon Kelapa yang telah ditebang oleh Sdr NADIRIN, alangkah kagetnya Pohon Kelapa yang ada dikebun, baik itu Kebun Milik H.Khoerudin sekarang Milik PT.Pancapuri (Tergugat VIII) dan Milik Rasmani telah ditebang semuanya, termasuk Pohon Jati, sehingga diatas tanah tersebut menjadi tidak ada Pepohonan kelapa, yang ada sisa Pepohonan Kayu Jati saja. ;

10. Bahwa sekitar tahun 1999, Penggaraf Tanah (Nadirin) datang lagi kerumah Rasmani Bin Jasir (Penggugat), memohon dan Meminta ada orang yang bernama JAMSIR ingin membuat Gubuk diatas Tanah Milik Rasmani Bin Jasir, karena Penggaraf Tanah yang meminta akhirnya Rasmani Bin Jasir (Penggugat) menyetujuinya dengan Syarat jangan dibuatkan Rumah Permanen dan sambil Nungguin Tanah saya (Rasmani/Penggugat). ;

11. Bahwa sekitar Tahun 2005, Rasmani Bin Jasir (Penggugat) melihat Tanah Miliknya di Kp Cilodan Desa Gunung Sugih Kecamatan Ciwandan, seluas 3.550 M3, Leter C Nomor 899, Persil 31 Kleas D.II masih tercatat dan Tertulis atasnama Mimi Bin Toyib, alangkah kagetnya bahwa yang dibangun **Sdr JAMSIR** Bukanlah **GUBUK** melainkan Rumah Tinggal dan ada 3 (tiga) Rumah Tinggal yang dibangun secara Permanen, akhirnya **terjadi Perselisihan antara Rasmani Bin Jasir dengan JAMSIR (Saudara dari Tergugat 1 s/d 7)**, bahwa Rasmani meminta Rumah-rumah tersebut di bongkar, karena JAMSIR (Saudara dari Tergugat 1 s/d 7) memohon untuk tidak di bongkar dan bersedia apabila Tanah tersebut di Jual oleh Rasmani Bin Jasir (Penggugat), tidak akan menuntut apa-apa dan JAMSIR (Saudara dari Tergugat 1 s/d 7) bersedia untuk menunggu dan menggaraf Tanah Milik Rasmani Bin Jasir (Penggugat), dan kemudian Rasmani Bin Jasir atas kejadian tersebut melaporkan kepada Lurah Gunungsugih dan memohon apabila ada yang mengurus surat-surat tanah saya (Penggugat) untuk tidak dilayani tanpa seijin dari Saya (Penggugat). ;

12. Bahwa sekitar Tahun 2008 Penggaraf tanah yang bernama **NADIRIN** meninggal dunia, sejak meninggalnya Penggaraf tanah Milik

Halaman 7 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



Rasmani (Penggugat) yang bernama NADIRIN pada tahun 2008, Penggugat jarang ke kebun Milik Penggugat, merasa ada yang menunggu tanah tersebut yang bernama JAMSIR, lain halnya dengan JAMSIR (Saudara dari Tergugat 1 s/d 7), Merasa ada kesempatan dengan meninggalnya Penggaraf Tanah dan Pemilik Tanah (Penggugat) jarang melihat kebun miliknya, digunakan kesempatan oleh **Jamsir** dan kemudian JAMSIR (Saudara dari Tergugat 1 s/d 7) pada Tahun 2009, tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat (Rasmani Bin Jasir) secara diam-diam mengajukan Permohonan SERTIFIKAT pada Kantor Pertanahan Kota Cilegon, kemudian Tanah tersebut diukur termasuk Tanah H. Khoerudin yang telah di Jual Oleh Rasmani Bin Jasir (Penggugat) dan sudah Milik PT. Pancapuri/Tergugat VIII, dan diatasmamakan Sdr JAMSIR (Saudara dari Tergugat 1 s/d 7), dengan Permohonan **Sertifikat Prona (Program Nasional/Pemerintah)**, dengan menggunakan data-data Tanah Milik Orang Tua Jamsir **Leter C Nomor 350, Persil 31, Kelas D II seluas lebih kurang 1.000 M2 tertulis dan tercatat atasnama Sarib Bin Amin**, tetapi yang dikur melebihi batas dan mengukur Tanah Milik Penggugat hal mana dapat dibuktikan dengan adanya surat ukur Nomor 00797 tahun 2009 dengan Luas Tanah 3.788 M2, sedangkan Leter C Nomor 350, Persil 31, Kelas D II seluas lebih kurang 1.000 M2 oleh Jamsir telah di Perjual belikan kepada Cia dan diperjual belikan kembali kepada PT. Pancapuri dan telah diterbitkan HGB, tetapi atas Permohonan Sdr JAMSIR (Saudara dari Tergugat 1 s/d 7) tetap diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor :1098, Surat Ukur Nomor 00797 tahun 2009, oleh kantor Pertanahan Kota Cilegon (Turut Tergugat III), karena dari Pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kota Cilegon, (Turut Tergugat III), melihat adanya kejanggalan dalam pengajuan Proses Permohonan tentang syarat-syarat dan data-data asal-usul Tanah, atas Sertifikat tersebut tidak diberikan kepada **Sdr JAMSIR (Saudara dari Tergugat 1 s/d 7)** dan selanjutnya atas Sertifikat tersebut dimohonkan oleh Rasmani Bin Jasir (Penggugat) di Blokir pada Kantor Pertanahan Kota Cilegon dan atas Sertifikat Nomor 1098 masih berada di Kantor Pertanahan Kota Cilegon. ;

13. Bahwa kemudian sekitar 2019, **JAMSIR BIN SARIK** (Penggaraf Tanah) meninggal dunia, sedangkan atas asal usul tanah Para Tergugat 1 s/d VII tidak mengetahuinya bahwa tanah yang diduduki Alm JAMSIR BIN SARIK adalah sebagai hak Milik Penggugat (Rasmani Bin Jasir), kemudian Tanah a quo di rekayasa sedemikian rupa bersama sama dengan Turut tergugat I dan Turut tergugat II, yang seolah-olah tanah Terperkara sebagai Harta Peninggalan Almarhum **JAMSIR BIN SARIK** dan dibuatkan lah oleh Turut Tergugat I dan Turut tergugat II Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang pada waktu itu dimohonkan oleh Tergugat I dan II dan setelah di



terbitkan APHB di tawarkan dan di Jual kepada PT. PANCAPURI INDOPERKASA (Tergugat VIII). ; -

14. Bahwa kemudian Penggugat mendatangi Kantor Kelurahan Gunung sugih yang dijabat Oleh Sdr BUSTANIL ARIFIN, bahwa mendengar Tanah Milik dari Rasmani (Penggugat) sedang ditawarkan kepada PT. Pancapuri Indoperkasa (Tergugat VIII), oleh Keluarga dari Jamsir (Tergugat 1 s/d 7), mengingat pada Tahun 2019 JAMSIR BIN SARIK telah meninggal dunia, Tanah Milik Penggugat ditawarkan kepada PT. Pancapuri (Tergugat VIII) dan Penggugat mengingatkan kepada Bustanil Arifin (lurah Gunungsugih/Turut tergugat I) agar apabila Tanah Milik Penggugat ditawarkan kepada PT. Pancapuri (Tergugat VIII) dan akan mengurus data-data Tanah agar tidak di proses, karena tanah tersebut Bukan Milik dari Alm Jamsir Bin Sarik dan bukan milik Para Tergugat 1 s/d VII tetapi Milik Penggugat, bahwa Lurah Gunung Sugih menyatakan tidak akan memprosesnya. ;

15. Bahwa Penggugat pada Tahun 2019, mendengar dari Pihak Lain, bahwa tanah Milik Penggugat telah di perjual belikan kepada PT.Pancapuri oleh Tergugat I dan Tergugat II yang di dukung oleh Tergugat III s/d VII, akhirnya Penggugat melaporkan pada Pihak Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Cilegon, pada tanggal 22 Juni 2020, dan dikantor Pertanahan Kota Cilegon diadakan Mediasi terkait Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor :1098, Surat Ukur Nomor 00797/Gunungsugih/ 2009, tanggal 10 Desember 2009 seluas 3.788 M2 tercatat atasnama JAMSIR, tetapi Mediasi yang di laksanakan di Kantor Pertanahan Kota Cilegon gagal dan menyarankan untuk di Proses melalui Jalur Hukum. ;

16. Bahwa selama dalam Proses mediasi di Kantor Pertanahan Kota Cilegon, Penggugat pada waktu itu melalui kuasanya telah datang ke Kantor PT. Pancapuri Indoperkasa (Tergugat VIII) agar tidak melakukan Pembayaran atas tanah objek yang sedang di persengketakan, Dan Juga kepada Lurah Gunung sugih agar tidak memproses Jual Beli tersebut, akan tetapi Pihak PT. Pancapuri Indoperkasa/Tergugat VIII dan Pihak Kelurahan gunung sugih yang di jabat oleh Bustanil Arifin , tetap memprosesnya dan telah membayar kepada dan melalui TERGUGAT I dan II yang didukung oleh Tergugat III s/d VII (Saudara dari Alm Jamsir Bin Sarik), sehingga terjadilah Jual beli Antara Ahliwaris Alm Jamsir Bin Sarik dengan Tergugat VIII, walaupun telah di ingatkan oleh Penggugat. ;

17. Bahwa Tergugat I s/d VII ditarik dalam Gugatan ini, dimana Tergugat I s/d VII merupakan Saudara dari (Alm) Jamsir Bin Sarik yang telah menggaraf, menguasai Tanah Milik Penggugat, dimana orang Tua Jamsir Bin



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sarik yang bernama SARIK Bin Amin Menikah dengan NY.SARIAH mendapatkan keturunan 6 (Enam) Orang anak yang masing-masing bernama :

- a. SARIPAH Binti SARIK (Alm)
Mempunyai anak yang bernama ASTAYA dan RUMSANAH (Alm)
- b. SATI Binti SARIK (Alm)
Mempunyai anak yang bernama KASTURI dan SAIMAH
- c. SAINAH Binti SARIK (Alm)
Mempunyai anak SAIRI, RONI dan ALIYAH (Alm)
- d. JAMSIR Bin SARIK
Tidak mempunyai Anak/Keturunan
- e. JASTARI Bin SARIK
- f. SATIF Bin SARIK

Maka agar Gugatan ini tidak sia-sia maka wajar Keluarga dari Alm JAMSIR BIN SARIK ditarik dalam gugatan ini, karena kesemuanya keluarga Alm Jamsir Bin Sarik yang dalam hal ini Para Tergugat 1 s/d VII, **menikmati hasil dari Penjualan tanah objek** sengketa sebagai hak Milik dari Penggugat. ;

18. Bahwa dengan ditariknya PT. PANCAPURI INDOPERKASA Kantor Perwakilan berkedudukan di Sriwi Jalan Raya Anyar Cilegon Kp. Cilodan RT 04/02 Kelurahan Gunungsugih Kecamatan Ciwandan Kota Cilegon Banten, sebagai Tergugat VIII sudah diberitahukan oleh Kuasa dari Rasmani (Penggugat) agar tidak membayar tanah objek yang dipersengketakan sebelum adanya Penyelesaian dengan Saudara Alm Jamsir Bin Sarik yang dalam hal ini Para Tergugat 1 s/d VII, tetapi Pihak Tergugat VIII tetap membayar bahkan ketika masih ada sisa pembayaran agar tidak dibayarkan terlebih dahulu kepada Tergugat I dan II, PT. Pancapuri Indoperkasa/Tergugat VIII malah tetap membayarkan pelunasannya, dengan demikian PT. Pancapuri Indoperkasa/Tergugat VIII, karena kelalaiannya dan ketidak telitian dalam pembelian lahan bahwa diketahui objek tanah yang ditawarkan dan dibelinya adalah ada orang lain yang lebih berhak daripadanya yaitu Penggugat. ;

19. Bahwa dengan ditariknya Lurah Gunungsugih selaku Turut Tergugat I, dimana karena Jabatannya selaku Lurah, maka terkait dengan syarat-syarat yang dimohonkan dalam proses jual beli dan/atau Pelepasan Hak mengenai data-data tanah, yang telah salah objek yang diproses dalam pelaksanaan jual beli dan/atau Pelepasan Hak tersebut yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang didukung oleh Tergugat III s/d VII, mengingat Turut tergugat I, sudah diberitahukan, bahwa tanah yang dipersengketakan adalah Milik Penggugat agar tidak di Proses terlebih dahulu dalam pembuatan

Halaman 10 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



syarat-syarat dan data-data dalam Proses Jual beli dan/atau Pelepasan Hak, mengingat terhadap objek sengketa belum adanya penyelesaian dengan Pihak Para Tergugat 1 s/d VII, akan tetapi Turut Tergugat I malah memproses nya dengan membuat Akta Pembagian Hak Bersama, bersama-sama dengan Camat Ciwandan Turut Tergugat II. ;

20. Bahwa dengan ditariknya, Camat Ciwandan dalam Gugatan ini sebagai Turut Tergugat II, adalah karena Jabatannya selaku Camat yang telah memproses pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama, maupun Akta Pelepasan Hak dalam Proses Jual Beli antara Tergugat I dan II dengan PT.Pancapuri Indoperkasa/Tergugat VIII, yang didukung oleh tergugat III s/d VII, tidak memperhatikan azas kehati-hatian dan tanpa melihat Pisik tanah terlebih dahulu, sedangkan objek tanah sedang dipermasalahkan dan atau ada orang yang berkeberatan serta ada orang lain yang lebih berhak daripadanya dalam hal ini Penggugat. ;

21. Bahwa dengan ditariknya Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Cilegon, sebagai Turut Tergugat III, dimana telah menerbitkan sertifikat hak Milik Nomor : 1098/Gunungsugih, tanggal 14 desember 2009, Surat Ukur Nomor 797/Gunungsugih/2009 tanggal 10 Desember 2009 seluas 3.788 M2 atas nama Jamsir, atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Gunung sugih Kecamatan Ciwandan Kota Cilegon, dimana dalam Sertifikat Nomor : 1098/Gunung sugih seluas 3.788 M2 terdapat adanya Kesalahan dan kekeliruan dalam administrasi penerbitan Sertifikat hak Milik dimana asal usul tanah yang dimohonkan Jamsir sebenarnya tidak jelas dan hal ini pun dapat dibuktikan dengan adanya dua Nomor Surat Ukur yaitu Surat Ukur nomor : 797/Gunung sugih seluas 3.788 M2 dan Surat Ukur Nomor 00995/2009 yang belum diketahui luasnya atasnama Jamsir, seharusnya atas objek tanah tersebut berdasarkan Bukti-bukti dan asal-usul tanah adalah sebagai Milik Penggugat, sedangkan Permohonan Sdr Jamsir dengan menggunakan Baku C Nomor C 350, Persil 31 D II atasnama Sarik Bin Amin seluas lebih kurang 1000 M2, dan merampas dan menyerobot Tanah Milik Penggugat Leter C Nomor 899, Persil 31 Kelas D II seluas lebih kurang 3.550 M2, sedangkan Baku C Nomor 350 Persil 31 Kelas D II seluas lebih kurang 1000 M2 telah diperjual belikan kepada PT. Pancapuri/Tergugat VIII oleh Ahliwaris Sarik Bin Amin dan sudah diterbitkan HGB atasnama PT.Pancapuri/Tergugat VIII, tetapi Pihak Kantor Pertanahan Kota Cilegon tetap menerbitkan Sertifikat yang dimohonkan Sdr Jamsir Bin Sarik, maka wajar Pihak Kantor Pertanahan Kota Cilegon ditarik dalam gugatan ini sebagai Pihak/Turut Tergugat III. ;



22. Bahwa dengan telah diperjual belikan Tanah objek sengketa sebagai Hak Milik Penggugat oleh para Tergugat 1 s/d Tergugat VII, terutama oleh Tergugat I dan II kepada Pihak PT, Pancapuri Indoperkasa/Tergugat VIII, bahwa diketahui dengan sebenarnya, tanah yang dipersengketakan adalah sebagai hak Milik Penggugat, yang belum pernah dioperalihkan kepada Siapapun dan dalam bentuk apapun, bahwa dengan mengaku-ngaku dan Memperjual Belikan Objek sengketa oleh Para Tergugat adalah Perbuatan melawan Hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat, sebagaimana Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1365 menyatakan “ Tiap Perbuatan yang melanggar Hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu, karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut, hal mana berkenaan pula dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 842 K/Pdt/1986, tanggal 23 Desember 1987. ;

1. Bahwa selain itu pula berdasarkan Putusan Hoge Radd Belanda Tanggal 31 Januari 1919, dimana Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut.

- **Perbuatan yang bertentangan dengan Hak Orang Lain. ;**
- **Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri.;**
- **Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.;**
- **Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik:**

Keempat unsur tersebut merupakan Syarat Alternatif yang jika telah terpenuhi salah satunya saja telah menyebabkan suatu Perbuatan Melawan Hukum, maka apabila dikaitkan dengan Perkara ini dan/atau Gugatan ini, salah satu dari Kriteria unsur-unsur tersebut telah masuk kedalam suatu Perbuatan Melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat. ;

2. Bahwa Penggugat ada kekhawatiran atas objek sengketa dimohonkan haknya oleh Tergugat VIII pada Kantor Pertanahan Kota Cilegon/Turut Tergugat III dan ke khawatiran dioperalihkan pada pihak lain, mohon kirannya Ketua Pengadilan Negeri Serang untuk meletakkan sita jaminan atas objek sengketa Sebidang tanah Darat yang terletak di Kampung Cilodan Kelurahan Gunung Sugih Kecamatan Ciwandan Kota Cilegon Provinsi Banten, Leter C Nomor : 899, Persil 31 Kelas D II, seluas lebih kurang 3.550 M2, tercatat atas nama asal dari MIMI Bin TOYIB dengan batas-batas :

- Utara dengan dahulu Tanah Ny. Ami/Madamin sekarang PT.Pancapuri

Halaman 12 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



- Timur dengan dahulu Tanah Masawi/Maskur/Sapan sekarang PT. Pancapuri
- Selatan dengan Tanah Kuburan/Sali/Sarik/ sekarang PT.Pancapuri
- Barat dengan dahulu Tanah H. Khoerudin sekarang Jalan Cilodan

23. Bahwa untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia kiranya Ketua Pengadilan Negeri Serang dapat memberikan hukuman kepada Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat, sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap harinya, sampai Para Tergugat melaksanakan isi Putusan ini. ;

24. Bahwa dengan demikian perbuatan Para Tergugat yang didukung oleh, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Tergugat VIII yang dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka adalah wajar jika Penggugat menuntut kerugian atas perbuatan Para Tergugat yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat, baik itu kerugian Material maupun Kerugian Imaterial ;

a. KERUGIAN MATERIAL

- Apabila Tanah yang digarap oleh Jamsir atas persetujuan Penggugat yang telah dibangun rumah tanpa seijin pemilik yang sah, apabila disewakan pertahun sebesar Rp, 10,000,000,- (Sepuluh juta Rupiah) dari tahun 1999 sampai dengan Tahun 2021 selama 21 tahun X Rp. 10.000.000,- = Rp 210.000.000,- (Dua ratus Sepuluh juta Rupiah). ;
 - Penggugat memediasikan di BPN Kota Cilegon dengan menggunakan Pihak Kuasa mengeluarkan biaya sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh juta Rupiah). ;
 - Penggugat mengeluarkan biaya-biaya harus mondar mandir ke Kantor kelurahan, kecamatan dan Kantor Pertanahan Kota Cilegon sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah). ;
 - Penggugat harus menggunakan Kuasa Hukum dan membayar Jasa Honorarium Kuasa/Penasihat Hukum sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah). ;
- Kerugian Materiil sebesar Rp. 210.000.000,- + Rp. 20.000.000,- + Rp. 3.000.000,- + 100.000.000,- = **Rp. 333.000.000,- (Tigaratus Tiga puluh Tiga Juta Rupiah). ;**

b. KERUGIAN INMATERIAL

Bahwa kerugian Imaterial pada dasarnya tidak dapat dinilai dengan nilai uang, menyangkut harga diri, nama baik Penggugat, tetapi apabila dinilai dengan nilai uang diperkirakan sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus Juta Rupiah). :

Dari uraian-uraian tersebut diatas, adalah wajar jika Penggugat Mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Pengadilan Negeri Serang,



sehubungan perbuatan Tergugat I dan II yang didukung oleh Para Tergugat III s/d VII dan didukung pula oleh Tergugat VIII dan Turut Tergugat I, II dan III adalah perbuatan yang melawan hukum yang merugikan Penggugat:

Untuk itu dengan segala kerendahan hati diatas kehormatan hukum, sudi kiranya Ketua Pengadilan Negeri Serang dapat memanggil dan memeriksa Pihak-Pihak berperkara dan berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI/TINDAKAN PENDAHULUAN

Penggugat ada kekhawatiran atas objek sengketa dialihkan pada Pihak lain dan dimohonkan Haknya oleh Tergugat VIII, untuk itu mohon kirannya Ketua Pengadilan Negeri Serang untuk meletakkan sita jaminan atas objek sengketa Sebidang tanah Darat yang terletak di Kampung Cilodan Kelurahan Gunung Sugih Kecamatan Ciwandan Kota Cilegon Provinsi Banten, Leter C Nomor : 899, Persil 31 Kelas D II, seluas lebih kurang 3.550 M2, tercatat atas nama asal dari MIMI Bin TOYIB sekarang atas nama Penggugat dengan batas-batas :

- Utara dengan dahulu Tanah Ny. Ami/Madamin sekarang PT.Pancapuri
- Timur dengan dahulu Tanah Masawi/Maskur/Sapan sekarang PT. Pancapuri
- Selatan dengan Tanah Kuburan/Sali/Sarik/ sekarang PT.Pancapuri
- Barat dengan dahulu Tanah H. Khoerudin sekarang Jalan Cilodan

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk keseluruhan. ;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII tanpa hak dan melawan hukum sebagai perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat VIII, tanpa hak dan melawan Hukum adalah sebagai Perbuatan melawan Hukum. ;
4. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan yang dimohonkan Penggugat. ;
5. Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan Hukum :
 - a. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, Petikan dari Buku Penetapan Iuran Pembangunan Daerah (Huruf C), tahun 1978, diberikan kepada Mimi Bin Toyib Huruf C Nomor 899, Persil 31 Kelas D.II Seluas 7.750 M2. ;
 - b. Buku Induk C Desa/Kelurahan Gunungsugih Nomor 899, Persil 31 Kelas D.II Luas 7.750 M2 atasnama Mimi bin Toyib. ;

Halaman 14 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



- c. Peta Kelurahan Gunung Sugih Persil 31, C Nomor 899 atasnama MIMI Bin TOYIB, seluas 7.750 M2. ;
 - d. Peta Rincik Bidang-bidang Tanah Kelurahan Gunung Sugih Leter C Nomor 899, Persil 31 tercatat dan tertulis atasnama Mimi b Toyib, seluas 7.750 M2.;
 - e. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor : 2-1A03-11-00520/00899 Tahun 1993 Tercatat dan Tertulis atas nama Mimi b TOYIB. seluas 7.750 M2. ;
 - f. Akta Jual Beli Nomor 052/CD/1988, tertanggal 21 Maret 1988 antara Mimi Toyib dengan Arpat Bin H. Soleman. ;
 - g. SURAT PERNYATAAN MENJUAL, tanggal 4 Februari 1994 yang diketahui Kepala Desa Gunung Sugih antara Arpat Bin H. Soleman dengan Subki. ;
 - h. Kwitansi Penerimaan Uang, tertanggal 2 Januari 1995 atas Pembelian sebidang tanah seluas 7.750 M2 yang terletak di Desa Gunungsugih Blok Cilodan Persil 31 No Girik/Kohir 899 antara Subki dengan Rasmani. ;
 - i. SURAT PERNYATAAN MENJUAL, Tertanggal 4 Januari 1995, yang diketahui Kepala Desa Gunungsugih antara M, Subki dengan Rasmani Bin Jasir. ;
6. Menyatakan bahwa Jual Beli atas sebidang tanah Leter C Nomor : 899, Persil 31 Kelas D II, seluas lebih kurang 3.550 M2, tercatat atas nama asal dari MIMI Bin TOYIB yang terletak di Kp Cilodan Kelurahan Gunungsugih Kecamatan Ciwandan Kota Cilegon batas-batas :
- Utara dengan dahulu Tanah Ny. Ami/Madamin sekarang PT.Pancapuri
 - Timur dengan dahulu Tanah Masawi/Maskur/Sapan sekarang PT. Pancapuri
 - Selatan dengan Tanah Kuburan/Sali/Sarik/ sekarang PT.Pancapuri
 - Barat dengan dahulu Tanah H. Khoerudin sekarang Jalan Cilodan dengan menggunakan Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) antara Para Tergugat dengan PT. Pancapuri Indoperkasa/Tergugat VIII adalah tidak sah, dan cacat hukum serta tidak dapat dijalankan. ;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa Sebidang tanah Darat yang terletak di Kampung Cilodan Kelurahan Gunung Sugih Kecamatan Ciwandan Kota Cilegon Provinsi Banten, Leter C Nomor : 899, Persil 31 Kelas D II, seluas lebih kurang 3.550 M2, tercatat atas nama asal dari MIMI Bin TOYIB dengan batas-batas :
- Utara dengan dahulu Tanah Ny. Ami/Madamin sekarang PT.Pancapuri
 - Timur dengan dahulu Tanah Masawi/Maskur/Sapan sekarang PT. Pancapuri
 - Selatan dengan dahulu Tanah Kuburan/Sali/Sarik/ sekarang PT.Pancapuri

Halaman 15 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat dengan dahulu Tanah H. Khoerudin sekarang Jalan Cilodan
Adalah sah Milik Penggugat. ;

8. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai Objek sengketa Sebidang tanah Darat yang terletak di Kampung Cilodan Kelurahan Gunung Sugih Kecamatan Ciwandan Kota Cilegon Banten, Leter C Nomor : 899, Persil 31 Kelas D II, seluas lebih kurang 3.550 M2, tercatat atas nama asal dari MIMI Bin TOYIB dengan batas-batas :

- Utara dengan dahulu Tanah Ny. Ami/Madamin sekarang PT.Pancapuri
- Timur dengan dahulu Tanah Maskur/Sapan sekarang PT. Pancapuri
- Selatan dengan Tanah Kuburan/Sali/Sarik/ sekarang PT.Pancapuri
- Barat dengan dahulu Tanah H. Khoerudin sekarang Jalan Cilodan

Untuk menyerahkan kepada Penggugat sekita dan sekaligus tanpa beban apapun sejak putusan dibacakan. ;

9. Menyatakan Syarat-syarat yang dimohonkan Para Tergugat untuk dan kepentingan Proses Jual beli dan/atau Pelepasan Hak dengan dibuatkannya Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) antara Para Tergugat dengan Tergugat VIII kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah cacat hukum dan tidak dapat dijalankan, serta menghukum Turut Tergugat I dan Turut tergugat II mencoret register keperluan Akta untuk itu di Kantor Kelurahan Gunungsugih dan Kecamatan Ciwandan. ;

10. Mernyatakan menurut hukum bahwa Proses Pembuatan Sertifikat Hak Milik Nomor 1098/Gunungsugih, tanggal 14 Desember 2009, Surat Ukur Nomor 797/Gunungsugih tanggal 10 Desember 2009 seluas 3.778 M2 atas nama Jamsir pada Kantor Pertanahan Kota Cilegon adalah tidak sah dan cacat hukum serta tidak dapat dijalankan. ;'

11. Menyatakan menurut hukum dan memerintahkan Turut Tergugat III Kepala Kantor Pertanahan Kota Cilegon, untuk mencoret Register keperluan Akta untuk itu Sertifikat Hak Milik Nomor 1098/Gunungsugih, tanggal 14 Desember 2009, Surat Ukur Nomor 797/Gunungsugih tanggal 10 Desember 2009 seluas 3.778 M2 atas nama Jamsir dan megembalikan kepada atasnama Penggugat Rasmani Bin Jasir. ;

12. Menghukum Para Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII, untuk mengembalikan uang Pembayaran Tanah objek sengketa kepada Tergugat VIII (PT.Pancapuri Indoperkasa), sesuai dengan yang diterimnya, seketika dan sekaligus sejak putusan dibacakan. ;

13. Menghukum PT. Pancapuri Indoperkasa/Tergugat VIII, untuk membayar sebidang tanah Darat yang terletak di Kampung Cilodan Kelurahan Gunung Sugih Kecamatan Ciwandan Kota Cilegon Banten, Leter C Nomor : 899, Persil 31 Kelas D II, seluas lebih kurang 3.550 M2, tercatat atas

Halaman 16 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



nama asal dari MIMI Bin TOYIB sebagai Milik Penggugat, dengan batas-batas :

- Utara dengan dahulu Tanah Ny. Ami/Madamin sekarang PT.Pancapuri
- Timur dengan dahulu Tanah Maskur/Sapan sekarang PT. Pancapuri
- Selatan dengan Tanah Kuburan/Sali/Sarik/ sekarang PT.Pancapuri
- Barat dengan dahulu Tanah H. Khoerudin sekarang Jalan Cilodan

Dengan harga Rp. 1.500.000,- (Satu Juta Limaratus Ribu Rupiah) / Meter Persegi dikali Luas Tanah seluas Lebih kurang 3.550 M2 dan/atau luas berdasarkan Pengukuran dari Badan Pertanahan Nasional Kota Cilegon, Seketika dan sekaligus sejak Putusan dibacakan kepada Penggugat . ;

14. Menghukum Para Tergugat 1 s/d VII, secara tanggung untuk membayar kerugian kepada Penggugat, baik kerugian Material maupun Kerugian Inmaterial sebesar :

a. KERUGIAN MATERIAL

- Apabila Tanah yang digaraf oleh Jamsir atas persetujuan Penggugat yang telah dibangun rumah tanpa seijin pemilik yang sah, apabila disewakan pertahun sebesar Rp, 10,000,000,- (Sepuluh juta Rupiah) dari tahun 1999 sampai dengan 2020 selama 21 tahun X Rp. 10.000.000,- = Rp 210.000.000,- (Duaratus Sepuluh juta Rupiah). ;
- Penggugat memediasikan di BPN Kota Cilegon dengan menggunakan Pihak Kuasa mengeluarkan biaya sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh juta Rupiah). ;
- Penggugat mengeluarkan biaya-biaya harus mondar mandir ke Kantor kelurahan dan kecamatan sebesar Rp. 3.000.000,- (Tiga Juta Rupiah). ;
- Penggugat harus menggunakan Kuasa Hukum dan membayar Jasa Honorarium Kuasa/Penasihat Hukum sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah). ;

Kerugian Materiil sebesar Rp. 210.000.000,- + Rp. 20.000.000,- + Rp. 3.000.000,- + 100.000.000,- = **Rp. 333.000.000,- (Tigaratus Tiga puluh Tiga Juta Rupiah). ;**

b. KERUGIAN INMATERIAL

Bahwa kerugian Inmaterial pada dasarnya tidak dapat dinilai dengan nilai uang, menyangkut harga diri, nama baik Penggugat, tetapi apabila dinilai dengan nilai uang diperkirakan sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus Juta Rupiah). :

15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat, sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap harinya, sampai Para Tergugat melaksanakan isi Putusan ini. ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Menetapkan seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng sesuai dan berdasarkan peraturan dan Perundang-undangan yang berlaku;

Atau

Apabila Ketua pengadilan Negeri Serang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya(Ex Aequo Et Bono). ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tetapkan Penggugat hadir kuasanya yang bernama 1. YANDI DHARYANDI, SH., MH. 2. HADI HAERUL HADI, SH., MH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2021, Nomer 033/SKK/Pdt/VIII/2021/YDR yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang Kelas I A dengan Nomor Register 521/SK.HUK/PDT/2021 tertanggal 5 Oktober 2021 dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI hadir Kuasanya yang bernama 1. CHAIRUL AMAN, SH., MH. 2. MUHAMMAD ANWAR, SH. 3. EVA VARIDA, SH. 4. ANGGI PUTRA KUSUMA, SH., MH. 5. RONI, SH. Serta Turut Tergugat I yang dihadiri oleh Kuasanya yang bernama AMIRH HAMZAH, SH dan tanpa di hadir oleh Tergugat III, Tergugat VIII dan Turut Tergugat II tidak hadir walaupun telah di panggil secara patut sebagaimana tersebut dalam Relaas Panggilan pada hari jumat Tanggal 28 serptember 2021 oleh juru sita Pengadilan Negeri Serang, selanjutnya Relaas Panggilan tanggal 6 Oktober 2021 untuk sidang hari Selasa tanggal 12 Oktober 2021 yaitu juru sita tidak bertemu dengan Tergugat III, akan tetapi bertemu secara langsung dengan Turut Tergugat II dan Tergugat VIII dan menandatangani Relaas panggilan tersebut akan tetapi Tergugat III, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III tidak hadir dan memberikan alasan yang sah menurut hukum ataupun tidak mengirimkan kuasanya untuk mewakilinya sehingga hakim menganggap Tergugat III, Tergugat VIII, Turut Tergugat II tidak hadir dan dianggap tidak mempertahankan haknya sehingga sidang di lanjutkan tanpa hadirnya pihak Tergugat III, Tergugat VIII dan Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa antara Penggugat dan Terggat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VIII sebelumnya telah diadakan mediasi yang menunjuk Hakim Mediator **DESSY DARMAYANTI, S.H., M.H.** dan sesai dengan hasil laporan madiasi tertanggal 9 Nopember 2021 Mediator menyatakan bahwa Mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan antara kedua belah pihak dan dinyatakan GAGAL mendapatkan kesepakatan dan mohon agar persidangan untuk dilanjutkan;

Halaman 18 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan adanya perubahan gugatan Penggugat pada halaman 3 (tiga) tertanggal 21 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 22 September 2021 dan perbaikan pihak tergugat II dan VII pada surat gugatan tertanggal 18 November 2021 di persidangan, yang kemudian surat gugatan tersebut selanjutnya masing masing perbaikan dari Penggugat dan Tergugat II dan VII diserahkan kepada Majelis Hakim yang selanjutnya dibacakan di dalam persidangan dan Penggugat mengemukakan tidak ada perubahan lagi dan tetap pada gugatannya demikian pula kepada Targugat II dan Tergugat VII;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I, II, IV, V dan VI melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban dan Eksepsinya pada tanggal 2 Desember 2021 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

A. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN PENGGUGAT KEPADA PARA TERGUGAT DIDASARKAN PADA SURAT KUASA YANG SALAH DAN BERBEDA PIHAK TERGUGAT SEHINGGA BERTENTANGAN DENGAN TATA TERTIB BERACARA DAN CACAT FORMIL

Bahwa Gugatan PENGGUGAT dan Perubahan Perbaikan Pihak Tergugat II dan IV bertentangan dengan surat kuasanya, dimana dalam surat kuasa PENGGUGAT telah menuliskan TERGUGAT II dalam perkara ini adalah bernama SARIF BIN SARIK kemudian memperbaikinya dengan menjadi tertulis SATIP BIN SARIK, begitupun dengan nama Tergugat VII semula tertulis RONI yang kemudian diperbaiki menjadi KUSNADI ALIAS RONI, adapun hal mana bertentangan dengan dengan SURAT KUASA PENGGUGAT walaupun PENGGUGAT telah merubah Nama Pihak dalam gugatannya namun PENGGUGAT TIDAK MERUBAH NAMA PIHAK-PIHAK TERGUGAT DALAM SURAT KUASANYA sehingga nama pihak yang disebutkan dalam surat kuasa PENGGUGAT tetap melekat dan tidak berubah pada gugatan yang didasarkan pada adanya Surat Kuasa untuk Menggugat Para Tergugat dalam perkara ini, sehingga hal tersebut menjadi sangat bertentangan dengan peraturan bahkan patut dianggap melanggar hukum acara, dimana seharusnya PENGGUGAT merubah juga surat kuasanya dengan konsekuensi gugatan perkara ini semestinya dicabut terlebih dahulu demi tertib hukum acara, untuk itu MOHON MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA ini menyatakan gugatan PENGGUGAT CACAT FORMIL DAN GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

2. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR (EXCEPTION DILANTORIA)

Bahwa Penggugat pada posita Gugatannya point 1 s/d 12 yang telah mendalilkan "*Bahwa awalnya MIMI BIN TOYIB adalah selaku pemilik yang sah*

Halaman 19 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



atas sebidang tanah yang sah atas sebidang tanah darat yang terletak di kp. Cilodan Desa/ Kel. Gunungsugih, Kecamatan Ciwandan kota Cilegon Provinsi Banten *dst*, maka atas dalil Penggugat dalam gugatannya tersebut sejatinya terdapat **sengketa kebenaran atas dalil-dalil dimaksud yang semestinya kebenaran tersebut diuji terlebih dahulu dan diputus terlebih dahulu secara terpisah** SECARA PIDANA Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1974K/PDT/2001 yang menyatakan bahwa : “ ***Peralihan Hak atas tanah yang dinyatakan CACAT HUKUM karena pemalsuan sehingga Batal demi Hukum***”, maka GUGATAN ini MENJADI PREMATURE sebelum ditempuh upaya hukum secara pidana terlebih dahulu dan semestinya gugatan PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk verklaard*) ;

3. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

Bahwa dalil posita gugatan PENGGUGAT TERBUKTI memenuhi kualifikasi *Error in Persona*. Dimana dalam gugatannya, PENGGUGAT semestinya tidak menempatkan TERGUGAT II, III, V dan VI dalam perkara ini. Mengingat tidak ada hubungan hukum yang timbul dalam perkara ini, yang mana **TERGUGAT II , III dan V** adalah merupakan entitas hukum yang berdiri sendiri, yang sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan PENGGUGAT Karena tidak ada Pihak keluarga PARA TERGUGAT yang bernama SARIF, ASTAYA maupun NY SAIMAH walaupun PENGGUGAT telah merubah Nama Pihak dalam gugatannya namun PENGGUGAT TIDAK MERUBAH NAMA PIHAK-PIHAK TERGUGAT DALAM SURAT GUGATANNYA DAN SURAT KUASANYA sehingga nama pihak yang disebutkan tetap melekat pada gugatan yang didasarkan pada adanya Surat Kuasa untuk Menggugat Para Tergugat dalam perkara ini dimana sejatinya TERGUGAT II dalam perkara ini adalah bernama SARIF BIN SARIK kemudian memperbaikinya dengan menjadi tertulis SATIP BIN SARIK, begitupun dengan nama Tergugat VII semula tertulis RONI yang kemudian diperbaiki menjadi KUSNADI ALIAS RONI, sehingga PENGGUGAT salah sasaran Pihak yang di Gugat (gemis aanhoeda nigheid) dan GUGATAN PENGGUGAT menjadi cacat Formil karena kesalahan dalam menempatkan PIHAK TERGUGAT dalam perkara ini sehingga gugatan aquo PENGGUGAT menjadi tidak terdapatnya dasar dan kepentingan hukum yang cukup (*point d' interent, point d' action*), yang dapat dijadikan alasan untuk menuntut hak kepada **PARA TERGUGAT**. Hal mana bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 4K/Sip/1958 Tanggal 13 Desember 1958, yang berbunyi: “*Syarat mutlak untuk pengajuan gugatan terhadap orang lain di Pengadilan adalah bahwa harus ada perselisihan hukum yang timbul dari adanya hubungan hukum*” maka sudah sepatutnya dan

Halaman 20 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



semestinya gugatan PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

4. GUGATAN KURANG PIHAK / PLURIUM LITIS CONSORTIUM

Bahwa Gugatan PENGGUGAT sesungguhnya merupakan suatu gugatan yang kurang pihak bahkan tidak tepat, semestinya dalam perkara aquo PENGGUGAT mengikut sertakan dan atau menggugat pula *H. Haerudin, Jaksa Romli dan H. Zaenul* vide posita gugatan pada poin 4 "*H. Haerudin diperjualbelikan kembali kepada Jaksa Romli seluas 2.000M2 dan kepada H. Zaenul*" sebagaimana yang didalilkan sebagai Pembeli dan pemilik oleh PENGGUGAT, sehingga patut dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini agar perkara ini dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, sehingga karena tidak disertakannya pihak-pihak lainnya yang menguasai tanah yang menjadi objek sengketa perkara ini maka gugatan PENGGUGAT sangat beralasan untuk dinyatakan kurang pihak (plurium litisconsortium) hal mana didukung Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI No. 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976, yang menyatakan "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang, institusi atau badan hukum lain yang harus di gugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima" dan Yurisprudensi Mahkamah Agung pula No.1072 K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983 dengan kaidah hukum "suatu gugatan perdata yang bertujuan untuk menuntut haknya atas sebidang tanah yang dikuasai oleh orang lain, maka orang yang harus ditarik sebagai pihak PARA TERGUGATnya adalah orang-orang yang secara nyata benar-benar menguasai/menghaki tanah yang disengketakan di Pengadilan tersebut", semestinya tidak terpenuhinya hal tersebut berakibat gugatan PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

5. GUGATAN KABUR / OBSCUR LIBEL

Bahwa gugatan PENGGUGAT aquo Tidak Jelas dan kabur (*obscuur libel*) adapun mengenai tanah yang menjadi objek sengketa tersebut PENGGUGAT tidak pernah menjelaskan Bagaimana cara pembeliannya? Berapa harga pembelian ? vide seluruh dalil posita gugatan PENGGUGAT karenanya gugatan aquo PENGGUGAT menjadi Tidak jelas dan kabur, sehingga gugatan patut untuk dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk verklaard*) ;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan eksepsi diatas maka Mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara mengabulkan Eksepsi dari PARA TERGUGAT dengan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 21 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



1. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan dalam eksepsi di atas, sepanjang relevan dan tidak bertentangan satu dengan lainnya adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, karenanya mohon eksepsi diatas dapat dianggap telah ditulis dan telah dimasukkan serta diberlakukan dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dan membantah seluruh dalil-dalil, yang diajukan PENGGUGAT dalam posita **pada poin 1 sampai dengan poin 26**_ surat gugatannya kecuali dalil-dalil yang diakui secara tegas kebenarannya oleh PARA TERGUGAT sebagaimana jawaban ini;
3. Bahwa PARA TERGUGAT **menolak dan membantah Perbaikan PIHAK dalam gugatan PENGGUGAT**, adapun dalam surat kuasanya PENGGUGAT telah menuliskan Nama TERGUGAT II dalam perkara ini adalah bernama SARIF BIN SARIK kemudian memperbaikinya dengan menjadi tertulis SATIP BIN SARIK, begitupun dengan nama Tergugat VII semula tertulis RONI yang kemudian diperbaiki menjadi KUSNADI ALIAS RONI, adapun hal mana bertentangan dengan dengan SURAT KUASA PENGGUGAT walaupun PENGGUGAT telah merubah Nama Pihak dalam gugatannya namun PENGGUGAT TIDAK MERUBAH NAMA PIHAK-PIHAK TERGUGAT DALAM SURAT KUASANYA sehingga nama pihak yang disebutkan dalam surat kuasa PENGGUGAT tetap melekat dan tidak berubah pada gugatan yang didasarkan pada adanya Surat Kuasa untuk Menggugat Para Tergugat dalam perkara ini, sehingga hal tersebut menjadi sangat bertentangan dengan peraturan bahkan patut dianggap melanggar hukum acara, dimana seharusnya PENGGUGAT merubah juga isi nama pihak dalam surat kuasanya;
4. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah Posita gugatan PENGGUGAT pada poin 1 yang mendalilkan "*Bahwa awalnya mimi Bin Toyib adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah darat yang terletak di kp. Cilodan Desa/ Kel. Gunungsugih, Kecamatan Ciwandan kota Cilegon Provinsi Banten dst*" Bahwa PARA TERGUGAT menolak posita pengugat pada poin ini karenanya dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar karena sejatinya tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik dari Djamsir Bin Sarik sejak tahun 1979;
5. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGGUGAT pada posita poin 2 yang mendalilkan "*Bahwa tanah tersebut dikuasai Mimi Bin Toyib sejak tahun 1960 sampai dengan tahun 1988 dan sejak tahun 1988 tanah sebagaimana dalam poin 1 diperjual belikan oleh Mimi bin Toyib kepada Arpat Bin H. Soleman dan kemudian dibuatlah akta*



jual beli nomor: 052/CD/1988 tertanggal 01 Maret 1988, bahwa kemudian luas bidang taanah dikuasai oleh Arpat Bin H. Soleman dari tahun 1988 sampai dengan tahun 1994 seluas 7.750 M²". Adapun terkait dalil tersebut telah Para Tergugat sampaikan dan terangkan sebagaimana poin diatas sejatinya tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik dari Djamsir Bin Sarik sejak tahun 1979 yang diperoleh dari jual beli berdasarkan Surat Pernyataan Jual beli antara Djamsir Bin Sarik dengan Penjual Jasiman Bin Kasimin pada tahun 1979 yang mana saat itu tanah tersebut masih tercatat atas nama MIMI Bin Toyib namun sejak tahun 1979 namun penguasaan tanah ada pada Djamsir bin Sarik dan keluarga Para Tergugat jadi bagaimana mungkin diperjual belikan oleh Mimi bin Toyib kepada Arpat Bin H. Soleman apakah pembeli tidak melakukan pengecekan siap yang menguasai dan menduduki tanah saat itu, jelas ini dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad tidak baik / ceroboh membeli tanah yang sudah menjadi milik oranglain;

6. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGGUGAT pada posita poin 3 yang mendalilkan "*Bahwa pada tahun 1994 Arpat Bin H. Soleman menjual belikan kepada Subki Bin Djarim, dan dibuatkanlah surat pernyataan menjual diatas segel yang diketahui oleh Kepala Desa Gunungsugih pada waktu itu di jabat oleh H. Habibi pada tanggal 4 Februari 1994, maka sejak tahun 1994 sampai dengan tahun 1995 bidang luas tanah dikuasai oleh Subki Bin Djarim asal dari leter C Nomor 899, persil 31, kelas D.II seluas 7.750 M² atas nama Mimi Bin Toyib.* Adapun mengenai dalil tersebut Tergugat sampaikan dan terangkan sebagaimana poin diatas sejatinya tanah yang menjadi objek sengketa adalah milik dari Djamsir Bin Sarik sejak tahun 1979 yang diperoleh dari jual beli berdasarkan Surat Pernyataan Jual beli antara Djamsir Bin Sarik dengan Penjual Jasiman Bin Kasimin pada tahun 1979 yang mana saat itu tanah tersebut masih tercatat atas nama MIMI Bin Toyib namun sejak tahun 1979 penguasaan tanah ada pada Djamsir bin Sarik dan keluarga Para Tergugat dan tidak pernah dikuasai oleh Subki Bin Jarim untuk itu PARA TERGUGAT mensomer PENGGUGAT untuk membuktikan dalil gugatannya;

7. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGGUGAT pada posita poin 4 yang mendalilkan "*bahwa pada tahun 1995, Subki Bin Djarim menjual kepada Rasmani Bin Jasir (Penguugat) pada tanggal 2 Januari 1995 dan dibuatkan kwitansi tanda penerimaan uang tertanggal 2 Januari 1995 asal dari leter C Nomor 899 persil 31 kelas D.II seluas 7.750 M² tercatat atas nama Mimi Bin Toyib". Adapun PARA*

Halaman 23 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



TERGUGAT menolak dalil dimaksud dimana sejatinya sejak tahun 1979 penguasaan tanah ada pada Djamsir bin Sarik dan keluarga Para Tergugat dan tidak pernah dikuasai oleh oranglain;

8. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGGUGAT pada posita poin 5 yang mendalilkan "*Bahwa kemudian oleh Rasmani Bin Jasir (Penggugat) diperjual belikan sebagian tanah seluas 4.200 M2 kepada H. Haerudin dan dibuatkan kwitansi penerimaan uang, kemudian oleh H. Haerudin diperjualbelikan kembali kepada Jaksa Romli seluas 2.000M2 dan kepada H. Zaenul seluas 2.000 M2 dan kemudian oleh Jaksa Romli dan H. Zaenul telah diperjual belikan kembali kepada PT. Pancapuri Indoperkasa (Tergugat VIII) seluas lebih kurang 4.200 M2 dan sampai dengan saat ini tanah seluas lebih kurang 4.200 M2 asal beli dari Rasmani Bin Jasir (Penggugat) dikuasai oleh PT. Pancapuri Indoperkasa (Tergugat VIII) , adapun mengenai dalil tersebut PENGGUGAT jelas-jelas menyatakan adanya pihak lain yang juga sebagai pembeli dan pemilik tanah jika hal tersebut benar Mengapa tidak dilibatkan dalam gugatan perkara ini oleh PENGGUGAT agar perkara ini dapat diselesaikan secara terang benderang dan menyeluruh ? suatu hal yang aneh bukan!!! Bahwa Gugatan PENGGUGAT sesungguhnya merupakan suatu gugatan yang kurang pihak bahkan tidak tepat, semestinya dalam perkara aquo PENGGUGAT mengikut sertakan dan atau menggugat pula H. Haerudin, Jaksa Romli dan H. Zaenul sebagaimana yang didalilkan sebagai Pembeli dan pemilik oleh PENGGUGAT, sehingga patut dilibatkan sebagai pihak dalam perkara ini agar perkara ini dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh, sehingga karena tidak disertakannya pihak-pihak lainnya yang menguasai tanah yang menjadi objek sengketa perkara ini maka gugatan PENGGUGAT sangat beralasan untuk dinyatakan kurang pihak (*plurium litisconsortium*) hal mana didukung **Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung RI No. 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Januari 1976, yang menyatakan "Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang, institusi atau badan hukum lain yang harus di gugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima" dan Yurisprudensi Mahkamah Agung pula No.1072 K/Sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983 dengan kaidah hukum "suatu gugatan perdata yang bertujuan untuk menuntut haknya atas sebidang tanah yang dikuasai oleh orang lain, maka orang yang harus ditarik sebagai pihak PARA TERGUGATnya adalah orang-orang yang secara nyata benar-benar menguasai/menghaki tanah yang disengketakan di Pengadilan***

Halaman 24 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



tersebut”, semestinya tidak terpenuhinya hal tersebut berakibat gugatan PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijk verklaard*);

9. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGGUGAT pada posita poin 6 dan 7 yang mendalilkan “Bahwa ada bagian luas tanah yang belum di operalihkan oleh Rasmani Bin Jasir (Penggugat) dari seluas 7.750M2 yang diperjual belikan seluas 4.200 M2 maka sisanya adalah 3.550 M2 masih hak milik dari Rasmani Bin Jasir (Penggugat) dan untuk memenuhi adanya administrasi sebagai pegangan dari Rasmani Bin Jasir (Penggugat) dibuatkanlah surat pernyataan menjual tertanggal 4 januari 1995, yang diketahui lurah gunungsugih antara M. Subki dengan Rasmani Bin Jasir (Penggugat) serta dibuatkan pula kwitansi tanda penerimaan uang tertanggal 4 Januari 1995 atas sisa luas tanah seluas lebih kurang 3.550 M2 dengan batas-batas: utara dengan dahulu tanah Ny. Ami/Madamin sekarang Pt. Pancapuri, Timur dengan dahulu tanah masawi/maskur/sapan sekarang Pt. Pancapuri, selatan dengan tanah kuburan/Sali/sarik sekarang Pt. Pancapuri, Barat dengan dahulu tanah H. khoerudin sekarang jalan cilodan. Bahwa jual beli tersebut dengan dasar Akta Jual Beli Nomor : 052/CD/1988 dengan buku tanah asal tanah dari leter C Nomor 899, persil 31, kelas D.II atas nama Mimi Bin Toyib. Bahwa atas bidang luas tanah mana saat sekarang adalah tanah yang dipersengketakan. Adapun PARA TERGUGAT menolak dalil dimaksud dimana sejatinya sejak tahun 1979 penguasaan tanah ada pada Djamsir bin Sarik dan keluarga Para Tergugat dan tidak pernah dikuasai oleh oranglain

10. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGGUGAT pada posita poin 8 dan 9 yang mendalilkan “Bahwa pada tahun 1998 penggarap tanah yang bernama Nadirin datang ke rumah Rasmani Bin Jasir (Penggugat) meminta pohon kelapa yang berdiri di tanah milik Rasmani Bin Jasir untuk ditebang dan disumbangkan guna pembangunan sekolah madrasah, akhirnya Rasmani Bin Jasir menyetujuinya. Bahwa kemudian pada tahun 1998 Rasmani Bin Jasir melihat kebun/tanah miliknya dan melihat pohon kelapa yang telah ditebang oleh Sdr. Nadirin, alangkah kagetnya pohon kelapa yang ada dikebum baik itu kebun milik H. Khoerudin sekarang PT. Pancapuri (Tergugat VIII) dan milik Rasmani telah ditebang semuanya, termasuk pohon jati, sehingga diatas tanah tersebut menjadi tidak ada pepohonan kelapa, yang ada sisa pepohonan kayu jati saja” atas dalil tersebut Para Tergugat meminta Penggugat membuktikan dalil gugatannya karena sejatinya Para Tergugat dan keluarganya yang telah menguasai tanah tersebut bahkan menanami pepohon di tanah tersebut;



11. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGGUGAT pada posita poin 10 yang mendalilkan “Bahwa sekitar tahun 1999 Penggarap tanah Nadirin dating lagi ke rumah Rasmani Bin Jasir (Penggugat) memohon dan meminta ada orang yang bernama Jamsir ingin membuat gubuk ditas tanah milik Rasmani Bin Jasir, karena penggarap tanah yang meminta akhirnya Rasmani Bin Jasir(Penggugat) menyetujuinya dengan syarat jangan dibiarkan Rumah Permanen dan sambil nungguin tanah saya (Rasmani /Penggugat)”. Adapun PARA TERGUGAT menolak dalil dimaksud dimana sejatinya sejak tahun 1979 pemilikan dan penguasaan tanah ada pada Djamsir bin Sarik dan keluarga Para Tergugat dan tidak pernah dikuasai oleh oranglain;

12. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGGUGAT pada posita poin 11 dan 12 yang mendalilkan “Bahwa sekitar 2005, Rasmani Bin Jasir (Penggugat) melihat tanah miliknya di kampung Cilodan Desa gunungsugih Kecamatan Ciwandan, seluas 3.550 M2 Leter C Nomor: 899 Persil 31 Kelas D.II masih tercatat dan tertulis atas nama Mimi Bin Toyib. Alangkah kagetnya bahwa yang dibangun Sdr. Jamsir bukanlah gubuk melainkan Rumah Tinggal dan ada 3 (tiga) rumah tinggal yang dibangun secara permanen. Akhirnya terjadi perselisihan antara Rasmani Bin JAsir dengan Jamsir (Sdr. Dari Tergugat 1 s/d VII) bahwa Rasmani meminta Rumah-rumah tersebut dibongkar, karena Jamsir (Sdr. Tergugat I s/d VII) memohon untuk tidak dibongkar dan bersedia apabila tanah tersebut dijual oleh Rasmani Bin Jasir (Penggugat). Tidak akan menuntut apa-apa dan Jamsir (Sdr. Tergugat I s/d VII) bersedia untuk menunggu dan menggarap tanah milik Rasmani Bin Jasir (Penggugat) dan kemudian Rasmani Bin Jasir atas kejadian tersebut melaporkan kepada lurah gunungsugih dan memohon agar apabila ada yang mengurus syarat-syarat tanah saya (Penggugat) untuk tidak dilayani tanpa seijin dari saya (Penggugat)” Bahwa sekitar tahun 2008 Penggarap Tanah yang bernama Nadirin meninggal dunia. Sejak meninggalnya Penggarap tanah milik Rasmani Bin Jasir (Penggugat) yang bernama Nadirin pada tahun 2008. Penggugat jarang ke kebun milik Penggugat, merasa ada yang menunggu tanah tersebut yang bernama Jamsir. Lain hal nya dengan Jamsir (Sdr. Tergugat I s/d VII) merasa ada kesempatan dengan meninggalnya penggarap tanah dan pemilik tanah (Penggugat) jarang melihat kebun miliknya. Digunakan kesempatan oleh jamsir dan kemudian Jamsir (Sdr. Tergugat I s/d VII) pada tahun 2009. Tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat (Rasmani Bin Jasir) secara diam-diam mengajukan permohonan SERTIFIKAT pada kantor pertanahan kota Cilegon. Kemudian



tanah tersebut diukur termasuk tanah H. Khoerudin yang telah dijual oleh Rasmani Bin Jasir (Penggugat) dan sudah milik PT. Pancapuri (Tergugat VIII) dan diatas namakan Sdr. Jamsir dengan permohonan sertifikat prona (Program Nasional Pemerintah), dengan menggunakan data-data tanah milik orang tua Jamsir Leter C Nomor: 350 persil 31 kelas D.II seluas kurang lebih 1.000 M2 tertulis dan tercatat atas nama Sarib Bin Amin, tetapi yang diukur melebihi batas dan mengukur tanah milik Penggugat hal mana dapat dibuktikan dengan adanya surat ukur Nomor: 00797 tahun 2009 dengan luas tanah 3.788 M2 , sedangkan Leter C Nomor: 350 persil 31 kelas D.II seluas kurang lebih 1.000 M2 kepada PT. Pancapuri dan telah diterbitkan HGB . Tetapi atas permohonan Sdr. Jamsir tetap diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1098, surat ukur nomor 00797 tahun 2009 oleh Kantor Pertanahan Kota Cilegon (Turut Tergugat III) karena dari pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan kota Cilegon (Turut Tergugat III) melihat adanya kejanggalan dalam proses pengajuan proses permohonan tentang syarat-syarat dan data-data asal usul tanah, atas sertifikat tersebut tidak diberikan kepada Srd. Jamsir (Sdr. Tergugat I s/d VII) dan selanjutnya atas sertifikat tersebut dimohonkan oleh Rasmani Bin Jasir (Penggugat) di blokir pada kantor Pertanahan Kota Cilegon dan atas sertifikat Nomor 1098 masih berada di kantor Pertanahan Kota Cilegon” Adapun terkait dalil ini Penggugat semestinya mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara bukan kepada Pengadilan negeri untuk terlebih dahulu meminta pembatalan atas terbitnya Sertifikat sebagaimana didalilkan Penggugat;

13. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGGUGAT pada posita poin 13 dan 14 yang mendalilkan “Bahwa kemudian sekitar 2019, Jamsir Bin Sarik (Penggarap Tanah) meninggal dunia, sedangkan asal usul tanah para Tergugat 1 s/d VII tidak mengetahuinya bahwa tanah yang diduduki Jamsir Bin Sarik adalah sebagai hak milik penggugat (Rasmani Bin Jasir) kemudian tanah aquo di rekayasa sedemikian rupa bersama sama dengan Turut tergugat I dan turut tergugat II. Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) yang pada waktu itu dimohonkan oleh Tergugat I dan II dan setelah diterbitkan APHB ditawarkan dan dijual kepada PT. Pancapuri Indoperkasa (Tergugat VIII) Adapun dalil mengenai Akta Pembagian Hak Bersama oleh Para Tergugat sejatinya adalah merupakan hak dari Para Tergugat dan tidak berhubungan dengan Para Tergugat jadi untuk apa Penggugat mencampuri urusan internal keluarga Para Tergugat;



14. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGGUGAT pada posita poin 15 yang mendalilkan "Bahwa penggugat pada tahun 2019 mendengar dari pihak lain, bahwa tanah milik Penggugat telah di perjual belikan kepada Pt. Pancapuri oleh tergugat I dan tergugat II yang didukung oleh tergugat III s/d VII, akhirnya penggugat melaporkan pada pihak Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Cilegon, pada tanggal 22 Juni 2020, dan di kantor pertanahan kota cilegon diadakan mediasi terkait Penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1098, surat ukur Nomor: 00797/Gunungsugih/2009, tanggal 10 Desember 2009 seluas 3.788 M2 tercatat atas nama Jamsir, tetapi mediasi yang dilaksanakan di kantor pertanahan kota Cilegon gagal dan menyarankan untuk diproses melalui jalur hukum. Adapun terkait dalil ini Penggugat semestinya mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara bukan kepada Pengadilan negeri untuk terlebih dahulu meminta pembatalan atas terbitnya Sertifikat sebagaimana didalilkan Penggugat;

15. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGGUGAT pada posita poin 16 dan 17 yang mendalilkan "Bahwa selama dalam proses mediasi di kantor Pertanahan Kota Cilegon, Penggugat pada waktu itu melalui kuasanya telah datang ke kantor PT. Pancapuri Indoperkasa (Tergugat VIII) agar tidak melakukan pembayaran atas tanah obyek yang sedang dipersengketakan, dan juga kepada lurah Gunungsugih agar tidak memproses jual beli tersebut, akan tetapi pihak PT. Pancapuri Indoperkasa (Tergugat VIII) dan pihak kelurahan gunungsugih yang yang dijabat oleh Bustani Arifin , tetap memprosesnya dan telah membayar kepada dan melalui Jamsir Bin Sarik , sehingga terjadilah jual beli antara Ahliwaris Alm. Jamsir Bin Sarik dengan Tergugat VIII, walaupun telah diingatkan oleh Penggugat. Bahwa Tergugat I s/d VII ditarik dalam gugatan ini , dimana tergugat I merupakan saudara dari (Alm) Jamsir Bin Sarik yang telah menggarap menguasai tanah milik Penggugat. Dimana orang tua Jamsir Bin Sarik yang bernama Sarik Bin Amin menikah dengan Ny. Sariah mendapatkan keturunan 6 (enam) orang anak yang masing-masing bernama: Saripah Binti sarik (Alm), mempunyai anak yang bernama Astaya dan Rumzanah (Alm), Sati Binti Sarik (Alm) mempunyai anak bernama kasturi dan rukiah, Sainah Binti sarik (Alm) mempunyai anak bernama Sairi, Kusnadi dan Aliyah (Alm), Jastari Bin Sarik dan Satip Bin Sarik. Maka agar gugatan ini tidak sia-sia maka wajar keluarga ALM Jamsir Bin Sarik ditarik dalam gugatan ini, karena kesemuanya keluarga Alm Jamsir Bin Sarik yang dalam hal ini para Tergugat I s/d VII menikmati hasil dari penjualan tanah objek sengketa sebagai hak milik dari Penggugat.



Adapun mengenai dalil Penggugat perlu Para Tergugat jelaskan dan sampaikan jika **Ahli Waris Alm Jamsir Bin Sarik belum ditentukan secara sah menurut hukum sehingga Pihak Tergugat dalam perkara ini belum jelas siapa-siapa yang menjadi Pihak Ahli Waris Alm Jamsir Bin Sarik** namun Penggugat secara sepihak telah mendalilkan bahkan memastikan jika Tergugat 1 s/d Tergugat VII adalah ahli waris yang menikmati hasil dari penjualan objek tanah sehingga dalil tersebut adalah dalil yang keliru dan tidak mendasarkan pada hukum hal mana ***bertentangan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 10-7-1971 No. 322 K/Sip/1971 yang menyatakan "Putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan, karena pada waktu putusan pengadilan negeri diucapkan sebenarnya belumlah jelas siapa ahli waris dari tergugat Asal yang akan meneruskan kedudukannya sebagai tergugat asal";***

16. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGGUGAT pada posita poin 19 yang mendalilkan *"Bahwa dengan ditariknya lurah gunungsugih selaku turut tergugat I dimana karena jabatannya selaku lurah, maka terkait dengan syarat-syarat yang dimohonkan dalam proses jual beli dan atau pelepasan hak mengenai data-data tanah, yang telah salah objek yang diproses dalam pelaksanaan jual beli dan atau pelepasan hak tersebut yang dilakukan oleh Tergugat. Dan tergugat II yang didukung oleh Tergugat III s/d VII, mengingat turut tergugat I sudah diberitahukan bahwa tanah yang dipersengketakan adalah adalah milik Penggugat agar tidak diproses terlebih dahulu dalam pembuatan syarat-syarat dan data-data dalam proses jual beli dan/atau pelepasan hak. Mengingat terhadap objek sengketa belum adanya penyelesaian dengan pihak para tergugat I s/d VII. Akan tetapi turut tergugat I malah memprosesnya dengan membuat Akta Pembagian Hak Bersama. Bersama-sama dengan Camat Ciwandan Turut Tergugat II* Adapun mengenai dalil yang disampaikan oleh Penggugat menurut hemat Para Tergugat tindakan yang dilakukan oleh Lurah dan camat adalah suatu tindakan yang telah tepat dan benar karena dilakukan secara terang-terangan sehingga sejatinya Pejabat desa atau pemerintah setempatlah yang mengetahui kebenaran akan siapa pemilik dan siapa yang menguasai tanah tersebut sejak tahun 1979 atau sejak lama sehingga adanya jual beli dihadapan pejabat desa patut untuk dinyatakan sah secara hukum dan Para Tergugat patut dilindungi oleh hukum hal mana sesuai dengan ***Yurisprudensi Mahkamah Agung Tanggal 20 Juli 1968 No: 237***



K/Sip/1968 tentang "jual beli yang dilakukan terang-terangan dimuka pejabat desa" ;

17. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGGUGAT pada posita poin 20 dan 21 yang mendalilkan "Bahwa dengan ditariknya camat ciwandan dalam gugatan sebagai turut Tergugat II adalah karena jabatannya selaku Camat yang telah memproses Pembuatan Akta Pembagian Hak Bersama, maupun akta pelepasan hak dalam proses jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dengan PT. Pancapuri Indoperkasa/ Tergugat VIII, yang didukung oleh Tergugat III s/d VII tidak memperhatikan azas kehati-hatian dan tanpa melihat pisik tanah terlebih dahulu, sedangkan objek tanah sedang dipermasalahkan .. dst. adapun mengenai dalil dimaksud adapun Para Tergugat mensommer Penggugat untuk membuktikan seluruh dalil-dalil Gugatan aquo, Vide ***pasal 163 HIR jo pasal 1865 KUHPerdara yang isinya menyatakan : "Barang siapa yang mengaku mempunyai suatu haknya atau membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"***

18. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGGUGAT pada posita poin 22 yang mendalilkan "Bahwa dengan ditariknya Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan kota Cilegon sebagai Turut Tergugat III, dimana telaah menerbitkan sertifikat hak milik Nomor: 1098/gunungsugih tanggal 14 Desember 2009, surat ukur Nomor: 797/gunungsugih/2009 tanggal 10 Desember 2009 seluas 3.788 M2 atas nama Jamsir, atas sebidang tanah yang terletak dikelurahan gunungsugih, kecamatan Ciwandan kota Cilegon, dimana dalam sertifikat Nomor: 1098/gunungsugih/seluas 3.788 M2 terdapat adanya kesalahan dan kekeliruan dalam administrasi penerbitan Sertifikat Hak Milik dimana asal usul tanah yang dimohonkan Jamsir sebenarnya tidak jelas dan hal ini pn dapat dibuktikan dengan adanya dua nomor surat ukur yaitu surat ukur nomor: 797/gunungsugih seluas 3.788 M2 dan surat ukur nomor: 00995/2009 yang belum diketahui luasnya, atas nama Jamsir, seharusnya atas objek tanah tersebut berdasarkan bukti-bukti dan asal usul tanah adalah sebagai milik Penggugat, sedangkan permohonan Sdr. Jamsir dengan menggunakan Baku C Nomor C350, persil D.II atas nama Sarik Bin Amin seluas lebih kurang 1.000M2, dan merampas dan menyerobot tanah milik Penggugat Leter C Nomor: 899, persil 31 kelas D.II seluas kurang lebih 3.550 M2, sedangkan Bak C Nomor : 350 persil 31 kelas D.II seluas lebih kurang 1.000 M2 telah diperjualbelikan kepada PT. Pancapuri/ Tergugat VIII oleh ahli waris Sarik Bin Amin dan sudah diterbitkan HGB atas nama PT. Pancapuri/ Tergugat VIII, tetapi pihak kantor Pertanahan kota

Halaman 30 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



*Cilegon tetap menerbitkan sertifikat yang dimohonkan Sdr. Jamsir Bin Sarik. Maka wajar pihak kantor Pertanahan Kota Cilegon ditarik dalam gugatan ini sebagai pihak Turut Tergugat III, adapun Para Tergugat mensommer Penggugat untuk membuktikan seluruh dalil-dalil Gugatan aquo, Vide pasal 163 HIR jo pasal 1865 KUHPerdata yang isinya menyatakan :” **Barang siapa yang mengaku mempunyai suatu haknya atau membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut” ;***

19. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGGUGAT pada posita poin 23 yang mendalilkan “*Bahwa selain itu pula berdasarkan putusan Hoge Radd Belanda tanggal 31 Januari 1919, dimana unsure-unsur perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut: Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik. Keempat unsure tersebut merupakan syarat alternative yang jika telah terpenuhi salah satunya saja telah menyebabkan suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat.* Adapun mengenai dalil tersebut berdasarkan peristiwa-peristiwa di atas menurut Tergugat, Penggugat lah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum (onrechmatige overheidaads) yang merugikan Para Tergugat, karena kenyataan dan keadaan sebenarnya tidaklah sebagaimana yang dituduhkan Penggugat kepada PARA TERGUGAT dalam perkara ini, adapun perlu Para Tergugat Tegaskan kepada Penggugat terkait Pasal 1365 KUHPerdata, unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum meliputi hal berikut : **Perbuatan/Kelalaian, Melawan Hukum, Kerugian, Kesalahan, Kausalitas, dan Schutznorm Theory.** Perlu diingat bahwa keenam unsur ini merupakan unsur-unsur yang **harus dipenuhi secara kumulatif**, sehingga dengan tidak terpenuhinya salah satu atau lebih unsur dapat berakibat gugatan perbuatan melawan hukum tidak terbukti demikian pula Gugatan dalam perkara *a quo*, **unsur melawan hukum, kerugian dan unsur kausalitas tidak terpenuhi;**

20. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGGUGAT pada posita poin 24 dan 25 yang mendalilkan “*Bahwa Penggugat ada kekhawatiran atas objek sengketa dimohonkan oleh Tergugat VIII pada kantor pertanahan kota cilegon/turut Tergugat III dan kekhawatiran dioperasikan pada pihak lain, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Serang untuk meletakkan sita jaminan atas objek sengketa sebidang tanah darat yang terletak di kampung Cilegon kelurahan*

Halaman 31 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



gunungsugih, kecamatan ciwanda kota Cilegon Provinsi Banten, leter C
Nomor: 899 persil 31 kelas D.II seluas lebih kurang 3.550 M2. Tercatat atas
nama asal Mimi Bin Toyib dengan batas-batas:

- Utara dengan dahulu tanah Ny. Ami/Madamin sekarang PT. Pancapuri
- Timur dengan dahulu tanah masawi/maskur/sapan sekarang PT. Pancapuri
- Selatan dengan tanah kuburan/Sali/sarik sekarang PT. Pancapuri
- Barat dahulu tanah H. Khoerudin sekarang jalan cilodan

Adapun dalil tersebut adalah dalil yang tidak tepat karena yang dimintakan sita jaminan tersebut penguasaan fisiknya ada pada pihak lain hal mana bersesuaian dan didukung dengan yurisprudensi (Putusan MARI nomor 476 K/Sip/1974 Tanggal 14 Nopember 1974) Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga", karenanya mohon majelis hakim pemeriksa perkara ini untuk menolak dan atau mengesampingkan dalil GUGATAN PENGGUGAT tersebut

21. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGGUGAT pada posita poin 26 mengenai kerugian Materiil dan imateriil menurut hemat Para Tergugat, Penggugat terlalu berimajinasi dengan dalil kerugiannya sedangkan Penggugat saja tidak pernah merinci isi dari kerugian materiil maupun imateriil secara detail dan hanya mengira-ngira dengan berimajinasi saja dalam dalil posita gugatannya hal mana jelas dapat membuat gugatan para penggugat menjadi tidak sempurna atau tidak jelas vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah agung RI Nomor : 1720 K/Pdt/1986 tanggal 18 agustus 1988 " **Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan . Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas / tidak sempurna**";

22. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dan membantah dalil PENGGUGAT pada posita DALAM PROVISI / TINDAKAN PENDAHULUAN Para Tergugat sampaikan mengenai Tindakan pendahuluan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT patut dikesampingkan Vide Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung No.1051 K/SIP/1974 tanggal 12 Februari hal mana juga didukung dan dikuatkan dengan Instruksi Mahkamah Agung RI No.348 K/5216/M. Tanggal 13 Februari 1950 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor:13/1964 yang **ingintruksikan agar putusan "UITVOERBAAR BIJ VOORRAD tidak ditetapkan, karena apabila putusan itu dimintakan Banding, maka perkara menjadi mentah**

Halaman 32 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



kembali dan seandainya putusan itu telah dilaksanakan kemudian ternyata PENGGUGAT kalah dalam perkara tersebut maka akan timbul banyak sekali kesulitan;

Berdasarkan Eksepsi, Jawaban, diatas Mohon agar sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini Memutuskan Perkara ini untuk seluruhnya dengan Amar Putusan dengan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

Menolak tindakan Provisi / tindakan pendahuluan untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

A. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima Ekepsi PARA TERGUGAT untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (etaequoetbono).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (etaequoetbono).

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat III melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban dan Eksepsinya pada tanggal 2 Desember 2021 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

A. ERROR IN PERSONA

1. Penggugat telah salah/ keliru dalam menempatkan Kedudukan Tergugat sebagai Turut Tergugat III;
2. Bahwa dalam keseluruhan gugatannya, Para Penggugat tidak menjelaskan tindakan hukum dari Tergugat III yang dapat dikualifikasikan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan Turut Tergugat III telah



memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, sehingga untuk itu layak digugat.

3. Bahwa Penggugat dalam menyusun gugatannya tidak menjelaskan/ tidak berdasarkan hukum adanya sengketa hak keperdataan yang timbul antara Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat VII, sehingga surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukanlah surat gugatan yang memenuhi syarat formil suatu gugatan sengketa hak keperdataan;

4. Bahwa dari titel gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum, dimana Penggugat telah menempatkan Kantor Pertanahan Kota Cilegon sebagai Turut Tergugat III dalam melanggar hak-hak keperdataan atas kepemilikan tanah, walaupun pada dalil-dalil gugatan keberatannya justru menitik beratkan pada tindakan hukum dari Tergugat 1 s/d VII dan Penggugat, dimana pada gugatan tidak ada satupun mengkaitkan dengan adanya proses penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah;

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

B. DALUARSA

1. Bahwa gugatan Penggugat dinyatakan telah melampui batas waktu lebih dari 30 Tahun sebagaimana dimaksud dalam pasal 1967 KUHPERDATA, Yaitu :

“Segala tuntutan hukum baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu 30 tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk”

2. Bahwa dari permasalahan yang diangkat oleh Penggugat sudah melampui batas waktu, sehingga sulit untuk dikostatir dalam penemuan hukumnya, karena para pihak yang mengikatkan diri dalam perbuatan hukum telah meninggal dunia, tetapi mengapa baru saat ini diajukan adanya permasalahan, dan mengapa tidak dari sejak dahulu saja, pada saat ini diajukan adanya permasalahan, dan mengapa tidak dari sejak

Halaman 34 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



dahulu saja, pada saat para pihak yang mengikatkan diri pada perbuatan hukum masih hidup di dunia, serta mengapa dahulu tidak dipermasalahkan oleh Almarhum ARPAT BIN SULAIMAN ketika mereka masih hidup, tetapi mengapa pada saat sekarang ini baru dipermasalahkan;

3. Bahwa karena permasalahan tersebut telah memasuki masa Daluwarsa, karena telah melebihi masa dari 30 Tahun sehingga gugatan Penggugat sangat pantas untuk dinyatakan telah melampaui batas waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 1967 KUHPERDATA, oleh sebab itu Turut Tergugat III memohon gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak dan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini karena telah daluwarsa sebab sulit untuk dilakukan penemuan hukumnya;

4. Bahwa sebagaimana telah diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

5. Bahwa apabila dihitung dari penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1098/ Gunung Sugih yang terbit pada tahun 2009 telah melewati waktu 12 tahun lamanya kemudian diajukan gugatan oleh Penggugat, maka gugatan Penggugat telah daluarsa karena melampaui batas 5 tahun sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pendaftaran tanah, maka gugatan Penggugat telah daluarsa dan haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

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

Halaman 35 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa awalnya MIMI BIN TOYIB adalah selaku Pemilik yang sah atas sebidang tanah darat yang terletak di Kp. Cilodan Desa/Kel. Gunung Sugih Kecamatan Ciwandan Kota Cilegon Provinsi Banten berdasarkan :
 - A. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, Petikan dari Buku Penetapan Iuran Pembangunan Daerah (Huruf c), tahun 1978, diberikan kepada Mimi Bin Toyib Huruf C Nomor 899, Persil 31 Kelas D. II seluas 7.750 M2;
 - B. Buku Induk C Desa/Kelurahan Gunung Sugih Nomor 899, persil 31 Kelas D. II Luas 7.750 M2 atas nama Mimi Bin Toyib;
 - C. Peta Kelurahan Gunung Sugih Persil 31, C Nomor 899 atas nama MIMI Bin TOYIB seluas 7.750 M2;
 - D. Peta Rincik Bidang-bidang Tanah Kelurahan Gunung Sugih Leter C Nomor 899 Persil 31 tercatat dan tertulis atas nama Mimi B Toyib seluas 7.750 M2;
 - E. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) Nomor : 2-1A03-11-00520/00899 Tahun 1993 tercatat dan tertulis atas nama Mimi B Toyib seluas 7.750 M2;
 - F. Batas-batas Tanah :
 - Utara dengan Tanah Ny. Ami/Madamin
 - Timur dengan Tanah Masawi/Maskur/Sapan
 - Selatan dengan Tanah Kuburan/Sali/Sarik
 - Barat dengan Tanah Dulpakar
2. Bahwa tanah tersebut dikuasai oleh Mimi Toyib Tahun 1960 sampai dengan Tahun 1988, dan pada Tahun 1988 tanah sebagaimana dalam poin 1 di Perjual Belikan oleh Mimi Bin Toyib kepada ARPAT BIN H. SOLEMAN dan kemudian dibuatkanlah AKTA JUAL BELI Nomor : 052/CD/1988 tertanggal 21 Maret 1988, bahwa kemudian luas bidang Tanah dikuasai oleh ARPAT BIN H. SOLEMAN dari tahun 1988 sampai dengan tahun 1994 seluas 7.750 M2;
3. Bahwa pada tahun 1994 ARPAT BIN H. SOLEMAN menjual belikan kepada SUBKI BIN DJARIM dan dibuatkanlah SURAT PERNYATAAN MENJUAL diatas segel yang diketahui oleh Kepala Desa Gunung Sugih yang pada waktu itu dijabat oleh H. Habibi, pada tanggal 4 Februari 1994 maka sejak Tahun 1994 sampai dengan tahun 1995 bidang luas tanah dikuasai oleh SUBKI BIN DJARIM asal dari Leter C Nomor 899 Persil 31 Kelas D. II seluas 7.750 M2 atas nama Mimi Bin Toyib;
4. Bahwa pada tahun 1995, SUBKI BIN DJARIM menjual kepada RASMANI BIN JASIR (Penggugat) pada tanggal 2 Januari 1995 dan dibuatkan Kwitansi Tanda Penerimaan Uang Tertanggal 2 Januari 1995 asal

Halaman 36 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



dari Leter C Nomor 899, Persil 31 Kelas D. II seluas 7.750 M2 tercatat dan tertulis atas nama MIMI b Toyib;

5. Bahwa kemudian pada Tahun 1995 oleh RASMANI BIN JASIR (Penggugat), diperjual belikan sebagian tanah seluas lebih kurang 4.200 M2 kepada H. Haerudin dan dibuatkan kwitansi Penerimaan Uang, kemudian oleh H. Haerudin diperjual belikan kembali kepada Jaksa Romli seluas 2.000 M2 dan kepada H. Zaenul seluas 2.000 M2, dan kemudian oleh Jaksa Romli dan H. Zaenul telah diperjual belikan kembali kepada PT Pancapuri Indoperkasa (Tergugat VIII) seluas lebih kurang 4.200 M2 dan sampai dengan saat ini tanah seluas 4.200 M2 asal beli dari Rasmani Bin Jasir (Penggugat) dikuasai oleh PT Pancapuri Indoperkasa (Tergugat VIII);

6. Bahwa ada bagian Luas Tanah yang belum di Operalihkan oleh Rasmani Bin Jasir (Penggugat) dari seluas 7.750 M2 yang diperjual belikan seluas 4.200 M2 maka sisanya adalah seluas 3.550 M2 masih hak milik dari Rasmani Bin Jasir (Penggugat) dan untuk memenuhi dan adanya Administrasi sebagai Pegangan dari Rasmani (Penggugat), dibuatkanlah Surat Pernyataan Menjual tertanggal 4 Januari 1995, yang diketahui Lurah Gunung Sugih antara M. SUBKI dengan Rasmani Bin Jasir (Penggugat), serta dibuatkan pula Kwitansi Tanda Penerimaan Uang tertanggal 4 Januari 1995 atas sisa Luas tanah seluas lebih kurang 3.550 M2 dengan batas-batas :

- Utara dengan dahulu Tanah Ny. Ami/Madamin sekarang PT Pancapuri
- Timur dengan Tanah Masawi/Maskur/Sapan sekarang PT Pancapuri
- Selatan dengan Tanah Kuburan/Sali/Sarik sekarang PT Pancapuri
- Barat dengan Tanah H. Khoerudin sekarang Jalan Cilodan

Bahwa Jual Beli tersebut dengan dasar AKTA JUAL BELI Nomor : 052/CD/1988 dengan Baku Tanah Asal Tanah dari Leter C Nomor 899, Persil 31, Kelas D. II atas nama MIMI BIN TOYIB;

Bahwa atas Bidang Luas Tanah mana saat sekarang adalah Tanah yang dipersengketakan;

7. Bahwa yang menjadi permasalahan adalah Akta Jual Beli yang merupakan tanah milik adat bukan merupakan tanah terdaftar/ sertipikat, dimana pada Akta Jual Beli 052/CD/1988 dengan Baku Tanah Asal Tanah dari Leter C Nomor 899, Persil 31, Kelas D. II atas nama MIMI BIN TOYIB adalah produk yang di keluarkan oleh Kelurahan Gunung Sugih dan Camat Ciwandan selaku PPAT;

8. Bahwa Penggugat pada gugatannya tidak menarik pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah sengketa yaitu Arpat Bin H. Soleman, Subki Bin

Halaman 37 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



Djarim dan Camat Ciwandan selaku yang menerbitkan AKTA JUAL BELI Nomor : 052/CD/1988 dengan Baku Tanah Asal Tanah dari Leter C Nomor 899, Persil 31, Kelas D. II atas nama MIMI BIN TOYIB;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, maka seharusnya pihak yang membuat Akta Jual Beli dan termasuk pihak yang memiliki tanah yaitu Arpat Bin H. Soleman, Subki Bin Djarim sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1125 K/PDT/1984 yang pada pokoknya menyatakan, pihak dimana tanah sengketa diperoleh sebagai sumber perolehan hak atas tanah objek perkara harus ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara, maka oleh karena dalil gugatan Penggugat menyatakan Turut Tergugat III, sedangkan Camat Ciwandan tidak sebagai pihak, sebagaimana pada hal-hal diatas dan oleh karena pihak-pihak tersebut tidak ikut ditarik dalam perkara a quo, maka demi hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan kurang pihak dan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dari segala yang telah diuraikan dalam Jawaban 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 III 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 III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil baik dalam posita Surat Gugatan Penggugat dari angka 1 (Satu) sampai dengan angka 26 (dua puluh enam), karena telah jelas dan nyata Penggugat tidak memiliki dasar yang kuat sebagai Penggugat, karena dasar Penggugat hanya berdasarkan Kwitansi pada tahun 1995, dari SUBKI BIN DJARIM menjual kepada RASMANI BIN JASIR (Penggugat) pada tanggal 2 Januari 1995 dan dibuatkan Kwitansi Tanda Penerimaan Uang Tertanggal 2 Januari 1995 asal dari Leter C Nomor 899, Persil 31 Kelas D. II seluas 7.750 M2 tercatat dan tertulis atas nama MIMI b Toyib, bukanlah merupakan peralihan hak berdasarkan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 ayat 1.
5. Bahwa ditolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena dari dalil-dalilnya Penggugat tidak menguraikan tentang rincian Perbuatan Melawan

Halaman 38 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



Hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat III melainkan hanya membahas hal-hal mengenai tindakan hukum yang dilakukan Tergugat 1 s/d VII yang dalam tugas dan kewajibannya menjalankan tata kerja administrasi negara yang menerbitkan surat keputusan pejabat tata usaha negara, yang menurut Penggugat tidak sesuai dengan prosedur hukum sehingga mengakibatkan cacat hukum dan tidak sah. Tetapi bukan sengketa hak keperdataan yang memenuhi unsur perbuatan melawan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat VII;

6. Bahwa Turut Tergugat III sebagai badan public yang bertugas mencatat hubungan hukum antar orang/badan hukum dengan tanah dalam perkara ini adalah sehubungan dengan tugas dimaksud, mencatatkan kepemilikan atau hubungan hukum atas tanah tersengketa pada daftar yang ada di Kantor Turut Tergugat III menurut ketentuan hukum yang berlaku, adapun perbuatan Tergugat I yang menerbitkan hak kepada Tergugat II dalam hal ini adalah telah sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan dan tidak terdapat unsur Perbuatan Melawan Hukum didalamnya;

7. Bahwa untuk mendaftarkan atau memperoleh bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah, terlebih dahulu haruslah dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam perundang-undangan dan adanya bukti kepemilikan/perolehan tanah yang sah menurut hukum.

8. Bahwa yang menjadi permasalahan adalah Akta Jual Beli yang merupakan tanah milik adat bukan merupakan tanah terdaftar/sertipikat, dimana pada Akta Jual Beli 052/CD/1988 dengan Baku Tanah Asal Tanah dari Leter C Nomor 899, Persil 31, Kelas D. II atas nama MIMI BIN TOYIB adalah produk yang di keluarkan oleh Camat Ciwandan selaku PPAT.

9. Bahwa Penggugat pada gugatannya tidak menarik pihak-pihak yang berkepentingan atas tanah sengketa yaitu Arpat Bin H. Soleman, Subki Bin Djarim dan Camat Ciwandan selaku yang menerbitkan AKTA JUAL BELI Nomor : 052/CD/1988 dengan Baku Tanah Asal Tanah dari Leter C Nomor 899, Persil 31, Kelas D. II atas nama MIMI BIN TOYIB

10. Bahwa berdasarkan angka 9, maka seharusnya pihak yang membuat Akta Jual Beli dan termasuk pihak yang memiliki tanah yaitu yaitu Arpat Bin H. Soleman, Subki Bin Djarim sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1125 K/PDT/1984 yang pada pokoknya menyatakan, pihak dimana tanah sengketa diperoleh sebagai sumber perolehan hak atas tanah objek perkara harus ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara, maka oleh karena dalil gugatan Penggugat menyatakan Turut Tergugat III, sedangkan Camat Ciwandan tidak sebagai pihak, sebagaimana pada hal-hal diatas dan oleh karena pihak-pihak



tersebut tidak ikut ditarik dalam perkara a quo, maka demi hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan kurang pihak dan tidak dapat diterima.

11. Bahwa berdasarkan hal-hal di atas, Turut Tergugat III telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat III seluruhnya;
2. Menolak dan menyatakan Turut Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum 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 pada tanggal 16 Desember 2021 Penggugat mengajukan Repliknya yang pada pokoknya sama dengan dalil-dalil gugatan semula disertai dengan bantahan atas eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat III, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat III mengajukan Dupliknya pada tanggal 23 Desember 2021 yang pada pokoknya masih sama dengan dalil dalil jawaban dan eksepsi para Tergugat tersebut dan untuk mempersingkat uraian dari putusan ini, maka baik replik dari Penggugat maupun duplik dari Tergugat yang telah termuat dalam berita acara sidang dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

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.** Foto copy Surat Ketetapan iuran pembangunan daerah, petikan dari Buku Penetapan iuran pembangunan daerah (huruf c) tahun 1978, diberikan kepada Mimi Bin Toyib huruf c Nomor 899, Persil 31 kelas D.II seluas 7.750 m2, telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (P.1);
- 2.** Foto copy Buku Induk C Desa/Kelurahan Gunung Sugih Nomor 899, Persil kelas D.II luas 7.750 m2 atas nama Mimi Bin Toyib, telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda (P.2);

Halaman 40 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



3. Foto copy Peta Rincik bidang-bidang tanah Kelurahan Gunung Sugih leter C Nomor 899 Persil 31 tercatat dan tertulis atas nama Mimi Bin Toyib seluas 7.750 m2, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (P.3);
4. Foto copy Peta Kelurahan Gunung Sugih Persil 31, C Nomor 899 atas nama Mimi Bin Toyib seluas 7.750 m2, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (P.4);
5. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 052/CD/1988 tertanggal 21 Maret 1988 yang dibuat oleh PPAT Sementara Kecamatan Ciwandan, telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda (P.5);
6. Foto copy Surat Pernyataan menjual tertanggal 4 Februari 1994 antara ARFAT selaku Penjual dan SUBKI selaku Pembeli atas sebidang tanah leter C Nomor 899 Persil 31 kelas D.II seluas 7.750 m2 atas nama Mimi Bin Toyib, telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda (P.6);
7. Foto copy kwitansi penerimaan uang tertanggal 2 Januari 1995 antara RASMANI dengan SUBKI sebesar Rp. 93.000.000,- (sembilan puluh tiga juta rupiah), telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda (P.7);
8. Foto copy kwitansi penerimaan uang tertanggal 4 Februari 1996 antara RASMANI dengan H. KHOERUDIN Bin ARIM sebesar Rp. 58.000.000,- (lima puluh delapan juta rupiah), telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda (P.8);
9. Foto copy surat pernyataan menjual dari SUBKI kepada RASMANI Bin JASIR tertanggal 4 Januari 1995, telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda (P.9);
10. Foto copy surat pernyataan KUSNADI tertanggal 20 April 2020, telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda (P.10);
11. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Provinsi Banten Kota Cilegon NIK Nomor 3672040402440001 atas nama RASMANI JASIR, telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya selanjutnya diberi tanda (P.11);

Menimbang, bahwa pada tanggal 31 Maret 2022 Penggugat telah mengajukan surat bukti tambahan berupa :

12. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutn Bumi dan

Halaman 41 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



Bangunan Tahun 1994 (SPPT-PBB) Nomor SPPT 32.20.710.000.0963.70/94-92 tercatat dan tertulis atas nama Mimi Toyib seluas 7.750 m², telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (P.12);

13. Foto copy Peta Rincik Hasil Ukur yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kota Cilegon Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Cilegon, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (P.13);

14. Foto copy Buku Induk C, daftar Mutasi Objek Bidang Tanah di Kelurahan Gunung Sugih, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (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 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 bertanda P-3, P-4, P-12, P-13 dan P-14 yang merupakan foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang masing – masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi I KUSNADI DJARIM,

- Bahwa Saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Penggugat hanya sebatas kenal dan Saksi tidak kenal dengan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi saat ini tinggal di Jerang Cibeber sejak tahun 1997;
- Bahwa Saksi mengetahui terjadi keributan atau sengketa tanah tersebut pada tahun 2020;
- Bahwa sepengetahuan Saksi dahulu Penggugat membeli tanah yang menjadi objek sengketa pada tahun 1994, pada waktu Sdr. Nadirin sebagai Mediator dari Sdr. SUBKI selaku penjualnya;
- Bahwa pemilik tanah dahulunya dari H. ARPAT;
- Bahwa dalam dokumen tercantum nama nama MIMI TOYIB ke H. ARPAT terus ke Penggugat;
- Bahwa hubungan Saksi dengan Sdr. SUBKI sebagai Kakak Kandung Saksi;
- Bahwa dahulu tanah tersebut atas nama Kakak Kandung Saksi, yang di beli secara patungan yang membeli tanah dengan harga Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) dengan luas 7.750 m²;



- Bahwa pada waktu pembelian tanah tersebut Tahun 1995, Saksi datang ke lokasi dan kondisi tanah masih dalam keadaan kosong dan tidak ada bangunan rumah;
- Bahwa benar dahulu pada tahun 1994 ada jalan setapak yang membelah tanah sengketa untuk muat gerobak akan tetapi sekarang jalan setapak tersebut telah di aspal;
- Bahwa Saksi membeli tanah tersebut bersama Kakak Saksi ke Sdr. H. ARPAT;
- Bahwa pada waktu itu dipercayakan kepada Sdr. Nadirin untuk menggarap tanah pada tahun 1994;
- Bahwa dahulu tidak pernah ada masalah tanah yang disengketakan;
- Bahwa Tanah tersebut dijual kepada Penggugat pada tahun 1995 dengan mediator Sdr. NADIRIN dan tidak ada sengketa;
- Bahwa tanah tersebut dijual ke Penggugat dan ada tanda terimanya dan yang menerima uang tersebut adalah Sdr. SUBKI dan Saksi;
- Bahwa saksi kenal dengan barang bukti P.7 yang diperlihatkan di sidang berupa kwitansi pembayaran dan benar tanda tangan tersebut adalah tandatangan Sdr. SUBKI (Alm.) Kakak kandung Saksi;
- Bahwa benar, Sdr. SUBKI (Alm) dan Saksi telah menjual tanah kepada Penggugat yang saat ini disengketakan;
- Bahwa Saksi mengenal dengan barang bukti P.10 yang diperlihatkan di sidang dan membenarkan tanda tangan Saksi;
- Bahwa benar saksi pernah mendengar bahwa Penggugat pernah menjual tanah ke Sdr. H. KHAERUDIN seluas 4.200 m2 dan sekarang masih ada sisa tanah yang belum di jual oleh penggugat;
- Bahwa setelah dijual ke Sdr. H. KHAERUDIN sepengetahuan Saksi masih ada sisa tanah yang belum dijual;
- Bahwa sampai saat ini saksi belum pernah mendengar sisa tanah yang disengketakan tersebut dijual;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batasnya tanah tersebut sekarang karena Saksi sudah lupa;
- Bahwa Saksi kenal dengan bukti surat P.5 yang diperlihatkan di sidang berupa Akta jual beli dari MIMI TOYIB ke H. ARPAT;
- Bahwa dalam Akta Jual Beli (AJB) tanah tersebut seluas 7.750 m2 akan tetapi Saksi hanya mengetahui AJB tersebut tetapi Saksi tidak tahu membuatnya dan lebih lanjut Saksi tidak pernah tahu tanah tersebut dijadikan sertifikat;
- Bahwa Yang tanda tangan di kwitansi adalah SUBKI Kakak kandung Saksi dan Saksi melihat di kwitansi sejumlah Rp. 93.000.000,- (Sembilan puluh tiga



juta rupiah) karena transaksinya di rumah Saksi, jual beli tanah dari Kakak kandung Saksi kepada Penggugat RASMANI;

- Bahwa Saksi pernah menghadiri mediasi di Kantor BPN;
- Bahwa Saksi pernah mendengar bahwa tanah tersebut yang disengketakan akan dibuatkan sertifikat namun sudah di cancel atau dibatalkan;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan bukti surat T.6 dan bukti surat TT.III yang diperlihatkan di persidangan dan Saksi tidak pernah melihat sebelumnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi Kohir Nomor 899, Persil 31 seluas 7.750 awalnya punya Mimi Toyib dan di jual ke Arfat kemudian di jual ke Subki dan dijual ke Rasmani (penggugat);
- Bahwa Saksi pernah dan sering ke Cilodan untuk melihat tanah dari tahun 1994;
- Bahwa benar saat Saksi patungan untuk membeli tanah dengan Sdr. SUBKI kakak kandung Saksi dan tanah yang dibeli tersebut tidak ada pagar, bangunan dan tanaman dan Penggugat membeli tanah dari Kakak kandung Saksi, yang di hadiri oleh kakak Saksi sendiri;
- Bahwa pada waktu Saksi dan Kakak Saksi menjual tanah ke Penggugat, Saksi tidak meninjau ke lokasi, hanya Kakak Saksi dan Penggugat yang meninjau lokasi tanah;
- Bahwa Saksi pernah mendengar Penggugat menjual tanah pada waktu tahun kemarin di BPN namun saksi tidak mengetahui di dekat tanah sengketa ada terdapat kuburan dan Saksi sudah lupa;
- Bahwa Pada waktu itu Saksi bersama kakak saksi membeli tanah tersebut tidak ada Sertifikat;
- Bahwa penggugat membeli Tanah tersebut dari Sdr. SUBKI;
- Bahwa Pada waktu itu tidak ada klaim dari orang lain terakit tanah yang disengketakan;
- Bahwa Kuburan yang ada di dekat lokasi sengketa milik Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan MIMI TOYIB;
- Bahwa Sdr. SUBKI sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi dan Sdr. SUBKI menjual tanah ke Penggugat pada tanggal 2 Januari 1995;
- Bahwa Sdr. NADIRIN mengetahui penjualan tanah tersebut karena ia sebagai mediator antara Sdr. SUBKI dan ARFAT;
- Bahwa pada waktu itu Sdr. NADIRIN pernah minta kelapa untuk diambil kayunya untuk Madrasah dan Sdr. NADIRIN saat ini telah meninggal dunia;

Saksi II NASRULLAH,

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda, tidak ada hubungan pekerjaan dengan

Halaman 44 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



Penggugat dan Saksi juga menyatakan tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Saksi tahu Tergugat VIII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tahu tetapi tidak ada hubungan darah dan hubungan pekerjaan dengannya;

- Bahwa Saksi adalah sebagai anak dari Sdr. H. KHAEUDIN yang lahir pada tahun 1992 dan tinggal di Kampung Babakan RT. 003 RW 002 Kel. Desa Sindang Mandi Kecamatan Anyar Kabupaten Serang;

- Bahwa Saksi tidak tahu secara detil Sdr. H. KHAERUDIN membeli tanah dari Penggugat karena Saksi saat itu masih kecil dan Saksi tidak pernah melihat bukti pembelinya;

- Bahwa saksi mengetahui jual beli tersebut dari ayahnya yang bernama H. KHAERUDIN orang tua Saksi yang pernah bercerita kepada Saksi terkait tanah yang dibelinya pada tahun 2012 dan sekarang orang tua Saksi telah meninggal dunia pada tahun 2020;

- Bahwa Saksi tahu tanah sebelum dijual ke Sdr. H. KHAERUDIN, dari Sdr. SUBKI dijual kepada Penggugat

- Bahwa Saksi pernah melihat Sdr. H. KHAERUDIN membeli tanah seluas 4.200 m2 dari Penggugat;

- Bahwa Saksi hanya mendengar Penggugat menjual tanah kepada Sdr. H. KHAERUDIN;

- Bahwa yang Saksi tahu awalnya tanah tersebut dari MIMI TOYIB;

- Bahwa sampai sekarang tanah milik Sdr. H. KHAERUDIN seluas 4.200 m2 dan setau saksi tidak ada masalah dengan tanah tersebut;

- Bahwa Saksi pernah mendengar tanah milik Penggugat dijual oleh Para Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat;

- Bahwa Setahu Saksi batas-batas tanah tersebut yaitu :

- Sebelah Timur : Tanah milik PT. Pancapuri

Indo Perkasa

- Sebelah Barat : Jalan Desa

- Sebelah Selatan : Tanah Milik PT. Pancapuri

Indo Perkasa

- Sebelah Utara : Tanah milik PT. Pancapuri

Indo Perkasa

- Bahwa tanah kuburan 2 (dua) dan kuburan besar di lokasi tanah yang disengketakan ada 2 (dua) bidang lagi jaraknya;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui batas tanah yang lain selain batas tanah yang dimiliki oleh PT. Pancapuri;

- Bahwa semula tanahnya milik Penggugat seluas 7.750 m2 kemudian di jual dan dibeli oleh Sdr. H. KHAERUDIN seluas 4.200 m2 dan Saksi tidak

Halaman 45 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



mengetahui luas tanah yang menjadi sengketa saat ini tetapi masih ada sisa tanah;

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan bukti surat T.5 dan TT. III di sidang dan Saksi tidak pernah melihat sebelumnya dan Saksi tidak pernah mengetahui kapan BPN melakukan pengukuran tanah yang disengketakan;
- Bahwa Saksi tidak pernah berbicara dengan Turut Tergugat I terkait tanah yang disengketakan dan melihat Buku Tanah yang disengketakan serta Saksi tahu dan pernah melihat SPPT tanah tersebut adalah atasnama Mimi Toyib;
- Bahwa Saksi tidak kenal dan tidak pernah melihat bukti surat T.7, T.8, T.9, T.10, T.11, T.12, T.13, T.14, T.15 dan T.16 di sidang;
- Bahwa Luas tanah yang dibeli Sdr. H. KHAERDUIN seluas 4.250 m², dan Sekarang tanah yang seluas 4.200 m² telah dijual semua oleh Sdr. H. KHAERDUIN orang tua Saksi;
- Bahwa Saksi pernah mendengar dari Sdr. H. KHAERDUIN orang tua Saksi bahwa tanah tersebut dijual kepada JAKSA ROMLI dan Sdri. JAINUI tetapi Saksi tidak tahu berapa luasnya masing-masing yang dijual;
- Bahwa Dahulu tanah tersebut dikuasai oleh JAKSA ROMLI dan Sdri. JAINUI namun sekarang dikuasai oleh Tergugat VIII PT. PANCAPURI;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Sdr. JAMSIR;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada program Prona di tanah yang disengketakan;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan MIMI TOYIB;

Saksi III MUSTOFA,

- Bahwa Saksi tersebut menerangkan pula bahwa ia kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda, tidak ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Saksi juga menyatakan tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Saksi tahu Tergugat VIII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tahu tetapi tidak ada hubungan darah dan hubungan pekerjaan dengannya;
- Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan dalam perkara ini sehubungan adanya masalah tanah milik Penggugat;
- Bahwa Penggugat membeli tanah dari sdr. SUBKI;
- Bahwa Luas tanah yang disengketakan seluas 3.550 m²;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah seluruhnya milik Penggugat sekitar 7.000 m²;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan tanah tersebut oleh Penggugat seminggu yang lalu;
- Bahwa Saksi kenal dan pernah melihat bukti surat P.14 dan TTI di siding;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat kwitansi jual beli tanah dan girik;

Halaman 46 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanah milik Penggugat seluas 3.550m² yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Saksi pernah mendengar sisa tanah milik Penggugat dijual kepada H. KHAERUDIN;
- Bahwa Yang mengelola tanah tersebut adalah H. NADIRIN otang Jaha;
- Bahwa Tanah pada waktu itu ada pohon kelapa sekarang sudah tidak ada dan pernah diminta oleh H. NADIRIN ke Penggugat untuk pembangunan Madrasah (kayu kelapa) dan Seingat Saksi waktu itu tahun 1995 bekas-bekasnya tidak ada;
- Bahwa Setahu Saksi batas-batas tanah tersebut yaitu :
 - Sebelah Timur : Tanah milik PT. Pancapuri Indo Perkasa
 - Sebelah Barat : Jalan Desa
 - Sebelah Selatan : Tanah Milik PT. Pancapuri Indo Perkasa
 - Sebelah Utara : Tanah milik PT. Pancapuri Indo Perkasa;
- Bahwa Saksi pernah ke lokasi tanah yang disengketakan tetapi waktu dahulu, pada waktu itu masih banyak pohon kelapa;
- Bahwa Saksi tidak ada hubungan bisnis dengan Penggugat;
- Bahwa Pada waktu hubungan kerjanya adalah memelihara kambing atau angon kambing;
- Bahwa Saksi tidak ada hubungan jual beli dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Penggugat bercocok tanam di tanah yang disengketakan;
- Bahwa Pada tahun 1995, saksi tidak tahu ada rumah yang berdiri di tanah yang disengketakan;
- Bahwa Saksi tahu dari penggugat terkait luas tanah yang disengketakan seluas 3.440 m²;
- Bahwa Jarak rumah Saksi dengan tanah yang disengketakan jauh jadi kalau diperkirakan naik motor kurang lebih setengah jam;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat hanya sebatas kenal dimana Saksi kenal Penggugat sewaktu belajar di sekolah tapi berbeda kelas dan satu Angkatan yang mana pada waktu itu Penggugat tinggal di Cigobang Rt 011/003 Kel. Randakari Kec. Ciwandan Kota Cilegon, apabila naik ojek sekitar setengah jam;
- Bahwa Asal usul tanah yang disengketakan awal mulanya Saksi tidak tahu, saksi hanya tahu tanah tersebut dari Sdr. SUBKI;

Halaman 47 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



- Bahwa Jarak rumah Saksi dengan tanah yang disengketakan jauh jadi kalau diperkirakan naik motor kurang lebih setengah jam;
- Bahwa Saksi tahu letak tanah yang disengketakan tersebut di Kampung Cilodan dan Saksi pernah sekali ke lokasi tanah yang disengketakan tersebut dengan Penggugat;
- Bahwa Saksi lupa kapan ke lokasi, sekira tahun 1994 dan Pada waktu itu kondisi tanah pernah ada bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut dan Saksi tidak tahu di sana ada pabrik batu bata;
- Bahwa Tanah yang dibuat pabrik batu bata milik orang lain dan saksi tidak tahu siapa pemiliknya namun dahulu di tanah sengketa tidak ada jalan, dan tanah pembuatan batu bata tersebut milik H. TOHIR namun lokasinya sekarang saksi lupa;
- Bahwa Setelah jalan desa sudah jadi, saksi tidak pernah ke lokasi objek sengketa;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa :

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Tergugat I dengan NIK : 3672041508640001 atas nama JASTARI beralamat di Kampung Cigondang RT. 002 RW 002 Bunihara, Anyar Serang, Banten, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.1);
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Tergugat II dengan NIK : 3604301109580005 atas nama SATIP beralamat di Kampung Baru RT. 004 RW 006 Kosambirnyok Anyar Serang, Banten, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.2);
3. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Tergugat IV dengan NIK : 3604304606650003 atas nama KASTURI beralamat di Kampung Baru RT. 004 RW 007 Kosambirnyok, Anyar Serang, Banten, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.3);
4. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Tergugat V dengan NIK : 3604306102690001 atas nama RUKIAH (bukan Ny. SAIMAH) beralamat di Kampung Baru RT. 001 RW 001 Kosambirnyok, Anyar Serang, Banten, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.4);
5. Foto copy Kartu Tanda Penduduk Tergugat VI dengan NIK : 3672041508640001 atas nama SAHIRI (bukan SAIRI) beralamat Kampung

Halaman 48 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



Baru RT. 001 RW 001 Kosambironyok, Anyar Serang, Banten, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.5);

6. Foto copy Surat Pernyataan jual beli antara JASIMAN Bin KASIMIN penjual dengan DJAMSIR Bin SARIK Pembeli pada tahun 1979 sebesar Rp. 2.300.000,- (dua juta tiga ratus ribu rupiah) atas sebidang tanah darat/sawah atas nama MIMI Bin TOYIB Persil 81/D Blok Cilodan Girik No. 899 Luas 2380 m², telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.6);

7. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1996 Nomor SPPT 32.20.710.001.022-0222.0/96-01 atas nama Wajib Pajak JAMSIR Bin SARIK, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.7);

8. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1998 Nomor SPPT 32.20.710.001.022-0198.0/98-01 atas nama Wajib Pajak JAMSIR Bin SARIK, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.8);

9. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1999 Nomor SPPT 32.20.710.001.022-0196.0/96-01 atas nama Wajib Pajak JAMSIR Bin SARIK, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.9);

10. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2003 Nomor SPPT 32.20.710.001.022-0198.0 atas nama Wajib Pajak JAMSIR Bin SARIK, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.10);

11. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1999 Nomor SPPT 32.20.710.001.022-0222.0/99-01 atas nama Wajib Pajak JAMSIR Bin SARIK, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.11);

12. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2005 Nomor SPPT 36.72.010.001.022-0196.0 atas nama Wajib Pajak JAMSIR Bin SARIK, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.12);



13. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2007 Nomor SPPT 36.72.010.001.022-0196.0 atas nama Wajib Pajak JAMSIR Bin SARIK, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.13);

14. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1996 Nomor SPPT 32.20.710.001.022-0196.0/96-01 atas nama Wajib Pajak JAMSIR Bin SARIK, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.14);

15. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 Nomor SPPT 36.72.010.001.022-0196.0 atas nama Wajib Pajak JAMSIR Bin SARIK, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.15);

16. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 Nomor SPPT 36.72.010.001.022-0196.0 atas nama Wajib Pajak JAMSIR Bin SARIK, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.16);

Menimbang, bahwa pada tanggal 31 Maret 2022 Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah mengajukan surat bukti tambahan berupa :

17. Foto copy Akta Jual Beli Nomor: 052/CD/1988 atas nama Arpat Bin H. Soleman tertanggal 21 Maret 1988, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.17);

18. Foto copy Surat Pernyataan Masdullah tertanggal 30 Maret 2022 yang menyatakan Akta Jual Beli Nomor: 052/CD/1988 tidak pernah bertandatangan, telah dicocokkan dipersidangan dan merupakan copy dari copy serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (T.18);

Menimbang, bahwa surat – surat bukti berupa foto copy dari tersebut telah dibubuhi meterai cukup, kemudian setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Hakim Ketua Majelis dan ternyata surat-surat bukti yang berupa foto copy dari foto copy tersebut telah cocok, sehingga karenanya dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah serta kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan yang aslinya dikembalikan kepada Penggugat kecuali bukti bertanda T-1 hingga T-18 yang merupakan foto copy dari foto copy;



Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing – masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

Saksi I AHMAD MADELI,

- Bahwa Saksi tersebut menerangkan pula bahwa ia tidak kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda, tidak ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Saksi juga menyatakan tidak kenal dengan Tergugat I, kenal dengan Tergugat II, tidak kenal dengan Tergugat III, kenal dengan Tergugat IV, kenal dengan Tergugat V, kenal kenal dengan Tergugat VI, kenal dengan Tergugat VII, Saksi kenal dengan Tergugat VIII, kenal dengan Turut Tergugat I, tidak kenal dengan Turut Tergugat II dan tidak kenal dengan Turut Tergugat III tetapi tidak ada hubungan darah dan hubungan pekerjaan dengannya;
- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan dalam perkara ini karena rumah Saksi berdekatan dengan objek tanah yang disengketakan;
- Bahwa Tanah objek sengketa tersebut milik Sdr. JAMSIR dan Hubungan Sdr. JAMSIR dengan Tergugat I adalah Kakak beradik dan memiliki Saudara lagi yaitu Tergugat II;
- Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. JAMSIR Tergugat I dan Tergugat II dari kecil karena dari kecil Saksi memang tinggal disana dimana Saksi terakhir bertemu dengannya (Sdr. JAMSIR) pada tahun 2013 karena telah meninggal dunia dan yang masih hidup adalah Tergugat I dan Tergugat II
- Bahwa Saksi tahu lokasi tanah dan batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa urutan tanah tersebut menurut saksi yang pertama tanah tersebut dari Sdr. JAMSIR kemudian tanah Sdr. Hj. MASIKA lalu kuburan ;
- Bahwa Dahulu tanah sengketa tersebut ada rumah tahun 1990 baru dibangun rumah di tanah objek sengketa oleh Tergugat I, Sdr. JAMSIR adalah anak yang paling tua kemudian kemudian Tergugat II lalu Tergugat I dan Tergugat I yang tinggal di sana ;
- Bahwa ada 3 (tiga) rumah di tanah objek sengketa tersebut, dan Rumah Tergugat I bagian pojok atau sebelah Utara dipinggir jalan;
- Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. MADAMIN, Rumah tersebut dekat dengan tanah Sdr. MADAMIN, sedangkan rumah Sdr. JAMSIR ada disebelah Selatan, yang di tinggali oleh Tergugat V (adik);
- Bahwa sekarang rumah rumah tersebut sudah dibongkar pada tahun 2021 yang lalu, karena telah dibeli oleh Tergugat VIII PT. PANCAPURI;



- Bahwa Kuburan ada di sebelah selatan tanah objek sengketa, sedangkan tanah milik Anak Sdri. MASIKAH adalah H. SALI sebelah selatan tanah objek sengketa selanjutnya tanah milik Sdr. DULPAKAR tidak berdekatan dengan tanah tersebut dan berada di sebelah Barat objek sengketa;
- Bahwa Saksi tahu tanah tersebut milik Sdr. JAMSIR ketika Saksi berusia 5 (lima) tahun;
- Bahwa Saksi tinggal di RT 018 di Cilodan;
- Bahwa Saksi tahu tanah yang disengketakan milik Sdr. JAMSIR karena Sdr. JAMSIR sendiri pernah cerita ke Saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa pemilik tanah yang disengketakan sebelum Sdr. JAMSIR dan Pada tahun 1981 belum ada rumah;
- Bahwa Saksi kenal dengan Sdr. JAMSIR sejak Saksi kecil dan Saksi tahu rumah dibongkar pada tahun 1997 namun Saksi tidak tahu ada pembebasan lahan;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Sdr. H. KHAERUDIN;
- Bahwa Tanah tersebut ada berbatasan dengan tanah milik Tergugat II;
- Bahwa SARIP adalah orang tua Tergugat;
- Bahwa Tanah Tergugat II dipergunakan untuk bercocok tanam;
- Bahwa Saksi mengenali batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa, yaitu:
 - Utara : Tanah milik MADAMI;
 - Selatan : tanah MASIKA;
 - Timur : tanah KAMSA
 - Barat : jalan ;
- Bahwa Tanah yang telah dibebaskan adalah tanah milik MADAMI, MASIKA dan KAMSA;
- Bahwa Tanah tersebut sekarang milik Tergugat VIII PT. Pancapuri;
- Bahwa sekarang batas batas tanahnya dengan PT.Pancapuri;
- Bahwa Lokasi pembuatan batu bata di atas tanah objek sengketa;
- Bahwa Saksi tahu Sdr. JAMSIR pemilik tanah tersebut karena Saksi sering mencari makan untuk kerbau;
- Bahwa Pada tahun 1990 yang mendirikan rumah permanen adalah Tergugat I;
- Bahwa Sekarang rumah sudah dibongkar sejak tahun 2021;
- Bahwa Sdr. JAMSIR meninggal dunia pada tahun 2018;
- Bahwa Saksi tahu Sdr. JAMSIR menanam kacang-kacangan tahun 2000 an;
- Bahwa Tergugat I tidak menanam di tanah tersebut hanya membangun rumah;



- Bahwa Sdr. JAMSIR membuat batu bata sebelum tahun 1990 dan saat itu umur saksi masih sekitar 7 (tujuh) bulan
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan MIMI TOYIB dan Saksi tidak mengetahui adanya jual beli tanah tersebut;

Saksi II H. MARTO,

- Bahwa Saksi tersebut menerangkan pula bahwa ia tidak kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun semenda, tidak ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat dan Saksi juga menyatakan kenal dengan Tergugat I, kenal dengan Tergugat II, kenal dengan Tergugat III, kenal dengan Tergugat IV, kenal dengan Tergugat V, kenal dengan Tergugat VI, kenal dengan Tergugat VII, Saksi kenal dengan Tergugat VIII, tidak kenal dengan Turut Tergugat I, tidak kenal dengan Turut Tergugat II dan tidak kenal dengan Turut Tergugat III tetapi tidak ada hubungan keluarga ataupun darah dan hubungan pekerjaan dengannya;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi, Tergugat III dan Tergugat IV merupakan keponakan Sdr. JAMSIR;
- Bahwa Saksi pernah melihat keluarga Sdr. JAMSIR tinggal di tanah yang disengketakan sejak tahun 1980 dan Saksi mulai akrab pada tahun 1984 dikarenakan Saksi menikah dengan orang Kampung tersebut;
- Bahwa Sdr. JAMSIR tidak mempunyai isteri dan anak;
- Bahwa Setahu Saksi ada 3 (tiga) rumah yang berdiri di tanah yang disengketakan;
- Bahwa Hubungan Tergugat IV dan Tergugat V adalah anak dari adiknya Sdr. JAMSIR;
- Bahwa Sdr. JAMSIR adalah pemilik tanah yang disengketakan namun Saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah tersebut dan Saksi tahunya dari Sdr. JAMSIR adalah pemilik tanah yang disengketakan karena Sdr. JAMSIR pernah cerita ke kepada Saksi saja;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi tahun 2019 masih ada rumah dan Saksi tidak tahu masalah surat-surat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tinggal di Kampung Cilodan sejak tahun 1982;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan MIMI TOYIB dan Saksi tidak mengetahui mengenai jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tinggal di sana dari tahun 1984 sampai dengan tahun 2019;
- Bahwa Saksi tahu Sdr. JAMSIR membuat batu bata;
- Bahwa Pada tahun 2000 usaha batu bata Sdr. JAMSIR sudah tutup dan Kurang lebih 20 (dua puluh) tahun yang lalu usaha batu bata Sdr. JAMSIR sudah tutup;

Halaman 53 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



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

- Foto copy Buku Tanah Hak Milik Nomor 1098/Gunung Sugih atas nama JAMSIR, telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (TTIII.1);

Menimbang, bahwa surat – surat bukti berupa foto copy dari tersebut telah dibubuhi meterai cukup, kemudian setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Hakim Ketua Majelis dan ternyata surat-surat bukti yang berupa foto copy dari aslinya tersebut telah cocok, sehingga karenanya dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah serta kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan yang aslinya dikembalikan kepada Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut Turut Tergugat III tidak mengajukan saksi saksinya dalam persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat I, pada tanggal 24 Maret 2022 telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermaterai cukup berupa;

- Foto Copy Surat Pernyataan tertanggal 24 Maret 2021 yang menerangkan tentang Akta Jual beli Nomer: 052/CD/1988 atas nama Arfat Bin Soleman, telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (TTI.1)
- Foto Copy Bukti surat Perbandingan Akta Jual Beli Nomor: 051/CD/1988 sebagai bukti pembanding atas bukti yang diajukan oleh Penggugat Bukti P-5 yang menyatakan bahwa stempel berbeda dari blangko tidak ada pada P-5, telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (TTI.2);
- Foto Copy Buku Catatan Register Pengeluaran Tanah yang menyatakan bahwa tanggal 17 Desember 1994 telah terjual dan menurut keterangan catatan ditinggal 12 September 1996 bahwa atas nama Mimi Bin Toyib Nomer Girik 899 luas 7750 M2 telah terjual dengan luas 4200 M2 dan sisa 3550 M2 tersebut menurut catatan tidak diperjualbelikan. telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, selanjutnya diberi tanda (TTI.3);

Menimbang, bahwa surat – surat bukti berupa foto copy dari tersebut telah dibubuhi meterai cukup, kemudian setelah dicocokkan dengan aslinya oleh Hakim Ketua Majelis dan ternyata surat-surat bukti yang berupa foto copy dari foto copy dari aslinya tersebut telah cocok, sehingga karenanya dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah serta kemudian dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan yang aslinya dikembalikan kepada Turut Tergugat I;

Halaman 54 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi saksinya dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa pada hari Jumat tanggal 18 Februari 2022 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, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III, masing-masing telah mengajukan kesimpulan tertanggal 7 April 2022 yang terlampir dalam berkas perkara ini;

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

Menimbang, bahwa 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 PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa gugatan Provisi Pihak Penggugat untuk Memutus dan menyatakan rasa kekhawatiran atas objek sengketa dialihkan pada Pihak lain dan dimohonkan Haknya oleh Tergugat VIII, untuk itu mohon kirannya Ketua Pengadilan Negeri Serang untuk meletakkan sita jaminan atas objek sengketa Sebidang tanah Darat yang terletak di Kampung Cilodan Kelurahan Gunung Sugih Kecamatan Ciwandan Kota Cilegon Provinsi Banten, Leter C Nomor : 899, Persil 31 Kelas D II, seluas lebih kurang 3.550 M2, tercatat atas nama asal dari MIMI Bin TOYIB sekarang atas nama Penggugat dengan batas-batas :

- Utara dengan dahulu Tanah Ny. Ami/Madamin sekarang PT.Pancapuri
- Timur dengan dahulu Tanah Masawi/Maskur/Sapan sekarang PT. Pancapuri
- Selatan dengan Tanah Kuburan/Sali/Sarik/ sekarang PT.Pancapuri
- Barat dengan dahulu Tanah H. Khoerudin sekarang Jalan Cilodan

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Tuntutan provisi dapat dikabulkan apabila: Pertama, memenuhi syarat formil. Kedua, alasan yang diajukan sebagai dasar tuntutan memiliki relevansi dan urgensi terkait gugatan pokok. Ketiga, jika tindakan sementara yang dimohonkan tidak dilakukan, akan timbul kerugian yang sangat besar;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam perkara Aquo yang minta untuk dilakukan provisi menurut hemat majelis permohonan provisi tersebut tidak dapat

Halaman 55 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



dilakukan kerana syarat formil dari gugatan provisi itu sendiri hendaknya diajukan secara tersendiri dan tidak dapat di gabungkan dengan perkara lain serta tidak ada relevansi dari pokok gugatan yang mengakibatkan kerugian yang sangat besar dan mendesak sehingga tuntutan Provisi yang dimohonkan oleh Penggugat haruslah dinyatakan di tolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I Tergugat II Tergugat IV Tergugat V dan Tergugat VI serta Turut Tergugat III melalui kuasanya telah mengajukan eksepsi berupa:

1. GUGATAN PENGGUGAT KEPADA PARA TERGUGAT DIDASARKAN PADA SURAT KUASA YANG SALAH DAN BERBEDA PIHAK TERGUGAT SEHINGGA BERTENTANGAN DENGAN TATA TERTIB BERACARA DAN CACAT FORMIL

Dalam surat kuasa Penggugat telah salah menuliskan nama Tergugat II yang sebelumnya bernama Sarif Bin Sarik yang kemudian memperbaikinya menjadi tertulis Satip Bin Sarik, begitu juga dengan nama Tergugat VII sebelumnya tertulis bernama Roni kemudian diperbaiki menjadi Kusnadi Alias Roni meskipun Penggugat telah merubah Nama Pihak dalam gugatannya namun Penggugat tidak merubah nama pihak-pihak tergugat dalam surat kuasanya;

Menimbang, bahwa setelah majelis mencermati gugatan Penggugat yang yang di dalamnya terdapat penulis nama yang dianggap salah oleh kuasa para Tergugat yang semula Tergugat II Sarif Bin Sarik dan nama Tergugat VII Roni yang selanjutnya oleh Penggugat dilakukan pula perbaikan nama dalam gugatannya akan tetapi masih ada kesalahan dalam Penulisan nama, dan setelah dilakukan pengecekan oleh Majelis identitas pada nama masing masing Tergugat II dan Tergugat VII tersebut, telah terjadi kesalahan dalam penyebutan nama yang dimana nama Tergugat II adalah Sarif Bin Sarik diperbaiki bernama Satib Bin Sarik serta Tergugat VII sebelumnya bernama Roni diperbaiki menjadi Kusnadi Alias Roni sebagaimana dimaksud nama nama Tergugat tersebut hanyalah merupakan salah dalam penulisan saja sedangkan identitas dari masing masing Tergugat tersebut sudah benar dan lengkap sehingga tidak merubah makna dan identitas dari para Tergugat tersebut dalam perkara Aqo;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka eksepsi tentang Tergugat tentang gugatan penggugat kepada para tergugat didasarkan pada surat kuasa yang salah dan berbeda pihak tergugat bertentangan dengan tata tertib beracara dan cacat formil adalah tidak beralasan hukum dan untuk itu patut untuk tolak;

2. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR (EXCEPTION DILANTORIA)

Halaman 56 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



Menimbang, bahwa terkait dengan posita gugatan point 1 s/d 12 yang yang dianggap oleh kuasa para Tergugat sebagaimana yang telah di uraikan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat sepanjang pidana perkara Aqo tidak pernah dilakukan pelaporan secara Pidana serta perkara perdatanya sedang berjalan, maka masalah sengketa tanah yang terjadi antara para pihak yang bersengketa wajib hukumnya untuk saling membuktikan keabsahan dari kepemilikan tanah atau bangunan yang di sengkatakan dalam persidangan terlebih dahulu dalam menentukan hak kepemilikan dan keperdataannya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka eksepsi tentang Tergugat tentang gugatan penggugat prematur (exception dilantoria) adalah tidak beralasan hukum dan untuk itu patut untuk tolak;

3. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

Bahwa dalam gugatan A-quo para pihak sudah benar sehingga majelis hakim menilai tidak terjadi kesalahan orang (*error in persona*) dalam gugatan ini, hanya terdapat salah dalam penulisan nama Tergugat II dan nama Tergugat VII saja yang tidak merubah identitas dan merubah makna yang sudah benar dan lengkap dari para Tergugat tersebut serta eksepsi Turut Tergugat yang pada pokoknya adalah lembaga administrasi yang bertugas untuk melakukan pencatatan hubungan hukum antara subyek dengan obyek hak yang didaftarkan pada Kantor Tergugat berdasarkan surat bukti-bukti yang memiliki hubungan hukum antara subjek hak dengan objek hak sudah tepat untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara A-quo, Akan tetapi majelis hakim menilai bahwa gugatan Penggugat masih terdapat adanya kurang pihak saja;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka eksepsi tentang *error in persona* adalah tidak beralasan hukum dan untuk itu patut untuk tolak;

4. GUGATAN KURANG PIHAK / PLURIUM LITIS CONSORTIUM

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah Penggugat dalilkan dalam gugatannya dalam posita poin 1 sampai dengan poin 6 dimana tanah sengketa tersebut dahulunya dikuasai oleh Mimi Toyib sejak Tahun 1960 sampai dengan Tahun 1988, dan pada Tahun 1988 yang selanjutnya dijual oleh Mimi Bin Toyib kepada Arpat Bin H. Soleman seluas 7.750M2 dan dibuatkan Akta Jual Beli Nomor : 052/CD/1988 tertanggal 21 Maret 1988, selanjutnya pada tahun 1994 Arpat Bin H. Soleman telah menjual tanah tersebut kepada Subki Bin Djarim, dan dibuatkanlah Surat Pernyataan Menjual diatas Segel yang diketahui oleh Kepala Desa Gunungsugih yang pada waktu itu dijabat oleh H. Habibi, pada tanggal 4 Februari 1994;

Bahwa pada Tahun 1995, Subki Bin Djarim menjual kepada Rasmani Bin Jasir (Penggugat) pada tanggal 2 Januari 1995 dan dibuatkan Kwitansi Tanda

Halaman 57 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penerimaan Uang Tertanggal 2 Januari 1995, asal dari Leter C Nomor 899, Persil 31, Kelas D.II seluas 7.750 M2. tercatat dan tertulis atasnama MIMI b Toyib dan pada Tahun 1995, oleh Rasmani Bin Jasir (Penggugat), tanah tersebut telah di perjual belikan sebagian Tanah seluas lebih kurang 4.200 M2 kepada H. Haerudin dan dibuatkan Kwitansi Penerimaan uang, kemudian oleh H. Haerudin diperjual belikan kembali Kepada Jaksa Romli seluas 2.000 M2 dan kepada H. Zaenul seluas 2.000 M2, dan kemudian oleh Jaksa Romli dan H. Zaenul telah di Perjual Belikan kembali Kepada PT.Pancapuri Indoperkasa (Tergugat VIII) seluas lebih kurang 4.200 M2 sehingga sisa tanah Rasmani seluas 3.550 M2 yang selanjutnya di buatkan Surat Pernyataan Menjual tertanggal 4 januari 1995, yang diketahui Lurah Gunungsugih antara M. Subki dengan Rasmani Bin Jasir (Penggugat), serta dibuatkan pula Kwitansi Tanda Penerimaan uang tertanggal 4 januari 1995 atas Sisa Luas Tanah seluas lebih kurang 3.550 M2 dengan batas-batas :

- Utara dengan dahulu Tanah Ny. Ami/Madamin sekarang PT. Pancapuri
- Timur dengan dahulu Tanah Masawi/Maskur/Sapan Sekarang PT. Pancapuri
- Selatan dengan Tanah Kuburan/Sali/Sarik/ sekarang PT.Pancapuri
- Barat dengan dahulu Tanah H. Khoerudin Sekarang Jalan Cilodan

Yang selanjutnya sisa tanah 3.550 M2 tersebut di percayakan kepengurusannya kepada Saudara Nadirin;

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan Gugatan kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) oleh karena tanah objek sengketa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat merupakan tanah tanah yang berasal dari Mimi B Toyib yang kemudian telah di jual kepada Arpat Bin H. Soleman seluas 7.750M2 dan dibuatkan Akta Jual Beli Nomor : 052/CD/1988 tertanggal 21 Maret 1988, selanjutnya pada tahun 1994 Arpat Bin H. Soleman telah menjual tanah tersebut kepada Subki Bin Djarim, dan dibuatkanlah Surat Pernyataan Menjual diatas Segel yang diketahui oleh Kepala Desa Gunungsugih yang pada waktu itu dijabat oleh H. Habibi, pada tanggal 4 Februari 1994 yang dilanjutkan dengan adanya jual beli tanah sengketa dari Subki Bin Djarim kepada Rasmani Bin Jasir pada tanggal 2 Januari 1995 dan dibuatkan Kwitansi Tanda Penerimaan Uang Tertanggal 2 Januari 1995, asal dari Leter C Nomor 899, Persil 31, Kelas D.II seluas 7.750 M2. tercatat dan tertulis atasnama MIMI b Toyib dan pada Tahun 1995, oleh Rasmani Bin Jasir (Penggugat), tanah tersebut telah di perjual belikan sebagian Tanah seluas lebih kurang 4.200 M2 kepada H. Haerudin dan dibuatkan Kwitansi Penerimaan uang, kemudian oleh H. Haerudin diperjual belikan kembali Kepada Jaksa Romli seluas 2.000 M2 dan kepada H. Zaenul seluas 2.000 M2, dan kemudian oleh Jaksa Romli dan H. Zaenul telah di Perjual Belikan kembali Kepada PT.Pancapuri Indoperkasa (Tergugat VIII) seluas lebih kurang 4.200 M2 sehingga

Halaman 58 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



siswa tanah Rasmani seluas 3.550 M2 yang selanjutnya di buat Surat Pernyataan Menjual tertanggal 4 Januari 1995, yang diketahui Lurah Gunungsugih antara M. Subki dengan Rasmani Bin Jasir menjadikan hal tersebut kurang pihak karena tidak menyertakan **Subki Bin Djarim** atau setidaknya ahli warisnya sebagai Pihak Tergugat atau turut Tergugat sebagai penjual dan pembeli tanah dalam perkara *A-quo* menjadikan perkara ini menjadi kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka eksepsi tentang gugatan kurang pihak / plurium litis consortium adalah beralasan hukum dan untuk itu patut untuk dikabulkan;

5. GUGATAN KABUR / OBSCUR LIBEL

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 4 tentang permohonan provisi sita jaminan yang dimintakan oleh Penggugat tersebut menurut hemat majelis permohonan provisi hendaknya diajukan gugatan atau permohonan tersendiri yang ditujukan kepada ketua Pengadilan Negeri atau melalui Ketua Majelis dalam perkara *A-quo* dimana permintaan Pemohon tersebut seyogyanya harus di buktikan terlebih dahulu akan akta autentik serta dokumen dokumen lainnya sehingga tidak salah dalam penafsiran hukumnya serta merinci segala apa yang diminta dan penggugat dalam perkara *A-quo* tidak menyertakan atau melakukan permohonan untuk dilakukan sita jaminan atas objek yang di sengkatakan sehingga hal ini membuat permasalahan menjadi kabur dan tidak jelas akan apa yang diminta Penggugat dalam petitumnya serta apa yang dimintakan tersebut dapat dilaksanakan sebagaimana peraturan perundang undangan yang berlaku dan tidak menyalahi aturan dan norma norma hukum yang ada, sehingga menurut hemat majelis sebagaimana disyaratkan dalam pasal 53 sampai dengan pasal 57 dan Pasal 332 serta Pasal 351 Rv karenanya tuntutan mengenai hal ini dinyatakan ditolak ;

6. DALUARSA

Menimbang, bahwa oleh karena permasalahan tersebut telah memasuki masa Daluwarsa, karena telah melebihi masa dari 30 Tahun sehingga gugatan Penggugat sangat pantas untuk dinyatakan telah melampaui batas waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 1967 KUHPERDATA, oleh sebab itu Turut Tergugat III memohon gugatan yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak dan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini karena telah daluwarsa sebab sulit untuk dilakukan penemuan hukumnya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan **Daluwarsa** (verjaring) menurut Pasal 1946-1993 KUH **Perdata** adalah suatu alat untuk memperoleh sesuatu atau untuk membebaskan diri dari suatu perikatan dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang,



dengan segala sifatnya baik kebendaan, atau yang bersifat perseorangan, dapat dihapus setelah lewat 30 tahun;

Bahwa sebagaimana dalam Pasal 1992 diatur bahwa adanya daluwarsa yang masih akan berlaku selama ahli waris masih melakukan perundingan akan warisannya sepanjang adanya kesepakatan kesepakatan;

Menimbang, bahwa dalam hal perkara A-quo Daluwarsa dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) kategori yang antara lain;

1. Acquisitive Prescription atau Daluwarsa untuk Memperoleh Hak Milik Atas Suatu Barang

Berbeda dengan daluwarsa pidana yang sudah dijelaskan secara umum pada KUHP khusus, hukum perdata memilih menempuh sedikit jalur rumit. Kategori yang pertama ini diatur dalam Pasal 1963.

Daluwarsa ini dapat terjadi dan dilakukan jika sudah memenuhi beberapa unsur seperti mempunyai itikad atau niat baik. Lebih jelasnya ada pada Pasal 1965 dan Pasal 1966 KUH Perdata.

Unsur lainnya yaitu adanya atas hak yang salah dan penguasaan barang selama 20 tahun atau 30 tahun secara terus menerus tanpa adanya pengutusan dari pihak lain yang diatur dalam daluwarsa di dalam hukum tindak perdata di Indonesia.

2. Extinctive Prescription atau Daluwarsa untuk Pembebasan dari Suatu Perikatan/Dibebaskan dari Tuntutan

Sementara daluwarsa dengan kategori untuk memperoleh hak milih atas suatu barang diatur dengan berbagai unsur, maka extinctive prescription tidak memiliki unsur yang harus dipenuhi.

Hanya terdapat satu unsur saja yang mengatur masalah daluwarsa atau pembebasan dari suatu tuntutan yaitu tidak perlu menunjukkan alas hak. Kategori daluwarsa dalam hukum perdata ini dibahas dan diatur pada Pasal 1967 KUH Perdata.

Pada umumnya kategori ini akan membahas kepunahan penuntutan atau pengadilan dari masalah warisan atau juga penggelapan sertifikat tanah. Pada akhirnya setiap penuntutan atas sebuah laporan harus dipenuhi sebelum masa daluwarsa. Kebijakan pemerintah dalam hukum tindak perdata yang kerap terjadi dianggap dapat membantu kesejahteraan dalam bermasyarakat. Akan tetapi jika kasus berakhir maka akan cukup sulit untuk menuntut kembali. Meski begitu dengan jangka waktu sekitar 20-30 tahun menjadi cukup berarti bagi masa daluwarsa dalam hukum perdata.

Menimbang bahwa sebagaimana urai tersebut diatas Turut Tergugat III yang mendalilkan bahwa permasalahan tersebut telah melebihi masa 30 tahun sedangkan dalam perkara A-quo para pihak dapat membuktikan dalil dalilnya serta

Halaman 60 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya sertifikat yang terbit masih baru serta dilakukan pemblokiran maka majelis berpendapat masih terbuka peluang bagi para pihak untuk membuktikan kepemilikannya tersebut dengan alat bukti dari masing-masing pihak yang nantinya akan menentukan siapa yang berhak dari kepemilikan tanah sengketa tersebut sehingga pemblokiran dari arsip sertifikat hak milik tersebut dapat dilakukan oleh pihak Badan Pertanahan akan siap pemilik sahnya dadari tanah yang disengketakan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka eksepsi tentang Daluarsa adalah tidak beralasan hukum dan untuk itu patut untuk tolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan pada bagian eksepsi haruslah juga menjadi bagian dari pertimbangan dalam pokok perkara a quo;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian eksepsi bahwa dengan tidak diikutsertakannya pihak **Subki Bin Djarim** atau setidaknya ahli warisnya sebagai Pihak Tergugat atau turut Tergugat sebagai penjual dan pembeli tanah dalam perkara *A-quo*, sehingga gugatan Penggugat menjadi kurang pihak, oleh karena gugatan Penggugat kekurangan pihak maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/ NO*).”;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dikabulkan, maka terhadap materi pokok perkara haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), hal ini selaras dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 217 K/Sip/1970 tanggal 12 Desember 1970 yang menyebutkan bahwa “Apabila dalam suatu gugatan, ketentuan-ketentuan acara (formil) terbukti tidak terpenuhi oleh Penggugat dimana gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima maka mengenai pokok perkara (materiel) tidak perlu dipertimbangkan lagi”;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/ NO*), maka beralasan hukum kepada pihak Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat dan memperhatikan Pasal-Pasal dalam RBG, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Pasal-Pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum

Halaman 61 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdata, Hukum Acara Perdata (S.1927 Nomor 227) dan segala Peraturan Perundang-Undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM PROVISI;

- Menolak Provisi yang di ajukan oleh Penggugat

DALAM EKSEPSI;

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat I, II, IV, V, VI dan Turut Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard/ NO) ;
2. Menghukum Pengugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 9. 705.000,- (sembilan juta tujuh ratus lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang, pada hari Kamis, tanggal 19 Mei 2022, oleh kami, H. HERY CAHYONO, S.H., sebagai Hakim Ketua, ULI PURNAMA, S.H., M.H. dan HASMY, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang Nomor 122/Pdt.G/2021/PN Srg Tanggal 22 September 2021, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 2 Juni 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh HERY CAHYONO, S.H. sebagai Hakim Ketua dengan dihadiri HASMY, SH., M.H. dan DESSY DARMAYANTI, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang Nomor 122/Pdt.G/2021/PN Srg Tanggal 2 Juni 2022, serta dihadiri oleh NURUL IMAN, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Serang serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI tanpa dihadiri oleh Tergugat III, Tergugat VII, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III.

HAKIM ANGGOTA I

HAKIM KETUA

HASMY, S.H., M.H.

H. HERY CAHYONO,

S.H.

Halaman 62 dari 61 Halaman Putusan Nomor 122/Pdt.G/2021/PN

Srg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HAKIM ANGGOTA II

DESSY DARMAYANTI, S.H, M.H.

PANITERA PENGGANTI

NURUL IMAN, S.H.

Perincian Biaya-biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses.....	Rp. 150.000,-
3. PNBP/Pihak..... Rp. 110.000,-
4. Biaya Panggilan..... Rp. 6.875.000,-
5. Pemeriksaan Setempat.....	Rp. 2.275.000,-
6. Pemberitahuan PS..... Rp. 225.000,-
7. PNBP Pemeriksaan Setempat..... Rp. 20.000,-
8. Materai..... Rp. 10.000,-
9. Redaksi.....	... <u>Rp. 10.000,-</u>

Jumlah

Rp. 9.705.000,-

(sembilan juta tujuh ratus lima ribu rupiah)