



**PUTUSAN**  
**Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. Saiyah Binti Djamsari / Jamsari, berkedudukan di Lingkungan Kubang Laban, RT. 002 RW. 002, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten, Panggung Rawi, Jombang, Kota Cilegon, Banten..... sebagai Penggugat I;
2. Sahilah Binti Sahrani, berkedudukan di Lingkungan Kubang Laban, RT. 002 RW. 002, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten, Panggung Rawi, Jombang, Kota Cilegon, Banten..... sebagai Penggugat II;
3. Hawasi Bin Kusni, berkedudukan di di Komplek GGS 2 Blok B3 No. 20, RT. 002 RW. 009, Kelurahan Serang, Kecamatan Serang, Kota Serang, Provinsi Banten, Serang, Serang, Kota Serang, Banten..... sebagai Penggugat III;
4. Hawasi Sumarta Bin Kusni, berkedudukan di Linkungan Cibeber Timur No. 41, RT. 001 RW. 001, Kelurahan Cibeber, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon, Provinsi Banten, Cibeber, Cibeber, Kota Cilegon, Banten..... sebagai Penggugat IV;
5. Sutati Binti Kusni, berkedudukan di Lingkungan Kubang Laban, RT. 003 RW. 002, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi

*Halaman 1 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



- Banten, Panggung Rawi, Jombang, Kota Cilegon,  
Banten..... sebagai Penggugat V;
6. Supriadi Bin Kusni, berkedudukan di Lingkungan Tegal Cabe, RT.  
002 RW. 002, Kelurahan Citangkil, Kecamatan  
Citangkil, Kota Cilegon, Provinsi Banten, Citangkil,  
Citangkil, Kota Cilegon, Banten.....  
sebagai Penggugat VI;
7. Husniawati Binti Kusni, berkedudukan di Lingkungan Kubang  
Laban, RT. 002 RW. 002, Kelurahan Panggung  
Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon,  
Provinsi Banten, Panggung Rawi, Jombang, Kota  
Cilegon, Banten..... sebagai Penggugat  
VII;
8. Husnul Hotimah Binti Kusni, berkedudukan di Lingkungan Kubang  
Laban, RT. 002 RW. 002, Kelurahan Panggung  
Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon,  
Provinsi Banten, Panggung Rawi, Jombang, Kota  
Cilegon, Banten..... sebagai Penggugat  
VIII;
9. Mad Racik Bin Sapri, berkedudukan di Lingkungan Kubang  
Laban, RT. 001 RW. 002, Kelurahan Panggung  
Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon,  
Provinsi Banten, Panggung Rawi, Jombang, Kota  
Cilegon, Banten..... sebagai Penggugat  
IX;

Dalam hal ini Penggugat – Penggugat tersebut memberikan kuasa kepada AMISTER SIRAIT, S.H., dalam hal ini Penggugat I sampai dengan Penggugat IX memberikan kuasa kepada AMISTER SIRAIT, S.H., Advokat/Pengacara dari Kantor Advokat/Pengacara “AMISTER SIRAIT, S.H & ASSOCIATES” yang berkantor di Jl. K.H. Abdul Hadi, No. 5, Kota Serang, Banten berdasarkan surat kuasa tanggal 17 Juli 2023, surat kuasa tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang tanggal 17

*Halaman 2 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juli 2023, Untuk selanjutnya Penggugat Satu sampai Penggugat Sembilan akan disebut sebagai Para Penggugat;

Lawan:

1. Pemerintah Republik Indonesia, Cq. Menteri Dalam Negeri, Cq. Pemerintah Daerah Tingkat I Provinsi Banten, Cq. Pemerintah Kota Cilegon / Walikota Cilegon. Alamat di Jl. Jend. Sudirman, Kelurahan Ramanuju No. 2, Kecamatan Purwakarta, Kota Cilegon, Provinsi Banten. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat Satu
2. Pemerintah Kota Cilegon, Cq. Kepala Dinas Pendidikan / Kepala UPT Satuan Pendidikan SD Negeri Kubang Laban. Alamat di Jl. Terate No. 77, Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat Dua
3. Pemerintah Republik Indonesia, Cq. Menteri Dalam Negeri, Cq. Pemerintah Daerah Tingkat I Provinsi Banten, Cq. Pemerintah Kota Cilegon, Cq. Camat Kecamatan Jombang. Alamat di Jl. Kranggan No. 150, Jombang Wetan, Kota Cilegon, Provinsi Banten. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat Tiga
4. Pemerintah Republik Indonesia, Cq. Menteri Dalam Negeri, Cq. Pemerintah Daerah Tingkat I Provinsi Banten, Cq. Pemerintah Kota Cilegon, Cq. Camat Kecamatan Jombang, Cq. Kepala Kelurahan Panggung Rawi. Alamat di Jl. Terate Kubang Laban, RT. 004 RW. 002 No. 21, Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat Empat
5. Pemerintah Republik Indonesia, Cq. Menteri Dalam Negeri, Cq. Pemerintah Daerah Tingkat I Provinsi Banten, Cq. Pemerintah Kota Cilegon, Cq. BPKAD Kota Cilegon / Kepala Bidang Aset Kota Cilegon. Alamat di Jl. Ahmad Yani, Komplek Sukmajaya Mandiri, Kav. 7, Kota Cilegon, Provinsi Banten. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat Lima

Halaman 3 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG



6. Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kota Cilegon. Alamat di Jl. Nuri Blok E No. 21, Perumnas Cibeber, Kota Cilegon, Provinsi Banten. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat Enam

7. Nama : Masnul bin Hadji Otong, dahulu beralamat di Kp. Sambi Manis, Desa Ramanuju, Kecamatan Pulomerak, Kewedanaan Cilegon, Kabupaten Serang, berhubung karena ada pemekaran wilayah maka alamat tersebut masuk di Kp. Sambi Manis, Kelurahan Citangkil, Kecamatan Citangkil, Kota Cilegon, Provinsi Banten. Dan sekarang tidak diketahui keberadaannya. Selanjutnya disebut sebagai, Turut Tergugat Satu

8. Pemerintah Republik Indonesia, Cq. Menteri Dalam Negeri, Cq. Pemerintah Daerah Tingkat I Provinsi Banten, Cq. Pemerintah Kota Cilegon, Cq. Camat Kecamatan Cilegon di Kantor Kecamatan Cilegon atau di Jl. Semeru Kav. Blok F No. 101, Kota Cilegon, Provinsi Banten. Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat Dua

9. Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Serang. Alamat di Jl. Letnan Jidun No. 5, Kelurahan Lontar Baru, Kecamatan Serang, Kota Serang, Provinsi Banten. Selanjutnya disebut sebagai : Turut Tergugat Tiga

10. Pemerintah Kota Cilegon, Cq. Badan Pendapatan Daerah Kota Cilegon, Cq. Kantor PBB Kota Cilegon. Alamat di Jl. Ahmad Yani, Komplek Sukmajaya Mandiri, Kota Cilegon, Provinsi Banten. Selanjutnya disebut sebagai :Turut Tergugat Empat

Untuk selanjutnya Tergugat Satu sampai Tergugat Enam akan disebut sebagai Para Tergugat. Sedangkan Turut Tergugat Satu sampai dengan Turut Tergugat Empat disebut sebagai Para Turut Tergugat.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

*Halaman 4 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 24 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 7 Agustus 2023 dalam Register Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada waktu jaman Belanda, sebelum Indonesia merdeka, Masnul bin Hadji Otong (Turut Tergugat Satu) memiliki sebidang tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi dahulu Desa Panggung Rawi, Kecamatan Jombang dahulu Kecamatan Cilegon, Kota Cilegon dahulu Daerah Tingkat II / Kota Praja Serang, Provinsi Banten dahulu Daerah Tingkat I Provinsi Jawa Barat, pada Blok Pojok dengan Leter C No. 950, Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2. Hal tersebut sesuai dengan surat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat Empat. Bukti Terlampir Surat Kiktir Sebelum Indonesia Merdeka atas nama Masnul bin Hadji Otong. Bukti Para Penggugat I

2.-----Bahwa pada hari Sabtu tanggal 3 Nopember 1962, Turut Tergugat Satu menjual lepas semua tanah miliknya sesuai Leter C No. 950, Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2 kepada Djamsari bin Achmad (orang tua Penggugat Satu, mertua Penggugat Dua dan kakek Penggugat Tiga sampai Penggugat Sembilan), dan Surat Jual Belinya dibuat dihadapan Kepala Kecamatan Cilegon / dihadapan Camat selaku PPAT (Turut Tergugat Dua) dengan disaksikan oleh Tergugat Empat. Dan Surat Jual Belinya tercatat dalam Reg. No. 21/I/1962 tertanggal 3 Nopember 1962. Bukti Terlampir Akta Jual Beli Reg. No. 21/I/1962. Bukti Para Penggugat II

3. Bahwa tanah yang dijual lepas oleh Turut Tergugat Satu (Masnul bin Hadji Otong) kepada Djamsari bin Achmad (orang tua Penggugat Satu, mertua Penggugat Dua dan kakek Penggugat Tiga sampai Penggugat Sembilan) pada tanggal 3 Nopember 1962 luasnya 2.240 M2 sesuai Akta Jual Beli Reg. No. 21/I/1962, batas-batasnya adalah :

Sebelah Timur : Kali selokan / saluran air kemudian Jalan Semburat / Jl. Link. Kubang Laban

Halaman 5 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG



- Sebelah Selatan : Semula tanah sawah Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon
- Sebelah Barat : Semula tanah milik Bakar, kemudian dialihkan kepada Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon. Jalan ke sekolah dan ke Kantor Kelurahan Panggung Rawi serta bangunan sekolah SD Negeri Kubang Laban.
- Sebelah Utara : Semula tanah milik Hadji Machmud kemudian dialihkan kepada Toko Bintang dan sekarang dibuat pembatasnya selokan air.

Bukti Terlampir Peta Lokasi Tanah      Bukti Para Penggugat III

4.---Bahwa pada saat Djamsari bin Achmad membeli tanah tersebut dari Masnul bin Hadji Otong (Turut Tergugat Satu), maka terjadilah penyerahan pisik tanah tersebut dari Masnul bin Hadji Otong (Turut Tergugat Satu) kepada Djamsari bin Achmad (orang tua Penggugat Satu, mertua Penggugat Dua dan kakek Penggugat Tiga sampai Penggugat Sembilan). Selanjutnya Djamsari bin Achmad menguasai dan menggarap dengan menanam singkong serta cabai semasa hidupnya di atas tanah tersebut.

5. Bahwa pada tahun 1963, Djamsari bin Achmad mengajukan permohonan penerbitan Sertipikat Hak Milik terhadap tanah yang dibelinya dari Turut Tergugat Satu (Masnul bin Hadji Otong) melalui Turut Tergugat Tiga, dan pada tanggal 13 Agustus 1963 Turut Tergugat Tiga resmi menerbitkan Sertipikat / Tanda Bukti Hak Milik Buku Tanah Desa Panggung Rawi, Hak Milik No. 8 atas nama : Djamsari bin Achmad dan didalam Setipikat tersebut dijelaskan dengan penunjukan Akta Jual Beli tanggal 3 Nopember 1962 Reg. No. 21/I/1962 serta Surat Keputusan Undang-Undang No. 58 / 1960 Jo. P.M. P.A No. 2/1962 Pasal 6 Ayat 1, dengan luas 2.240 M2. Bukti Terlampir Sertipikat Hak Milik No. 8 atas nama Djamsari bin Achmad Bukti Para Penggugat IV

*Halaman 6 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa pada tanggal 10 September 1964 Turut Tergugat Empat sesuai dengan Rapat Minggon yaitu memindahkan nama pemilik tanah dan pembayar pajak semula dari atas nama Turut Tergugat Satu (Masnul bin Hadji Otong) dengan Leter C No. 950, Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2 beralih / dipindahkan kepada nama : Djamsari bin Achmad menjadi Leter C No. 1081, Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2. Peralihan tersebut dengan dasar jual beli dan sampai sekarang pun masih tercatat di Buku Tanah Turut Tergugat Empat, bahwa Leter C No. 1081, Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2 atas nama Djamsari bin Achmad. Bukti Terlampir Surat Kikitor atas nama Djamsari bin Achmad dengan Leter C No. 1081, Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2 Bukti Para Penggugat V.

7. Bahwa dari semenjak tahun 1965 Djamsari bin Achmad mulai membayar pajak kepada Pemerintah (Turut Tergugat Empat) melalui Tergugat Empat dan pembayaran pajak tersebut sampai saat ini tetap berjalan. Dengan demikian tanah tersebut adalah sah tanah milik peninggalan Almarhum Djamsari bin Achmad. Bukti Terlampir Pembayaran Pajak dari semenjak tahun 1965 sampai sekarang atas nama Djamsari bin Achmad Bukti Para Penggugat VI.

8.-----Bahwa semasa hidupnya Djamsari bin Achmad, beliau menikah dengan seorang perempuan bernama Kusna binti Kures, dan mereka bertempat tinggal di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten dari hasil pernikahan lahir 3 (tiga) orang anak, yaitu :

- 1) Nama : Kusni bin Djamsari
- 2) Nama : Saiyah binti Djamsari (Penggugat Satu)
- 3) Nama : Suadah binti Djamsari

Dan pada tanggal 18 Agustus 1982 Djamsari bin Achmad meninggal dunia, begitu juga Kusna binti Kures telah meninggal dunia pada tanggal 7 September 1983. Bukti Terlampir Surat Keterangan Kematian atas nama Djamsari bin Achmad dan Kusna binti Kures Bukti Para Penggugat VII.

Halaman 7 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG



9.-----Bahwa dari ketiga anak Almarhum Djamsari bin Achmad dengan Kusna binti Kures, dua orang telah meninggal dunia yaitu :

- 1) Nama : Kusni bin Djamsari
- 2) Nama : Suadah binti Djamsari

10. Bahwa semasa hidupnya Kusni bin Djamsari, beliau pernah menikah dengan seorang perempuan yang bernama Sahilah binti Sahrani (Penggugat Dua), dan mereka bertempat tinggal di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten. Dari hasil pernikahan Kusni bin Djamsari dengan Sahilah binti Sahrani (Penggugat Dua) lahir 6 (enam) orang anak, yaitu :

- 1) Nama : Hawasi bin Kusni (Penggugat Tiga)
- 2) Nama : Hawasi Sumarta bin Kusni (Penggugat Empat)
- 3) Nama : Sutati binti Kusni (Penggugat Lima)
- 4) Nama : Supriyadi bin Kusni (Penggugat Enam)
- 5) Nama : Husniawati binti Kusni (Penggugat Tujuh)
- 6) Nama : Husnul Hotimah binti Kusni (Penggugat Delapan)

Dan pada tanggal 13 Oktober 2008 Kusni bin Djamsari meninggal dunia, sedangkan Sahilah binti Sahrani masih hidup sampai sekarang. Bukti Terlampir Surat Kematian Kusni bin Djamsari- Bukti Para Penggugat VIII.

11. Bahwa semasa hidupnya Suadah binti Djamsari beliau pernah menikah dengan seorang laki-laki yang bernama Sapri bin Asrip, dan mereka bertempat tinggal terakhir di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten. Dari hasil pernikahan Suadah binti Djamsari dengan Sapri bin Asrip lahir seorang anak laki-laki yang bernama : Mad Racik bin Sapri (Penggugat Sembilan). Dan pada tanggal 11 September 1982 Suadah binti Djamsari meninggal dunia, begitu juga Sapri bin Asrip telah meninggal dunia lebih dahulu, yaitu tanggal 15 Juni 1979. Bukti Terlampir Surat Kematian Suadah binti Djamsari dan Sapri bin Asrip Bukti Para Penggugat IX.

12.-----Bahwa dari hal tersebut di atas, Almarhum Djamsari bin Achmad meninggalkan ahli waris yaitu Saiyah binti Djamsari, DKK (Para





Penggugat). Bukti Terlampir Surat Silsilah Waris dan Surat Keterangan Waris Almarhum Djamsari bin Achmad Bukti Para Penggugat X.

13.-----Bahwa selain Almarhum Djamsari bin Achmad meninggalkan ahli waris yang sah yaitu : Saiyah binti Djamsari, DKK (Para Penggugat), juga Almarhum Djamsari bin Achmad meninggalkan harta kekayaan berupa tanah sawah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 8 Tahun 1962 dengan Penunjukan Akta Jual Beli Tanggal 3 Nopember 1962 No. 21/I/1962 serta Surat Keputusan Undang-Undang No. 5/1960 Jo. P.M.P.A No. 2/1962 Pasal 6 Ayat 1, yaitu tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten pada Blok Pojok, Kohir No. 1081, Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2, dengan batas-batas :

Sebelah Timur : Kali selokan / saluran air kemudian Jalan Semburat / Jl. Link. Kubang Laban

Sebelah Selatan : Semula tanah sawah Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon

Sebelah Barat : Semula tanah milik Bakar, kemudian dialihkan kepada Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon. Jalan ke sekolahan dan ke kantor Kelurahan Panggung Rawi serta bangunan sekolah SD Negeri Kubang Laban.

Sebelah Utara : Semula tanah milik Hadji Machmud kemudian dialihkan kepada Toko Bintang dan sekarang dibuat pembatasnya selokan air.

14. Bahwa tanah peninggalan Almarhum Djamsari bin Achmad sekarang menjadi sengketa antara Para Penggugat (ahli waris Almarhum Djamsari bin Achmad) terhadap Para Tergugat dan Para Turut Tergugat. Padahal dari semasa hidupnya Djamsari bin Achmad maupun setelah meninggal Almarhum Djamsari bin Achmad, Para Penggugat tidak pernah mengalihkan tanah tersebut kepada Tergugat Satu. Dan

*Halaman 9 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



riwayat / asal tanah milik peninggalan Almarhum Djamsari bin Achmad pun sangat jelas tidak pernah tercatat atas nama Tergugat Satu dari jaman Belanda sampai sebelum tahun 2006, dan tanah milik Para Penggugat dari jaman Belanda jelas berasal dari tanah milik yang bernama Masnul bin Hadji Otong (Turut Tergugat Satu) dengan Kohir No. 950, Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2. Selanjutnya pada tanggal 3 Nopember 1962 Masnul bin Hadji Otong menjual lepas kepada Djamsari bin Achmad, dan Surat Jual Belinya juga jelas dibuat oleh Camat Cilegon sebagai PPAT (Turut Tergugat Dua), dan tercatat dalam Akta Jual Beli Reg. No. 21/I/1962. Kemudian terbit Sertipikat Hak Milik No. 8 tahun 1963 tanggal 13 Agustus 1963 atas nama Djamsari bin Achmad melalui Turut Tergugat Tiga.

15.-----Bahwa dari semenjak Djamsari bin Achmad memiliki tanah yang terletak di Lingkungan Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten sesuai Sertifikat Hak Milik No. 8 Tahun 1963 luas 2.240 M2, Djamsari bin Achmad menguasainya dengan menggarap serta menanam singkong dan cabai, sampai Djamsari bin Achmad meninggal dunia tanggal 18 Agustus 1982, dan selama Djamsari bin Achmad menggarap dan menguasai tanah tersebut tidak ada satu orang pun yang melarang, baik dari Tergugat Satu sampai Tergugat Enam. Selanjutnya dilanjutkan digarap oleh Penggugat Satu (Saiyah binti Djamsari) dari tahun 1982 juga menanam singkong dan cabai sampai tahun 2009. Bahkan membayar pajak setiap tahun kepada Pemerintah (Turut Tergugat Empat) melalui Tergugat Empat.

16.-----Bahwa pada tahun 2010, Para Penggugat terkejut sehubungan Penggugat Satu ditegur oleh Tergugat Satu melalui Tergugat Tiga serta Tergugat Empat, selanjutnya melarang Penggugat Satu menanam singkong dan cabai di atas tanah peninggalan milik Almarhum Djamsari bin Achmad. Dengan alasan bahwa tanah milik Almarhum Djamsari bin Achmad sesuai Sertipikat Hak Milik No. 8 Tahun 1963 yang selama ini ditanami singkong dan cabai oleh Almarhum Djamsari bin Achmad dan

*Halaman 10 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



dilanjutkan oleh Penggugat Satu, adalah tanah Pemerintah Kota Cilegon. Selanjutnya di atas lokasi tanah tersebut langsung dibuat lapangan bola serta jalan ke sekolah dan ke kantor kelurahan, kemudian yang sisanya luas 200 M2 dibuat bangunan gudang arsip sekolah SDN Kubang Laban untuk ditempati oleh Tergugat Dua. Dengan demikian tindakan Tergugat Satu yang dibantu oleh Tergugat Dua, Tergugat Tiga, Tergugat Empat, Tergugat Lima dan Tergugat Enam, jelas melakukan tindakan perbuatan melawan hukum, sehubungan tanpa dasar hukum yang sah menguasai tanah milik Para Penggugat dengan dasar merekayasa surat-surat untuk menerbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 47 dan Sertipikat Hak Pakai No. 78 atas nama Tergugat Satu di atas tanah milik Para Penggugat sesuai Sertipikat Hak Milik No. 8 Tahun 1963 yang luasnya 2.240 M2.

17.--Bahwa Para Penggugat mengakui dengan tegas adalah orang yang tidak mampu / yang lemah dalam ekonomi serta tidak mengerti hukum, sehingga apabila Para Penggugat datang bertanya-tanya selama lebih 10 tahun ke Kantor Tergugat Tiga dan Tergugat Empat, tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat Tiga dan Tergugat Empat. Bahkan Tergugat Tiga selalu mengatakan bahwa tanah sengketa adalah tanah Pemerintah Kota Cilegon atas nama Tergugat Satu. Sehingga mendengar informasi tersebut dari Tergugat Tiga, Para Penggugat merasa kecewa karena tanah milik Para Penggugat tidak pernah dialihkan oleh Djamsari bin Achmad semasa hidupnya serta Para Penggugat baik kepada Tergugat Satu atau kepada siapapun. Dengan demikian tindakan Tergugat Satu yang bekerjasama dengan Tergugat Tiga, Tergugat Empat yang meminta kepada Tergugat Enam untuk menerbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 47 dan Sertipikat Hak Pakai No. 78 atas nama Tergugat Satu di atas tanah milik Para Penggugat yang dapat waris dari Almarhum Djamsari bin Achmad adalah penuh rekayasa, karena Tergugat Satu menggunakan kekuasaannya sebagai pejabat di wilayah tanah sengketa. Oleh karena itu Sertipikat Hak Pakai No. 47 dan Sertipikat Hak Pakai No. 78 atas nama Tergugat Satu harus

*Halaman 11 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



nyatakan tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum. Oleh karena itu Sertipikat Hak Pakai No. 47 dan Sertipikat Hak Pakai No. 78 atas nama Tergugat Satu yang memasukan tanpa dasar hukum yang sah tanah milik Para Penggugat seluas 2.000 M2 kedalam Sertipikat Hak Pakai No. 47, dan 200 M2 kedalam Sertipikat Hak Pakai No. 78 supaya dinyatakan tidak sah dan cacat hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum.

18.-----Bahwa tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Satu yang bekerjasama dengan Tergugat Dua, Tergugat Tiga, Tergugat Empat, Tergugat Lima dan Tergugat Enam. Para Penggugat baru mengetahui dengan jelas pada bulan Oktober 2021, yaitu Tergugat Satu bekerjasama dengan Tergugat Tiga, Tergugat Empat dan Tergugat Enam tanpa dasar hukum yang sah menerbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 47 tanggal 22 Desember 2006 atas nama Tergugat Satu dengan luas 2.453 M2 di atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 8 Tahun 1963 yang luasnya 2.240 M2. Dengan demikian 2.000 M2 tanah milik Para Penggugat masuk tanpa dasar hukum yang sah ke dalam Sertipikat Hak Pakai No. 47 tanggal 22 Desember 2006. Sedangkan yang sisanya, Tergugat Satu juga bekerjasama dengan Tergugat Tiga dan Tergugat Empat meminta kepada Tergugat Enam agar menerbitkan tanpa dasar hukum yang sah yaitu Sertipikat Hak Pakai No. 78 seluas 1.615 M2 atas nama Tergugat Satu untuk dipergunakan oleh Tergugat Dua, dengan memasukan tanah milik Para Penggugat seluas 200 M2. Selanjutnya Tergugat Satu menyerahkan kepada Tergugat Dua untuk mendirikan bangunan serta gudang sekolahan SDN Kubang Laban di atas tanah tersebut. Dan sisanya  $\pm$  40 M2 oleh Tergugat Satu, Tergugat Dua, Tergugat Tiga, dan Tergugat Empat membuat jalan ke sekolahan SD Negeri Kubang Laban serta ke Kantor Tergugat Empat. Jadi jelas tindakan Tergugat Satu, Tergugat Dua, Tergugat Tiga, Tergugat Empat dan Tergugat Enam terbukti melanggar hukum, yaitu menerbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 47 dan Sertipikat Hak Pakai No. 78 di atas

Halaman 12 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG



tanah milik Para Penggugat, kemudian menguasai tanpa ada dasar hukum yang sah.

19.----Bahwa setelah Tergugat Satu, Tergugat Tiga, dan Tergugat Empat bekerjasama dengan Tergugat Enam, merekayasa dalam menerbitkan tanpa dasar hukum yang sah yaitu Sertipikat Hak Pakai No. 47 tanggal 22 Desember 2006 dengan mencantumkan seluas 2.453 M2 atas nama Tergugat Satu, dan didalam Sertipikat tersebut seluas 2.000 M2 masuk tanpa dasar hukum yang sah tanah milik Para Penggugat sesuai Sertipikat Hak Milik No. 8 Tahun 1963. Selanjutnya Tergugat Satu menyerahkan Sertipikat Hak Pakai No. 47 tanggal 22 Desember 2006 yang luasnya 2.453 M2 kepada Tergugat Lima untuk disimpan sebagai arsip. Begitu juga Tergugat Satu bekerjasama dengan Tergugat Tiga, Tergugat Empat dan Tergugat Enam menerbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 78 atas nama Tergugat Satu yang luasnya 1.615 M2. Dan penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 78 tersebut seluas 200 M2 tanah milik Para Penggugat sesuai Sertipikat Hak Milik No. 8 Tahun 1963 seluas 200 M2 dimasukan tanpa dasar hukum yang sah kedalam Sertipikat Hak Pakai No. 78 atas nama Tergugat Satu. Selanjutnya Tergugat Satu menyerahkan tanah tersebut kepada Tergugat Dua untuk ditempati dengan mendirikan bangunan gudang arsip sekolahan SD Negeri Kubang Laban. Maka tindakan Tergugat Satu yang dibantu oleh Tergugat Tiga, Tergugat Empat yang meminta kepada Tergugat Enam untuk menerbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 47 dan Sertipikat Hak Pakai No. 78 atas nama Tergugat Satu jelas melanggar hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum. Sebab Almarhum Djamsari bin Achmad dan Para Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah, tidak pernah mengalihkan tanah tersebut kepada Tergugat Satu, baik kepada siapapun. Oleh karena itu agar Sertipikat Hak Pakai No. 47 tanggal 22 Desember 2006 luas 2.253 M2 dan Sertipikat Hak Pakai No. 78 tanggal 29 Januari 2015 luas 1.615 M2 atas nama Tergugat Satu supaya dinyatakan cacat hukum serta tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan

Halaman 13 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG





hukum, dan harus dicoret serta dimatikan dalam buku arsip Tergugat Lima dan Tergugat Enam.

20.-----Bahwa sebagai bukti / atau pakta yang sebenarnya apabila dilihat dari penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 47 tanggal 22 Desember 2006 atas nama Tergugat Satu serta Sertipikat Hak Pakai No. 78 tanggal 29 Januari 2015 juga atas nama Tergugat Satu, ternyata dasar penerbitan sertipikat tersebut tidak ada dasar hukumnya atau diperoleh dari mana tidak jelas asalnya / penuh rekayasa. Sebab kedua sertipikat tersebut yang memasukan tanah milik Para Penggugat kedalam Sertipikat Hak Pakai No. 47 dan Sertipikat Hak Pakai No. 78 sampai saat ini tidak ada peralihan dari siapapun apalagi dari Almarhum Djamsari bin Achmad maupun dari Para Penggugat. Oleh karena itu penerbitan Sertipikat Hak Pakai atas nama Tergugat Satu yang memasukan tanpa dasar hukum yang sah tanah milik Para Penggugat supaya dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, serta harus dinyatakan cacat hukum dan harus dicoret atau dimatikan dalam buku arsip Tergugat Lima dan Tergugat Enam.

21. Bahwa dengan terbuktinya penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 47 dan Sertipikat Hak Pakai No. 78 atas nama Tergugat Satu yang penuh rekayasa. Maka tindakan Tergugat Satu yang bekerjasama dengan Tergugat Dua, Tergugat Tiga, Tergugat Empat, Tergugat Lima dan Tergugat Enam jelas merugikan Para Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah. Sehingga tindakan Para Tergugat terbukti melanggar hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu Para Penggugat berhak menuntut ganti kerugian, baik kerugian materiil maupun imaterial kepada Para Tergugat terutama kepada Tergugat Satu sehubungan menerbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 47 dan Sertipikat Hak Pakai No. 78 tanpa dasar hukum yang sah ke atas nama Tergugat Satu di atas tanah milik Para Penggugat sesuai Sertipikat Hak Milik No. 8 Tahun 1963 atas nama Djamsari bin Achmad.

Kerugian Materiil :





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanah milik Para Penggugat sesuai Sertipikat Hak Milik No. 8 Tahun 1963 luas 2.240 M2 atas nama Djamsari bin Achmad oleh Tergugat Enam yang menerbitkan tanpa dasar hukum yang sah keatas nama Tergugat Satu sesuai Sertipikat Hak Pakai No. 47 luas 2.000 M2, dan Sertipikat Hak Pakai No. 78 luas 200 M2 keatas nama Tergugat Satu, dan membuat jalan seluas 40 M2 di atas tanah Sertipikat Hak Milik No. 8 Tahun 1963 yang luasnya 2.240 M2, apabila dihitung kerugian Para Penggugat sehubungan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap tanah milik Para Penggugat, maka Para Penggugat berhak menuntut ganti kerugian kepada Para Tergugat terhadap tanah tersebut dengan harga senilai Rp. 3.500.000,-/M2 (Tiga juta lima ratus ribu rupiah per meter persegi), maka kerugian materiil yang harus dibayar Para Tergugat kepada Para Penggugat adalah sebesar :  $2.240 \text{ M2} \times \text{Rp. } 3.500.000,- = \text{Rp. } 7.840.000.000,-$  (Tujuh milyar delapan ratus empat puluh juta rupiah), sedangkan :

Kerugian Imateriil :

Bahwa Para Penggugat telah banyak meluangkan waktu dan biaya-biaya didalam mengurus persoalan ini serta merasa terhina dibuat oleh Para Tergugat, apalagi Tergugat Tiga dan Tergugat Empat yang selalu menyatakan dengan penuh rekayasa kepada Para Penggugat, walaupun Para Penggugat membawa saksi-saksi yang mengetahui terhadap tanah milik Para Penggugat, dan terlihat pada waktu bermusyawarah di Kantor Tergugat Lima serta di Kantor Tergugat Dua. Para Penggugat banyak mengeluarkan biaya-biaya, begitu juga membayar jasa Lawyer dan biaya di Pengadilan, sehingga Para Penggugat berhak menuntut ganti kerugian imateriil kepada Para Tergugat, agar Para Tergugat membayar kerugian Imateriil senilai Rp.100.000.000,- (Seratus juta rupiah) kepada Para Penggugat.

22. Bahwa Para Penggugat mempunyai sangka yang cukup beralasan serta merasa khawatir adanya ihtikad buruk Tergugat Satu, Tergugat

*Halaman 15 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*

### Disclaimer

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



Dua, Tergugat Tiga, Tergugat Empat, Tergugat Lima dan Tergugat Enam / Para Tergugat yaitu mengalihkan tanah milik Para Penggugat dengan menimbulkan surat yang penuh rekayasa kepada pihak lain. Sehubungan karena Para Tergugat para penguasa di instansi yang dikuasainya. Maka untuk itu Para Penggugat, memohon dengan segala hormat agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Serang terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap tanah milik Para Penggugat yang sekarang dibuat tanpa dasar hukum yang sah lapangan bola, jalan serta bangunan arsip gudang sekolahan SD Negeri Kubang Laban yang didirikan oleh Tergugat Dua, yaitu terhadap : Tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten pada Blok Pojok, Kohir No. 1081, Persil 70 S.IV, Jo. Sertipikat Hak Milik No. 8 Tahun 1963 luas 2.240 M2, yang batas-batasnya adalah :

- Sebelah Timur : Kali selokan / saluran air kemudian Jalan Semburat / Jl. Link. Kubang Laban
- Sebelah Selatan : Semula tanah sawah Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon
- Sebelah Barat : Semula tanah milik Bakar, kemudian dialihkan kepada Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon. Jalan ke sekolahan dan ke Kantor Kelurahan Panggung Rawi serta bangunan sekolah SD Negeri Kubang Laban.
- Sebelah Utara : Semula tanah milik Hadji Machmud kemudian dialihkan kepada Toko Bintang dan sekarang dibuat pembatasnya selokan air.

Selanjutnya Sita Jaminan tersebut supaya dinyatakan sah dan berharga menurut hukum.

23.-----Bahwa walaupun Tergugat Satu, Tergugat Dua, Tergugat Tiga, Tergugat Empat, Tergugat Lima dan Tergugat Enam / Para Tergugat

*Halaman 16 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah terungkap melakukan tindakan perbuatan melawan hukum, sehubungan Tergugat Enam sengaja menerbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 47 dan Sertipikat Hak Pakai No. 78 atas nama Tergugat Satu tanpa dasar hukum yang sah di atas tanah milik Para Penggugat sesuai Sertipikat Hak Milik No. 8 Tahun 1963. Para Penggugat selalu beritikad baik dan berusaha mengadakan musyawarah, namun usaha Para Penggugat tersebut tidak pernah diindahkan oleh Para Tergugat, dan Para Tergugat menganggap Para Penggugat tidak berharga dihadapannya. Sehubungan Para Penggugat masyarakat lemah atau tidak mampu didalam segala hal.

24.-----Bahwa untuk mendapatkan suatu kepastian hukum selain Para Penggugat memohon meminta Sita Jaminan, juga Para Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Serang, agar Para Tergugat diharuskan untuk membayar uang Paksa / Dwangsom sebesar Rp.25.000.000,- / hari (Dua puluh lima juta rupiah perhari) apabila Para Tergugat dan Para Turut Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan ini.

25. Bahwa oleh karena bukti-bukti Para Penggugat adalah bukti yang otentik serta sah menurut hukum, maka sudah sepantasnya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu oleh Bapak Ketua Pengadilan Negeri Serang walaupun ada upaya hukum banding maupun kasasi.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat memohon dengan segala hormat agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Serang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memberi keputusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan surat gugatan Para Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Masnul bin Hadji Otong (Turut Tergugat Satu) yang memiliki tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten pada Blok Pojok sesuai Leter C No. 950, Persil 70 S.IV,

*Halaman 17 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*

#### Disclaimer

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



luas 2.240 M2 sesuai Surat Bukti yang dimilikinya semenjak jaman Belanda adalah sah pemilik tanah asal.

3. Menyatakan menurut hukum bahwa pada tanggal 3 Nopember 1962 Masnul bin Hadji Oton (Turut Tergugat Satu) yang menjual lepas tanah miliknya kepada Djamsari bin Achmad (orang tua Penggugat Satu, mertua Penggugat Dua serta kakek Penggugat Tiga sampai Penggugat Sembilan) sesuai Akta Jual Beli Reg. No. 21/I/1962 tanggal 3 Nopember 1962 yang dibuat dihadapan Camat selaku PPAT (Turut Tergugat Dua) dengan disaksikan oleh Tergugat Empat adalah sah dan berharga menurut hukum.

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Sertipikat Hak Milik No. 8 Tahun 1963, luas 2.240 M2 atas nama Djamsari bin Achmad yang diterbitkan oleh Turut Tergugat Tiga pada tanggal 13 Agustus 1963 dengan penunjukan Akta Jual Beli tanggal 3 Nopember 1962 No. 21/I/1962 serta Surat Keputusan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. P.M.P.A. No. 2/1962 Pasal 6 Ayat 1 dengan luas 2.240 M2 Persil 70 S.IV, yaitu terhadap tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Desa Panggung Rawi sekarang Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Cilegon sekarang Kecamatan Jombang, Daerah Tingkat II Kota Praja Serang sekarang Kota Cilegon, Daerah Tingkat I Provinsi Jawa Barat sekarang Provinsi Banten, dengan batas-batas :

|                 |   |
|-----------------|---|
| Sebelah Timur   | : Kali selokan / saluran air kemudian Jalan Semburat / Jl. Link. Kubang Laban   |
| Sebelah Selatan | : Semula tanah sawah Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon   |
| Sebelah Barat   | : Semula tanah milik Bakar, kemudian dialihkan kepada Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon. Jalan ke sekolahan dan ke Kantor Kelurahan Panggung Rawi serta bangunan sekolah SD Negeri Kubang Laban. |

*Halaman 18 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



Sebelah Utara : Semula tanah milik Hadji Machmud kemudian dialihkan kepada Toko Bintang dan sekarang dibuat pembatasnya selokan air.

Adalah sah tanah peninggalan milik Djamsari bin Achmad, dan harus dilindungi oleh hukum.

5. Menyatakan menurut hukum, bahwa selain Almarhum Djamsari bin Achmad meninggalkan ahli waris yang sah yaitu Saiyah binti Djamsari, DKK / Para Penggugat, juga Almarhum Djamsari bin Achmad meninggalkan harta kekayaan berupa tanah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 8 Tahun 1963, luas 2.240 M2 dengan penunjukan Akta Jual Beli tanggal 3 Nopember 1962 No. 21/I/1962 serta Surat Keputusan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Jo. P.M.P.A. No. 2/1962 Pasal 6 Ayat 1 atas nama Djamsari bin Achmad yaitu tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten pada Blok Pojok, Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2 dengan batas-batasnya adalah :

Sebelah Timur : Kali selokan / saluran air kemudian Jalan Semburat / Jl. Link. Kubang Laban

Sebelah Selatan : Semula tanah sawah Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon

Sebelah Barat : Semula tanah milik Bakar, kemudian dialihkan kepada Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon. Jalan ke sekolah dan ke Kantor Kelurahan Panggung Rawi serta bangunan sekolah SD Negeri Kubang Laban.

Sebelah Utara : Semula tanah milik Hadji Machmud kemudian dialihkan kepada Toko Bintang dan sekarang dibuat pembatasnya selokan air.

6. Menyatakan menurut hukum bahwa Saiyah binti Djamsari, DKK / Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari Almarhum Djamsari bin

*Halaman 19 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Achmad, adalah orang-orang yang berhak untuk menguasai dan memiliki tanah peninggalan Almarhum Djamsari bin Achmad sesuai Sertipikat Hak Milik No. 8 Tahun 1963 dengan penunjukan Akta Jual Beli tanggal 3 Nopember 1962 No. 21/I/1962 serta Surat Keputusan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Jo. P.M.P.A. No. 2/1962 Pasal 6 Ayat 1 yaitu tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten pada Blok Pojok, Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2.

7. Menyatakan menurut hukum bahwa Almarhum Djamsari bin Achmad maupun Para Penggugat sampai saat ini tidak pernah mengalihkan tanah miliknya / tanah sengketa sesuai dalam Sertipikat Hak Milik No. 8 Tahun 1963, luas 2.240 M2 baik kepada Tergugat Satu, Tergugat Dua, Tergugat Tiga, Tergugat Empat, Tergugat Lima dan Tergugat Enam / Para Tergugat atau kepada siapapun.

8. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat Enam yang penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 47 tanggal 22 Desember 2006 atas nama Tergugat Satu dengan memasukan tanpa dasar hukum yang sah tanah milik Para Pengugat seluas 2.000 M2 adalah penuh rekayasa. Maka Sertipikat Hak Pakai No. 47 Tahun 2006 luas : 2.453 M2 atas nama Tergugat Satu, untuk seluas 2.000 M2 supaya dinyatakan cacat hukum serta tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dicoret dan dimatikan dalam arsip buku Tergugat Lima dan Tergugat Enam.

9. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat Enam yang menerbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 78 tanggal 29 Januari 2015 atas nama Tergugat Satu dengan memasukan tanpa dasar hukum yang sah tanah milik Para Penggugat seluas 200 M2 adalah penuh rekayasa, maka Sertipikat Hak Pakai No. 78 luas 1.615 M2 atas nama Tergugat satu kemudian Tergugat Satu menyerahkan tanah tersebut kepada Tergugat Dua untuk menguasai dan mendirikan bangunan arsip gudang sekolahan SD Negeri Kubang Laban di atas tanah seluas 200 M2. Maka Sertipikat Hak Pakai No. 78 tanggal 29 Januari 2015 atas nama

*Halaman 20 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Satu supaya dinyatakan cacat hukum serta tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dan harus dicoret dalam buku arsip Tergugat Lima dan Tergugat Enam.

10. Menghukum Tergugat Satu, Tergugat Dua, Tergugat Tiga, Tergugat Empat, Tergugat Lima, Tergugat Enam / Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong tanpa ada bangunan apapun di atasnya kepada Para Penggugat yaitu tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten sesuai Sertipikat Hak Milik No. 8 Tahun 1963 dengan penunjukan Akta Jual Beli tanggal 3 Nopember 1962 No. 21/I/1962 serta Surat Keputusan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Jo. P.M.PA No. 2/1962 Pasal 6 Ayat 1 pada Blok Pojok, Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2, dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : Kali selokan / saluran air kemudian Jalan Semburat / Jl. Link. Kubang Laban
- Sebelah Selatan : Semula tanah sawah Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon
- Sebelah Barat : Semula tanah milik Bakar, kemudian dialihkan kepada Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon. Jalan ke sekolahan dan ke Kantor Kelurahan Panggung Rawi serta bangunan sekolah SD Negeri Kubang Laban.
- Sebelah Utara : Semula tanah milik Hadji Machmud kemudian dialihkan kepada Toko Bintang dan sekarang dibuat pembatasnya selokan air.

Apabila membangkang mohon bantuan Alat Negara yang sah.

11. Menyatakan menurut hukum, bahwa Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum didalam menguasai tanpa dasar hukum yang sah terhadap tanah peninggalan Almarhum Djamsari bin Achmad milik Para Penggugat / tanah sengketa, maka Para Penggugat

*Halaman 21 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhak menuntut ganti kerugian baik materiil dan immateriil kepada Para Tergugat :

Kerugian Materiil :

Para Penggugat berhak menuntut ganti kerugian kepada Para Tergugat, sehubungan tanah milik Para Penggugat tanpa dasar hukum yang sah dikuasai oleh Para Tergugat, yaitu dari luas : 2.240 M2 x Rp.3.500.000,- = Rp.7.840.000.000,- (Tujuh milyar delapan ratus empat puluh juta rupiah).

Kerugian Immateriil :

Bahwa Para Penggugat telah banyak meluangkan waktu begitu juga mengeluarkan biaya kepada para tokoh-tokoh masyarakat dan saksi-saksi yang mengetahui tentang tanah milik Para Penggugat didalam menemui Tergugat Tiga dan Tergugat Empat, termasuk membayar jasa Lawyer, serta biaya di Peradilan. Sehingga Para Penggugat berhak menuntut ganti kerugian immateriil dari Para Tergugat terutama kepada Tergugat Satu dan Tergugat Dua senilai Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah).

12. Menghukum Tergugat Satu, Tergugat Dua, Tergugat Tiga, Tergugat Empat, Tergugat Lima, Tergugat Enam / Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar Uang Paksa / Dwangsom sebesar Rp 25.000.000,-/hari (Dua puluh lima juta rupiah per hari) apabila lalai melaksanakan isi putusan ini.

13. Menyatakan bahwa Sita Jaminan yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Serang terhadap tanah peninggalan Almarhum Djamsari bin Achmad / tanah milik Para Penggugat, tanah sengketa sesuai Sertipikat Hak Milik No. 8 Tahun 1963 dengan penunjukan Akta Jual Beli tanggal 3 Nopember 1962 No. 21/I/1962 serta Surat Keputusan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Jo. P.M.PA No. 2/1962 Pasal 6 Ayat 1 yaitu tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten pada Blok Pojok, Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2, yang batas-batasnya :

Halaman 22 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Kali selokan / saluran air kemudian Jalan Semburat / Jl. Link. Kubang Laban
- Sebelah Selatan : Semula tanah sawah Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon
- Sebelah Barat : Semula tanah milik Bakar, kemudian dialihkan kepada Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon. Jalan ke sekolah dan ke Kantor Kelurahan Panggung Rawi serta bangunan sekolah SD Negeri Kubang Laban.
- Sebelah Utara : Semula tanah milik Hadji Machmud kemudian dialihkan kepada Toko Bintang dan sekarang dibuat pembatasnya selokan air.

Adalah sah dan berharga menurut hukum.

14. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul selama ini.

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Serang beranggapan lain, mohon memberikan keputusan yang baik dan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V Turut Tergugat II hadir Kuasanya yaitu, Yan Aswari, S.H., M.H., Feby Gumilang, S.H., M.H., Imelda, S.H., M.H., Yusuf Kurniawan, S.H., Yona Prillia K, S.H., Deisi Magdalena Gultom, S.H., Risky Khairullah, S.H., masing-masing merupakan Jaksa Pengacara Negara pada Kejaksaan Negeri Cilegon yang beralamat di Jalan Pangeran Jayakarta Link. Marapura Kelurahan Masigit Kecamatan Cilegon Kota Cilegon Provinsi Banten, dan Tergugat VI hadir Kuasanya yaitu Agus Soefiana, S.H., Ade Safrudin, S.I.P., Ryan Sanjaya, S.H., Ricky Yunandar, S.Md., dan Risal Mardiansyah, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 558/SKu-36.72/VIII/2023, tanggal 23 Agustus 2023 serta Turut Tergugat III hadir

Halaman 23 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasanya MOHAMAD ARIYANSAH, dalam hal ini Turut Tergugat III memberikan kuasa kepada FATURAHMAN, S.SiT, ERWIN HARRIS RAHMAN MARPAUNG, S.H., SHELLA SUSILAWATI, S.H., REGI YUSUF FARDAN, S.H., MOHAMAD ARIYANSAH, Kesemuanya adalah Pegawai pada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, Jl. Letnan Jidun No. 5 Kelurahan Lontarbaru, Kecamatan Serang, Kota Serang, Provinsi Banten, berdasarkan surat kuasa nomor : 73/SKU-36.04.MP.02.02/VIII/2023, tanggal 30 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa untuk Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV tidak pernah hadir dan mengirimkan wakil/Kuasanya yang sah dipersidangan meskipun telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut menurut hukum, sehingga persidangan dilanjutkan dan pihak-pihak yang telah dipanggil secara sah dan patut tersebut dianggap tidak akan mempertahankan/melepaskan haknya dalam persidangan ini;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya ada tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI

Bahwa eksepsi adalah jawaban yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat atau

*Halaman 24 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

formalitas gugatan, yang terdiri dari eksepsi prosesuil dan eksepsi materiil. Salah satu alasan eksepsi prosesuil adalah menyangkut obscuur libel yaitu dasar hukum, objek sengketa, atau petitum dalam surat gugatan yang digunakan tidak jelas.

## A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa gugatan Para Penggugat di dalam perkara ini yang pada pokonya menuntut agar Sertifikat Hak Pakai Nomor 47 atas nama Tergugat I dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 78 atas nama Tergugat I dinyatakan cacat hukum serta tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sebagaimana disampaikan Penggugat dalam Petitum gugatan angka 8 dan angka 9.

2. Bahwa tuntutan/tindakan/keputusan yang diminta oleh Para Penggugat dalam gugatannya adalah agar Sertifikat Hak Pakai Nomor 47 tanggal 22 Desember 2006 dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 78 tanggal 29 Januari 2015 dinyatakan tidak sah, maka tuntutan/tindakan/ keputusan tersebut adalah tindakan hukum tata usaha negara.

3. Bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 47 tanggal 22 Desember 2006 dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 78 tanggal 29 Januari 2015 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Cilegon adalah suatu keputusan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi Penggugat.

4. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN) menyebutkan bahwa:

Pasal 1 angka 9:

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara

*Halaman 25 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*

#### Disclaimer

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



yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.”

**5.** Bahwa Surat Sertifikat Hak Pakai Nomor 47 dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 78 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Cilegon merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) karena telah memenuhi unsur-unsur pada Pasal 1 angka 9 UU PTUN yaitu:

**a. Penetapan tertulis**

Sertifikat tersebut dituangkan dalam bentuk penetapan tertulis, bukan lisan, yaitu berupa Surat Sertifikat Hak Pakai Nomor 47 dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 78 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Cilegon.

**b. Dikeluarkan oleh badan atau Pejabat TUN**

Badan/ Pejabat TUN dirumuskan dalam pasal 1 angka 2 UU PTUN yang menyebutkan bahwa: “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.” Badan Pertanahan Nasional Kota Cilegon telah mengeluarkan Surat Sertifikat Hak Pakai Nomor 47 dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 78 telah secara sah dapat melakukan kegiatan pemerintahan yang bersifat eksekutif, dimana memiliki fungsi pemerintahan (bestuurs functie) dan fungsi penyerahan (verolgens functie)

**c. Tindakan Hukum TUN**

Bahwa tindakan Badan Pertanahan Nasional Kota Cilegon memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum publik karena wewenang yang diperoleh bersumber dari atribusi (wewenang yang melekat).

*Halaman 26 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*





**d. Kongkrit**

Bahwa dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor 47 dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 78 telah bersifat kongkrit artinya objek yang diputuskan dalam keputusan Tata Usaha Negara itu tidak bersifat abstrak, objek yang diputus dalam surat tersebut tidak abstrak, tetapi berwujud dan dapat ditentukan.

**e. Individu**

Bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 47 dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 78 telah bersifat individu artinya Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju, kalau yang dituju itu lebih dari seseorang, tiap-tiap nama yang terkena keputusan itu disebutkan.

**f. Final**

Bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 47 dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 78 telah bersifat final artinya sudah definitif atau karenanya dapat menimbulkan akibat hukum.

**g. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata**

Bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 47 dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 78 telah dapat menimbulkan hak dan/atau kewajiban hukum bagi seseorang seseorang atau badan hukum perdata.

**6.** Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 9 UU PTUN, maka terhadap perkara a quo merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, serta menyatakan sah atau tidaknya Sertifikat Hak Pakai Nomor 47 dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 78 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Cilegon dan bukanlah wewenang Pengadilan Negeri Serang untuk memutuskan sah atau tidak berkekuatan hukum.

*Halaman 27 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



7. Bahwa dengan terpenuhinya ketentuan dalam Pasal 1 angka 9 UU PTUN tersebut di atas, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cilegon yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk tidak menerima gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Cilegon tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo

8. Bahwa sebagaimana rumusan Pasal 53 UU PTUN, sebagai berikut:

Pasal 53:

(1) Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.

(2) Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

9. Bahwa oleh karena yang menjadi pokok gugatan adalah sengketa tata usaha negara, maka berdasarkan ketentuan Pasal 4 UU PTUN yang menyatakan:

Pasal 4:

"Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara".

*Halaman 28 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



Sehingga, Pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, bukan Pengadilan Negeri Serang.

**B. EKSEPSI GUGATAN TELAH KADALUARSA/LAMPAU WAKTU**

1. Bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 47 tanggal 22 Desember 2006 dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 78 tanggal 29 Januari 2015 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Cilegon baru dipermasalahkan oleh Para Penggugat pada tanggal 22 September 2022 dengan melakukan gugatan ke pengadilan negeri nomor register kepaniteraan: 156/Pdt.G/2022/PN.Srg.

2. Bahwa sebagai negara hukum, kepastian hukum setiap hak atas tanah dilakukan dengan mekanisme pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat tanah. Hal ini akan menjadikan setiap jengkal tanah memiliki status hak tanah yang jelas sehingga tidak ada tanah yang tidak diperdagungkan sebagaimana amanat dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UU Agraria) itu sendiri jika semua hak atas tanah harus mempunyai fungsi sosial.

3. Bahwa berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa: Pasal 32 ayat (1):

“Sertifikat 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.”

Pasal 32 ayat (2):

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikat baik dan secara nyata

*Halaman 29 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat.”

4. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (2) tersebut, jelas bahwa Tergugat I adalah pemilik sah tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 47 Kelurahan Panggung Rawi dan Sertifikat Hak Pakai No. 78 Kelurahan Panggung Rawi karena sampai dengan 5 (lima) tahun sejak Sertifikat Hak Pakai milik Tergugat I tersebut diterbitkan pada tahun 2006, Para Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan secara tertulis kepada Tergugat I dan Tergugat VI ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Serang, maka sah berdasarkan hukum bahwa Tergugat I adalah pemilik tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 47 Kelurahan Panggung Rawi dan Sertifikat Hak Pakai No. 78 Kelurahan Panggung Rawi.
5. Bahwa ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut merupakan perwujudan dari hukum adat mengenai pelepasan hak (*rechtsverwerking*) dalam hukum positif.
6. Bahwa berdasarkan hukum perdata dan hukum adat khususnya *rechtsverwerking* seperti yang diterapkan dalam banyak putusan pengadilan, maka segala tuntutan hukum oleh siapapun yang merasa berhak atasnya hapus karena daluwarsa atau hapus karena pelepasan hak (*rechtsverwerking*).
7. Bahwa ketentuan *rechtsverwerking* ini telah mempertegas bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia tidak menggunakan sistem publikasi negatif yang murni dimana Negara tidak menjamin

*Halaman 30 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



kebenaran data yang disajikan dalam bukti hak, tetapi menggunakan sistem publikasi negatif bertendensi positif, artinya walaupun Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan dalam bukti hak, namun bukti hak tersebut dikategorikan sebagai bukti hak yang kuat.

8. Bahwa selain itu dalam hukum adat dikenal asas bahwa jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan oleh orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.

9. Bahwa ketentuan *rechtsverwerking* pada sengketa-sengketa pertanahan akan dapat menjawab 2 (dua) kepentingan akan terpenuhi, yakni pertama, kepentingan para pemegang sertifikat akan menjamin kepastian hukum baginya, kedua, kepentingan bagi penguatan asas publikasi negatif dalam pendaftaran tanah di Indonesia yang mengarah pada positif, sehingga sertifikat benar-benar merupakan alat pembuktian yang kuat dan tujuan pendaftaran tanah memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pemilikannya.

10. Bahwa dengan terpenuhinya ketentuan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta telah Kadaluaarsa/Lampau Waktu atas gugatan tersebut di atas (*rechtsverwerking*), maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk tidak menerima gugatan Penggugat.

## C. EKSEPSI GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa menurut kepustakaan ilmu hukum perdata syarat untuk dapat menyatakan suatu Gugatan Tidak Jelas atau Kabur (*Obscuur Libel*) yaitu :

- a. Tergugat tidak mengerti mengapa ia digugat.
- b. Tergugat tidak mengerti apa yang digugat.
- c. Dasar gugatan tidak menjelaskan dasar hukum dan peristiwa yang melatar belakangi gugatan.

*Halaman 31 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



d. Objek Gugatan Tidak Diterangkan dengan Jelas dan Pasti.

e. Posita yang tidak sesuai dengan Petitem.

2. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya sama sekali tidak mencantumkan satu pasal pun dari ketentuan hukum yang dilanggar oleh Tergugat I dan ini menunjukkan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan kabur (obscure libel) karena tidak menjelaskan dasar hukum apa yang dilanggar oleh Tergugat I. Penggugat hanya mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I.

3. Bahwa dalam kepastiaan ilmu hukum untuk dikatakan suatu Perbuatan Melawan Hukum harus terpenuhi semua 4 (empat) unsur yaitu: Ada perbuatan melawan hukum, ada kesalahan (kesengajaan atau kelalaian), ada kerugian, dan hubungan kausal antara kesalahan dan kerugian.

4. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya tidak dapat menjelaskan secara rinci bagaimana ke empat unsur tersebut di atas terpenuhi semua secara utuh.

5. Bahwa terhadap Objek Gugatan Tidak Diterangkan dengan Jelas dan Pasti. Mengenai lokasi tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini tidak diterangkan oleh Para Penggugat letak tanah yang sebenarnya dengan jelas dan pasti, antara lain:

a. Bahwa Para Penggugat mendalilkan sebagai pemilik objek gugatan berdasarkan Sertifikat Sementara No. 8 Tahun 1963, tetapi dalam Sertifikat Sementara No. 8 Tahun 1963 tersebut tidak dicantumkan/diketik letak tanah atau lokasi tanahnya. Oleh karena Sertifikat Sementara No. 8 Tahun 1963 tersebut tidak dapat diketahui letak/lokasi tanahnya yang sebenarnya, luas tanah dan batas-batas tanahnya yang tidak pasti, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum dan kepastian hukum sebagai bukti kepemilikan yang sah atas tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini.

*Halaman 32 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*





b. Bahwa Para Penggugat mendalilkan dalam Posita Angka 1, Angka 2 dan Angka 3 gugatannya, bahwa objek gugatan berupa sebidang tanah milik Masnul bin Hadji Otong (Turut Tergugat I) yang kemudian beralih menjadi milik Djamsari bin Achmad (orang tua Penggugat Satu, mertua Penggugat Dua dan kakek Penggugat Tiga sampai Penggugat Sembilan) atas dasar Akta Jual Beli Reg. No. 21/I/1962 yang terletak di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi dahulu Desa Panggung Rawi Kecamatan Jombang dahulu Kecamatan Cilegon, Kota Cilegon dahulu Daerah Tingkat II I Kota Praja Serang, Provinsi Banten dahulu Daerah Tingkat I Provinsi Jawa Barat, pada Blok Pojok dengan Leter C No. 950, Persil 70 S. IV, luas 2.240 M2, dengan batas-batas adalah:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Sebelah Timur   | : Kali selokan I saluran air kemudian Jala Semburat I Jl. Link. Kubang Laban  |
| Sebelah Selatan | : Semula tanah sawah Kelurahan Panggur Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Ci leg on  |
| Sebelah Barat   | : Semula tanah milik Bakar, kemudian dialihkan kepada Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon. Jalan ke sekolahan dan ke Kantor Kelurahan Panggung Rawi serta bangunan sekolah S Negeri Kubang Laban |
| Sebelah Utara   | : Semula tanah milik Hadji Machmu kemudian dialihkan kepada Toko Bintang dan sekarang dibuat pembatasnya seloka air   |

Tetapi, dalil Para Penggugat dalam Posita angka 1, angka 2 dan angka 3 tersebut berbeda dengan dalil Para Penggugat dalam Posita angka 13 dan angka 22 yang menyatakan, bahwa alas hak yang dimiliki para Penggugat yaitu Akta Jual Beli Reg. No. 21/I/1962 yaitu terhadap tanah yang terletak di Link. Kubang

Halaman 33 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten, pada Blok Pojok, Kohir No. 1081 , Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2, dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : Kali selokan I saluran air kemudian Ja Semburat I Jl. Link. Kubang Laban
- Sebelah Selatan : Semula tanah sawah Kelurahan Panggu Rawi dibuat atas nama Sopian sekara atas nama Pemerintah Kota Ci leg on
- Sebelah Barat : Semula tanah milik Bakar, kemud dialihkan kepada Kelurahan Panggu Rawi dibuat atas nama Sopian sekara atas nama Pemerintah Kota Cilegon. Ja ke sekolahan dan ke Kantor Kelurahan Panggung Rawi serta bangunan seko SD Negeri Kubang Laban
- Sebelah Utara : Semula tanah milik Hadji Machr kemudian dialihkan kepada Toko Binta dan sekarang dibuat pembatasnya selok air

c. Bahwa tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini tidak jelas dan tidak pasti lokasi/letaknya (dari yang letaknya pada Kohir No. 950 berubah menjadi Kohir No. 1081). Bahwa data Nomor Kohir untuk setiap tanah tidak akan bisa berubah sampai kapanpun, walaupun tanah tersebut terjadi peralihan hak yang berulang-ulang, tetapi Nomor Kohir akan pasti akan tetap sama. Sehingga terkait dengan perubahan Nomor Kohir pada objek gugatan ini dari Kohir No. 950 berubah menjadi No. 1081, menunjukkan bahwa tanah Para Penggugat yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini adalah tidak jelas dan pasti.

d. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, menyatakan:

"Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima"

## 6. Terhadap Posita yang tidak sesuai dengan Petitum

Halaman 34 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG

### Disclaimer

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



a. Di dalam Posita gugatan, Para Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan rinci bentuk kerugian apa saja yang diderita Para Penggugat, tetapi dalam Petitum Para Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi.

b. Seharusnya Para Penggugat menguraikan dengan jelas dan rinci bentuk kerugian-kerugian apa saja yang sudah dialami oleh Para Penggugat dengan dilampiri bukti-bukti yang jelas. Selain itu, Para Penggugat seharusnya menyampaikan bentuk ganti ruginya dengan jelas dan rinci, menjelaskan dasar ganti ruginya, perhitungan ganti ruginya, besaran ganti ruginya dan teknis pemberian ganti ruginya.

7. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana diatas, maka Gugatan Penggugat telah tidak jelas atau kabut, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk tidak menerima gugatan Penggugat

**D. GUGATAN NE BIS IN IDEM**

Bahwa gugatan Para Penggugat adalah Ne Bis In Idem, antara lain:

1. Bahwa terhadap objek gugatan yang sama sebelumnya telah diajukan di dalam perkara Perdata Nomor: 156/Pdt.G/2022/PN. Srg dengan pihak-pihak yaitu para penggugat dan para tergugat serta turut tergugat yang sama yakni :

- 1) Saiyah binti Djamsari (Penggugat I)
- 2) Sahilah binti Sahrani (Penggugat II)
- 3) Hawasi bin Kusni (Penggugat III)
- 4) Hawasi Sumarta bin Kusni (Penggugat IV)
- 5) Sutati bin Kusni (Penggugat V)
- 6) Supriadi bin Kusni (Penggugat VI)
- 7) Husniawati bin Kusni (Penggugat VII)
- 8) Husnul Hotimah binti Kusni (Penggugat VIII)
- 9) Mad Racik bin Sapri (Penggugat IX)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut sebagai ..... Para  
Penggugat  
MELAWAN

- 1) Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Dalam Negeri Cq. Pemerintah Daerah Tingkat I Provinsi Banten Cq. Pemerintah Kota Cilegon/ Walikota Cilegon (Tergugat I)
- 2) Pemerintah Kota Cilegon Cq. Kepala Dinas Pendidikan/ Kepala UPT Satuan Pendidikan SD Negeri Kuban Laban (Tergugat II)
- 3) Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Dalam Negeri Cq. Pemerintah Daerah Tingkat I Provinsi Banten Cq. Pemerintah Kota Cilegon Cq. Camat Kecamatan Jombang (Tergugat III)
- 4) Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Dalam Negeri Cq. Pemerintah Daerah Tingkat I Provinsi Banten Cq. Pemerintah Kota Cilegon Cq. Camat Kecamatan Jombang Cq. Kepala Kelurahan Panggung Rawi (Tergugat IV)
- 5) Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Dalam Negeri Cq. Pemerintah Daerah Tingkat I Provinsi Banten Cq. Pemerintah Kota Cilegon Cq. BPKAD Kota Cilegon/ Kepala Bidang Aset Kota Cilegon (Tergugat V)
- 6) Kementerian Agraria dan Tata Ruang Atau Badan Pertanahan Nasional Kota Cilegon (Tergugat VI)
- 7) Masnus Bin Hadji Otong (Turut Tergugat I)
- 8) Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Dalam Negeri Cq. Pemerintah Daerah Tingkat I Provinsi Banten Cq. Pemerintah Kota Cilegon Cq. Camat Kecamatan Cilegon (Turut Tergugat II)
- 9) Kementerian Agraria dan Tata Ruang Atau Badan Pertanahan Nasional Serang (Turut Tergugat III)
- 10) Pemerintah Kota Cilegon Cq. Badan Pendapatan Daerah Kota Cilegon Cq. Kantor PBB Kota Cilegon (Turut Tergugat IV)

Halaman 36 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG



2. Bahwa terhadap perkara Perdata Nomor: 156/Pdt.G/2022/PN. Srg telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde)
3. Bahwa berdasarkan aturan dan yurisprudensi:
  - a. Putusan Mahkamah Agung No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan “Hakikat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama.”
  - b. Putusan Mahkamah Agung nomor : 102.K/Sip/1968 menyatakan bahwa: “Bila ternyata pihak-pihak berbeda dengan pihak-pihak dalam perkara yang sudah diputus terlebih dahulu, maka tidak ada nebis in idem.”
  - c. Putusan Mahkamah Agung No. 588 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973 menyatakan “Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun objek perkara dan penggugat-penggugatnya, yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 No. 1121 K/Sip/1970 No. 350 K/Sip/1970, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak.”
  - d. Putusan Mahkamah Agung No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan “Menurut Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketanya.”
  - e. Putusan Mahkamah Agung No. 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002. Bahwa “Meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan Ne bis In Idem.”
  - f. Berdasarkan Pasal 1917 BW menyatakan bahwa: “Putusan hakim memiliki kekuatan mengikat kedua belah pihak”.

*Halaman 37 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, oleh karena gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil dan syarat materiil gugatan, maka sudah selayaknya gugatan Para Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima. Selain itu, sehubungan dengan adanya eksepsi kompetensi absolut pengadilan terkait kewenangan Pengadilan Negeri Serang dalam memeriksa dan mengadili perkara ini, mohon kiranya dapat dilakukan putusan sela terlebih dahulu sebelum dilakukan pemeriksaan pokok perkara.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.
2. Bahwa seluruh hal-hal yang disampaikan di dalam eksepsi tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa Tergugat I adalah pemilik sah atas tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa dalam sejarahnya Kota Cilegon sebelumnya adalah merupakan Kota Administratif dalam wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Serang Propinsi Tingkat I Jawa Barat. Bahwa pada tahun 1999, Kota Cilegon terbentuk menjadi Kotamadya Daerah Tingkat II Cilegon berdasarkan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Depok dan Kotamadya Daerah Tingkat II Cilegon. (Bukti T-1 Tergugat I).
  - b. Bahwa berdasarkan UU No. 15 Tahun 1999 tersebut menjadi dasar hukum dan dasar kepemilikan serta dasar penguasaan fisik objek gugatan oleh Tergugat I, sebagaimana ketentuan Pasal 4 Huruf a, disebutkan bahwa wilayah Kota Cilegon terdiri dari Kecamatan yang antara lain adalah Kecamatan Cilegon yang merupakan lokasi dimana objek gugatan dalam perkara ini berada yaitu di Kelurahan Panggung Rawi.

*Halaman 38 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*





c. Dimana objek gugatan dalam perkara ini adalah tanah lapang yang berada di depan Kantor Kelurahan Panggung Rawi (dahulu Kantor Desa, yang pada saat Pemerintahan Desa sebelum tahun 1999 tanah tersebut sudah dikuasi dan digunakan serta dimanfaatkan oleh Pemerintah Desa sebagai sarana umum dan fasilitas sosial yang biasanya dipakai untuk acara-acara keagamaan, peringatan hari besar nasional, olah raga yang sampai dengan saat ini juga masih digunakan dan dimanfaatkan oleh Kelurahan Panggung Rawi.

4. Bahwa setelah Kota Cilegon terbentuk pada tahun 1999 berdasarkan UU No. 15 Tahun 1999, Pemerintah Kota Cilegon menetapkan Peraturan Daerah Kota Cilegon Nomor 12 Tahun 2003 tentang Perubahan Status Desa Menjadi Kelurahan (Bukti T-2 Tergugat I).

5. Dengan adanya Perda No. 12 Tahun 2003 ini, ditetapkan Desa di wilayah Kota Cilegon menjadi Kelurahan, termasuk di dalamnya adalah Kelurahan Panggung Rawi yang merupakan lokasi tanah objek gugatan dalam perkara ini.

6. Bahwa sesuai ketentuan Perda No. 12 Tahun 2003, disebutkan dalam:

Pasal 1 Angka 6:

Kelurahan adalah Wilayah kerja Lurah sebagai Perangkat Daerah Kota berada di bawah Kecamatan.

Pasal 2:

(1) Dengan Peraturan Daerah ini ditetapkan Desa menjadi Kelurahan.

(2) Desa-desa yang ditetapkan menjadi Kelurahan sebagaimana dimaksud ayat (1) di atas adalah:

1. Kelurahan Rawa Arum;
2. Kelurahan Gerogol;
3. Kelurahan Gerem;
4. Kelurahan Purwakarta;



5. Kelurahan Kotabumi;
6. Kelurahan Kebon Dalem;
7. Kelurahan Pabean;
8. Kelurahan Tegal Bunder;
9. Kelurahan Ramanuju;
10. Kelurahan Lebak gede;
11. Kelurahan Tamansari;
12. Kelurahan Suralaya;
13. Kelurahan Mekar Sari;
14. Kelurahan Jombang Wetan;
15. Kelurahan Masigit;
16. Kelurahan Sukmajaya;
17. Kelurahan Panggung Rawi;
18. Kelurahan Gedong Dalem;
19. Kelurahan Ciwedus;
20. Kelurahan Bendungan;
21. Kelurahan Bagendung;
22. Kelurahan Ciwaduk;
23. Kelurahan Ketileng;
24. Kelurahan Kalitimbang;
25. Kelurahan Cibeber;
26. Kelurahan Kedaleman;
27. Kelurahan Karang Asem;
28. Kelurahan Cikera;
29. Kelurahan Bulakan;
30. Kelurahan Kebon sari;
31. Kelurahan Citangkil;
32. Kelurahan Taman Baru;
33. Kelurahan Lebak Denok;
34. Kelurahan Dringo;
35. Kelurahan Samang Raya;
36. Kelurahan Tegal Ratu;

Halaman 40 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG



37. Kelurahan Banjarnegara;
38. Kelurahan Kubangsari;
39. Kelurahan Kepuh;
40. Kelurahan Gunung Sugih;
41. Kelurahan Randakari.

(3) Pelaksanaan Desa menjadi Kelurahan secara bertahap ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

**Pasal 7:**

(1) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka seluruh kekayaan dan sumber pendapatan Desa sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (3), menjadi asset daerah;

(2) Kekayaan dan sumber pendapatan sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, dikelola oleh Pemerintah Daerah.

7. Bahwa sesuai ketentuan Perda No. 12 Tahun 2003 di atas, menegaskan bahwa tanah objek gugatan dalam perkara ini adalah milik Tergugat I. Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 7, yang menyatakan bahwa dengan berlakunya Perda No. 12 Tahun 2003 ini, maka seluruh kekayaan dan sumber pendapatan Desa yang berubah menjadi Kelurahan tersebut, menjadi asset Daerah (Tergugat I).

8. Bahwa untuk melaksanakan amanat ketentuan Pasal 2 Ayat (3) Perda No. 12 Tahun 2003 tentang Perubahan Status Desa Menjadi Kelurahan, Pemerintah Kota Cilegon menetapkan Peraturan Walikota Cilegon Nomor 5 Tahun 2006 tentang Penetapan 13 (Tiga Belas) Desa menjadi Kelurahan (Bukti T-3 Tergugat I), yang antara lain menyebutkan dalam:

Pasal 2 Ayat (1) Angka 12:

(1) Dengan Peraturan ini ditetapkan 13 (tiga belas) Kelurahan baru yaitu:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kelurahan Gunung Sugih;
2. Kelurahan Taman Baru;
3. Kelurahan Deringo;
4. Kelurahan Pabean;
5. Kelurahan Tegal Bunder;
6. Kelurahan Ramanuju;
7. Kelurahan Gerem;
8. Kelurahan Grogol;
9. Kelurahan Karangasem;
10. Kelurahan Kalitimbang;
11. Kelurahan Ketileng;
12. Kelurahan Panggung Rawi;
13. Kelurahan Sukmajaya.

## Pasal 3:

**(1)** Wilayah kerja Kelurahan, sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) adalah Desa yang berada dalam binaannya sebelum ditetapkan menjadi Kelurahan.

**(2)** Ibukota Kelurahan sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 Ayat (1) adalah Desa yang berada sekarang sebelum ditetapkan menjadi Kelurahan.

## Pasal 7:

**(1)** Segala sesuatu yang menyangkut bidang kepegawaian, keuangan, perlengkapan dan dokumentasi yang timbul sebagai akibat perubahan status desa menjadi Kelurahan sebagaimana dimaksud peraturan ini, diatur lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**(2)** Segala dokumentasi yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Desa terdahulu dinyatakan tetap berlaku.

**(3)** Dengan ditetapkannya peraturan ini, maka seluruh kekayaan dan sumber pendapatan Desa menjadi asset daerah.

Halaman 42 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG

### Disclaimer

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



(4) Kekayaan dan sumber pendapatan sebagaimana dimaksud Ayat (3) Pasal ini, dikelola oleh Pemerintah Daerah.

9. Bahwa berdasarkan Perwal No. 5 Tahun 2006 di atas, menguatkan dan menegaskan kembali bahwa tanah objek gugatan adalah milik Tergugat I Sesuai ketentuan Pasal 7 yang menyatakan bahwa, dengan ditetapkannya Perwal No. 5 Tahun 2006 ini, maka seluruh kekayaan dan sumber pendapatan Desa menjadi asset Daeah (Tergugat I).

10. Bahwa sesuai dengan ketentuan di atas, membuktikan bahwa Tergugat I adalah pemilik sah atas tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini. Karena objek gugatan tersebut, sudah dikuasi, digunakan dan dimanfaatkan oleh Tergugat I sebagai sarana umum dan fasilitas sosial oleh Kantor Desa Panggung Rawi sejak tahun 1950 berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1950 tentang Pembentukan Propinsi Jawa Barat. Dimana Desa Panggung Rawi yang pada saat itu merupakan wilayah Kabupaten Serang bagian dari Propinsi Jawa Barat.

11. Selanjutnya, penguasaan tanah objek gugatan dalam perkara ini oleh Tergugat I dikuatkan kembali pada tahun 1999, setelah Kota Cilegon terbentuk berdasarkan UU No. 15 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Depok dan Kotamadya Daerah Tingkat II Cilegon. Serta dipertegas dan dikuatkan kembali melalui Perda No. 12 Tahun 2003 dan Perwal No. 5 Tahun 2006.

12. Sehingga secara hukum dan secara nyata bahwa tanah objek gugatan dalam perkara ini adalah milik Tergugat I dan sampai dengan saat ini masih tetap dikuasi dan digunakan oleh Tergugat I sebagai sarana umum dan fasilitas sosial serta sebagai kantor Sekolah Dasar Kubang Laban.

13. Bahwa Tergugat I adalah pemilik sah atas tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini, berdasarkan bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah, yaitu:

*Halaman 43 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



**1) Sertifikat Hak Pakai No. 47 Kelurahan Panggung Rawi**  
Tanggal 22 Desember 2022

Nama Pemegang Hak : Pemerintah Kota Cilegon

Letak Tanah : NIB 26.06.04.04.00627

Surat Ukur : No.63/Panggung Rawi/2006

Luas : 2.453 M2

(Bukti T-4 Tergugat I)

**2) Sertifikat Hak Pakai No. 78 Kelurahan Panggung Rawi**  
Tanggal 29 Januari 2015

Nama Pemegang Hak : Pemerintah Kota Cilegon

Letak Tanah : NIB 28.06.04.04.03457

Surat Ukur : No.00672/Panggung Rawi/2013

Luas : 1.615 M2

(Bukti T-5 Tergugat I)

**14.** Bahwa Para Penggugat bukanlah pemilik sah menurut hukum atas tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini, karena Penggugat tidak memiliki bukti kepemilikan tanah yang sah, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

**a.** Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan, Sertifikat Sementara No. 8 Tahun 1963 atas nama Djamsari bin Achmad sebagai bukti kepemilikan Para Penggugat atas tanah objek gugatan dalam perkara ini adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasarkan hukum.

**b.** Bahwa ketentuan Sertifikat Sementara sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Bukti T-6 Tergugat I), adalah sebagai berikut:  
Pasal 14:

**(1)** Semua surat Keputusan mengenai pemberian hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Tanah Negara) dikirim oleh Penjabat yang berwenang memberi hak itu kepada Kepala Kantor Pendaftaran

*Halaman 44 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*





Tanah yang bersangkutan, untuk dibukukan dalam daftar buku-tanah yang bersangkutan.

(2) Untuk pembuatan sertifikatnya maka dari bidang tanah yang bersangkutan dibuat surat-ukur sebagai yang dimaksud dalam Pasal 11.

Pasal 16:

(1) Jika pemberian hak yang dimaksud dalam Pasal 14 mengenai bidang tanah yang telah diuraikan dalam suatu surat-ukur (lama), yang menurut Kepala Kantor Pendaftaran Tanah masih memenuhi syarat-syarat teknis, maka kepada yang memperoleh hak itu diberi sertifikat, dengan tidak perlu membuat surat-ukur, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 11.

(2) Jika pemberian hak tersebut mengenai bidang tanah yang belum diuraikan dalam sesuatu surat-ukur yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, sedangkan pembuatan surat-ukur sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 11 tidak dapat dibuat dengan segera oleh karena peta pendaftaran yang bersangkutan dengan bidang tanah itu belum dibuat, maka kepada yang memperoleh hak itu diberi sertifikat-sementara, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 17.

Pasal 18:

(1) Atas permohonan yang berhak, maka sesuatu hak atas tanah di desa-desa yang pendaftaran tanahnya belum diselenggarakan secara lengkap dapat pula dibukukan dalam daftar buku-tanah. Untuk membukukan hak tersebut, kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah harus disampaikan surat atau surat-surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu.

Halaman 45 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG



(2) Setelah menerima surat atau surat-surat bukti hak beserta keterangan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mengumumkan permohonan pembukuan hak itu di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana selama 2 bulan berturut-turut. Kalau dianggapnya perlu maka selain pengumuman di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana itu, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dapat juga mengumumkan dengan cara lain.

(3) Jika dalam waktu 2 bulan yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini tidak ada yang mengajukan keberatan, maka hak atas tanah itu dibukukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dalam daftar buku-tanah yang bersangkutan. Jika ada yang mengajukan keberatan, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menunda pembukuannya sampai ada keputusan hakim yang membenarkan hak pemohon atas tanah itu.

(4) Setelah pembukuan dilaksanakan maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah diberikan kepada pemohon sertifikat sementara.

**Pasal 25:**

(1) Akta untuk memindahkan hak, memberikan hak baru, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan tanggungan hak atas tanah yang belum dibukukan dibuat oleh Penjabat jika kepadanya, dengan menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 22 ayat (1) sub. a, diserahkan surat-keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan, bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat-sementara. Di daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tersebut dapat diganti dengan



pernyataan yang memindahkan, memberikan menggadaikan atau menanggungkan hak itu, yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan. Selain surat-keterangan tersebut, kepada Penjabat itu harus diserahkan pula:

- a. surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana yang membenarkan surat-bukti hak itu,
- b. surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran.

**(2)** Pembuatan akta yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini harus disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan.

**(3)** Setelah menerima akta dan warkah lainnya yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah membukukannya dalam daftar buku tanah yang bersangkutan.

**(4)** Jika akta itu mengenai pemindahan hak atas tanah, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah diberikan kepada yang memperoleh hak itu sertifikat-sementara. Jika akta itu mengenai pemberian hak baru, penggadaian hak atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah kepada yang memberikan, menggadaikan atau meminjam uang diberikan sertifikat sementara, demikian pula kepada yang memperoleh hak baru, hak gadai atau hak tanggungan atas tanah diberikan sertifikat sementara dari hak baru, hak gadai, atau hak tanggungan atas tanah tersebut.

Pasal 28:

*Halaman 47 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



**(1)** Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan sesuatu hak atas tanah, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:

**a.** akta yang dimaksud dalam Pasal 19 disampaikan tanpa sertifikat atau surat-keterangan atau pernyataan yang dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) dan warkah lainnya.

**b.** sertifikat dan surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pendaftaran Tanah.

**c.** jika orang yang memindahkan, memberikan hak baru, menggadaikan atau menanggungkan hak atas tanah itu tidak berwenang berbuat demikian.

**d.** didalam hal jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik tidak diperoleh izin dari Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuknya.

**(2)** Oleh Menteri Agraria diadakan ketentuan mengenai permintaan dan pemberian ijin pemindahan hak yang dimaksud dalam ayat (1) huruf d pasal ini.

**(3)** Penolakan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu.

**(4)** Surat penolakan beserta akta dan warkah lain yang diterima dari pejabat yang membuat akta itu dikirim kembali kepada pejabat tersebut dan kepada yang bersangkutan disampaikan salinan surat penolakan itu.

**c.** Bahwa sesuai ketentuan PP No. 10 Tahun 1961 tersebut, penerbitan Sertifikat Sementara dilihat dari objek hak atas tanahnya dibedakan menjadi 3, yaitu:

**1)** Sertifikat Sementara Untuk Tanah Negara



Berdasarkan ketentuan Pasal 16, bahwa jika pemberian hak tersebut mengenai bidang tanah yang belum diuraikan dalam sesuatu surat-ukur, sedangkan pembuatan surat-ukur tidak dapat dibuat dengan segera oleh karena peta pendaftaran yang bersangkutan dengan bidang tanah itu belum dibuat, maka kepada yang memperoleh hak itu diberi Sertifikat Sementara.

## 2) Sertifikat Sementara Untuk Hak Atas Tanah di Desa-Desa yang Pendaftaran Tanahnya Belum Diselenggarakan Secara Lengkap

Berdasarkan ketentuan Pasal 18, bahwa penerbitan Sertifikat Sementara dilakukan dengan dibukukan dalam daftar buku-tanah, dengan persyaratan;

- harus disampaikan surat atau surat-surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana, yang membenarkan surat atau surat-surat bukti hak itu.
- Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mengumumkan permohonan pembukuan hak itu di Kantor Kepala Desa dan Kantor Asisten Wedana selama 2 bulan.
- Jika dalam waktu 2 bulan tidak ada yang mengajukan keberatan, maka hak atas tanah itu dibukukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dalam daftar buku-tanah yang bersangkutan.
- Jika ada yang mengajukan keberatan, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menunda pembukuannya sampai ada keputusan hakim yang membenarkan hak pemohon atas tanah itu.
- Setelah pembukuan dilaksanakan maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah diberikan kepada pemohon sertifikat-sementara.



**3) Sertifikat Sementara Untuk Tanah-Tanah yang Belum Dibukukan** Berdasarkan ketentuan Pasal 25, bahwa Akta untuk memindahkan hak, memberikan hak baru, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan tanggungan hak atas tanah yang belum dibukukan dibuat oleh Pejabat jika kepadanya, diserahkan:

**1.** Surat-keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan, bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat-sementara. Di daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tersebut dapat diganti dengan pernyataan yang memindahkan, memberikan menggadaikan atau menanggungkan hak itu, yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan.

Selain surat-keterangan tersebut, kepada Pejabat itu harus diserahkan pula:

- surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana yang membenarkan surat-bukti hak itu,
- surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran.

**2.** Pembuatan akta harus disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan.

**3.** Setelah menerima akta dan warkah lainnya, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah membukukannya dalam daftar buku tanah yang bersangkutan.

**4.** Jika akta itu mengenai pemindahan hak atas tanah, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah





diberikan kepada yang memperoleh hak itu sertifikat-sementara.

**d.** Bahwa sesuai dengan dalil Para Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan bahwa peroleh objek gugatan dalam perkara ini adalah melalui jual beli, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 25 PP No. 10 Tahun 1961, dalam proses penerbitan Sertifikat Sementara oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah, terlebih dahulu harus dibuatkan Akta.

Terhadap Akta untuk memindahkan hak atas tanah yang belum dibukukan yang dibuat oleh Penjabat, maka kepada Pemohon Akta tersebut harus menyerahkan:

- Surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan, bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai Sertifikat atau Sertifikat Sementara.
- Untuk daerah-daerah Kecamatan di luar Kota tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah, Surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tersebut dapat diganti dengan pernyataan yang memindahkan, yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan.
- Selain Surat Keterangan tersebut, kepada Penjabat itu harus diserahkan pula:
  - a.** surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana yang membenarkan surat-bukti hak itu,
  - b.** surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran.
- Pembuatan Akta tersebut harus disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan.



- Setelah menerima Akta dan warkah lainnya Kepala Kantor Pendaftaran Tanah membukukannya dalam daftar buku tanah yang bersangkutan.
- Jika Akta tersebut mengenai pemindahan hak atas tanah, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah diberikan kepada yang memperoleh hak itu Sertifikat Sementara.

Selain itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 28 PP No. 10 Tahun 1961, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan sesuatu hak atas tanah, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:

- 1) akta yang dimaksud dalam Pasal 19 disampaikan tanpa sertifikat atau Surat Keterangan atau Pernyataan yang dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) dan warkah lainnya.
- 2) sertifikat dan Surat Keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pendaftaran Tanah.
- 3) jika orang yang memindahkan, memberikan hak baru, menggadaikan atau menanggungkan hak atas tanah itu tidak berwenang berbuat demikian.
- 4) didalam hal jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik tidak diperoleh izin dari Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuknya.

e. Bahwa Sertifikat Sementara No. 8 Tahun 1963 milik Para Penggugat tersebut harus dicek kebenarannya dan apakah proses penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan dan memenuhi semua persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 25 dan Pasal 28 PP No. 10 Tahun 1961, antara lain:

- 1) Harus ada Surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Serang pada saat itu yang



menyatakan, bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai Sertifikat atau Sertifikat Sementara;

atau Untuk daerah-daerah Kecamatan di luar Kota tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah Kabupaten Serang, Surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tersebut dapat diganti dengan Pernyataan yang memindahkan, yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan pada saat tahun 1962 tersebut.

2) Surat Bukti Hak dan Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana pada saat tahun 1962 tersebut yang membenarkan surat bukti hak itu;

3) Surat Tanda Bukti Pembayaran Biaya Pendaftaran;

4) Akta Memindahkan Hak Atas Tanah dari Penjabat;

5) Izin Pemindahan Hak dari Menteri Agraria atau penjabat yang ditunjuknya.

Bahwa persyaratan angka 1) sampai dengan angka 5) di atas, adalah persyaratan yang wajib ada dan dipenuhi Para Penggugat pada saat proses penerbitan Sertifikat Sementara No. 8 Tahun 1963, apabila persyaratan tersebut tidak ada, maka dapat dipastikan bahwa Sertifikat Sementara No. 8 Tahun 1963 milik Para Penggugat adalah Sertifikat yang tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 25 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Sehingga secara otomatis Sertifikat Sementara No. 8 Tahun 1963 milik Para Penggugat tersebut batal demi hukum.

f. Bahwa selain tidak terpenuhinya ketentuan dan persyaratan yang diatur dalam PP No. 10 Tahun 1961, tidak diketahuinya secara pasti dan benar letak/lokasi tanahnya serta tidak jelas luas dan batas-batasnya dalam Sertifikat Sementara No. 8 Tahun 1963 milik Para Penggugat, juga karena adanya perubahan Nomor Kohir pada objek gugatan ini dari Kohir No.

Halaman 53 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG



950 berubah menjadi No. 1081, sehingga membuktikan bahwa gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan hal tersebut di atas, karena Sertifikat Sementara No. 8 Tahun 1963 milik Para Penggugat tersebut tidak dapat diketahui secara pasti dan benar letak/lokasi tanahnya serta tidak jelas luas dan batas-batasnya, maka semakin menegaskan dan menguatkan bahwa Sertifikat Sementara No. 8 Tahun 1963 milik Para Penggugat tersebut tidak sah dan diragukan kebenarannya.

Sertifikat Sementara No. 8 Tahun 1963 milik Para Penggugat tersebut tidak mempunyai kepastian hukum dan kekuatan hukum sebagai bukti sah kepemilikan tanah, sehingga Sertifikat Sementara No. 8 Tahun 1963 tidak dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan Para Penggugat atas tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini.

**g.** Bahwa dalil Para Penggugat dalam gugatannya pada angka 7 yang menyatakan semenjak tahun 1965 Djamsari bin Achmad mulai membayar pajak kepada Pemerintah (Turut Tergugat Empat) melalui Tergugat Empat dan pembayaran pajak tersebut sampai saat ini tetap berjalan. Dengan demikian tanah tersebut adalah sah tanah milik peninggalan Almarhum Ojamsari bin Achmad. Bukti Terlampir Pembayaran Pajak dari semenjak tahun 1965 sampai sekarang atas nama Djamsari bin Achmd. Bahwa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan bukti pembayaran SPPT PBB tersebut bukanlah bukti kepemilikan seseorang atas obyek tanah tersebut.

**h.** Berdasarkan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 663 K/ Sip/1970 tanggal 22 Maret 1972 menentukan :  
"Ketitir Tanah, Petuk D bukan merupakan bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya merupakan bukti tanda pajak tanah dan

*Halaman 54 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



bukan menjamin bahwa orang yang namanya tercantum dalam ketitir tanah tersebut adalah juga pemilik”

**15. Bahwa sesuai Ketentuan:**

**a. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Bukti T-7 Tergugat I), disebutkan dalam:**

➤ **Pasal 1 Angka 1 dan Angka 20**

1. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

20. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

➤ **Pasal 31**

**(1)** Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).

**(2)** Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis



penerbitan Sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

(3) Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.

(4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu Sertifikat, yang diterima-kan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.

(5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan Sertifikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

(6) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan Sertifikat ditetapkan oleh Menteri.

## Pasal 32

(1) Sertifikat 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 Sertifikat 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 Sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut.

➤ **Pasal 65**

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171 dinyatakan tidak berlaku.

**b. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah beberapa kali, dengan:**

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

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; dan

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021

*Halaman 57 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Disebutkan dalam:

- Pasal 46 (Pendaftaran Tanah Secara Sistematis)
  - (1) Menteri menetapkan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis atas usul Kepala Kantor Wilayah.
  - (2) Satuan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis adalah seluruh atau sebagian wilayah satu desa/kelurahan.
  - (3) Usul penetapan lokasi pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas rencana kerja Kantor Pertanahan dengan memperhatikan wilayah desa/kelurahan yang:
    - a. sebagian wilayahnya sudah didaftar secara sistematis;
    - b. jumlah bidang tanah yang terdaftar relatif kecil, yaitu berkisar sampai dengan 30% (tiga puluh persen) dari perkiraan jumlah bidang tanah yang ada;
    - c. merupakan daerah pengembangan perkotaan yang tingkat pembangunannya tinggi;
    - d. merupakan daerah pertanian yang produktif;
    - e. tersedia titik-titik kerangka dasar teknik nasional.
  - (4) Pendaftaran tanah secara sistematis dibiayai dengan anggaran Pemerintah Pusat atau Daerah, atau secara swadaya oleh masyarakat dengan persetujuan Menteri.

Halaman 58 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG



➤ **Pasal 47 (Persiapan)**

(1) Setelah lokasi pendaftaran tanah secara sistematis ditetapkan, Kepala Kantor Pertanahan menyiapkan peta dasar pendaftaran, berupa peta dasar yang berbentuk peta garis atau peta foto.

(2) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah memuat pemetaan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar haknya dalam bentuk peta indeks grafis.

(3) Apabila karena alasan teknis pembuatan peta indeks grafis tersebut tidak dapat dilaksanakan sebelum dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis, pemetaan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar tersebut dilakukan bersamaan dengan pemetaan bidang-bidang tanah hasil pengukuran bidang tanah secara sistematis.

(4) Dalam hal desa/kelurahan yang wilayah atau bagian wilayahnya ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis belum tersedia peta dasar pendaftaran, maka pembuatan peta dasar pendaftaran dapat dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.

➤ **Pasal 48 (Pembentukan Panitia Ajudikasi dan Satuan Tugas)**

(1) Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis yang dilaksanakan dalam rangka program Pemerintah dan Satuan Tugas yang membantunya dibentuk oleh Menteri untuk setiap desa/kelurahan yang



surah ditetapkan sebagai lokasi pendaftaran tanah secara sistematis.

(2) Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis yang dilaksanakan dengan swadaya masyarakat dan Satgas yang membantunya diberikan oleh Kepala Kantor Wilayah.

➤ **Pasal 56 (Penyuluhan)**

(1) Sebelum dimulainya adjudikasi diadakan penyuluhan di wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan mengenai pendaftaran tanah secara sistematis oleh Kepala Kantor Pertanahan dibantu Panitia Ajudikasi berkoordinasi dengan instansi yang terkait, yaitu:

- a. Pemerintah Daerah Tingkat II;
- b. Kantor Departemen Penerangan Kabupaten/Kotamadya;
- c. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan;
- d. Kantor Kecamatan;
- e. Instansi lain yang dianggap perlu.

(2) Penyuluhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan memberitahukan kepada pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan bahwa di desa/kelurahan tersebut akan dilaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis dan tujuan serta manfaat yang akan diperoleh dari pendaftaran tanah tersebut.

(3) Pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberitahukan mengenai kewajiban dan tanggung jawabnya untuk:



- a. memasang tanda-tanda batas pada bidang tanahnya sesuai ketentuan yang berlaku;
- b. berada dilokasi pada saat Panitia Ajudikasi melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis;
- c. menunjukkan batas-batas bidang tanahnya kepada Panitia Ajudikasi;
- d. menunjukkan bukti pemilikan atau penguasaan tanahnya kepada Panitia Ajudikasi;
- e. memenuhi persyaratan yang ditentukan bagi pemegang hak atau kuasanya atau selaku pihak lain yang berkepentingan.

(4) Kepada pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberitahu bahwa:

a. jadwal pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, termasuk a.l.:

- 1) saat dimulai dan selesainya pendaftaran tanah secara sistematis;
- 2) saat akan dilakukan penetapan batas dan pengukuran bidang tanah.

b. akibat hukum yang terjadi apabila kewajiban dan tanggungjawab dimaksud pada ayat (3) tidak dipenuhi;

c. hak-haknya untuk mengajukan keberatan atas hasil adjudikasi yang diumumkan selama jangka waktu pengumuman.

➤ **Pasal 57 (Pengumpulan Data Fisik)**

(1) Sebelum melaksanakan pengukuran bidang-bidang tanah, terlebih dahulu dilakukan penetapan batas-batas bidang tanah dan pemasangan tanda-tanda batas sesuai ketentuan dalam Pasal 19, 20, 21, 22, dan 23.



(2) Apabila pengukuran bidang-bidang tanah dilaksanakan oleh pegawai Badan Pertanahan Nasional, penetapan batas dilakukan oleh Satgas pengukuran dan pemetaan atas nama Ketua Panitia Ajudikasi.

(3) Apabila pengukuran bidang-bidang tanah dilaksanakan oleh pihak ketiga, penetapan batas bidang tanah dilaksanakan oleh Satgas Pengumpul Data Yuridis atas nama Panitia Ajudikasi.

(4) Penetapan batas bidang tanah dilakukan setelah dilakukan sesuai dengan jadwal yang disampaikan kepada masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (4).

➤ **Pasal 59 (Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis)**

Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersengketaan, yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan kepada Panitia Ajudikasi.

➤ **Pasal 63 (Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dan Pengesahannya)**

(1) Rekapitulasi data yuridis yang sudah dituangkan di dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 yang mengenai bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan dalam peta bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 jo. Pasal 31 dimasukkan di dalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik





Bidang Tanah (daftar isian 201C), yang merupakan daftar isian yang dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

(2) Untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan oleh Panitia Ajudikasi, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang-bidang tanah diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B selama 30 (tiga puluh) hari di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/ Kelurahan.

➤ **Pasal 67 (Pembukuan Hak)**

Berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penegasan konversi dan pengakuan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65, dan penetapan pemberian hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 hak-hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang bersangkutan dibukukan dalam buku tanah.

➤ **Pasal 69 (Penerbitan Sertifikat)**

(1) Untuk hak-hak atas tanah, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya menurut ketentuan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkan Sertifikat.

(2) Data yuridis yang dicantumkan dalam Sertifikat meliputi juga pembatasan-pembatasan sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2).



(3) Dokumen alat bukti hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) yang menjadi dasar pembukuan di coret silang dengan tinta dengan tidak menimbulkan menyebabkan tidak terbacanya tulisan/tanda yang ada atau diberi teraan berupa cap atau tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah dipergunakan untuk pembukuan hak, sebelum disimpan sebagai warkah.

➤ **Pasal 73 (Permohonan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik)**

(1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan dengan surat sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 13.

(2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi permohonan untuk:

- a. melakukan pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu;
- b. mendaftarkan hak baru berdasarkan alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- c. mendaftarkan hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

➤ **Pasal 76**

(1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf c harus disertai dengan dokumen asli yang membuktikan adanya hak yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:



- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau
- d. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau
- f. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
- g. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Peme-rintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau



- h.** akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- i.** akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
- j.** risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- k.** surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
- l.** surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- m.** lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

(2) Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian kepemilikan atas bidang tanah itu dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun



horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.

(3) Dalam hal bukti-bukti mengenai kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak ada maka permohonan tersebut harus disertai dengan:

a. surat pernyataan dari pemohon yang menyatakan hal-hal sebagai berikut:

- 1) bahwa pemohon telah menguasai secara nyata tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, atau telah memperoleh penguasaan itu dari pihak atau pihak-pihak lain yang telah menguasainya, sehingga waktu penguasaan pemohon dan pendahulunya tersebut berjumlah 20 tahun atau lebih;
- 2) bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik;
- 3) bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- 4) bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa;
- 5) bahwa apabila pernyataan tersebut memuat hal-hal yang tidak sesuai dengan kenyataan, penandatanganan bersedia dituntut di muka Hakim secara pidana maupun perdata karena memberikan keterangan palsu.



b. keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai ketua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan di atas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 14.

➤ **Pasal 77 (Pengukuran)**

**(1)** Pengukuran bidang tanah secara sporadik pada dasarnya merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan.

a. Untuk keperluan optimasi tenaga dan peralatan pengukuran, serta dengan mempertimbangkan kemampuan teknologi petugas-petugas pengukuran, maka pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya 10 Ha. sampai dengan 1000 Ha. dilaksanakan oleh Kantor Wilayah;

b. pengukuran suatu bidang tanah yang luasnya lebih dari pada 1000 Ha. dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional, dan hasilnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

**(2)** Permohonan pengukuran sebagaimana dimaksud ayat (2) diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

**(3)** Berdasarkan penunjukan Deputi bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pengukuran





bidang tanah yang luas atau yang banyak jumlah bidangnya dapat dilaksanakan oleh pihak ketiga.

**(4)** Pelaksanaan pengukuran bidang tanah oleh pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disupervisi dan hasilnya disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah atau Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sesuai kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

**(5)** Pelaksanaan peengukuran bidang tanah oleh pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disupervisi dan hasilnya disahkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah atau Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah sesuai kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

➤ **Pasal 82 (Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah)**

**(1)** Untuk keperluan pendaftaran hak baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf b pengumpulan dan penelitian alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 Peraturan ini dilakukan oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan.

**(2)** Untuk keperluan pendaftaran hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) huruf c pengumpulan dan penelitian permulaan data yuridis bidang tanah berupa dokumen alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) dilakukan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan

➤ **Pasal 86 (Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis, dan Pengesahannya)**

*Halaman 69 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



(1) Kutipan data yuridis dan data fisik yang sudah dicantumkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas (daftar isian 201) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 dimasukkan dalam Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201C), yang merupakan daftar isian yang dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

(2) Untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya, maka Daftar Data Yuridis dan Data Fisik Bidang Tanah (daftar isian 201C) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan dengan menggunakan daftar isian 201B di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah selama 60 (enam puluh) hari.

(3) Dengan mempertimbangkan kemungkinan masalah pertanahan yang akan timbul Kepala Kantor Pertanahan dapat memutuskan bahwa pengumuman mengenai data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang dimohon pendaftarannya dilaksanakan melalui sebuah harian umum setempat dan atau di lokasi tanah tersebut atas biaya pemohon

➤ **Pasal 89 (Pembukuan Hak)**

Berdasarkan alat bukti hak baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, penegasan konversi dan pengakuan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88, hak-hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang bersangkutan dibukukan dalam buku tanah.

*Halaman 70 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



- Pasal 91 (Penerbitan Sertifikat)
  - (1) Untuk hak-hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Pengelolaan dan tanah wakaf yang sudah didaftar dalam buku tanah dan memenuhi syarat untuk diberikan tanda bukti haknya menurut ketentuan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 diterbitkan Sertifikat.
  - (2) Data yuridis yang dicantumkan dalam Sertifikat meliputi juga pembatasan-pembatasan sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (2).
  - (3) Dokumen alat bukti hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 yang menjadi dasar pembukuan di coret silang dengan tinta dengan tidak menyebabkan tidak terbacanya tulisan/tanda yang ada atau diberi teraan berupa cap atau tulisan yang menyatakan bahwa dokumen itu sudah dipergunakan untuk pembukuan hak, sebelum disimpan sebagai warkah.
- Pasal 193
  - (1) Sebelum blangko-blangko dan daftar isian sebagaimana ditentukan dalam Peraturan ini tersedia kegiatan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan dengan menggunakan blangko dan daftar isian yang berlaku sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan sedapat-dapatnya mengadakan penyesuaian seperlunya.
  - (2) Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi antara lain:
    - a. Penyesuaian blangko buku tanah:
      - menuliskan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dalam ruang e) pada halaman 2;



- menuliskan tanggal lahir pemegang hak dalam ruang f) pada halaman 2;

**b. Penyesuaian blangko Sertifikat:**

- mencoret tulisan Buku Tanah pada Halaman 1 dan menuliskan kata "SERTIFIKAT" sebagai gantinya;
- menuliskan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dalam ruang e) pada halaman 2;
- menuliskan tanggal lahir pemegang hak dalam ruang f) pada halaman 2;
- mencoret silang dengan tinta hitam kutipan ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961 pada sampul Sertifikat;

**c. Penyesuaian blangko akta PPAT:**

- mengganti penyebutan PP 10 Tahun 1961 dengan tulisan "PP 24 Tahun 1997";

**d. Penyesuaian lainnya:**

- mengganti penyebutan dan rujukan kepada PP 10 Tahun 1961 dengan tulisan "PP 24 Tahun 1997".

➤ **Pasal 194**

- (1) Di dalam surat ukur, peta pendaftaran tanah, buku tanah, Sertifikat, dan daftar umum lainnya yang sudah ada sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dicantumkan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).
- (2) Pencantuman NIB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara bertahap, sebagai berikut:
  - a. pencantuman NIB pada dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan, dilakukan sebagai kegiatan fungsional Kantor Per-tanahan;

*Halaman 72 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. pencantuman NIB pada Sertifikat hak dilakukan pada waktu Sertifikat tersebut diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk sesuatu keperluan pelayanan.

➤ Pasal 196

Dengan berlakunya Peraturan ini maka:

1. peraturan-peraturan dibawah ini dinyatakan tidak berlaku lagi:
  - a. Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1961 tentang Tata Kerja Pendaftaran Tanah mengenai Pengukuran-pengukuran dan Pemetaan;
  - b. Peraturan Menteri Agraria Nomor 7 Tahun 1961 tentang Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah;
  - c. Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 1961 tentang Peraturan Tanda-tanda Batas Tanah;
  - d. Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tentang Permintaan Dan Pemberian Izin Pemindahan Hak Atas Tanah, Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 4 Tahun 1968 tentang Penyelenggaraan Izin Pemindahan Hak, dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK. 59/DDA/Tahun 1970 tentang Penyederhanaan Peraturan Perizinan Pemindahan Hak Atas Tanah;
  - e. Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konversi dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia atas Tanah dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK 26/DDA/1970 tentang Penegasan Konversi Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah;
  - f. Peraturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 tentang Pedoman Pokok Penyelenggaraan

Halaman 73 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam PP Nomor 10 Tahun 1961;

- g. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 10 Tahun 1978 tentang Pelaksanaan Pengukuran dan Pemetaan Pendaftaran Tanah secara Fotogrametris;
  - h. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1989 tentang Tata Cara Pembuatan Surat Ukur di Luar Desa Lengkap;
  - i. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1989 tentang Penyempurnaan Bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - j. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah secara Sistematis;
  - k. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1996 tentang Pengukuran dan Pemetaan untuk Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah;
  - l. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1996 tentang Bentuk Surat Kuasa Mem-bebankan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Buku Tanah Hak Tang-gungan dan Sertifikat Hak Tanggungan;
  - m. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan.
2. ketentuan-ketentuan lain yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam peraturan ini disesuaikan.

**16.** Bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Halaman 74 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG

#### Disclaimer

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





a. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

b. Tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

c. Bahwa apabila Para Penggugat adalah benar pemilik objek gugatan dalam perkara ini dan Sertifikat Sementara No. 8 Tahun 1963 benar berlaku, maka sudah seharusnya Penggugat melakukan proses pendaftaran tanah sesuai dengan yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 ini agar Para Penggugat mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanahnya.

17. Bahwa dengan ditetapkannya PP No. 24 Tahun 1997, maka Sertifikat Sementara No. 8 Tahun 1963 milik Para Penggugat sudah tidak berlaku dan batal demi hukum

a. Bahwa ketentuan Sertifikat Sementara yang diatur dalam PP No. 10 Tahun 1961 sudah dinyatakan tidak berlaku dan dicabut dengan PP No. 24 Tahun 1997 yaitu dalam ketentuan Pasal 65. Sehingga Sertifikat Sementara No. 8 Tahun 1963 milik Para Penggugat tersebut sudah tidak berlaku dan batal demi hukum, selain karena ketentuan dan persyaratan penerbitannya tidak sesuai dengan PP 10. Tahun 1961 sebagaimana telah diuraikan

Halaman 75 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG



di atas, juga karena sudah dinyatakan tidak berlaku lagi dan dicabut dengan PP 24 Tahun 1997.

**b.** Bahwa PP 24 Tahun 1997 mengamanatkan kepada setiap warga negara yang menyatakan memiliki tanah baik yang sudah mempunyai bukti kepemilikan yang sah (Sertifikat) maupun yang belum memiliki bukti kepemilikan yang sah agar melakukan proses pendaftaran tanah/pembaharuan bukti kepemilikan sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat yang diatur dalam PP 24 Tahun 1997 tersebut.

**c.** Selain itu, sesuai ketentuan Pasal 193, mengamanatkan agar semua blangko dan daftar isian (Buku Tanah, Sertifikat, Akta) yang sudah ada sebelum ditetapkan PP 24 Tahun 1997 agar dilakukan penyesuaian.

**d.** Dengan adanya ketentuan Pasal 193 ini menegaskan bahwa Sertifikat Sementara No. 8 Tahun 1963 milik Para Penggugat sudah tidak berlaku lagi, karena tidak dilakukan penyesuaian sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 193 tersebut.

**18.** Bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Para Penggugat telah diberikan kesempatan dan hak yang seluas-luasnya untuk melakukan pendaftaran tanah atas objek gugatan dalam perkara ini, yang prosesnya dapat dilakukan melalui:

**a.** Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Yaitu pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Manteri/Kepala Kantor Pertanahan melalui program Ajudikasi. Dimana dalam proses pendaftaran tanah secara sistemik ini, dimulai dari tahapan Penyuluhan, yang bertujuan memberitahukan kepada pemegang hak atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan bahwa desa/kelurahan tersebut akan

Halaman 76 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diselenggarakan pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana diatur dalam Pasal 56.

Selanjutnya dilakukan tahap Pengumpulan Data Fisik, Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis, Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dan Pengesahannya, Pembukuan Hak, serta Penerbitan Sertifikat sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 57 sampai Pasal 69.

Bahwa apabila benar, Pasal Para Penggugat adalah Pemilik tanah objek gugatan dalam perkara ini, maka sudah pasti Para Penggugat akan mengikuti proses pendaftaran tanah secara sistemik tersebut. Dan apabila Sertifikat Sementara No. 8 Tahun 1963 milik Para Penggugat tersebut adalah benar dan jelas, pasti tanah milik Para Penggugat tersebut secara otomatis akan terdata oleh Kantor Pertanahan pada tahap Pengumpulan Data Fisik, Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis dan akan diikutkan dalam proses pendaftaran tanah tersebut.

## **b. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik**

Kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan yang bersangkutan, dilakukan melalui tahapan Permohonan, Pengukuran, Pengumpulan dan Penelitian Data Yuridis Bidang Tanah, Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis, dan Pengesahannya, Pembukuan Hak, serta Penerbitan Sertifikat, sebagaimana diatur Pasal 73 sampai Pasal 91.

Bahwa apabila Para Penggugat adalah benar pemilik objek gugatan dalam perkara ini, maka Para Penggugat seharusnya melakukan permohonan proses pendaftaran tanah secara sporadik ini.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, membuktikan bahwa Penggugat bukanlah pemilik tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini, karena Penggugat tidak dapat mengikuti proses pendaftaran tanah baik secara sistematis maupun secara sporadik sebagaimana diatur dalam ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 dan

*Halaman 77 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*

### Disclaimer

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



Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Seharusnya, apabila Para Penggugat adalah benar sebagai pemilik tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini dan Sertifikat Sementara No. 8 Tahun 1963 tersebut adalah sah secara hukum, maka seharusnya Para Penggugat melakukan proses pendaftaran tanah untuk memperbaharui Sertifikat Sementara No. 8 Tahun 1963 tersebut, agar Para Penggugat mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas tanahnya tersebut. Tetapi pada kenyataannya Para Penggugat tidak melakukan proses pendaftaran tanah dan memperbaharui Sertifikat Sementara No. 8 Tahun 1963 tersebut, sehingga menegaskan dan menguatkan bahwa Para Penggugat bukanlah pemilik yang sah atas tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini.

**19.** Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya hanya dapat mendalilkan tanpa tidak dapat membuktikan sebagai ahli waris yang sah dari silsilah keturunan serta berhak atas obyek sengketa sebagai ahli waris tanpa ada perselisihan para ahli waris.

**20.** Bahwa Para Penggugat meminta adanya ganti rugi kerugian immaterial yang salah satunya adalah biaya-biaya dan membayar jasa Lawyer yang notabene jasa lawyer bukanlah sebagai salah satu bentuk kerugian.

**21.** Bahwa para Penggugat meminta adanya ganti rugi kerugian sebesar 2.240Mx Rp3.500.000 = Rp7.840.000.000. Bahwa angka Rp3.500.000 tidak memiliki dasar dalam dalil-dalil gugatan dari mana angka tersebut diperoleh, sehingga antara posita dengan petitum tidak sinkron.

**22.** Bahwa para Penggugat tidak dapat menerangkan hubungan hukum atau kerjasama yang dimaksud antara Tergugat Satu, Tergugat Dua, Tergugat Tiga, Tergugat Empat, dan Tergugat Lima, serta Turut Tergugat Dua yang menjadi kuasa dari kami. Para Penggugat tidak dapat menerangkan bentuk kerjasama tersebut yang memiliki satu kehendak yang sama dan kolaborasi yang jelas. Terlebih dalam

*Halaman 78 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



gugatannya, para penggugat tidak dapat pula menerangkan peranan dari para Turut Tergugat yaitu Turut Tergugat Satu, Turut Tergugat Dua, Turut Tergugat Tiga, dan Turut Tergugat Empat. Hubungan kerjasama antara Para Tergugat dan Para Turut Tergugat sangatlah kabur dan penuh dengan asumsi tanpa disertai dalil-dalil yang jelas.

**23.** Bahwa Para Penggugat meminta adanya sita Jaminan yang notabena obyek yang disengketakan adalah aset milik negara yang dilarang untuk dilakukan adanya sita jaminan.

**24.** Bahwa Para Penggugat meminta uang paksa (dwangsom) sebesar Rp25.000.000. Berdasarkan beberapa yurisprudensi menyebutkan permintaan uang paksa (dwangsom) harus ditolak, yaitu:

a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 791 K/Sip/1972, menyebutkan: "Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang."

b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 307 K/Sip/1976, menyebutkan: "Tuntutan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil jika putusan tersebut mempunyai kekuatan yang pasti."

c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 34K/Sip/1954, menyebutkan: "Tuntutan pembayaran sejumlah uang paksa tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan dasar hukumnya."

Maka berdasarkan segala alasan yang telah dikemukakan di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar berkenan memutuskan sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

#### DALAM POKOK PERKARA:

*Halaman 79 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Munghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo aet bono).

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

DALAM EKSEPSI :

**A. KOMPETENSI ABSOLUT**

1. Bahwa berdasarkan dalil dalam surat Gugatan Para Penggugat, sebab dari inti permasalahan berawal semasa hidupnya almarhum Djamsari bin Achmad meninggalkan ahli waris yaitu Saiyah binti Djamsari, Dkk / Para Penggugat dan meninggalkan harta kekayaan berupa tanah sawah sesuai Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8 Tahun 1963 yaitu tanah yang terletak di Kp. Kubang Laban, Kelurahan Panggungrawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten pada Blok Pojok, Kohir No. 1081, Persil 70 S.IV luas 2.240 m2, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Kali selokan / saluran air kemudian Jalan Semburat / Jl. Link. Kubang Laban
- Sebelah Selatan : Semula tanah sawah Kelurahan Panggungrawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon
- Sebelah Barat : Semula tanah milik Bakar, kemudian dialihkan kepada Kelurahan Panggungrawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota

*Halaman 80 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*





Cilegon. Jalan ke sekolah dan ke kantor Kelurahan Panggung Rawi serta bangunan sekolah SD Negeri Kubang Laban

- Sebelah Utara : Semula tanah milik Hadji Machmud kemudian dialihkan kepada Toko Bintang dan sekarang dibuat pembatasnya selokan air

2. Bahwa yang menjadi objek dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8/Panggungrawi, tercatat atas nama Djamsari bin Achmad yang menuntut Sertipikat Hak Pakai No. 47/Panggungrawi tercatat atas nama Pemerintah Kota Cilegon dan Sertipikat Hak Pakai No. 78/Panggungrawi tercatat atas nama Pemerintah Kota Cilegon, dinyatakan cacat hukum serta tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sebagaimana dalam Petitum Para Penggugat pada angka 8 (delapan) dan 9 (sembilan) dalam surat Gugatan Para Penggugat;

3. Bahwa berkaitan dengan angka 2 (dua) di atas, merupakan produk yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, sudah sepatutnya kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri, hal tersebut berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 53 ayat (1) "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi", Pasal 53 ayat (2) "Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah": huruf a. "Keputusan

*Halaman 81 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”, huruf b. “Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik”;

4. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 4 “Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara”. Dengan demikian Pengadilan yang berwenang memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan perkara terkait produk yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dan bukan Pengadilan Negeri Serang.

## B. GUGATAN PARA PENGUGAT (NEBIS IN IDEM)

1. Bahwa pengertian mengenai asas nebis in idem sebagaimana tertuang dalam ketentuan pasal 1917 KUHPdata yang berbunyi “Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat mengajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula”, sehingga suatu perkara yang telah diputus oleh hakim terdahulu dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat digugat kembali dengan subjek dan objek yang sama;

2. Bahwa Gugatan Para Penggugat sebagaimana pada gugatan a quo adalah tentang Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang terdiri dari 25 Posita dan 14 Petitum, sebelum diajukannya gugatan a quo, Para Penggugat pernah mengajukan gugatan perkara

*Halaman 82 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



mengenai hal yang sama, pihak yang sama dan telah diputus berdasarkan perkara perdata Nomor 156/Pdt.G/2022/PN.Srg., yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dengan amar putusan sebagai berikut:

**MENGADILI**

**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat II;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ovankelijke Verklard);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.10.245.000,00 (sepuluh juta dua ratus empat puluh lima ribu rupiah);

3. Bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 yang pada pokoknya menyatakan dalam Nomor XVII tentang Nebis In Idem, bahwa menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan:

- Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak;
- Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

4. Lebih dari pada itu, berdasarkan pendapat M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata, Hal. 42 yang pada pokoknya menyatakan sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat nebis in idem.

*Halaman 83 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



Oleh karena dalam kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya;

5. Bahwa oleh karenanya sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat VI tentang Nebis In Idem dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard / NO).

**C. LEGAL STANDING**

1. Bahwa berdasarkan dalil dalam surat Gugatan Para Penggugat, sebab dari inti permasalahan berawal semasa hidupnya almarhum Djamsari bin Achmad meninggalkan ahli waris yaitu Saiyah binti Djamsari, Dkk / Para Penggugat dan meninggalkan harta kekayaan berupa tanah sawah sesuai Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8 Tahun 1963 yaitu tanah yang terletak di Lingkungan Kubang Laban, Kelurahan Panggungrawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten pada Blok Pojok, Kohir No. 1081, Persil 70 S.IV luas 2.240 m2, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Kali selokan / saluran air kemudian Jalan Semburat / Jl. Link. Kubang Laban
- Sebelah Selatan : Semula tanah sawah Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon
- Sebelah Barat : Semula tanah milik Bakar, kemudian dialihkan kepada Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon. Jalan ke sekolahan dan ke kantor Kelurahan Panggung Rawi serta bangunan sekolah SD Negeri Kubang Laban



- Sebelah Utara : Semula tanah milik Hadji Machmud kemudian dialihkan kepada Toko Bintang dan sekarang dibuat pembatasnya selokan air

2. Bahwa berdasarkan dalil dalam surat gugatan, semasa hidupnya Djamsari bin Achmad pernah menikah dengan seorang perempuan yang bernama Kusna binti Kures dan dari hasil pernikahannya telah lahir 3 (tiga) orang anak, yaitu:

- a. Kusni bin Djamsari
- b. Saiyah binti Djamsari
- c. Suadah binti Djamsari

Selanjutnya pada tanggal 18 Agustus 1982 Djamsari bin Achmad meninggal dunia, begitu juga Kusna binti Kures telah meninggal dunia pada tanggal 7 September 1983;

3. Bahwa dasar Para Penggugat menjadi Ahli Waris dari Almarhum Djamsari bin Achmad dan Almarhumah Kusna binti Kures:

- a. Surat Keterangan Kematian atas nama Djamsari bin Achmad dan Kusna binti Kures;
- b. Surat Kematian Almarhum Kusni bin Djamsari;
- c. Surat Kematian Almarhum Suadah binti Djamsari dan Almarhum Sapri bin Asrip;
- d. Surat Silsilah Waris dan Surat Keterangan Waris Almarhum Djamsari bin Achmad;
- e. Bahwa huruf a sampai dengan d diatas, menjadi Legal Standing Para Penggugat dalam gugatan perkara ini;

4. Bahwa terhadap Legal Standing Para Penggugat pada angka 3 (tiga) diatas, masih perlu dipertanyakan, mengenai apakah didalam gugatan telah disertakan bukti berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), Akta Kelahiran dan Kartu Keluarga (KK) yang menjelaskan bahwa Para Penggugat merupakan Anak dari Almarhum Djamsari bin Achmad dan Anak dari Almarhum Kusni bin Djamsari serta Anak dari Almarhumah Suadah binti Djamsari;

*Halaman 85 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



5. Bahwa dengan telah meninggalnya Djamsari bin Achmad dan Kusna binti Kures, serta Anak dari Almarhum Djamsari bin Achmad yaitu Kusni bin Djamsari dan Suadah binti Djamsari, haruslah dibuktikan dengan Penetapan Ahli Waris dari badan peradilan, berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Pasal 49 "Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: a. perkawinan, b. waris, c. wasiat, d. hibah, e. wakaf, f. zakat, g. infaq, h. shadaqah, dan i. ekonomi syari'ah", Pasal 50 angka (2) "Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh pengadilan agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49";
6. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, Para Penggugat tidak mempunyai Legal Standing atau Hak, terhadap Ahli Waris yang sah dari Almarhum Djamsari bin Achmad, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ovanterkijld verklaard).

#### D. GUGATAN TELAH DALUWARSA

1. Bahwa berdasarkan dalil dalam surat Gugatan Para Penggugat, sangat patut dinyatakan pengajuan gugatan telah daluwarsa karena yang menjadi objek dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8/Panggungrawi, tahun terbit 1963, atas nama Djamsari bin Achmad;
2. Bahwa Gugatan Para Penggugat dinyatakan telah melampaui 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

*Halaman 86 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*





akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukan suatu alas hak, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk”.

Sehingga berdasarkan pasal tersebut secara tidak langsung dengan timbulnya hak seseorang untuk memperoleh hak atas tanah berdasarkan masa daluwarsa mengakibatkan hilang masa seseorang untuk melakukan gugatan terhadap kepemilikan hak atas tanah;

3. Bahwa dari permasalahan yang diangkat oleh Para Penggugat sudah melampaui 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 para pihak yang mengikatkan diri pada perbuatan hukum masih hidup di dunia, serta mengapa dahulu tidak dipermasalahkan oleh Almarhum Djamsari bin Achmad ketika mereka masih hidup, tetapi mengapa pada saat sekarang ini baru dipermasalahkan;

4. 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 Tergugat VI memohon gugatan yang diajukan oleh Para 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;

5. Bahwa sebagaimana telah diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan

*Halaman 87 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



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.

6. Bahwa apabila dihitung dari penerbitan Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8/Panggungrawi yang terbit pada tahun 1963 telah melewati waktu 60 tahun lamanya kemudian diajukan gugatan oleh Para Penggugat, maka gugatan Para Penggugat telah daluarsa karena melampaui batas 5 tahun sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pendaftaran tanah, maka gugatan Para Penggugat telah daluarsa dan haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

#### **E. GUGATAN ERROR IN OBJECTO**

1. Bahwa berdasarkan dalil dalam surat Gugatan Para Penggugat, sebab dari inti permasalahan berawal semasa hidupnya almarhum Djamsari bin Achmad meninggalkan ahli waris yaitu Saiyah binti Djamsari, Dkk / Para Penggugat dan meninggalkan harta kekayaan berupa tanah sawah sesuai Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8 Tahun 1963 yaitu tanah yang terletak di Kp. Kubang Laban, Kelurahan Panggungrawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten pada Blok Pojok, Kohir No. 1081, Persil 70 S.IV luas 2.240 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut:

*Halaman 88 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



- Sebelah Timur : Kali selokan / saluran air kemudian Jalan Semburat / Jl. Link. Kubang Laban
- Sebelah Selatan : Semula tanah sawah Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon
- Sebelah Barat : Semula tanah milik Bakar, kemudian dialihkan kepada Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon. Jalan ke sekolahan dan ke kantor Kelurahan Panggung Rawi serta bangunan sekolah SD Negeri Kubang Laban
- Sebelah Utara : Semula tanah milik Hadji Machmud kemudian dialihkan kepada Toko Bintang dan sekarang dibuat pembatasnya selokan air

2. Bahwa Para Penggugat mengklaim sebagai Pemilik yang sah terhadap peninggalan harta kekayaan dari Almarhum Djamsari bin Achmad berupa tanah sawah sesuai Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8 Tahun 1963 yaitu tanah yang terletak di Kp. Kubang Laban, Kelurahan Panggungrawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten pada Blok Pojok, Kohir No. 1081, Persil 70 S.IV luas 2.240 m<sup>2</sup>;

3. Bahwa Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8/Panggungrawi, tahun terbit 1963 tercatat atas nama Djamsari bin Achmad, sampai saat ini belum pernah dilakukan penyesuaian terhadap Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8/Panggungrawi tersebut;

4. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3 "Pendaftaran tanah bertujuan": huruf c "untuk terselenggaranya tertib administrasi

*Halaman 89 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertanahan". Untuk tertib administrasi pertanahan, perlindungan dan kepastian hukum baik data fisik maupun data yuridis, maka dengan ini diinformasikan bahwa terhadap blanko sertifikat lama yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, agar diganti dengan blanko sertifikat baru dan harus dilakukan pengukuran ulang agar mendapatkan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah terhadap sertifikat dimaksud, sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dikarenakan Para Penggugat tidak tertib administrasi pertanahan, perlindungan dan kepastian hukum, sehingga dapat dinyatakan gugatan error in objecto, maka Gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya di tolak.

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dari segala yang telah diuraikan dalam Tanggapan pada bagian Eksepsi tersebut diatas, agar diatur secara mutatis-mutandis, sehingga dianggap telah termuat dalam pokok perkara ini, oleh karena itu tidak perlu diulang kembali;
2. Bahwa Tergugat VI menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para 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 berdasarkan dalil dalam surat Gugatan Para Penggugat, sebab dari inti permasalahan berawal semasa hidupnya almarhum Djamsari bin Achmad meninggalkan ahli waris yaitu Saiyah binti Djamsari, Dkk / Para Penggugat dan meninggalkan harta kekayaan berupa tanah sawah sesuai Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8 Tahun 1963 yaitu tanah yang terletak di Kp. Kubang Laban, Kelurahan Panggungrawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten

*Halaman 90 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*

#### Disclaimer

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



pada Blok Pojok, Kohir No. 1081, Persil 70 S.IV luas 2.240 m2, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Timur : Kali selokan / saluran air kemudian Jalan Semburat / Jl. Link. Kubang Laban
- Sebelah Selatan : Semula tanah sawah Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon
- Sebelah Barat : Semula tanah milik Bakar, kemudian dialihkan kepada Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon. Jalan ke sekolahan dan ke kantor Kelurahan Panggung Rawi serta bangunan sekolah SD Negeri Kubang Laban
- Sebelah Utara : Semula tanah milik Hadji Machmud kemudian dialihkan kepada Toko Bintang dan sekarang dibuat pembatasnya selokan air

5. Bahwa yang menjadi objek dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8/Panggungrawi, tercatat atas nama Djamsari bin Achmad yang menuntut Sertipikat Hak Pakai No. 47/Panggungrawi tercatat atas nama Pemerintah Kota Cilegon dan Sertipikat Hak Pakai No. 78/Panggungrawi tercatat atas nama Pemerintah Kota Cilegon, dinyatakan cacat hukum serta tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sebagaimana dalam Petitum Para Penggugat pada angka 8 (delapan) dan 9 (sembilan) dalam surat Gugatan Para Penggugat;

6. Bahwa objek dalam perkara ini merupakan produk yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara, sudah sepatutnya kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri, hal tersebut berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun

*Halaman 91 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 53 ayat (1) "Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi", Pasal 53 ayat (2) "Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah": huruf a. "Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku", huruf b. "Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik";

7. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pasal 4 "Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara". Dengan demikian Pengadilan yang berwenang memeriksa, memutuskan dan menyelesaikan perkara terkait produk yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dan bukan Pengadilan Negeri Serang;

8. Bahwa menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 yang pada pokoknya menyatakan dalam Nomor XVII tentang Nebis In Idem, bahwa menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan:

*Halaman 92 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*





- Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak;
- Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

9. Bahwa perkara yang telah memiliki kekuatan hukum tetap atau inkraacht van gewijsde oleh hakim terdahulu, tidak dapat digugat kembali oleh subjek dan objek yang sama dengan sebelumnya. Hal ini diatur dalam Pasal 1917 KUHPerdara yang menyatakan: "Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat mengajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula diajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula". Sehingga sudah sepatutnya sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat VI tentang Ne bis In Idem dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard / NO);

10. Bahwa berdasarkan dalil dalam surat gugatan, semasa hidupnya Djamsari bin Achmad pernah menikah dengan seorang perempuan yang bernama Kusna binti Kures dan dari hasil pernikahannya telah lahir 3 (tiga) orang anak, yaitu:

- a. Kusni bin Djamsari
- b. Saiyah binti Djamsari
- c. Suadah binti Djamsari

Selanjutnya pada tanggal 18 Agustus 1982 Djamsari bin Achmad meninggal dunia, begitu juga Kusna binti Kures telah meninggal dunia pada tanggal 7 September 1983;

11. Bahwa dasar Para Penggugat menjadi Ahli Waris dari Almarhum Djamsari bin Achmad dan Almarhumah Kusna binti Kures:

- a. Surat Kematian Almarhum Djamsari bin Achmad dan Almarhumah Kusna binti Kures;

*Halaman 93 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



- b. Surat Kematian Almarhum Kusni bin Djamsari;
- c. Surat Kematian Almarhum Suadah binti Djamsari dan Almarhum Sapri bin Asrip;
- d. Surat Keterangan Waris Almarhum Djamsari bin Achmad;
- e. Bahwa huruf a sampai dengan d diatas, menjadi Legal Standing Para Penggugat dalam gugatan perkara ini;

12. Bahwa terhadap Legal Standing Para Penggugat pada angka 11 (sebelas) diatas, masih perlu dipertanyakan, mengenai apakah didalam gugatan telah disertakan bukti berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), Akta Kelahiran dan Kartu Keluarga (KK) yang menjelaskan bahwa Para Penggugat merupakan Anak dari Almarhum Djamsari bin Achmad dan Anak dari Almarhum Kusni bin Djamsari serta Anak dari Almarhumah Suadah binti Djamsari;

13. Bahwa dengan telah meninggalnya Djamsari bin Achmad dan Kusna binti Kures, serta Anak dari Almarhum Djamsari bin Achmad yaitu Kusni bin Djamsari dan Suadah binti Djamsari, haruslah dibuktikan dengan Penetapan Ahli Waris dari badan peradilan, berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama, Pasal 49 "Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: a. perkawinan, b. waris, c. wasiat, d. hibah, e. wakaf, f. zakat, g. infaq, h. shadaqah, dan i. ekonomi syari'ah", Pasal 50 angka (2) "Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut diputus oleh pengadilan agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49";

14. Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai Legal Standing atau Hak, terhadap Ahli Waris yang sah dari Almarhum Djamsari bin Achmad, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau



setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ovanthekelijk verklaard).

15. Bahwa berdasarkan dalil dalam surat Gugatan Para Penggugat, sangat patut dinyatakan pengajuan gugatan telah daluwarsa karena yang menjadi objek dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik No. 8/Panggungrawi, tahun terbit 1963, atas nama Djamsari bin Achmad;

16. Bahwa gugatan Penggugat dinyatakan telah melampaui 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”.

Sehingga berdasarkan pasal tersebut secara tidak langsung dengan timbulnya hak seseorang untuk memperoleh hak atas tanah berdasarkan masa daluwarsa mengakibatkan hilang masa seseorang untuk melakukan gugatan terhadap kepemilikan hak atas tanah;

17. Bahwa sebagaimana telah diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah 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

*Halaman 95 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

18. Bahwa apabila dihitung dari penerbitan Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8/Panggungrawi yang terbit pada tahun 1963 telah melewati waktu 60 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).

19. Bahwa Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8/Panggungrawi, tahun terbit 1963 tercatat atas nama Djamsasi bin Achmad, sampai saat ini belum pernah dilakukan penyesuaian terhadap Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8/Panggungrawi tersebut;

20. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3 "Pendaftaran tanah bertujuan": huruf c "untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan". Untuk tertib administrasi pertanahan, perlindungan dan kepastian hukum baik data fisik maupun data yuridis, maka dengan ini diinformasikan bahwa terhadap blanko sertifikat lama yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, agar diganti dengan blanko sertifikat baru dan harus dilakukan pengukuran ulang agar mendapatkan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah terhadap sertifikat dimaksud, sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

21. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dikarenakan Para Penggugat tidak tertib administrasi pertanahan, perlindungan dan

*Halaman 96 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepastian hukum, sehingga dapat dinyatakan gugatan error in objecto, maka Gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya di tolak.

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

## DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat VI seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat VI 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 untuk Turut Tergugat III tidak mengajukan jawaban begitupula Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV, tidak mengajukan jawaban selain itu untuk persidangan selanjutnya pihak-pihak tersebut tidak pernah hadir maupun mengirimkan kuasanya dipersidangan, sehingga Majelis Hakim berpendapat para pihak tersebut tidak akan mempergunakan haknya dalam persidangan ini, dan proses pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa dihadiri pihak-pihak tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan repliknya yang pada gilirannya telah dijawab pula oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat II serta Tergugat VI dengan mengajukan dupliknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat telah disangkal oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat II, maka Majelis menetapkan beban pembuktian kepada kedua belah pihak dimana

*Halaman 97 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*

### Disclaimer

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



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat diwajibkan membuktikan dalil gugatannya dan Para Tergugat dan Turut Tergugat II diwajibkan membuktikan dalil bantahannya sebagaimana ketentuan pasal 163 HIR jo Pasal 1865 KUH Perdata;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat, sebagai berikut:

| N o. | Bukti                     | NAMA BUKTI   | Keterangan                            |
|------|---------------------------|--|---------------------------------------|
| 1.   | Penggugat 1<br>s/d 9. Ia  | Kikitor Padjag Boemi tahun 1945 atas nama Masnul b. Hadji Ootong, dengan Leter C No. 950;  | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli     |
| 2.   | Penggugat 1<br>s/d 9. Ib  | Peta Bagan Persil;   | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli     |
| 3.   | Penggugat 1<br>s/d 9. II  | Akta Dijual Beli No. 21 / I / 1962, tertanggal 3 Nopember 1962, antara Masnul bin Hadji Ootong selaku Penjual Tanah dan Djamsari bin Achmad selaku Pembeli;  | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli     |
| 4.   | Penggugat 1<br>s/d 9. III | Peta Bagan Persil;   | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Fotokopi |
| 5.   | Penggugat 1<br>s/d 9. IV  | Sertipikat Hak Milik No. 8, tahun 1963, tertanggal 13 Agustus 1963 atas nama : Djamsari bin Achmad, dengan luas tanah 2.240 M2;  | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli     |
| 6.   | Penggugat 1<br>s/d 9. Va  | Buku Identifikasi Bidang Milik yang diterbitkan pada tahun 1988 oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Pajak, Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Provinsi Jawa Barat, Kab / Kotamadya | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli     |

Halaman 98 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG





|     |                            |   |                                   |
|-----|----------------------------|---|-----------------------------------|
|     |                            | Serang, Kecamatan Cilegon, Desa / Kelurahan Panggung Rawi No. 176;  |                                   |
| 7.  | Penggugat 1<br>s/d 9. Vb   | Surat Nama-nama Pemilik Tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Desa Panggung Rawi sekarang Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Cilegon sekarang Kecamatan Jombang, Kab / Kotamadya Serang sekarang Kota Cilegon, Provinsi Jawa Barat sekarang Provinsi Banten; | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli |
| 8.  | Penggugat 1<br>s/d 9. Vc   | Peta Bagan Persil;  | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli |
| 9.  | Penggugat 1<br>s/d 9. VI   | Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi atas nama Djamsari bin Achmad;   | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli |
| 10. | Penggugat 1<br>s/d 9. VIIa | Surat Keterangan Kematian atas nama Djamsari bin Achmad dengan Nomor 472.12/43/Panggung Rawi tertanggal 24 Juni 2021;   | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli |
| 11. | Penggugat 1<br>s/d 9. VIIb | Surat Keterangan Kematian atas nama Kusna binti Kures dengan Nomor 472.12/45/Panggung Rawi tertanggal 24 Juni 2021;   | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli |
| 12. | Penggugat 1<br>s/d 9. VIII | Surat Keterangan Kematian atas nama Kusni bin Djamsari dengan Nomor 472.12/44/Panggung Rawi tertanggal 24 Juni 2021;  | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli |
| 13. | Penggugat 1<br>s/d 9. IXa  | Surat Keterangan Kematian atas nama Suadah binti Djamsari dengan Nomor 472.12/42/Panggung Rawi tertanggal 24 Juni 2021;   | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli |

Halaman 99 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG



|    |                            |   |                                 |
|----|----------------------------|---|---------------------------------|
| 14 | Penggugat 1<br>s/d 9. IXb  | Surat Keterangan Kematian atas nama Sapri bin Asrif dengan Nomor 472.12/41/Panggung Rawi tertanggal 24 Juni 2021;   | Fotokopi sesuai dengan Asli     |
| 15 | Penggugat 1<br>s/d 9. X    | Silsilah Ahli Waris Almarhum Djamsari bin Achmad;   | Fotokopi sesuai dengan Asli     |
| 16 | Penggugat 1<br>s/d 9. XI   | Bukti Surat Keterangan Waris Almarhum Djamsari bin Achmad tertanggal 16 Juli 2021 yang ditandatangani Para Ahli Waris Almarhum Djamsari bin Achmad dan Saksi-saksi serta Kelurahan Panggung Rawi dan Kecamatan Jombang; | Fotokopi sesuai dengan Asli     |
| 17 | Penggugat 1<br>s/d 9. XII  | Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Djamsari bin Achmad (Jamsari) Nomor : 463/176/82;  | Fotokopi sesuai dengan Asli     |
| 18 | Penggugat 1<br>s/d 9. XIII | Kartu Keluarga (KK) Nomor : 3672051311070598. Di dalamnya tercatat ada nama Saiyah;   | Fotokopi sesuai dengan Asli     |
| 19 | Penggugat 1<br>s/d 9. XIV  | Kartu Keluarga (KK) Nomor : 3672052509170004. Di dalamnya tercatat ada nama Sahilah;  | Fotokopi sesuai dengan Asli     |
| 20 | Penggugat 1<br>s/d 9. XV   | Kartu Keluarga (KK) Nomor : 3604012211040132. Di dalamnya tercatat sebagai kepala keluarga Hawasi;  | Fotokopi sesuai dengan Fotokopi |
| 21 | Penggugat 1<br>s/d 9. XVI  | Kartu Keluarga (KK) Nomor : 3672012902080033. Di dalamnya tercatat sebagai kepala keluarga Hawasi Sumarta.;   | Fotokopi sesuai dengan Fotokopi |



|    |                             |  |                                       |
|----|-----------------------------|--|---------------------------------------|
| 22 | Penggugat 1<br>s/d 9. XVII  | Kartu Keluarga (KK) Nomor :<br>3672051411070644. Di dalamnya<br>tercatat ada nama Sutati;  | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli     |
| 23 | Penggugat 1<br>s/d 9. XVIII | Kartu Keluarga (KK) Nomor :<br>3672082911120001. Di dalamnya<br>tercatat sebagai kepala keluarga<br>Supriyadi;   | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Fotokopi |
| 24 | Penggugat 1<br>s/d 9. XIX   | Kartu Keluarga (KK) Nomor :<br>3672050909090088. Di dalamnya<br>tercatat ada nama Husniawati;  | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli     |
| 25 | Penggugat 1<br>s/d 9. XX    | Kartu Keluarga (KK) Nomor :<br>3672052509170004. Di dalamnya<br>tercatat ada nama Husnul Hotimah;  | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Fotokopi |
| 26 | Penggugat 1<br>s/d 9. XXI   | Kartu Keluarga (KK) Nomor :<br>3672051809150006. Di dalamnya<br>tercatat sebagai kepala keluarga atas<br>nama Mad Racik;   | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Fotokopi |
| 27 | Penggugat 1<br>s/d 9. XXII  | surat Pemberitahuan Ketetapan<br>Ipeda / Tanda Pembayaran Ipeda<br>Tahun 1979 dengan Leter C No. 1081<br>atas nama Djamsari bin Achmad<br>terhadap lokasi tanah yang terletak di<br>Link. Kubang Laban, Kelurahan<br>Panggung Rawi, Kecamatan Jombang,<br>Kota Cilegon, Provinsi Banten; | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli     |
| 28 | Penggugat 1<br>s/d 9. XXIII | surat Pemberitahuan Ketetapan<br>Ipeda / Tanda Pembayaran Ipeda<br>Tahun 1981 dengan Leter C No. 1081<br>atas nama Djamsari bin Achmad<br>terhadap lokasi tanah yang terletak di<br>Link. Kubang Laban, Kelurahan  | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli     |



|    |                             |   |                                   |
|----|-----------------------------|---|-----------------------------------|
|    |                             | Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten;  |                                   |
| 29 | Penggugat 1<br>s/d 9. XXIV  | surat Pemberitahuan Ketetapan Ipeda / Tanda Pembayaran Ipeda Tahun 1982 dengan Leter C No. 1081 atas nama Djamsari bin Achmad terhadap lokasi tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten; | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli |
| 30 | Penggugat 1<br>s/d 9. XXV   | surat Pemberitahuan Ketetapan Ipeda / Tanda Pembayaran Ipeda Tahun 1983 dengan Leter C No. 1081 atas nama Djamsari bin Achmad terhadap lokasi tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten; | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli |
| 31 | Penggugat 1<br>s/d 9. XXVI  | surat Pemberitahuan Ketetapan Ipeda / Tanda Pembayaran Ipeda Tahun 1982 dengan Leter C No. 1081 atas nama Djamsari bin Achmad terhadap lokasi tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten; | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli |
| 32 | Penggugat 1<br>s/d 9. XXVII | Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang / Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1986 dengan Leter C No. 1081 atas nama Djamsari bin Achmad terhadap lokasi tanah yang terletak di Link. Kubang   | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli |



|    |                              |   |                                   |
|----|------------------------------|---|-----------------------------------|
|    |                              | Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten;   |                                   |
| 33 | Penggugat 1<br>s/d 9. XXVIII | Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang / Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1987 dengan Leter C No. 1081 atas nama Djamsari bin Achmad terhadap lokasi tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten; | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli |
| 34 | Penggugat 1<br>s/d 9. XXIX   | Surat Tanda Terima Sementara / Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1993, dengan Leter C No. 1081 atas nama Djamsari bin Achmad terhadap lokasi tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten;             | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli |
| 35 | Penggugat 1<br>s/d 9. XXX    | Surat Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, dengan Leter C No. 1081 atas nama Djamsari bin Achmad;  | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Asli |

Menimbang, bahwa untuk lebih memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan alat bukti saksi, sebagai berikut:

1. Saksi **Firdaus A. Rouf**, telah disumpah sesuai dengan agamanya dan menerangkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi kenal dengan orang yang bernama Djamsari atau Jamsari dan sekarang sepengetahuan Saksi orang yang bernama Djamsari atau Jamsari sudah meninggal dunia;

Halaman 103 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui tanah alm. Djamsari atau Jamsari yang terletak di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi dahulu Desa Panggung Rawi, Kecamatan Jombang dahulu Kecamatan Cilegon, Kota Cilegon;
- Bahwa Saksi mengetahui riwayat tanah alm. Djamsari/Jamsari sejak tahun 1975 dan Saksi mengetahui persis tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi luas tanah milik alm. Djamsari/Jamsari yang terletak di Link. Kubang Laban Kelurahan Panggung rawi tersebut seluas 2.246 m<sup>2</sup>;
- Bahwa menurut cerita Penggugat I Saiyah binti Djamsari / Jamsari tanah tersebut diperoleh dengan cara membelinya dari sdr. Masnul Bin Hadji Otong, adapun surat-suratnya ketika alm. Jamsari beli tanah dari sdr. Masnul bin Hadji Otong tersebut berupa girik, Letter C dan Akta Jual Beli (AJB);
- Bahwa sepengetahuan Saksi setelah tanah tersebut dibeli oleh alm. Djamsari/Jamsari, kemudian alas hak tanah tersebut ditingkatkan menjadi sertipikat;
- Bahwa rumah Saksi jaraknya berdekatan dengan tanah alm. Jamsari/Jamsari tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa sepengetahuan Saksi setelah tanah tersebut dibeli oleh alm. Djamsari/Jamsari, kemudian tanah tersebut digarap/dikuasai oleh alm. Jamsari dengan cara ditanami pohon pisang, singkong dan palawija;
- Bahwa setelah tanah tersebut dibeli oleh alm. Djamsari/Jamsari dan sampai dengan alm. Djamsari/Jamsari tanah tersebut tidak pernah ada keributan ataupun sengketa dengan tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi alm. Djamsari/Jamsari meninggal pada tahun 1982, alm. Jamsari meninggal di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi;

Halaman 104 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah alm. Djamsari/Jamsari meninggal dunia, kemudian tanah tersebut dilanjutkan dan dikuasai oleh sdr. Kusna (istri alm. Djamsari/Jamsari), setelah istri Djamsari/Jamsari meninggal pada tahun 1983 kemudian tanah tersebut dilanjutkan dan dikuasai oleh anaknya yaitu sdr. Saiyah binti Djamsari / Jamsari (Penggugat I);
- Bahwa sepengetahuan Saksi alm. Djamsari / Jamsari pernah membayar pajak tanah tersebut pada tahun 1965;
- Bahwa alm. Djamsari/Jamsari mempunyai 3 (tiga) orang anak yaitu : Saiyah, Kusni dan Suadah;
- Bahwa semasa hidupnya Kusni menikah dengan Sahilah dan mempunyai 6 (enam) orang anak yaitu Hawasi, Hawasi Sumarta, Sutati, Supriyadi, Husniawati dan Husnul Hotimah sedangkan Suadah semasa hidupnya telah menikah dengan seorang laki-laki bernama Sapri bin Asrip dan telah mempunyai 1 (satu) orang anak yaitu bernama Mad Racik;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah alm. Djamsari/Jamsari yang menjadi sengketa dalam perkara ini terletak di Blok Pojok, Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, adapun batas-batasnya sebagai berikut :
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan sebelumnya jalan Semburat dan sekarang menjadi Jalan Irigasi, panjang sisinya kurang lebih 100 meter;
  - Sebelah selatan : berbatasan dengan sebelumnya tanah sdr. Sopian dan sekarang menjadi tanah milik Pemerintah Kota Cilegon;
  - Sebelah barat : berbatasan dengan sebelumnya tanah sdr. Bakar dan sekarang menjadi tanah milik Pemerintah Kota Cilegon dan ada bangunan Sekolah Dasar (SD);
  - Sebelah utara : berbatasan dengan sebelumnya tanah sdr. Hadji Machmud dan Sekarang Toko Bintang;

Halaman 105 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG

#### Disclaimer

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



- Bahwa menurut cerita dari Penggugat I Saiyah binti Djamsari / Jamsari bahwa pada tahun 2010 Penggugat I Saiyah binti Djamsari / Jamsari dilarang menggarap tanah tersebut oleh Pegawai Pemerintah Kota Cilegon setelah terbit sertipikat Hak Pakai atas nama Pemerintah Kota Cilegon, dimana Sertipikat Hak Pakai tersebut tersebut terbit pada tahun 2006, sehingga setelah itu Penggugat I Saiyah binti Djamsari / Jamsari tidak lagi menggarap tanah tersebut, Penggugat I Saiyah binti Djamsari / Jamsari mencari pekerjaan lain yaitu menjadi tukang urut untuk membiayai hidup sehari-hari;
- Bahwa setelah tanah tersebut tidak lagi digarap oleh Penggugat I Saiyah binti Djamsari / Jamsari, kemudian anak-anak dari alm. Jamsari pernah meminta penyelesaian atas tanah tersebut, akan tetapi tidak ditanggapi oleh pihak kelurahan;
- Bahwa menurut cerita Penggugat I Saiyah binti Djamsari / Jamsari pihak Penggugat pernah mengajukan keberatan atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yang sekarang dikuasai oleh Pemerintah Kota Cilegon (Tergugat), dan Pihak Penggugat pernah keberatan dan mengadukan ke pihak kelurahan pada tahun 2010 yang disampaikan secara lisan;
- Bahwa Saksi pernah melihat Sertipikat Hak Milik No. 8, tahun 1963 atas nama Djamsari dan ketika diperlihatkan bukti T.VI-1, Saksi menerangkan bahwa Saksi pernah melihatnya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi dalam sertipikat hak milik tersebut tidak ada gambar bidang tanahnya;
- Bahwa di tanah objek sengketa yang sekarang dikuasai oleh Pemerintah Kota Cilegon, sudah ada bangunan kelurahan, serta ada bangunan Sekolah Dasar seluas 200 meter yang dibatasi oleh jalan aspal;
- Bahwa sepengetahuan saksi adanya peralihan pemerintahan dari Kabupaten Serang menjadi Kota Cilegon sekitar tahun 2004;

*Halaman 106 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



- Bahwa sepengetahuan Saksi Penggugat I Saiyah binti Djamsari / Jamsari atau Pihak Penggugat belum pernah menjual tanah tersebut ke Pihak Lain;
- Bahwa sepengetahuan Saksi di objek sengketa tanah sengketa tersebut ada plang Pemerintah Kota Cilegon dan di belakang ada plang Pihak Penggugat dan saksi melihat Plang Pemerintah Kota Cilegon sejak 2 (dua) tahun lalu yaitu sekitar tahun 2022;

2. Saksi **Edi Sukardi**, telah disumpah sesuai dengan agamanya dan menerangkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan orang yang bernama DJAMSARI atau JAMSARI dan sepengetahuan Saksi orang yang bernama DJAMSARI atau JAMSARI sudah meninggal dunia, semasa hidupnya Saksi sering bertemu dan mengobrol dengan alm. JAMSARI;
- Bahwa sepengetahuan Saksi alm. JAMSARI meninggal tahun 1982 dan tidak lama pada tahun 1983 istrinya juga meninggal;
- Bahwa alm. JAMSARI semasa hidupnya mempunyai istri bernama KUSNA, hasil pernikahan JAMSARI dan KUSNA, telah dikaruniai 3 (tiga) orang anak yaitu :
  1. KUSNI bin DJAMSARI (sudah meninggal);
  2. SAIYAH binti DJAMSARI (Penggugat I);
  3. SUADAH binti DJAMSARI (sudah meninggal);
- Bahwa semasa hidupnya alm. KUSNI bin DJAMSARI telah menikah dengan seorang perempuan yang bernama SAHILAH binti SAHRANI (Penggugat II) dan hasil pernikahannya mempunyai 6 (enam) orang anak, yaitu :
  1. HAWASI bin KUSNI (Penggugat III)
  2. HAWASI SUMARTA bin KUSNI (Penggugat IV)
  3. SUTATI binti KUSNI (Penggugat V)
  4. SUPRIYADI bin KUSNI (Penggugat VI)

Halaman 107 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG



5. HUSNIAWATI binti KUSNI (Penggugat VII)

6. HUSNUL HOTIMAH binti KUSNI (Penggugat VIII)

- Bahwa semasa hidupnya alm. SUADAH binti DJAMSARI telah menikah dengan seorang laki-laki yang bernama SAPRI bin ASRIP dan hasil pernikahannya mempunyai 1 (satu) orang anak, yaitu : MAD RACIK bin SAPRI (Penggugat Sembilan);
- Bahwa rumah Saksi dekat dengan lokasi tanah tersebut, jaraknya kurang lebih 1.000 meter;
- Bahwa sepengetahuan Saksi alm. JAMSARI semasa hidupnya mempunyai harta berupa tanah yang terletak di di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, luas tanahnya seluas kurang lebih 2.240 m<sup>2</sup>;
- Bahwa sepengetahuan Saksi luas tanah milik alm. Djamsari/Jamsari yang terletak di Blok Pojok Semburat, Link. Kuban Laban Kelurahan Panggung rawi tersebut seluas 2.246 m<sup>2</sup>;
- Bahwa batas-batasnya sebagai berikut :
  - Sebelah Timur : saluran irigasi dan jalan baru;
  - Sebelah Selatan : tanah bengkok dulunya dan sekarang tanah Pemerintah Kota Cilegon;
  - Sebelah Barat : tanah bengkok
  - Sebelah Selatan : tanah milik Toko Bintang;
- Bahwa Saksi pernah melihat surat-surat tanah milik alm. JAMSARI tersebut setelah diperlihatkan oleh sdr. SAIYAH Binti JAMSARI berupa Sertipikat dan Akta Jual Belinya (ditunjukkan Bukti Penggugat 1 s/d 9. II, Akta Jual Beli, dan Bukti Penggugat 1 s/d 9. IV, Sertipikat Hak Milik No. 8, tahun 1963, tertanggal 13 Agustus 1963 atas nama : Djamsari bin Achmad, Saksi menerangkan bahwa Saksi pernah melihat bukti-bukti tersebut);
- Bahwa selain Sertipikat dan AJB, Saksi juga pernah melihat kikitir pajak (Diperlihatkan bukti Penggugat 1 s/d 9. Ia, Kikitir Padjag

*Halaman 108 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Boemi tahun 1945 atas nama Masnul b. Hadji Ootong, Saksi menerangkan bahwa Saksi pernah melihatnya);

- Bahwa Setelah diperlihatkan Bukti Penggugat 1 s/d 9. XII, Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Djamsari bin Achmad (Jamsari), Saksi menerangkan bahwa benar foto orang dalam KTP tersebut adalah orang yang bernama JAMSARI yang Saksi kenal;

- Bahwa sepengetahuan Saksi setelah tanah tersebut dibeli oleh alm. Djamsari/Jamsari, kemudian tanah tersebut dikelola dan digarap oleh alm. JAMSARI semasa hidupnya, setelah alm. JAMSARI meninggal, tanah tersebut tidak lagi digarap;

- Bahwa sepengetahuan Saksi sampai dengan sekarang tanah tersebut masih milik alm. JAMSARI;

- Bahwa rumah Saksi jaraknya berdekatan dengan alm. Jamsari/Jamsari kurang lebih 500 meter jaraknya, Saksi mengenal dekat keluarga alm. JAMSARI, Saksi sering mengobrol dengan alm. JAMSARI semasa hidupnya, dan juga Saksi sering mengobrol dengan istri dan anak-anaknya;

- Bahwa Saksi pernah melihat bukti-bukti kepemilikan tanah milik alm. JAMSARI seperti sertipikat, AJB, kikitir pajak tersebut hanya melihat sepintas saja setelah diperlihatkan oleh sdr. SAIYAH beberapa tahun lalu, Saksi tidak membacanya secara detail, hanya yang paham saja yang Saksi baca;

- Bahwa sdr. SAIYAH memperlihatkan bukti-bukti surat tanah tersebut kepada Saksi dalam rangka sdr. SAIYAH dan ahli waris alm. JAMSARI akan menjual tanah tersebut, akan tetapi mengalami kesulitan menjualnya;

- Bahwa seingat Saksi ketika sdr. SAIYAH menunjukan bukti-bukti surat tanah tersebut kepada Saksi, sdr. KUSNI dan sdr. SUADAH masih hidup;

- Bahwa sepengetahuan Saksi anak-anak alm. JAMSARI

Halaman 109 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG

#### Disclaimer

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



tinggal dengan lokasi tanah milik alm. JAMSARI tersebut;

- Bahwa sepengetahuan Saksi ketika tanah tersebut digarap oleh alm. JAMSARI, tanah tersebut ditanami padi, singkong dan lain-lain;

- Bahwa tanah milik alm. JAMSARI tersebut berbatasan dengan tanah bengkok/tanah Pemerintah Kota Cilegon, dulu batas-batasnya jelas, ada tanggulnya, akan tetapi sekarang batas-batasnya sudah tidak terlihat, antara tanah Pemerintah Kota Cilegon dan tanah milik alm. JAMSARI menyatu menjadi tanah lapangan;

- Bahwa sepengetahuan Saksi diatas tanah tersebut ada terpotong bangunan sekolahan miliknya tanah alm. JAMSARI dan selebihnya tanahnya menjadi lapangan bola;

- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah milik alm. JAMSARI tersebut sampai dengan sekarang belum pernah diperjualbelikan;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah menghadirkan seorang Ahli di persidangan yang bernama Dr. MOCHAMAD ARIFINAL, S.H.,M.H., dibawah sumpah telah memberikan pendapatnya sebagai berikut:

- Bahwa sebelum indonesia merdeka, ada dualisme hukum yaitu hukum barat yang menganut hukum Kolonial Belanda dan Hukum Adat. Hukum Barat surat-suratnya dikeluarkan oleh Pemerintahan Kolonial Belanda, sedangkan yang menganut hukum adat yaitu Surat-suratnya dikeluarkan oleh Raja atau Sultan;

- Bahwa mengenai bentuk Kikir Padjag Boemi Tahun 1945 (Kuasa Penggugat menunjukan Surat Kikitor tersebut) Ahli mengenal bentuknya, tulisannya miring, adapun bahasanya ditulis dalam bahasa Belanda, bahasa Sunda, bahasa Indonesia sesuai dengan wilayahnya;

- Bahwa Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) terbit di tahun 1960, sebelumnya ada konversi tanah sebelum tahun 1960, sekitar tahun 1947, tahun 1948, tahun 1949 sampai dengan tahun 1958, kemudian

*Halaman 110 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*





tahun 1960 terbit Undang-Undang Pokok Agraria, pada masa transisi tersebut ada ketentuan konversi yang diatur oleh peraturan-peraturan sebelum Undang-Undang Pokok Agraria dalam hal pencatatannya;

- Bahwa ada Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang peraturan pertanahan, di dalam PP tersebut diterbitkan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria nomor 10 tahun 1961 yang salah isi aturan yaitu terkait pejabat pembuat, bahwa dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria tersebut tidak ada keharusan membuat rangkap selain asli, baru Terbit harus dibuat 4 (empat) rangkap diatur dalam PP yang baru yaitu nomor 38, akan tetapi tahunnya Ahli lupa, 4 (empat) rangkap asli tersebut yaitu untuk pejabat PPAT, BPN, Penjual dan Pembeli, sedangkan sebelumnya cukup salinan yang dibuat sesuai aslinya, adapun yang tanda tangan hanya Pejabat, tidak ada tanda tangan penjual dan pembeli;

- Bahwa sebelum terbit UUPA, asli Akta Jual Beli di pegang oleh Asisten Wedana (setingkat Camat), kecamatan pada zaman dahulu dijabat oleh Asisten Wedana, dimana pada saat itu diatur dalam peraturan menteri Pertanian dan Agraria Nomor 10 Tahun 1961 diatur bahwa yang berhak menandatangani Akta Tanah yaitu Asisten Wedana;

- Bahwa di dalam Sertipikat tahun 1963 tidak dicantumkan gambar lokasi tanah, karena tahun 1960 ahli ukur sangat jarang, sehingga permintaan pengukuran tanah tidak bisa dilayani sepenuhnya, maka ada ketentuan bagi mereka yang mengajukan sertipikat yang belum ada surat ukurnya, dapat diterbitkan sertipikat sementara, yang kekuatannya sama dengan sertipikat aslinya, pada saat itu di dalam sertipikat tidak ada keharusan ada gambar lokasi tanahnya, karena aturan membolehkan. Baru kemudian sekitar pada tahun 1990 harus sudah ada gambarnya, karena pada saat itu sudah banyak Sarjana Ahli Ukur;

- Bahwa prinsipnya Hak pakai adalah hak menikmati hasil diatas

*Halaman 111 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



tanah bukan memiliki, maka secara teknis hak pakai bisa terbit harus seizin pemilik, contoh umum hak pakai yaitu hak garap yang sudah pasti izin kepada pemilik tanah;

- Bahwa pada zaman belanda ada istilah *Domein Verklaring* adalah pernyataan pada zaman Belanda yang menyatakan bahwa milik negara yaitu setiap hak yang tidak bisa dibuktikan kepemilikannya maka itu menjadi milik negara. Sedangkan setelah terbit UUPA pada tahun 1960, negara tidak lagi memiliki akan tetapi menguasai, yang artinya negara hanya berwenang mengatur, mendistribusi, membagi dan memberikan hak, negara tidak lagi memiliki, sebagai organisasi tertinggi negara menguasai seluruh wilayah negara republik Indonesia, dalam hal pendistribusian diserahkan kepada Badan Pertanah Nasional sesuai dengan hak-hak perdata seseorang;

- Bahwa sertifikat sementara yang belum ada gambar lokasi tanahnya jika tidak dilakukan pembaharuan setelah tahun 1990 tetap sah, karena pada waktu itu tidak ada keharusan untuk pembaharuan, yang diperbolehkan hanya untuk yang mengajukan sertifikat baru setelah tahun 1990. Pembuktian tanah adalah negatif, diberikan kepada orang yang memiliki hak. Hak itu bisa dilaksanakan bisa tidak, berbeda dengan kewajiban yang harus dilaksanakan, sementara kepemilikan sertifikat adalah Hak;

- Bahwa Sertifikat Hak Milik tidak perlu dikonversi karena tidak ada aturan yang mengaturnya;

- Bahwa bukti pembayaran pajak sebelum tahun 1960, kikitir, girik itu sebagai alat bukti hak, setelah tahun 1960 itu menjadi alat bukti membayar pajak, sedangkan bukti kepemilikan adalah sertifikat, bukti pembayaran pajak hanya petunjuk;

- Bahwa Tanah bengkok adalah tanah yang diberikan kepada Kepala Desa untuk penggantian gaji karena pada zaman dulu Kepala Desa tidak digaji, berbeda dengan sekarang, kalau sekarang Kepala Desa

Halaman 112 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG



diberikan gaji, tanah bengkok tersebut dikelola Kepala Desa selama menjadi Kepala Desa, ketika pergantian Kepala Desa tanah bengkok tersebut diserahkan kepada penggantinya, tidak boleh diakui secara pribadi;

- Bahwa sebelum sertipikat kikitir bukti kepemilikan, namun ketika terbit sertipikat sebagai bukti kepemilikan maka kikitir dan girik tidak lagi sebagai bukti, melainkan hanya petunjuk;

- Bahwa Hak Pakai boleh diterbitkan diatas Hak Milik asalkan terbitnya atas seizin pemiliknya;

- Bahwa menurut ahli setiap produk yang dihasilkan oleh Undang-Undang yang sebelumnya tetap berlaku meskipun peraturannya sudah tidak berlaku lagi, sepanjang tidak diperbaharui, akan tetapi jika sudah diperbaharui maka yang pembaharuannya lah yang berlaku. Ada asas hukum peraturan yang baru mengesampingkan yang lama itu untuk pembuatan produk baru, bukan produk lama;

- Bahwa sesuai dengan Undang-Undang no 2 tahun 2012 pengadaan tanah untuk kepentingan umum, ketika negara menghendaki tanah tersebut untuk dikuasai maka lakukan pelepasan hak, negara tidak boleh merampas. Dimana pelepasan hak tersebut bisa direncanakan, diajukan dan dianggarkan;

- Bahwa jika ada peraturan yang mengharuskan pemilik sertipikat yang lama untuk memperbaharuinya dan tidak dilakukan oleh Pemilik tanah, sertifikatnya tetap berlaku, kecuali sanksi penghapusan hak, ada program penghapusan hak yang dilakukan oleh pemerintah, yang diharuskan itu mendaftarkan haknya yang baru;

- Bahwa hak pakai tidak bisa terbit tanpa seizin pemilik, sesuai dengan putusan Mahkamah Agung R.I. ahli lupa nomornya yang menyatakan bahwa apabila ada pertentangan dua sertipikat antara Hak Pakai dengan Hak Milik, maka Hak Pakai diabaikan, namun apabila ada pertentangan antara dua sertipikat antara Hak Milik dengan Hak Milik maka diambil yang paling tua tahun terbitnya;

*Halaman 113 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



- Bahwa Sebagaimana dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Hak Milik adalah hak terkuat dan terpenuh dan dapat dipertahankan sampai kapanpun dan dimanapun, dengan siapapun, diluar hak milik itu lemah;

- Bahwa menurut pendapat Ahli tetap diakui, tetap sah, sebagaimana Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 18A mengakui tentang Hak Ulayat, kecuali ada ketentuan tentang penghapusan hak, misalnya ketika ada aturan negara maka tunduklah kepada aturan negara, namun jika tidak ada tetap sah dan berlaku, pernyataan raja-raja hanya bisa dicabut oleh peraturan raja kembali, peraturan raja tidak bisa dicabut oleh Undang-Undang;

- Bahwa didalam Hukum Perdata ada istilah Hak menguasai tanah, selama 20 (duapuluh) tahun menguasai tanah berturut-turut maka dia berhak mengajukan hak milik, akan tetapi negara tidak boleh seperti itu, karena negara dibuat untuk kesejahteraan rakyat. Ketika negara akan menguasai tanah tersebut maka negara harus terlebih dahulu melepaskan haknya. Dan negara tidak boleh mengatakan tidak tahu pemiliknya.

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat II, menegaskan bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya hanya Tergugat I saja yang telah mengajukan alat bukti surat, sementara Tergugat II, III, IV, V dan Turut Tergugat II tidak mengajukan bukti surat, sebagai berikut:

|    |      |  |                                 |
|----|------|--|---------------------------------|
| 1. | T1-1 | Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Depok dan Kotamadya Daerah Tingkat II Cilegon; | Fotokopi sesuai dengan Fotokopi |
| 2. | T1-2 | Peraturan Daerah Kota Cilegon Nomor 12 Tahun 2003 tentang Perubahan Status Desa Menjadi Kelurahan;                               | Fotokopi sesuai dengan Fotokopi |
| 3. | T1-3 | Peraturan Walikota Cilegon Nomor 5 Tahun   | Fotokopi                        |



|    |      |  |                                 |
|----|------|--|---------------------------------|
|    |      | 2006 tentang Penetapan 13 (Tiga Belas) Desa menjadi Kelurahan;   | sesuai dengan Asli              |
| 4. | T1-4 | Sertifikat Hak Pakai No. 47 Kelurahan Panggung Rawi<br>Tanggal 22 Desember 2006;   | Fotokopi sesuai dengan Asli     |
| 5. | T1-5 | Sertifikat Hak Pakai No. 78 Kelurahan Panggung Rawi<br>Tanggal 29 Januari 2015;  | Fotokopi sesuai dengan Asli     |
| 6. | T1-6 | Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;  | Fotokopi sesuai dengan Fotokopi |
| 7. | T1-7 | Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;   | Fotokopi sesuai dengan Fotokopi |
| 8. | T1-8 | <p>Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah beberapa kali dengan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;</li><li>- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata</li></ul> | Fotokopi sesuai dengan Fotokopi |



|    |       |   |                                       |
|----|-------|---|---------------------------------------|
|    |       | <p>Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;</p> <p>- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah</p> |                                       |
| 9. | T1-9  | Berita Acara Nomor: 030/BA.16-Huk/2008 dan Nomor: 032/2069/PLK tanggal 16 Desember 2008;  | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Fotokopi |
| 10 | T1-10 | Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN);   | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Fotokopi |
| 11 | T1-11 | Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor: 156/Pdt.G/2022/PN. Srg tanggal 22 Juni 2023;  | Fotokopi<br>sesuai dengan<br>Fotokopi |
| 12 | T1-12 | Laporan Daftar Barang Tanah SKPD Pemkot Cilegon Kelurahan Panggung Rawi;  | Fotokopi<br>sesuai dengan             |

Halaman 116 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG





|    |        |   | Asli                            |
|----|--------|---|---------------------------------|
| 13 | T1-13  | Laporan Daftar Barang Tanah SKPD Pemkot Cilegon Dinas Pendidikan dan Kebudayaan;                              | Fotokopi sesuai dengan Asli     |
| 14 | T1-14  | Surat Keterangan NJOP;  | Fotokopi sesuai dengan Asli     |
| 15 | T1-15  | Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;                                  | Fotokopi sesuai dengan Fotokopi |
| 16 | T1-16A | Sistem Informasi dan Manajemen Objek Pajak;   | Fotokopi sesuai dengan Fotokopi |
| 17 | T1-16B | Sistem Informasi dan Manajemen Objek Pajak;   | Fotokopi sesuai dengan Fotokopi |
| 18 | T1-17  | Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintahan Pusat dan Pemerintahan Daerah; | Fotokopi sesuai dengan Fotokopi |

Menimbang, bahwa untuk lebih memperkuat dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat II telah pula mengajukan alat bukti saksi, sebagai berikut:

1. Saksi **Abu Sofyan**, telah disumpah sesuai dengan agamanya dan menerangkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi bekerja di Kantor Pajak sebagai Kepala UPTD Wilayah Kecamatan Purwakarta dan Kecamatan Jombang, Cilegon dan tugas Saksi diantaranya melaksanakan kegiatan semua yang

Halaman 117 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG



berhubungan dengan SPPT, pemberian informasi, verifikasi data pajak, melayani permohonan mutasi, permohonan objek pajak baru dan perubahan/perbaikan;

- Bahwa sehubungan perkara objek sengketa yang Saksi ketahui terletak di Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, semuanya ada 2 (dua) objek yaitu Tanah di atasnya berdiri bangunan Sekolah SD Negeri Kubang Laban dan Tanah Lapang dan sepengetahuan Saksi 2 (dua) objek sengketa tersebut tidak terdaftar sebagai objek pajak;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Tanah di atasnya berdiri bangunan Sekolah SD Negeri Kubang Laban ada alas haknya yaitu Sertipikat Hak Pakai no. 78 atas nama Pemerintah Kota Cilegon dan untuk objek pajak tersebut tidak ada ketetapan pajak dan itu sudah lama;
- Bahwa terkait Sistem Manajemen Informasi Obyek Pajak (SISMIOP), dimana di dalam data SISMIOP tersebut terhadap objek sengketa dalam perkara ini tidak ada perubahan data semenjak saksi mendapatkan data dari pejabat sebelumnya sampai dengan sekarang;
- Bahwa Terkait bukti T1-16A dan T1-16B yang diperlihatkan kepada saksi dipersidangan, saksi pernah melihatnya;
- Bahwa di dalam data SISMIOP tersebut tercatat bahwa objek sengketa tersebut merupakan fasilitas umum dan sepengetahuan saksi sampai dengan sekarang tidak ada perubahan data di data SISMIOP terhadap objek tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa tidak ada pembayaran pajak terhadap objek tersebut, tidak muncul di sistem, nihil sampai saat ini;
- Bahwa Saksi mengetahuinya ada sistem SISMIOP tahun 2014, yang merupakan pelimpahan dari Kantor Pajak Pratama;
- Bahwa mengenai SISMIOP Tidak ada dilakukan sosialisasi, karena sistem merupakan hanya untuk internal Kantor Pajak,

*Halaman 118 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



sifatnya pasif, hanya menyampaikan jika ada yang mencari informasi saja dan Semenjak Saksi menjabat sampai dengan sekarang, data SISMIOP belum pernah di update;

- Bahwa SISMIOP diwariskan dari Kantor Pajak Pratama, sedangkan hardcopynya tidak ada;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai bidang fisik objek sengketa, saksi hanya mengetahui bahwa di objek sengketa tersebut ada alas hak pakai atas nama Pemerintah Kota Cilegon;
- Bahwa Sepengetahuan saksi objek sengketa ada di Blok 112 dan Blok 12, dan letak objek tersebut di data SISMIOP terletak di Lingkungan Sukadamai;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi informasi di sistem SISMIOP objek sengketa tersebut tercatat sebagai Fasilitas Umum yaitu Sekolah dan Pemerintah Kota Cilegon. Tidak ada pembayaran pajaknya, tidak ada penetapan pajak, SPPT-nya tidak pernah ada;
- Bahwa sepengetahuan Saksi untuk tanah yang diperuntukan untuk fasilitas umum, tidak ada pembayaran pajaknya, termasuk kedalam objek yang dikecualikan, tidak ada pembayaran SPPT dan terhadap objek sengketa tersebut tidak pernah ada pembayaran pajaknya;
- Bahwa objek tersebut setelah diinformasikan oleh bidang aset bahwa objek tersebut dalam sengketa, kemudian Saksi melihat sendiri objek tersebut baik di Sistem SISMIOP maupun fisiknya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bentuk lokasi objek sengketa, Saksi hanya mengetahui lokasinya saja tahu datanya di Sistem, yang satu berbentuk sekolah dan berbentuk lapang;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi selama Saksi bertugas di kantor pajak wilayah UPTD Kecamatan Purwakarta dan Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, tidak pernah ada pembayaran pajak atas objek sengketa tersebut, biasanya jika ada pembayaran pajak tercatat di sistem;

Halaman 119 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG



2. Saksi **MUHRIJI**, telah disumpah sesuai dengan agamanya dan menerangkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui objek sengketa dalam perkara ini yaitu tanah yang terletak di lingkungan Kuban Laban Kelurahan Panggung Rawi dan Sepengetahuan Saksi atas objek sengketa tersebut telah terbit sertifikat hak pakai atas nama Pemerintah Kota Cilegon;
- Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Lurah Panggung Rawi pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2019;
- Bahwa yang Saksi tahu objek sengketa fisiknya berupa lapangan sepak bola dan ada bangunan SD, kebetulan rumah Saksi tidak jauh dari objek sengketa tersebut;
- Bahwa Sejak kecil Saksi sudah mengetauai objek sengketa tersebut, oleh karena tempat Saksi sekolah berdekatan lokasinya dengan objek sengketa tersebut dan Saksi sering main bola di tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa lokasi lengkap objek sengketa setahu saksi yaitu terletak di Lingkungan Kubang Laban, RT 01, RW 02, dan Sepengetahuan Saksi lingkungan sukadamai dan lingkungan kubang laban berbeda lokasi, lingkungan kubang laban berada di RW 02, sedangkan lingkungan sukadamai berada di RW 07;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi fisik objek tanah tersebut dalam penguasaan Pemerintah Kota Cilegon, Saksi melihat ada plang beton terpasang atas nama Pemerintah Kota Cilegon dan Semenjak Saksi menjabat sebagai Lurah Panggung Rawi tahun 2011, plang tersebut sudah terpasang;
- Bahwa Setahu saksi tidak ada plang lain selain plang punya Pemerintah Kota Cilegon;
- Bahwa Pernah ada pihak-pihak yang mempermasalahkan objek sengketa tanah tersebut ketika Saksi menjabat sebagai Lurah Panggung Rawi, akan tetapi lupa tahunnya;

*Halaman 120 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pernah ada ahli waris alm. Jamsari yang mengakui pemilik tanah objek sengketa tersebut datang ke kantor kelurahan, tepatnya tanahnya terletak di sebelah timur gawang lapangan sepak bola di tanah objek sengketa tersebut, ketika itu saksi tolak karena tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa tanah tersebut milik mereka;
- Bahwa ahli waris pada saat itu mengakuinya hanya sebatas lisan, setelah itu tidak ada tindak lanjutnya sampai dengan Saksi pindah tugas pada tahun 2019;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi Penggugat I sampai dengan Penggugat 9 tinggal di Lingkungan Kuban Laban;
- Bahwa Selama Saksi menjabat lurah Panggung Rawi dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2019 tidak ada perubahan terhadap tanah objek sengketa yaitu tanah berupa tanah lapang dan ada bangunan SD;
- Bahwa Saksi tidak tahu orang yang bernama Jamsari;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi riwayat tanah objek sengketa tersebut merupakan bekas/eks tanah bengkok (tanah milik desa);
- Bahwa Sepengetahuan Saksi bahwa tanah bengkok tersebut adalah tanah milik desa, sedangkan mengenai perolehannya Saksi tidak tahu;
- Bahwa Ketika Saksi menjabat sebagai Lurah Panggung Rawi, sepengetahuan saksi tidak ada Buku Identifikasi Bidang dan tidak ada yang data terkait hal tersebut dari Kepala Desa/Lurah sebelumnya dan menurut saksi seharusnya buku itu ada;
- Bahwa Ketika peralihan Saksi menjabat Lurah Panggung Rawi, tidak dokumen-dokumen lama yang diwariskan lurah sebelumnya;
- Bahwa Saksi tahu bahwa sebelumnya ada Kepala Desa Panggung Rawi yang bernama MURSAI yang pernah menjabat selama 2 periode;

Halaman 121 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG

### Disclaimer

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



- Bahwa Sekarang yang Saksi ketahui di tanah objek sengketa tersebut ada 2 (dua) plang, milik pemerintah kota cilegon dan satu lagi saksi tidak tahu;
- Bahwa Ketika diperlihatkan bukti Penggugat 1 s/d 9. II/ Akta Djual Beli No. 21 / I / 1962, tertanggal 3 Nopember 1962, antara Masnul bin Hadji Otong selaku Penjual Tanah dan Djamsari bin Achmad selaku Pembeli), Saksi mengatakan mengenal model Akta tersebut yang merupakan produk kecamatan;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi bahwa sebuah Akta Jual Beli jika diterbitkan sebelumnya selalu didukung dengan data-data dari Kelurahan setempat;

Menimbang, bahwa Tergugat VI telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

|    |        |  |                                      |
|----|--------|--|--------------------------------------|
| 1. | T.VI-1 | Buku Tanah Hak Milik Sementara Nomor 8/Panggung Rawi;  | Fotokopi sesuai dengan Asli          |
| 2. | T.VI-2 | Buku Tanah Hak Pakai Nomor 47/ Panggung Rawi dan Surat Ukur tanggal 12-12-2006 Nomor 63/ Panggung Rawi/2006;           | Fotokopi sesuai dengan Asli          |
| 3. | T.VI-3 | Buku Tanah Hak Pakai Nomor 78/ Panggung Rawi dan Surat Ukur tanggal 09-01-2013 Nomor 00672/ Panggung Rawi/2013;        | Fotokopi sesuai dengan Asli          |
| 4. | T.VI-4 | Putusan Pengadilan Negeri Serang, Perkara Nomor 156/Pdt.G/2022/PN.Srg;   | Fotokopi sesuai dengan Salinan Resmi |
| 5. | T.VI-5 | Peta Situasi berdasarkan Peta Pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kota Cilegon yang telah dioverlay dengan peta google; | Fotokopi sesuai dengan Asli          |





Menimbang, bahwa Tergugat VI tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa guna mendapatkan kebenaran materiil yaitu kejelasan mengenai letak dan batas-batas dan keadaan tanah obyek sengketa, maka Majelis Hakim mengadakan pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada hari senin, tanggal 22 April 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat VI mengajukan Kesimpulan masing-masing tanggal 25 Juni 2022;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa bersamaan dengan Jawaban, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat II mengajukan Eksepsi yang diantaranya adalah mengenai Kompetensi Absolut yakni Bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo karena merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat II telah diputus dengan Putusan Sela yang amarnya sebagai berikut :

##### **MENGADILI:**

1. Menolak eksepsi kompetensi absolut Para Tergugat dan Turut Tergugat II;

*Halaman 123 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



2. Menyatakan Pengadilan Negeri Serang berwenang mengadili perkara Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Srg.;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menangguhkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya selain terkait eksepsi mengenai Kompetensi/Kewenangan absolut, Para Tergugat dan Turut Tergugat II, mengajukan eksepsi lainnya yang saling bersesuaian pada pokoknya adalah mengenai hal yakni sebagai berikut:

**1. EKSEPSI GUGATAN TELAH KADALUARSA/LAMPAU WAKTU**

- Bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 47 tanggal 22 Desember 2006 dan Sertifikat Hak Pakai Nomor 78 tanggal 29 Januari 2015 yang dikeluarkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Cilegon baru dipermasalahkan oleh Para Penggugat pada tanggal 22 September 2022 dengan melakukan gugatan ke pengadilan negeri nomor register kepaniteraan: 156/Pdt.G/2022/PN.Srg, dan berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (2) tersebut, jelas bahwa Tergugat I adalah pemilik sah tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 47 Kelurahan Panggung Rawi dan Sertifikat Hak Pakai No. 78 Kelurahan Panggung Rawi karena sampai dengan 5 (lima) tahun sejak Sertifikat Hak Pakai milik Tergugat I tersebut diterbitkan pada tahun 2006, Para Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan secara tertulis kepada Tergugat I dan Tergugat VI ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Serang, maka sah berdasarkan hukum bahwa Tergugat I adalah pemilik tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No. 47 Kelurahan Panggung Rawi dan Sertifikat Hak Pakai No. 78 Kelurahan Panggung Rawi.
- Bahwa dengan terpenuhinya ketentuan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta telah Kadaluarasa/Lampau Waktu atas

*Halaman 124 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



gugatan tersebut di atas (*rechtsverwerking*), maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk tidak menerima gugatan Penggugat.

**2. EKSEPSI GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

- Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya sama sekali tidak mencantumkan satu pasal pun dari ketentuan hukum yang dilanggar oleh Tergugat I dan ini menunjukkan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan kabur (*obscur libel*) karena tidak menjelaskan dasar hukum apa yang dilanggar oleh Tergugat I. Penggugat hanya mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I.

- Bahwa terhadap Objek Gugatan Tidak Diterangkan dengan Jelas dan Pasti. Mengenai lokasi tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini tidak diterangkan oleh Para Penggugat letak tanah yang sebenarnya dengan jelas dan pasti.

- Bahwa terhadap Posita yang tidak sesuai dengan Petitum di dalam Posita gugatan, Para Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan rinci bentuk kerugian apa saja yang diderita Para Penggugat, tetapi dalam Petitum Para Penggugat mengajukan tuntutan ganti rugi.

**2. GUGATAN NE BIS IN IDEM**

- Bahwa terhadap objek gugatan yang sama sebelumnya telah diajukan di dalam perkara Perdata Nomor: 156/Pdt.G/2022/PN. Srg dengan pihak-pihak yaitu para penggugat dan para tergugat serta turut tergugat yang sama;

- Bahwa terhadap perkara Perdata Nomor: 156/Pdt.G/2022/PN. Srg telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*)

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat VI mengajukan eksepsi, sebagai berikut:

**1. GUGATAN PARA PENGUGAT (NEBIS IN IDEM)**

*Halaman 125 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



- Bahwa Para Penggugat pernah mengajukan gugatan perkara mengenai hal yang sama, pihak yang sama dan telah diputus berdasarkan perkara perdata Nomor 156/Pdt.G/2022/PN.Srg., yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), oleh karenanya sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat VI tentang Nebis In Idem dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk verklaard / NO).

## 2. LEGAL STANDING

- Bahwa berdasarkan dalil dalam surat Gugatan Para Penggugat, sebab dari inti permasalahan berawal semasa hidupnya almarhum Djamsari bin Achmad meninggalkan ahli waris yaitu Saiyah binti Djamsari, Dkk / Para Penggugat dan meninggalkan harta kekayaan berupa tanah sawah sesuai Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8 Tahun 1963 yaitu tanah yang terletak di Lingkungan Kubang Laban, Kelurahan Panggungrawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten pada Blok Pojok, Kohir No. 1081, Persil 70 S.IV luas 2.240 m2, dan semasa hidupnya Djamsari bin Achmad pernah menikah dengan seorang perempuan yang bernama Kusna binti Kures dan dari hasil pernikahannya telah lahir 3 (tiga) orang anak, yaitu: Kusni bin Djamsari, Saiyah binti Djamsari, Suadah binti Djamsari, dengan telah meninggalnya Djamsari bin Achmad dan Kusna binti Kures, apakah didalam gugatan telah disertakan bukti berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP), Akta Kelahiran dan Kartu Keluarga (KK) yang menjelaskan bahwa Para Penggugat merupakan Anak dari Almarhum Djamsari bin Achmad dan Anak dari Almarhum Kusni bin Djamsari serta Anak dari Almarhum Suadah binti Djamsari (sebagaimana diatur dalam Pasal 49 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama)

*Halaman 126 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, Para Penggugat tidak mempunyai Legal Standing atau Hak, terhadap Ahli Waris yang sah dari Almarhum Djamsari bin Achmad, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet oivantkelijk verklaard).

### 3. GUGATAN TELAH DALUWARSA

- Bahwa pengajuan gugatan telah daluwarsa karena yang menjadi objek dalam perkara ini adalah Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8/Panggungrawi, tahun terbit 1963, atas nama Djamsari bin Achmad dan dinyatakan telah melampaui batas waktu lebih dari 30 Tahun sebagaimana dimaksud dalam pasal 1967 KUHPERDATA, Sehingga berdasarkan pasal tersebut secara tidak langsung dengan timbulnya hak seseorang untuk memperoleh hak atas tanah berdasarkan masa daluwarsa mengakibatkan hilang masa seseorang untuk melakukan gugatan terhadap kepemilikan hak atas tanah, Sementara No. 8/Panggungrawi yang terbit pada tahun 1963 telah melewati waktu 60 tahun lamanya kemudian diajukan gugatan oleh Para Penggugat, maka gugatan Para Penggugat telah daluarsa karena melampaui batas 5 tahun sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pendaftaran tanah, maka gugatan Para Penggugat telah daluwarsa dan haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

### 4. GUGATAN ERROR IN OBJECTO

- Bahwa Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8/Panggungrawi, tahun terbit 1963 tercatat atas nama Djamsari bin Achmad, sampai saat ini belum pernah dilakukan penyesuaian terhadap Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8/Panggungrawi tersebut, dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3 "Pendaftaran tanah bertujuan": huruf c "untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan". Untuk tertib administrasi pertanahan, perlindungan dan kepastian hukum baik data fisik maupun data yuridis, maka dengan ini diinformasikan

*Halaman 127 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



bahwa terhadap blanko sertifikat lama yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, agar diganti dengan blanko sertifikat baru dan harus dilakukan pengukuran ulang agar mendapatkan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah terhadap sertifikat dimaksud, sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dikarenakan Para Penggugat tidak tertib administrasi pertanahan, perlindungan dan kepastian hukum, sehingga dapat dinyatakan gugatan error in objecto, maka Gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya di tolak.

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan yang pada pokoknya Para Penggugat menolak dengan tegas terhadap Eksepsi dimaksud yang menerangkan surat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kadaluarsa / lampau waktu, oleh karena terhadap hak milik adat yang dapat warisan dari orang tua dalam hal ini orang tua Para Penggugat / mertua / dan kakek Para Penggugat tidak mengenal waktu daluarsa. Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg. No. : 802K/SIP/1971. tanggal 22 Desember 1971, apalagi Tergugat Satu yang menguasai tanah milik Para Penggugat sesuai Sertipikat Hak Milik No. 8 tahun 1963 yang luasnya 2.240 M2 dengan cara kekerasan tanpa dasar hukum yang sah, yaitu merampas dengan menerbitkan tanpa dasar hukum yang sah Sertipikat Hak Pakai No. 47 dan Sertipikat Hak Pakai No. 78 serta menggunakan kekuasaannya sehubungan Tergugat Satu sebagai Pemerintah Kota Cilegon yang notabenenya adalah Jawara serta mantan Narapidana dalam kasus Koruptor uang Negara, yang seharusnya Tergugat Satu sebagai Pemerintah Kota Cilegon harus mengayomi dan melindungi masyarakat apalagi Para Penggugat termasuk masyarakat ekonomi yang miskin. Dan terbukti sampai saat ini tanah sengketa masih resmi tercatat di Kantor BPN Kota Cilegon serta tidak pernah ada peralihan tanah dari Sertipikat Hak Milik No. 8 tahun 1963 kepada Tergugat Satu atau kepada siapapun.

*Halaman 128 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*





Menimbang, bahwa terkait eksepsi gugatan kabur Para Penggugat menolak dengan tegas terhadap Eksepsi dimaksud yang menyatakan surat gugatan Para Penggugat kabur, tidak berdasar oleh karena gugatan Para Penggugat telah jelas dan terang, baik dalam Posita maupun dalam Petitum.

Menimbang, bahwa Para Penggugat menolak terhadap Eksepsi dimaksud yang menyatakan gugatan Para Penggugat Nebis In Idem, sebab perkara yang terdahulu dalam Reg. Nomor 156/Pdt.G/2022/PN.Srg diputus belum sampai mempertimbangkan pokok perkara, karena ada kekeliruan terhadap surat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat. Maka gugatan tersebut dapat diperbaiki oleh Para Penggugat serta melengkapi untuk diajukan Kembali, oleh karena itu Eksepsi dimaksud haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat Enam mengenai Legal Standing haruslah ditolak, sebab Eksepsi tersebut walaupun tidak dimintakan oleh Tergugat Enam, Para Penggugat akan menunjukkan bahwa Para Penggugat adalah benar ahli waris Almarhum Djamsari bin Achmad. Dan hal tersebut sesuai dengan surat-surat bukti yang akurat diterbitkan oleh pejabat atau instansi terkait.

Menimbang, bahwa Eksepsi Para Tergugat yang menyatakan surat gugatan Para Penggugat Error In Objecto, haruslah ditolak, sebab surat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat semuanya jelas, baik objeknya maupun blok dan lokasi tanah serta batas-batasnya, yaitu berada di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten pada Blok Pojok yang semula Leter C No. 950, Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2 atas nama Masnul bin Hadji Otong sekarang atas nama Djamsari bin Achmad dengan Leter C No. 1081, Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2. Begitu juga surat-surat bukti kepemilikan maupun peralihan-peralihan tanah dari semenjak jaman Indonesia belum merdeka sampai sekarang Para Penggugat memilikinya. Dan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat semua didasarkan kepada bukti-bukti yang akurat serta saksi-saksi masyarakat Link. Kubang Laban mengetahui dengan jelas.

*Halaman 129 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II dan tanggapan dari Para Penggugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut oleh karena itulah, kini akan dipertimbangkan keseluruhan eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut dan untuk sampai pada suatu kesimpulan apakah benar gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang tidak memenuhi syarat formil dan materiil serta kabur/tidak jelas (obscuur libel) atau tidak mendasar, sehingga gugatan Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

Menimbang, bahwa jika demikian pokok permasalahan dalam eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut, perlulah diketahui meskipun dalam Pasal 125 ayat (2), Pasal 133, Pasal 134, dan Pasal 136 Het Herziene Indonesisch Reglement (selanjutnya disingkat HIR) hanya menyebut eksepsi kompetensi mengadili secara absolut dan relatif, namun ternyata masih banyak lagi eksepsi lain yang diakui keberadaannya dalam praktik peradilan, maupun doktrin hukum. Sebenarnya keabsahan dan keberadaan eksepsi selain eksepsi kompetensi diakui secara tersirat dalam Pasal 136 HIR, Pasal 114 Reglement op de Rechtvordering (selanjutnya disingkat dengan Rv), yang mengatur eksepsi sebagai berikut: "Perlawanan yang hendak dikemukakan oleh Tergugat (exceptie), kecuali tentang hal Hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara";

Menimbang, bahwa dalam praktik peradilan ternyata banyak sekali bentuk eksepsi di luar eksepsi mengenai kompetensi yang cara pengajuannya diatur dalam Pasal 114 Rv. Ketentuan tersebut telah dijadikan pedoman oleh praktik peradilan yang pada pokoknya menggariskan semua eksepsi, kecuali eksepsi kompetensi absolut harus disampaikan bersama sama dengan jawaban pertama terhadap pokok perkara, dan jika tidak dilakukan bersamaan, maka hilang hak Tergugat untuk mengajukan eksepsi;

*Halaman 130 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi dalam konteks hukum acara perdata bermakna tangkisan atau bantahan (objection), bisa juga berarti pembelaan (pledoi) yang diajukan Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat. Namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk eksepsi ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah, karenanya gugatan tidak dapat diterima (inadmissible). Dengan demikian, tangkisan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (verweer ten principale);

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan berdasarkan pada pengertian yuridis tentang eksepsi tersebut di atas, kini dipertimbangkan apakah benar gugatan Para Penggugat adalah kabur/tidak jelas (obscur libel) atau tidak mendasar serta perkara aquo Ne bis In Idem, sehingga mengakibatkan gugatan tidak sah, oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard);

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil-dali eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut di atas, maka dapatlah disimpulkan bahwa eksepsi tersebut adalah suatu eksepsi yang menyangkut acara, yang dalam hukum acara perdata lazim disebut sebagai eksepsi prosessuil, yaitu eksepsi yang menghalangi dikabulkannya gugatan, karena gugatan dipandang cacat formil dan materiil ataupun kabur (tidak jelas), atau tidak mendasar ;

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi dimaksud haruslah dipertimbangkan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara, untuk menghindari kelambatan yang tidak perlu atau dibuat-buat, agar proses berjalan cepat dan lancar;

Meimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati keberatan Para Tergugat dan Turut Tergugat II tersebut, Majelis berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat adalah mengenai Penguasaan objek sengketa yang dilakukan Oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, yang diklaim merupakan milik dari almarhum Djahhari Bin Achmad yang merupakan



orang tua dari Para Penggugat (ahli waris), dan dalil tersebut haruslah dilakukan pembuktian dalam persidangan dengan memeriksa bukti-bukti yang diajukan para pihak dalam pembuktian pokok perkara, sehingga menurut hemat Majelis Hakim dalil keberatan terkait gugatan Para Penggugat kabur/obscuur libel, tidak memiliki Legal Standing, serta gugatan Penggugat Error In Objecto dari Para Tergugat dan Turut Tergugat II haruslah ditolak,

Menimbang, bahwa begitupula terkait eksepsi mengenai gugatan Para Penggugat Telah Daluarsa dan mengandung Asas Nebis In Idem dalam perkara aquo, Majelis berpendapat untuk dapat menilai suatu perkara dimaksud Telah Daluarsa dan berlaku suatu Asas Ne Bis In Idem, haruslah dibuktikan terlebih dahulu dalam persidangan pokok perkara, sehingga terkait Eksepsi tersebut Majelis menolaknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat seluruh eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat II) tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

## **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah mengambil dan menguasai objek sengketa yang merupakan tanah milik orang tua Para Penggugat yakni Almarhum Djamsari bin Achmad berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 8 Tahun 1962 dengan Penunjukan Akta Jual Beli Tanggal 3 Nopember 1962 No. 21/II/1962 serta Surat Keputusan Undang-Undang No. 5/1960 Jo. P.M.P.A No. 2/1962 Pasal 6 Ayat 1, yaitu tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten pada Blok Pojok, Kohir No. 1081, Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2, dengan batas-batas :

*Halaman 132 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



- Sebelah Timur : Kali selokan / saluran air kemudian Jalan Semburat / Jl. Link. Kubang Laban
- Sebelah Selatan : Semula tanah sawah Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon
- Sebelah Barat : Semula tanah milik Bakar, kemudian dialihkan kepada Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon. Jalan ke sekolah dan ke kantor Kelurahan Panggung Rawi serta bangunan sekolah SD Negeri Kubang Laban.
- Sebelah Utara : Semula tanah milik Hadji Machmud kemudian dialihkan kepada Toko Bintang dan sekarang dibuat pembatasnya selokan air.

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam Penguasaan objek sengketa tersebut tanpa dasar hukum yang sah yakni melakukan rekayasa surat-surat untuk menerbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 47 dan Sertipikat Hak Pakai No. 78 atas nama Tergugat Satu di atas tanah milik almarhum orang tuan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Turut Tergugat II serta Tergugat VI dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I adalah pemilik sah atas tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini berdasarkan UU No. 15 Tahun 1999 tersebut menjadi dasar hukum dan dasar kepemilikan serta dasar penguasaan fisik objek gugatan oleh Tergugat I, sebagaimana ketentuan Pasal Pasal 4 Huruf a, disebutkan bahwa wilayah Kota Cilegon terdiri dari Kecamatan yang antara lain adalah Kecamatan Cilegon yang merupakan lokasi dimana objek gugatan dalam perkara ini berada yaitu di Kelurahan Panggung Rawi, sebelum tahun 1999 tanah tersebut sudah dikuasi dan digunakan serta dimanfaatkan oleh Pemerintah

*Halaman 133 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



Desa sebagai sarana umum dan fasilitas sosial yang biasanya dipakai untuk acara-acara keagamaan, peringatan hari besar nasional, olah raga yang sampai dengan saat ini juga masih digunakan dan dimanfaatkan oleh Kelurahan Panggung Rawi.

- Bahwa sesuai ketentuan Perda No. 12 Tahun 2003 di atas, menegaskan bahwa tanah objek gugatan dalam perkara ini adalah milik Tergugat I. Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 7, yang menyatakan bahwa dengan berlakunya Perda No. 12 Tahun 2003 ini, maka seluruh kekayaan dan sumber pendapatan Desa yang berubah menjadi Kelurahan tersebut, menjadi asset Daerah (Tergugat I).

- Bahwa untuk melaksanakan amanat ketentuan Pasal 2 Ayat (3) Perda No. 12 Tahun 2003 tentang Perubahan Status Desa Menjadi Kelurahan, Pemerintah Kota Cilegon menetapkan Peraturan Walikota Cilegon Nomor 5 Tahun 2006 tentang Penetapan 13 (Tiga Belas) Desa menjadi Kelurahan, menguatkan dan menegaskan kembali bahwa tanah objek gugatan adalah milik Tergugat I Sesuai ketentuan Pasal 7 yang menyatakan bahwa, dengan ditetapkannya Perwal No. 5 Tahun 2006 ini, maka seluruh kekayaan dan sumber pendapatan Desa menjadi asset Daerah (Tergugat I).

- Bahwa sesuai dengan ketentuan di atas, membuktikan bahwa Tergugat I adalah pemilik sah atas tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini. Karena objek gugatan tersebut, sudah dikuasi, digunakan dan dimanfaatkan oleh Tergugat I sebagai sarana umum dan fasilitas sosial oleh Kantor Desa Panggung Rawi sejak tahun 1950 berdasarkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1950 tentang Pembentukan Propinsi Jawa Barat. Dimana Desa Panggung Rawi yang pada saat itu merupakan wilayah Kabupaten Serang bagian dari Propinsi Jawa Barat.

- Bahwa Tergugat I adalah pemilik sah atas tanah yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini, berdasarkan bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah, yaitu:

Halaman 134 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG





**a) Sertifikat Hak Pakai No. 47 Kelurahan Panggung Rawi**  
Tanggal 22 Desember 2022

Nama Pemegang Hak : Pemerintah Kota Cilegon

Letak Tanah : NIB 26.06.04.04.00627

Surat Ukur : No.63/Panggung Rawi/2006

Luas : 2.453 M2

**b) Sertifikat Hak Pakai No. 78 Kelurahan Panggung Rawi**  
Tanggal 29 Januari 2015

Nama Pemegang Hak : Pemerintah Kota Cilegon

Letak Tanah : NIB 28.06.04.04.03457

Surat Ukur : No.00672/Panggung Rawi/2013

Luas : 1.615 M2

Menimbang, bahwa Tergugat VI dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8/Panggungrawi, tahun terbit 1963 tercatat atas nama Djamsasi bin Achmad, sampai saat ini belum pernah dilakukan penyesuaian terhadap Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8/Panggungrawi tersebut;
- Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 3 "Pendaftaran tanah bertujuan": huruf c "untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan". Untuk tertib administrasi pertanahan, perlindungan dan kepastian hukum baik data fisik maupun data yuridis, maka dengan ini diinformasikan bahwa terhadap blanko sertifikat lama yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, agar diganti dengan blanko sertifikat baru dan harus dilakukan pengukuran ulang agar mendapatkan Nomor Identifikasi Bidang (NIB) tanah terhadap sertifikat dimaksud, sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dikarenakan Para Penggugat tidak tertib administrasi pertanahan, perlindungan dan

*Halaman 135 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepastian hukum, sehingga dapat dinyatakan gugatan error in objecto, maka Gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya di tolak.

Menimbang, bahwa yang dimaksud perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan/Arrest Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919, perbuatan melawan hukum dirumuskan juga secara luas yaitu: “perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan atau kealpaan, yang bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan maupun dengan sikap hati-hati yang harus diindahkan atau dianggap pantas dalam pergaulan hidup masyarakat terhadap orang lain atau benda, perbuatan tersebut melanggar unsur kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian”;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari pengertian dan maksud perbuatan melawan hukum tersebut diatas, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa unsur yang harus dipenuhi adalah:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo perbuatan melawan hukum yang dimaksud berkaitan dengan penguasaan oleh Para Tergugat terhadap objek sengketa yang merupakan tanah milik almarhum Djamsari bin Achmad /orang tua Para Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 8 Tahun 1962 dengan Penunjukan Akta Jual Beli Tanggal 3 Nopember 1962 No. 21/II/1962 serta Surat Keputusan Undang-Undang No. 5/1960 Jo. P.M.P.A No. 2/1962 Pasal 6 Ayat 1, yaitu tanah yang terletak di Link.

Halaman 136 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten pada Blok Pojok, Kohir No. 1081, Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah siapakah sebenarnya pemilik tanah obyek sengketa tersebut?

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat bertanda PP-1 sampai dengan PP- 30 dan bukti saksi yaitu 1. saksi Firdaus A. Rouf dan 2. Saksi Edi Sukardi serta Seorang Ahli yakni Dr. Mochamad Arifinal, S.H.,M.H.,;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I- 17 dan bukti saksi yaitu saksi Abu Sofyan dan saksi Muhriji, sedangkan Tergugat VI hanya mengajukan bukti surat bertanda T.VI-1 sampai dengan T.VI-5;

Menimbang, bahwa dari seluruh bukti-bukti yang diajukan para pihak dipersidangan, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya dengan pokok perkara yang disengketakan oleh Para Pihak (Para Penggugat dan Para Tergugat serta Para Turut Tergugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 Burgerlijk Wetboek Voor Indonesie (BW) maka bagi pihak yang mendalikan mempunyai suatu hak atau membantah hak orang lain, berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu akan dipertimbangkan yaitu: Apakah Para Penggugat merupakan dari objek yang menjadi sengketa?

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk mendukung dalil-dalil gugatannya mengajukan bukti surat bertanda PP-1a berupa Surat Kikitor Padjeg Boemi tahun 1945 atas nama Masnul b. Hadji Otong, dengan Leter

*Halaman 137 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C No. 950 dengan stempel tertulis Kantor Tjabang Pajak Tanah Pemerintah Tentara Dai Nippon, membuktikan adanya pembayaran pajak atas objek tanah yang terletak di desa Panggung Rawi district Tjilegon, Regentschap Serang, Karesidenan Banten, selanjutnya Bukti PP-2, berupa fotocopy dari asli Akta Jual Beli Nomor 21/I/ 1962 tanggal 3 Nopember 1962, dibuat oleh Raden Tjetje Wirakusumah yang merupakan Asisten Wedana, Kepala Ketjamatan Tjilegon, yang ditundjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, bukti tersebut membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari Masnul b. Hadji Otong, sebagai Pendjual kepada Djamsari bin Achmad, sebagai Pembeli yang terletak di Daerah Tingkat I Jawa Barat, Daerah Tingkat II Serang, Ketjamatan Tjilegon, Desa Panggungrawi dengan luas tanah 2240 meter persegi;

Menimbang, bahwa Bukti surat bertanda PP-4 berupa fotocopy dari asli Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 8, tanggal Pendaftaran 13 Agustus 1963, atas nama Pemegang Hak Djamsari bin Achmad, dengan penundjukan Akta Djual Beli Tanggal 3 November 1962 Nomor 21/I/1962, dengan luas 2240 meter persegi, membuktikan bahwa dari proses jual beli atas objek dimaksud selanjutnya telah dikeluarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 8 untuk tanah objek jual beli dimaksud, selanjutnya bukti surat bertanda PP-5a, berupa fotocopy dari asli Buku Identifikasi Bidang Milik yang dikeluarkan Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Pajak Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah, Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Serang, Kecamatan Cilegon, Desa Panggung Rawi, No.176, kemudian dalam bukti PP- 5b, tertera Jenis dan Nomor persil S16, tercatat tahun pemotretan 1988 dan dibenarkan dengan dicap dan ditandatangani Kepala Desa Panggungrawi, dan bukti PP-5c, yang merupakan lampiran Peta badan Persil;

Menimbang, bahwa Bukti surat bertanda PP- 6 berupa fotocopy dari asli

Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi, dengan Alamat Desa Pg Rawi Nomor 176 dengan nama Wadajib Pajak Djamsari bin Achmad, tercatat 1081, dengan nomor blok 81, 70, 78,78 dan tercatat pajak tahun 1965,

*Halaman 138 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

membuktikan bahwa telah ada pembayaran pajak atas tanah atas nama Djamsari bin Achmad, selanjutnya Bukti surat bertanda PP- 22 berupa fotocopy dari asli Surat Pemberitahuan Ketetapan IPEDA tanda Pembayaran IPEDA nomor 114717 tahun 1979, dengan Nomor Kohir 1081, nama Wajib IPEDA Djamsari, untuk pembayaran tahun 1979 dan tunggakan pembayaran tahun 1978 dan 1977, Nomor Urut, 10/176/79, dengan dicap dan ditandatangani oleh Kepala Desa Panggungrawi, begitupula Bukti surat bertanda PP- 23, berupa fotocopy dari asli Surat Pemberitahuan Ketetapan IPEDA tanda Pembayaran IPEDA nomor 111081 tahun 1981, dengan Nomor Kohir 1081, nama Wajib IPEDA Djamsari, Nomor Urut 31/V/176/81, dengan dicap dan ditandatangani oleh Kepala Desa Panggungrawi, dan bukti PP-24, PP-25, PP-26, berupa fotocopy dari asli Surat Pemberitahuan Ketetapan IPEDA tanda Pembayaran IPEDA 1982, 1983, dengan Nomor Kohir 1081, nama Wajib IPEDA Djamsari, dengan dicap dan ditandatangani oleh Kepala Desa Panggungrawi, membuktikan bahwa Djamsari telah melakukan pembayaran pajak atas tanah yang dimilikinya;

Menimbang, bahwa begitupula dengan bukti PP- 27, berupa fotocopy dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan nomor 327538 tahun 1986, dengan Nomor Kohir 1081, nama Wajib Pajak Djamsari, dengan dicap dan ditandatangani oleh Kepala Desa Panggungrawi, bukti PP- 28, berupa fotocopy dari asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan nomor 323958 tahun 1987, dengan Nomor Kohir 1081, nama Wajib Pajak Djamsari, dengan dicap dan ditandatangani oleh Kepala Desa Panggungrawi, bukti PP- 29, berupa fotocopy dari asli Surat Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan nomor 004422 tahun 1993, dengan Nomor Kohir 1081, nama Wajib Pajak Djamsari, dengan dicap dan ditandatangani oleh Kepala Desa Panggungrawi, membuktikan bahwa Djamsari telah melakukan pembayaran pajak atas tanah yang dimilikinya;

*Halaman 139 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat yaitu saksi Firdaus A. Rouf pada pokoknya menerangkan bahwa objek sengketa diperoleh almarhum Djamsari dengan cara membeli dari Masnul Bin Hadji Otong dengan buktinya adalah Akta Jual Beli (AJB) setelah ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak milik, dan setelah tanah tersebut dibeli oleh alm. Djamsari/Jamsari, kemudian tanah tersebut dikuasai dan alm. Djamsari bercocok tanam di tanah tersebut yakni menanami pohon pisang, singkong dan palawija, dan setelah Djamsari meninggal sekitar tahun 1982, kemudian tanah tersebut dikuasai oleh Kusna (istri alm. Djamsari/Jamsari), setelah istri Djamsari/Jamsari meninggal pada tahun 1983 kemudian tanah tersebut dilanjutkan dan dikuasai oleh anaknya yaitu Saiyah binti Djamsari / Jamsari (Penggugat I), dan sepengetahuan saksi tanah alm. Djamsari/Jamsari yang menjadi sengketa dalam perkara ini terletak di Blok Pojok, Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, adapun batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Timur : berbatasan dengan sebelumnya jalan Semburat dan sekarang menjadi Jalan Irigasi, panjang sisinya kurang lebih 100 meter;
- Sebelah selatan : berbatasan dengan sebelumnya tanah sdr. Sopian dan sekarang menjadi tanah milik Pemerintah Kota Cilegon;
- Sebelah barat : berbatasan dengan sebelumnya tanah sdr. Bakar dan sekarang menjadi tanah milik Pemerintah Kota Cilegon dan ada bangunan Sekolah Dasar (SD);
- Sebelah utara : berbatasan dengan sebelumnya tanah sdr. Hadji Machmud dan Sekarang Toko Bintang;

Bahwa Almarhum Djamsari maupun ahli warisnya/ Para Penggugat tidak pernah menjual/mengalihkan tanah tersebut namun pada tahun 2010 Penggugat I Saiyah binti Djamsari / Jamsari dilarang menggarap tanah tersebut oleh Pegawai Pemerintah Kota Cilegon setelah terbit sertifikat Hak Pakai atas nama Pemerintah Kota Cilegon, dimana Sertipikat Hak Pakai tersebut tersebut terbit pada tahun 2006, kemudian pada tahun 2010 anak-

Halaman 140 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG

#### Disclaimer

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





anak dari alm. Djamsari pernah mengajukan keberatan dan meminta penyelesaian atas tanah tersebut akan tetapi tidak ditanggapi oleh pihak kelurahan dan sekarang objek sengketa sudah berdiri bangunan Kantor Kelurahan, serta ada bangunan Sekolah Dasar seluas 200 meter yang dibatasi oleh jalan aspal;

Menimbang, bahwa selanjutnya Saksi Edi Sukardi, pada pokoknya menerangkan bahwa alm. Djamsari meninggal tahun 1982 dan tidak lama pada tahun 1983 istrinya juga meninggal, dan anak alm. Djamsari 3 (tiga) orang yaitu Kusni bin Djamsari (sudah meninggal), Saiyah binti Djamsari (Penggugat I) dan Saudah binti Djamsari (sudah meninggal);

Menimbang, bahwa semasa hidupnya alm. Kusni bin Djamsari telah menikah dengan seorang perempuan yang bernama Sahilah binti Sahrani (Penggugat II) dan mempunyai 6 (enam) orang anak, yaitu : Hawasi bin Kusni (Penggugat III), Hawasi Sumarta bin Kusni (Penggugat IV), Sutati binti Kusni (Penggugat V), Supriyadi bin Kusni (Penggugat VI), Husniawati binti Kusni (Penggugat VII) dan Husnul Hotimah binti Kusni (Penggugat VIII), sementara alm. Suadah binti Djamsari mempunyai 1 (satu) orang anak, yaitu : Mad Racik bin Sapri (Penggugat IX) dan selain keturunan tersebut alm. Djamhari semasa hidupnya mempunyai harta berupa tanah yang terletak di di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 8, tahun 1963, tertanggal 13 Agustus 1963 atas nama : Djamsari bin Achmad, luas tanahnya seluas kurang lebih 2.240 m2, dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Timur : saluran irigasi dan jalan baru;
- Sebelah Selatan : tanah bengkok dulunya dan sekarang tanah Pemerintah Kota Cilegon;
- Sebelah Barat : tanah bengkok
- Sebelah Selatan : tanah milik Toko Bintang;

Bahwa tanah milik alm. Djamsari tersebut sampai dengan sekarang belum pernah diperjualbelikan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Ahli bernama Dr. MOCHAMAD ARIFINAL, S.H.,M.H., berpendapat bahwa sebelum terbit Undang-undang Pokok Agraria, surat asli dari Akta Jual Beli di pegang oleh Asisten Wedana (setingkat Camat) oleh karena kecamatan pada zaman dahulu dijabat oleh Asisten Wedana, dimana pada saat itu diatur dalam peraturan menteri Pertanian dan Agraria Nomor 10 Tahun 1961 bahwa yang berhak menandatangani Akta Tanah yaitu Asisten Wedana dan di dalam Sertipikat tahun 1963 tidak dicantumkan gambar lokasi tanah, karena tahun 1960 ahli ukur sangat jarang, sehingga permintaan pengukuran tanah tidak bisa dilayani sepenuhnya, maka ada ketentuan bagi mereka yang mengajukan sertipikat yang belum ada surat ukurnya, dapat diterbitkan sertipikat sementara, yang kekuatannya sama dengan sertipikat aslinya, pada saat itu di dalam sertipikat tidak ada keharusan ada gambar lokasi tanahnya, karena aturan membolehkan, baru kemudian sekitar tahun 1990 harus sudah ada gambarnya, karena pada saat itu sudah banyak Sarjana Ahli Ukur, dan Sertipikat sementara yang belum ada gambar lokasi tanahnya jika tidak dilakukan pembaharuan setelah tahun 1990 tetap sah, karena pada waktu itu tidak ada keharusan untuk pembaharuan, yang diperbolehkan hanya untuk yang mengajukan sertipikat baru setelah tahun 1990.

Bahwa pembuktian tanah adalah bersifat Negatif, dan diberikan kepada orang yang memiliki hak, dan Hak itu bisa dilaksanakan bisa tidak, berbeda dengan kewajiban yang harus dilaksanakan, sementara kepemilikan sertipikat adalah Hak dan jika ada peraturan yang mengharuskan pemilik sertipikat yang lama untuk memperbaruinya dan tidak dilakukan oleh Pemilik tanah, sertifikatnya tetap berlaku, kecuali sanksi penghapusan hak, ada program penghapusan hak yang dilakukan oleh pemerintah, yang diharuskan itu mendaftarkan haknya yang baru;

Menimbang, bahwa terkait Hak pakai pada prinsipnya adalah hak menikmati hasil diatas tanah bukan memiliki, maka secara teknis hak pakai bisa terbit harus seizin pemilik, contoh umum hak pakai yaitu hak garap yang sudah pasti izin kepada pemilik tanah dengan kata lain Hak Pakai

*Halaman 142 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*

#### Disclaimer

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



boleh diterbitkan diatas Hak Milik asalkan terbitnya atas seizin pemiliknya, selanjutnya apabila ada pertentangan dua sertipikat antara Hak Pakai dengan Hak Milik, maka Hak Pakai diabaikan, namun apabila ada pertentangan antara dua sertipikat antara Hak Milik dengan Hak Milik maka diambil yang paling tua tahun terbitnya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan dan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah membantahnya dan meyakini bahwa objek sengketa merupakan tanah pemerintah daerah Kota Cilegon, dan untuk menguatkan bantahannya tersebut telah diajukan bukti-bukti berupa surat bertanda TI-4 berupa fotocopy dari asli Sertifikat Hak Pakai Nomor 47, NIB Letak Tanah 28.06.04.04 00627, pemberian hak pakai, berdasarkan Surat Keputusan KAKANTAH Kota Cilegon tanggal 20 – 06 – 2006, Nomor 06-530.2-28.06-2006, atas Permohonan tanggal 19-12-2006, Nomor 1714/III/2006, surat ukur tanggal 12-12-2006 Nomor 63/Panggung Rawi/2006 luas 2.453 M2, nama Pemegang Hak Pemerintah Kota Cilegon, selanjutnya Bukti TI-5 berupa fotocopy dari asli Sertifikat Hak Pakai Nomor 78, NIB Letak Tanah 28.06.04.04 03457, pemberian hak pakai, berdasarkan Surat Keputusan KAKANTAH Kota Cilegon tanggal 22 – 01 – 2015, Nomor 49/HP/BPN-36.72/2015, surat ukur tanggal 09-01-2013 Nomor 00672/Panggung Rawi/2013 luas 1.615 M2, nama Pemegang Hak Pemerintah Kota Cilegon, kemudian bukti TI-12, berupa laporan tentang Daftar Barang Tanah SKPD Pemerintah Kota Cilegon, terdata bahwa tanah seluas 2.453 M2 sebagaimana Sertifikat Nomor 47 berlokasi di Jl.Kubang Laban Kelurahan Panggung Rawi Kecamatan Jombang Kota Cilegon, dan Bukti TI-13, berupa laporan tentang Daftar Barang Tanah SKPD, terdata bahwa tanah seluas 1.615 M2 sebagaimana Sertifikat Nomor 78 berlokasi di Jl. Terate No.77 Link.Kuban Laban Kelurahan Panggung Rawi – Cilegon, membuktikan bahwa objek tanah dalam sertifikat Hak Pakai Nomor 47 dan 78 merupakan asset pemerintah Kota Cilegon;



Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat I yaitu saksi Abu Sofyan sebagai Kepala UPTD Wilayah Kecamatan Purwakarta dan Kecamatan Jombang, Cilegon, dan terkait objek sengketa yang Saksi ketahui terletak di Blok 112 dan Blok 12, dan letak objek tersebut di data SISMIOP terletak di Lingkungan Sukadamai Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, semuanya ada 2 (dua) objek yaitu Tanah diatasnya berdiri bangunan Sekolah SD Negeri Kubang Laban dan Tanah Lapang dan sepengetahuan Saksi 2 (dua) objek sengketa tersebut tidak terdaftar sebagai objek pajak, dan tanah Sekolah SD Negeri Kubang Laban ada alas haknya yaitu Sertipikat Hak Pakai no. 78 atas nama Pemerintah Kota Cilegon dan di sistem SISMIOP objek sengketa tersebut tercatat sebagai Fasilitas Umum yaitu Sekolah dan Pemerintah Kota Cilegon. Tidak ada pembayaran pajaknya, tidak ada ketetapan pajak, SPPT-nya tidak pernah ada, dan Semenjak Saksi menjabat sampai dengan sekarang, data SISMIOP belum pernah di update, selanjutnya Saksi Muhriji, menerangkan pernah menjabat sebagai Lurah Panggung Rawi pada tahun 2011 sampai dengan tahun 2019 dimana objek sengketa merupakan masuk dalam wilayah tugas saksi tepatnya di Lingkungan Kubang Laban, RT 01, RW 02, dan sepengetahuan Saksi lingkungan sukadamai dan lingkungan kubang laban berbeda lokasi, lingkungan kubang laban berada di RW 02, sedangkan lingkungan sukadamai berada di RW 07, dan objek tersebut telah terbit Sertipikat Hak pakai atas nama Pemerintah Kota Cilegon, namun saat saksi menjadi Lurah pernah ada pihak-pihak yang memperlmasalahkan objek sengketa tanah tersebut yaitu ahli waris alm. Jamsari yang mengakui pemilik tanah objek sengketa tersebut datang ke kantor kelurahan, tepatnya tanahnya terletak di sebelah timur gawang lapangan sepak bola di tanah objek sengketa tersebut, ketika itu saksi tolak karena tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa tanah tersebut milik mereka dan ketika peralihan Saksi menjabat Lurah Panggung Rawi, tidak ada dokumen-dokumen lama tentang Tanah yang diwariskan lurah sebelumnya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat VI tidak membantah adanya bukti sertifikat Hak Milik Sementara atas nama Djamsari Bin Achmad sebagaimana bukti TVI-1, berupa Tanda Bukti Hak Milik Sementara Nomor 8, atas nama Pemegang Hak Djamsari Bin Achmad, penundjukan: Akta Dijual Beli tanggal 3 November 1962 Nomor 21/II/1962 dan tanggal pendaftaran 13 Agustus 1963, membuktikan adanya bukti kepemilikan yang terdaftar di kantor pertanahan milik dari almarhum Dajmhari Bin Achmad;

Menimbang, bahwa dalam bukti TVI-2, berupa Buku Tanah Hak Pakai Nomor 47, dan bukti TVI-3, berupa Buku Tanah Hak Pakai Nomor 78, dengan Pemegang Hak Pemerintah Kota Cilegon, membuktikan adanya hak pakai diatas objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat VI Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam hal ini nyata bahwa awalnya objek sengketa merupakan milik dari Masnul Bin Hadji Otong, selanjutnya terjadi peralihan hak terhadap objek sengketa dengan cara jual beli antara Masnul Bin Hadji Otong kepada Djamsari Bin Achmad pada tahun 1962 sebagaimana Akta Dijual Beli Nomor 21/II/1962, tanggal 3 November 1962 (Bukti PP-2), kemudian setelahnya Djamhari Bin Achmad mendaftarkan kepemilikan atas objek sengketa ke kantor pertanahan dan tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Sementara Nomor 8 atas nama Djamsari Bin Achmad, tanggal pendaftaran 13 Agustus 1963 (Bukti PP-4 dan bersesuaian dengan TVI-1);

Menimbang, bahwa ternyata diatas objek sengketa yang telah bersertifikat Hak Milik Sementara Nomor 8, telah diterbitkan pula Sertifikat Hak Pakai Nomor 47 (Bukti TI-4 sesuai dengan Bukti TVI-2) dan Nomor 78 (Bukti TI-5 sesuai dengan Bukti TVI-3) dengan pemegang Hak Pemerintah

*Halaman 145 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*

#### Disclaimer

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





Kota Cilegon, sehingga objek sengketa Sebagian masuk kedalam Sertifikat Hak Pakai Nomor 47 dan Nomor 78;

Menimbang, bahwa dari adanya fakta sebagaimana telah diuraikan, diatas objek sengketa nyatanya telah diterbitkan 2 surat kepemilikan Hak, yakni Hak Milik Sementara Nomor 8 dan Hak Pakai Nomor 47 dan Nomor 78, lebih lanjut terkait keadaan tersebut Majelis Hakim merujuk kepada pendapat Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 976 K/Pdt/2015, tanggal 27 November 2015, dalam putusan itu, Mahkamah Agung berpendapat “bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum” selanjutnya dalam Putusan Nomor 734 PK/Pdt/2017, menegaskan “Bahwa apabila terdapat sertifikat ganda atas bidang tanah yang sama, maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu”, hal tersebut menunjukkan konsistensi Mahkamah Agung untuk perkara dengan permasalahan dimaksud, begitupula dalam Yurisprudensi Nomor 5/Yur/Pdt/2018, menyebutkan “Jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu”;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait sertifikat Hak Milik atas nama Djamsari Bin Achmad, tertulis “Sementara”, merujuk kepada Pasal 17 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, Tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan:

- 1) Sertifikat Sementara, yaitu sertifikat tanpa surat ukur, mempunyai fungsi sebagai Sertifikat;
- 2) Sertifikat sementara mempunyai kekuatan sebagai sertifikat;

Dari bunyi Pasal diatas secara rigid dapat dimaknai bahwa sertifikat sementara secara hukum mempunyai kekuatan sebagai sertifikat, hal mana sejalan dengan pendapat A.P Parlindungan (Putusan Mahkamah Agung dan Pasal 19 UUPA, seminar sehari kedudukan Akta Tanah dan kepastiannya dalam era pembangunan hukum pertanahan di Indonesia, Surabaya, 27 juni 1985, halaman 12) berpendapat bahwa secara pengertian “Sementara”

*Halaman 146 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*





dalam sertifikat sementara berarti suatu bukti hak atas tanah yang belum mempunyai surat ukur, jadi “Sementara” itu bukan bersifat temporer dan belum ada kepastian haknya, tetapi sebagai jalan keluar sementara dalam pensertifikatan tanah, tetapi belum mampu untuk dibuatkan surat ukurnya, atau dengan kata lain dimaksud disini adalah sertifikat sementara (sertifikat minus surat ukurnya);

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal dan pendapat diatas dapat ditarik korelasinya bahwa Eksistensi Sertifikat Sementara bagaimana yang ditetapkan dalam ketentuan Pasal 17 ayat 1 dan 2 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 mempunyai peran yang sama dengan sertifikat, dengan keadaan tersebut Majelis berpendapat bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 8 sementara tahun 1962 memiliki kekuatan hukum sebagai sertifikat (vide Putusan Mahkamah Agung Nomor 4222 K/PDT/2022, tanggal 22 Desember 2022);

Menimbang, bahwa berpedoman kepada Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa merupakan milik dari Almarhum Djamsari Bin Achmad dengan mendasari kepemilikan dengan Sertikat Hak Milik Sementara Nomor 8 tahun 1962;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian dan berpedoman kepada Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung sebagaimana telah diuraikan, Majelis Hakim berpendapat dapat dibuktikan bahwa objek sengketa merupakan milik dari Almarhum Djamhari Bin Achmad yang diperoleh dari jual beli dengan pemilik awal yakni Masnul Bin Hadji Oton, sehingga Petitum angka 3 yang menuntut menyatakan menurut hukum bahwa pada tanggal 3 Nopember 1962 Masnul bin Hadji Oton (Turut Tergugat Satu) yang menjual lepas tanah miliknya kepada Djamsari bin Achmad (orang tua Penggugat Satu, mertua Penggugat Dua serta kakek Penggugat Tiga sampai Penggugat Sembilan) sesuai Akta Jual Beli Reg. No. 21/II/1962 tanggal 3 Nopember 1962 yang dibuat dihadapan Camat selaku PPAT (Turut Tergugat Dua) dengan disaksikan oleh Tergugat Empat adalah sah

*Halaman 147 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



dan berharga menurut hukum, dengan perbaikan redaksi dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 2 Yang menuntut menyatakan menurut hukum bahwa Masnul bin Hadji Otong (Turut Tergugat Satu) yang memiliki tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten pada Blok Pojok sesuai Leter C No. 950, Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2 sesuai Surat Bukti yang dimilikinya semenjak jaman Belanda adalah sah pemilik tanah asal, adalah sangat berlebihan oleh karena terkait asal usul objek sengketa telah dipertimbangkan dan ditetapkan kepemilikannya sebagaimana tertuang dalam sertifikat Hak Milik Sementara Nomor 8 tahun 1962;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 4 yang menuntut agar menyatakan menurut hukum bahwa Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8 Tahun 1963, luas 2.240 M2 atas nama Djamsari bin Achmad yang diterbitkan oleh Turut Tergugat Tiga pada tanggal 13 Agustus 1963 dengan penunjukan Akta Jual Beli tanggal 3 Nopember 1962 No. 21/I/1962 serta Surat Keputusan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. P.M.P.A. No. 2/1962 Pasal 6 Ayat 1 dengan luas 2.240 M2 Persil 70 S.IV, yaitu terhadap tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Desa Panggung Rawi sekarang Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Cilegon sekarang Kecamatan Jombang, Daerah Tingkat II Kota Praja Serang sekarang Kota Cilegon, Daerah Tingkat I Provinsi Jawa Barat sekarang Provinsi Banten, oleh karena telah dapat dibuktikan keabsahannya maka petitum ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 5 yang menuntut agar menyatakan menurut hukum, bahwa selain Almarhum Djamsari bin Achmad meninggalkan ahli waris yang sah yaitu Saiyah binti Djamsari, DKK / Para Penggugat, juga Almarhum Djamsari bin Achmad meninggalkan harta kekayaan berupa tanah sesuai Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8 Tahun 1963, luas 2.240 M2 dengan penunjukan Akta Jual

*Halaman 148 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli tanggal 3 Nopember 1962 No. 21/I/1962 serta Surat Keputusan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Jo. P.M.P.A. No. 2/1962 Pasal 6 Ayat 1 atas nama Djamsari bin Achmad yaitu tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten pada Blok Pojok, Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2, menurut pendapat Majelis Hakim Petitum aquo merupakan pengulangan dari petitum yang telah dikabulkan dan sangat berlebihan jika dipertimbangkan kembali, sehingga Majelis mengesampingkan petitum dimaksud :

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 6 Menyatakan menurut hukum bahwa Saiyah binti Djamsari, DKK / Para Penggugat selaku ahli waris yang sah dari Almarhum Djamsari bin Achmad, adalah orang-orang yang berhak untuk menguasai dan memiliki tanah peninggalan Almarhum Djamsari bin Achmad sesuai Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8 Tahun 1963 dengan penunjukan Akta Jual Beli tanggal 3 Nopember 1962 No. 21/I/1962 serta Surat Keputusan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Jo. P.M.P.A. No. 2/1962 Pasal 6 Ayat 1 yaitu tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten pada Blok Pojok, Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2, Majelis berpendapat bahwa petitum tersebut sudah selayak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 7 Menyatakan menurut hukum bahwa Almarhum Djamsari bin Achmad maupun Para Penggugat sampai saat ini tidak pernah mengalihkan tanah miliknya / tanah sengketa sesuai dalam Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8 Tahun 1963, luas 2.240 M2 baik kepada Tergugat Satu, Tergugat Dua, Tergugat Tiga, Tergugat Empat, Tergugat Lima dan Tergugat Enam / Para Tergugat atau kepada siapapun, adalah tuntutan yang sangat berlebihan oleh karena objek dimaksud telah dinyatakan merupakan milik dari Djamsari bin Achmad yang merupakan orang tua Para Penggugat, maka terhadap petitum angka 7 tidak relevan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 8 Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat Enam yang penerbitan

*Halaman 149 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*

#### Disclaimer

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



Sertipikat Hak Pakai No. 47 tanggal 22 Desember 2006 atas nama Tergugat Satu seluas 2.000 M2 supaya dinyatakan cacat hukum serta tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dan petitum angka 9 Menyatakan menurut hukum, bahwa Tergugat Enam yang menerbitkan Sertipikat Hak Pakai No. 78 tanggal 29 Januari 2015 atas nama Tergugat Satu kemudian Tergugat Satu menyerahkan tanah tersebut kepada Tergugat Dua untuk menguasai dan mendirikan bangunan arsip gudang sekolahan SD Negeri Kubang Laban di atas tanah seluas 200 M2. dinyatakan cacat hukum serta tidak sah dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 10 Menghukum Tergugat Satu, Tergugat Dua, Tergugat Tiga, Tergugat Empat, Tergugat Lima, Tergugat Enam / Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong tanpa ada bangunan apapun di atasnya kepada Para Penggugat yaitu tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten sesuai Sertipikat Hak Milik No. 8 Tahun 1963 dengan penunjukan Akta Jual Beli tanggal 3 Nopember 1962 No. 21/I/1962 serta Surat Keputusan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Jo. P.M.PA No. 2/1962 Pasal 6 Ayat 1 pada Blok Pojok, Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2, dengan batas-batas :

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Sebelah Timur   | : Kali selokan / saluran air kemudian Jalan Semburat / Jl. Link. Kubang Laban   |
| Sebelah Selatan | : Semula tanah sawah Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon   |
| Sebelah Barat   | : Semula tanah milik Bakar, kemudian dialihkan kepada Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon. Jalan ke sekolahan dan ke Kantor Kelurahan Panggung Rawi serta bangunan sekolah SD Negeri Kubang Laban. |

*Halaman 150 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



Sebelah Utara : Semula tanah milik Hadji Machmud kemudian dialihkan kepada Toko Bintang dan sekarang dibuat pembatasnya selokan air.

Majelis berpendapat bahwa petitum tersebut sudah selayak untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 11 Menyatakan menurut hukum, bahwa Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum didalam menguasai tanpa dasar hukum yang sah terhadap tanah peninggalan Almarhum Djamsari bin Achmad milik Para Penggugat / tanah sengketa, maka Para Penggugat berhak menuntut ganti kerugian baik materiil , yaitu dari luas : 2.240 M2 x Rp.3.500.000,- = Rp.7.840.000.000,- (Tujuh milyar delapan ratus empat puluh juta rupiah) dan immateriil dari Para Tergugat terutama kepada Tergugat Satu dan Tergugat Dua senilai Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah).

Menimbang, bahwa terkait petitum tersebut, merujuk kepada pengertian Perbuatan Melawan Hukum diatas, bahwa unsur yang harus dipenuhi dalam Perbuatan Melawan Hukum adalah:

1. Adanya suatu perbuatan, bahwa telah dapat dibuktikan objek sengketa milik Djamsari Bin Achmad, yang merupakan orang tua Para Penggugat, namun nyatanya Para Tergugat dan Turut Tergugat telah menguasai objek sengketa tanpa proses izin dari pemilik asalnya serta mengeluarkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 47 dan sertifikat Hak Pakai Nomor 78 telah membuktikan adanya perbuatan yang dilakukan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum, dengan tanpa izin dari pemiliknya perbuatan dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah Melawan Hukum dan ketentuan yang berlaku;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku, dengan melawan hukumnya suatu perbuatan, maka nyata perbuatan tersebut diawali dengan

*Halaman 151 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*





kesalahan dan dalam perkara aquo adalah kesalahan atas data-data administrasi pertanahan dari Tergugat VI;

4. Adanya kerugian bagi korban, bahwa dari perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut nyata bahwa pemilik tanah berdasarkan sertifikat Hak Milik Sementara Nomor 8 tidak dapat menguasai dan memanfaatkan objek sengketa sebagaimana mestinya;

5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, bahwa telah nyata akibat perbuatan melawan hukum para Tergugat dan Para Turut tergugat telah menimbulkan kerugian bagi pemilik sah (berdasarkan Sertifikat Hak Milik Sementara Nomor 8 beserta ahli warisnya);

Menimbang, bahwa terkait tuntutan kerugian materiil dan kerugian Materiil dari Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai fakta-fakta yang diperoleh berdasarkan bukti-bukti surat maupun para saksi yang diajukan Para Penggugat, tidak ada yang membuktikan secara pasti dan rinci berapa jumlah uang kerugian materiil maupun immaterial yang diminta hal mana sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1057K/Sip/1973 tanggal 25 Maret 1976, yang memiliki kaidah hukum yang pada pokoknya menyatakan untuk kerugian harus dibuktikan secara rinci oleh Penggugat sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka terkait ganti rugi tidak beralasan untuk dikabulkan, maka atas dasar pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkeyakinan bahwa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Petitum angka 11 dapat dikabulkan sepanjang mengenai tuntutan perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dengan perbaikan redaksi sebagaimana tertuang dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 12 Menghukum Tergugat Satu, Tergugat Dua, Tergugat Tiga, Tergugat Empat, Tergugat Lima, Tergugat Enam / Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar Uang Paksa / Dwangsom sebesar Rp 25.000.000,-/hari (Dua puluh lima juta rupiah per hari) apabila lalai melaksanakan isi putusan ini, oleh karena dipersidangan Para Penggugat tidak dapat membuktikan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemampuan senyatanya dari Para Tergugat dan Turut Tergugat serta sifat urgensinya/ perlunya dijatuhkan dwangsom, maka petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum angka 13 Menyatakan bahwa Sita Jaminan yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Serang terhadap tanah peninggalan Almarhum Djamsari bin Achmad / tanah milik Para Penggugat, tanah sengketa sesuai Sertipikat Hak Milik No. 8 Tahun 1963 dengan penunjukan Akta Jual Beli tanggal 3 Nopember 1962 No. 21/I/1962 serta Surat Keputusan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Jo. P.M.PA No. 2/1962 Pasal 6 Ayat 1 yaitu tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten pada Blok Pojok, Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2, nyatanya dalam perkara ini Majelis juga tidak pernah meletakkan sita dalam bentuk apapun dan menurut Majelis permohonan tidak memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 227 HIR/261 RBg (RIB-S.1941 Nomor 44) dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 5 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975, maka beralasan petitum angka 13 untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka sebagaimana petitum angka 1 (satu) oleh karena tidak semua petitum dikabulkan maka beralasan menyatakan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian dan menolak selain dan selebihnya gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian, sehingga Para Tergugat dan Para Turut Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Para Tergugat dan Para Turut Tergugat secara tanggung renteng harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Halaman 153 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG

### Disclaimer

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



**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat II;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa pada tanggal 3 Nopember 1962 Masnul bin Hadji Otong (Turut Tergugat Satu) yang menjual lepas tanah miliknya kepada Djamsari bin Achmad (orang tua Penggugat Satu, mertua Penggugat Dua serta kakek Penggugat Tiga sampai Penggugat Sembilan) sesuai Akta Jual Beli Reg. No. 21/II/1962 tanggal 3 Nopember 1962 yang dibuat dihadapan Camat selaku PPAT (Turut Tergugat Dua) dengan disaksikan oleh Tergugat Empat adalah sah dan berharga menurut hukum.
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8 Tahun 1963, luas 2.240 M2 atas nama Djamsari bin Achmad yang diterbitkan oleh Turut Tergugat Tiga pada tanggal 13 Agustus 1963 dengan penunjukan Akta Jual Beli tanggal 3 Nopember 1962 No. 21/II/1962 serta Surat Keputusan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. P.M.P.A. No. 2/1962 Pasal 6 Ayat 1 dengan luas 2.240 M2 Persil 70 S.IV, yaitu terhadap tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Desa Panggung Rawi sekarang Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Cilegon sekarang Kecamatan Jombang, Daerah Tingkat II Kota Praja Serang sekarang Kota Cilegon, Daerah Tingkat I Provinsi Jawa Barat sekarang Provinsi Banten, dengan batas-batas :
  - Sebelah Timur : Kali selokan / saluran air kemudian Jalan Semburat / Jl. Link. Kubang Laban
  - Sebelah Selatan : Semula tanah sawah Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon
  - Sebelah Barat : Semula tanah milik Bakar, kemudian dialihkan kepada Kelurahan Panggung Rawi dibuat atas nama Sopian sekarang atas nama Pemerintah Kota Cilegon. Jalan ke

Halaman 154 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG



sekolahan dan ke Kantor Kelurahan Panggung Rawi serta bangunan sekolah SD Negeri Kubang Laban.

Sebelah Utara : Semula tanah milik Hadji Machmud kemudian dialihkan kepada Toko Bintang dan sekarang dibuat pembatasnya selokan air.

Adalah sah tanah milik Djamsari bin Achmad.

4. Menyatakan Para Penggugat merupakan Ahli Waris Almarhum Djamsari bin Achmad dan berhak untuk menguasai dan memiliki tanah peninggalan Almarhum Djamsari bin Achmad sesuai Sertipikat Hak Milik Sementara No. 8 Tahun 1963 dengan penunjukan Akta Jual Beli tanggal 3 Nopember 1962 No. 21/I/1962 serta Surat Keputusan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Jo. P.M.P.A. No. 2/1962 Pasal 6 Ayat 1 yaitu tanah yang terletak di Link. Kubang Laban, Kelurahan Panggung Rawi, Kecamatan Jombang, Kota Cilegon, Provinsi Banten pada Blok Pojok, Persil 70 S.IV, luas 2.240 M2.

5. Menyatakan Sertipikat Hak Pakai No. 47 tanggal 22 Desember 2006 atas nama Tergugat Satu seluas 2.000 M2 dan Sertipikat Hak Pakai No. 78 tanggal 29 Januari 2015 atas nama Tergugat Satu kemudian Tergugat Satu menyerahkan tanah tersebut kepada Tergugat Dua untuk menguasai dan mendirikan bangunan arsip gudang sekolah SD Negeri Kubang Laban di atas tanah seluas 200 M2, dinyatakan cacat hukum serta tidak sah.

6. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat;

7. Menyatakan Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum menguasai tanpa dasar hukum yang sah terhadap tanah peninggalan Almarhum Djamsari bin Achmad;

*Halaman 155 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG*



8. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp 2.544.000,00 (dua juta lima ratus empat puluh empat ribu rupiah);

9. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang, pada hari Rabu tanggal 10 Juli 2024, oleh kami, Ali Murdiat, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dessy Darmayanti, S.H., M.H. dan Lilik Sugihartono, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG tanggal 7 Agustus 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 23 Juli 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Adang Sujana, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem informasi Pengadilan Negeri serang pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dessy Darmayanti, S.H., M.H.

Ali Murdiat, S.H., M.H.

Lilik Sugihartono, S.H.

Panitera Pengganti,

Adang Sujana, S.H.

Perincian biaya :

Halaman 156 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

|  |   |                       |
|--|---|-----------------------|
| 1. Biaya Pendaftaran                                 | : | Rp30.000,00;          |
| 2. Biaya Proses                                      | : | Rp150.000,00          |
| 3. PNBP  | : | Rp100.000,00          |
| 4. Biaya Panggilan                                   | : | Rp1.262.000,00        |
| 5. Pemeriksaan Setempat                              | : | Rp972.000,00          |
| 6. PNBP Pemeriksaan Setempat                         | : | Rp10.000,00           |
| 7. Materai .....                                     | : | Rp10.000,00           |
| 8. Redaksi .....                                     | : | Rp10.000,00           |
| Jumlah   | : | <u>Rp2.544.000,00</u> |
| ( dua juta lima ratus empat puluh empat ribu rupiah) |   |                       |

Halaman 157 dari 157 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN SRG