



PUTUSAN

Nomor 114/Pdt.G/2021/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:

H. SUDRAJAT, bertempat tinggal di Kp. Palima RT 005 RW 002 Kel/ Desa Sukajaya, Kec. Curug Kota Serang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada T. Parsaulian Samosir, S.H. dan Akhmad Rezki Gunawan Harahap, S.H., para Advokat, Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Top-Samosir, S.H & Partners, beralamat di Jalan Syech Nawawi Al-Bantani (Lampu Merah Boru) RT 010 RW 001 Kelurahan/Desa Cilaku, Kecamatan Curug, Kota Serang, Propinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 26 Agustus 2021, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

M e l a w a n :

1. **A P I P A H**, bertempat tinggal di Kp. Keramat Pal 4 RT 005 RW 002 Kelurahan/Desa Sukajaya, Kecamatan Curug, Kota Serang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ade Sugiri, S.H. dan Taufiqurrahman, S.H., para Advokat pada ASDA Law Office atau Kantor Hukum Ade Sugiri, S.H. & Associates, beralamat di Komplek PDAM, Jalan A Chotib. No. 39 RT/RW 03/07, Kelurahan Cipare, Kecamatan Serang, Kota Serang Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 September 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **ASEP JOHAN**, bertempat tinggal di Kp. Kubang Kidul RT 008 RW 002 Kelurahan/Desa Kemanisan, Kecamatan Curug, Kota Serang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ade Sugiri, S.H. dan Taufiqurrahman, S.H., para

Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



Advokat pada ASDA Law Office atau Kantor Hukum Ade Sugiri, S.H. & Associates, beralamat di Komplek PDAM, Jalan A Chotib. No. 39 RT/RW 03/07, Kelurahan Cipare, Kecamatan Serang, Kota Serang, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 September 2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. **LUJEN BIN MARKANI**, bertempat tinggal di Kp. Ranca Lutung RT 005 RW 002 Kelurahan/Desa Sindangsari, Kecamatan Pabuaran, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
4. **BUPATI KABUPATEN SERANG Cq. CAMAT KECAMATAN PABUARAN Cq. KEPALA DESA SINDANGSARI**, beralamat di Jalan Palka Km. 02 Desa Sindangsari, Kecamatan Pabuaran, Kabupaten Serang, Provinsi Banten, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 2 September 2021 dalam Register Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah warga masyarakat yang pada tahun 2002 telah membeli sebidang tanah darat yang dikenal dan terletak di Blok 001 Kahir Nomor : 0295.0 Desa Sindangsari Kec. Pabuaran Kab. Serang seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ peninggalan (warisan) Alm. Markani dari Tergugat III dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
Sebelah Utara : Tanah Saudi;
Sebelah Timur : Sahlan/Hamdani Sekarang Bank Indonesia Banten;
Sebelah Barat : Jl. Kampung Pojok;
Sebelah Selatan : Tanah H. Ato;

Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



Sebagaimana Surat Pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat III;

2. Bahwa dikarenakan tanah Alm. Markani tersebut, berada dalam satu hamparan (vide: Blok 001 Kohir Nomor: 0295.0 Desa Sindangsari Kec. Pabuaran Kab. Serang) dengan tanah atas nama Alm. Sahlan, maka Penggugat pun melalui Istri Alm. Sahlan (*in casu* Tergugat I) pada tahun 2002 pun kemudian membeli lagi tanah darat seluas $\pm 600 \text{ M}^2$ tersebut dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Tanah Alm. Markani;
 - Sebelah Timur : Hamdani Sekarang Bank Indonesia Banten;
 - Sebelah Barat : Tanah Alm. Markani;
 - Sebelah Selatan : Tanah Alm. Markani;
3. Bahwa oleh karena, antara Tergugat III dan Alm. Sahlan merupakan saudara ipar, maka disepakati oleh Tergugat I dan Tergugat III tanda bukti peralihan hak atas tanah yang dimaksud dalam posita angka 1 dan angka 2 a quo dituangkan dalam Blangko Akta Jual Beli yang ditanda tangani oleh Tergugat I sebagai Penjual dan Tergugat III sebagai Turut Menjual, sehingga Penggugat dalam perbuatan hukum jual beli dalam blangko kesepakatan Tergugat I dan Tergugat III adalah Pembeli Beritikad Baik;
4. Bahwa setelah ditanda tangannya Blangko Akta Jual Beli tersebut, Penggugat sebagai Pembeli kemudian menempati tanah-tanah a quo dengan mendirikan bangunan semi permanen (vide: dikenal dengan istilah "Gubug") dan menanami tanah-tanah a quo dengan 5 (lima) batang pohon rambutan, 2 (dua) batang pohon pisang dan 1 (satu) batang pohon mangga tanpa ada gangguan dari siapapun;
5. Bahwa akan tetapi, sekira tahun 2017 (Vide: *Tanggal dan Bulan tidak dapat diingat lagi*) tanpa dasar dan alasan yang jelas Tergugat I dengan sengaja membakar bangunan semi permanen (vide : dikenal dengan istilah "Gubug") yang sudah Penggugat dirikan diatas tanah-tanah a quo, yang mana atas kejadian pembakaran tersebut menimbulkan perselisihan diantara Penggugat dan Tergugat I;

Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



6. Bahwa atas perselisihan a quo, pada tanggal 07 Desember 2017 melalui perantara Kepala Desa Sindangsari telah diadakan pertemuan, yang mana atas pertemuan tersebut Tergugat I dengan diwakili Tergugat II sebagai Anak Laki-Lakinya membuat dan menandatangani surat pernyataan bersama yang pada prinsipnya "Tergugat I dan Tergugat mengakui telah menjual tanah kepada Penggugat dan atas hal tersebut Tergugat I melalui Tergugat II kembali menerima uang sejumlah Rp. 1.500.000,- (*satu juta lima ratus ribu rupiah*) dari Penggugat;
7. Bahwa akan tetapi, sekalipun telah disepakati dalam surat pernyataan bersama tertanggal 07 Desember 2017 tersebut, Tergugat I secara kasar dan arogan tetap menguasai bidang-bidang tanah yang telah Penggugat beli sebahagian darinya (in casu Tergugat I) dan Tergugat III tersebut, sehingga sejak Bulan Desember 2017 tersebut Penggugat sudah tidak dapat lagi memasuki dan menanami seluruh bidang-bidang tanah yang telah dibeli Penggugat tersebut;
8. Bahwa tindakan Tergugat I yang menguasai seluruh bidang-bidang tanah yang telah Penggugat beli tersebut, merupakan tindakan yang menganggangi atau melawan hak Penggugat sebagai Pembeli Beritikad Baik yang mana, tindakan Tergugat I tersebut telah menimbulkan kerugian materiil dan immaterial dan hal itu merupakan kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;
9. Bahwa hal yang wajar dan sah secara hukum akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat I tersebut, sebagaimana Penggugat merujuk pada ketentuan hukum dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara menuntut ganti kerugian baik materiil dan immaterial, sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil:

Akibat perbuatan Tergugat I selama kurun waktu Desember 2017 s/d gugatan ini diajukan, Penggugat telah kehilangan manfaat yang diperoleh dari hasil tanaman-tanaman produktif yang dapat dikomersilkan sejumlah Rp. 35.000.000,- (*tiga puluh lima juta rupiah*);
 - b. Kerugian Immaterial:

Halaman 4 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



Selain kerugian materiil tersebut, Penggugat pun mengalami kerugian immateriil baik waktu, tenaga dan pikiran dalam rangka mempertahankan hak di atas tanah-tanah tersebut, yang apabila diperhitungkan secara materiil kerugian Penggugat sejumlah Rp. Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah);

Sehingga seluruh kerugian materiil dan immaterial Penggugat, akibat perbuatan Tergugat I adalah sejumlah Rp. 70.000.000,- (*tujuh puluh juta rupiah*);

10. Bahwa selain tentang kerugian-kerugian tersebut di atas, dengan memperhatikan ketentuan hukum dimaksud dalam Pasal 606a Rv (*reglement op de rechtsvordering*), menyatakan:

"Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa";

Maka Penggugat menuntut supaya Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah : Rp. 500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*) setiap hari keterlambatan, apabila Tergugat I lalai atau tidak beritikad baik melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijde*);

11. Bahwa Gugatan Penggugat inipun didasarkan pada bukti-bukti materiil, maka tidaklah berlebihan demi rasa keadilan dan kepastian hukum supaya bidang-bidang tanah yakni:

- a. tanah darat yang dikenal dan terletak di Blok 001 Kohir Nomor : 0295.0 Desa Sindangsari Kec. Pabuaran Kab. Serang seluas \pm 2.000 M² peninggalan (warisan) Alm. Markani dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Saudi;

Sebelah Timur : Sahlan/Hamdani sekarang Bank Indonesia Banten;

Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



Sebelah Barat : Jl. Kampung Pojok;

Sebelah Selatan : Tanah H. Ato;

- b. tanah atas nama Alm. Sahlan seluas \pm 600 M² tersebut dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Alm. Markani;

Sebelah Timur : Hamdani Sekarang Bank Indonesia Banten;

Sebelah Barat : Tanah Alm. Markani;

Sebelah Selatan : Tanah Alm. Markani;

Seluruhnya diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*);

12. Bahwa selain itu juga tidaklah berlebihan guna kepastian hukum, Tergugat I atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya telah menguasai, mendiami atau mendirikan bangunan diatas tanah terperkara *a quo*, untuk segera mengosongkan tanah terperkara *a quo* dengan segera sejak putusan dalam perkara ini ditetapkan;
13. Bahwa disamping itu juga, Penggugat pun memohon supaya putusan perkara ini bernilai dan berharga, maka demi rasa keadilan dan kepastian hukum agar putusan dalam perkara ini pun dapat dijalankan lebih dahulu (putusan serta merta) sekalipun ada upaya perlawanan (*verzet*), *Banding*, *Kasasi* atau upaya hukum lainnya;
14. Bahwa apabila Para Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan, maka mohon Para Tergugat dibebankan membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat mohon pada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Serang cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutus dengan diktum, sebagai berikut:

Mengadili:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;
2. Menetapkan Penggugat Adalah Pembeli Beritikad Baik Sebagaimana Surat Pernyataan Yang Dibuat Dan Ditandatangani Oleh Tergugat III Dan Surat Pernyataan Bersama Tertanggal 07 Desember 2017;

Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



3. Menyatakan Jual-Beli Antara Penggugat Dan Tergugat III Sebagaimana Surat Pernyataan Yang Dibuat Dan Ditandatangani Oleh Tergugat III Dan Jual Beli Tanah Antara Penggugat Dan Tergugat I Dan Tergugat II Sebagaimana Surat Pernyataan Bersama Tertanggal 07 Desember 2017, Adalah Sah, Berharga Dan Mengikat Secara Hukum;
4. Menyatakan Tanah Yang Terletak Dan Dikenal Blok 001 Kohir Nomor: 0295.0 Desa Sindangsari Kec. Pabuaran Kab. Serang seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ peninggalan (warisan) Alm. Markani dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
Sebelah Utara : Tanah Saudi;
Sebelah Timur : Sahlan/Hamdani Sekarang Bank Indonesia Banten;
Sebelah Barat : Jl. Kampung Pojok;
Sebelah Selatan : Tanah H. Ato;
Dan tanah atas nama Alm. Sahlan, seluas $\pm 600 \text{ M}^2$ tersebut dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
Sebelah Utara : Tanah Alm. Markani;
Sebelah Timur : Hamdani Sekarang Bank Indonesia Banten;
Sebelah Barat : Tanah Alm. Markani;
Sebelah Selatan : Tanah Alm. Markani;
Tersebut adalah milik dan hak Penggugat;
5. Menyatakan Tindakan Tergugat I Tersebut Adalah Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menghukum Tergugat I Membayar Kerugian Materiil Dan Immatariil Kepada Penggugat Sejumlah Rp. 70.000.000,- (*tujuh puluh juta rupiah*) Secara Kontan Dan Tunai Terhitung Sejak Putusan Perkara Ini Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijde*);
7. Menghukum Tergugat I Membayar Uang Paksa (*dwangsom*) Sejumlah: Rp. 500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*) Setiap Hari Keterlambatan, Apabila Tergugat I Lalai Atau Tidak Beritikad Baik Melaksanakan Isi Putusan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijde*);

Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



8. Meletakkan Sita Jaminan Diatas Tanah Darat Yang Dikenal Dan Terletak Di Blok 001 Kohir Nomor : 0295.0 Desa Sindangsari Kec. Pabuaran Kab. Serang Seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ Peninggalan (Warisan) Alm. Markani Dengan Batas-Batas Tanah Sebagai Berikut :
Sebelah Utara : Tanah Saudi;
Sebelah Timur : Sahlan/Hamdani Sekarang Bank Indonesia Banten;
Sebelah Barat : Jl. Kampung Pojok;
Sebelah Selatan : Tanah H. Ato;
Dan Tanah Atas Nama Alm. Sahlan Seluas $\pm 600 \text{ M}^2$ Tersebut Dengan Batas-Batas Tanah Sebagai Berikut :
Sebelah Utara : Tanah Alm. Markani;
Sebelah Timur : Hamdani Sekarang Bank Indonesia Banten;
Sebelah Barat : Tanah Alm. Markani;
Sebelah Selatan : Tanah Alm. Markani;
Tersebut;
9. Memeritahkan Tergugat I Atau Siapa Saja Yang Memperoleh Hak D daripadanya Telah Menguasai, Mendiami Atau Mendirikan Bangunan Diatas Tanah Tanah Tersebut, Untuk Segera Mengosongkan Tanah Tersebut, Dengan Segera Sejak Putusan Dalam Perkara Ini Ditetapkan;
10. Menyatakan Putusan Dalam Perkara Ini Dapat Dijalankan Lebih Dahulu (Putusan Serta Merta) Sekalipun Ada Upaya Perlawanan (Verzet), Banding, Kasasi Atau Upaya Hukum Lainnya;
11. Menghukum Para Tergugat Membayar Seluruh Biaya Perkara Yang Timbul Dalam Perkara Ini;
Dan/ Atau Yang Mulia Majelis Hakim Berpendapat Lain, Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, hadir diwakili oleh kuasanya masing-masing, sedangkan Tergugat III dan Turut Tergugat tidak pernah hadir ataupun menyuruh orang lain untuk hadir mewakilinya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor

Halaman 8 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Yuliana, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Serang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Oktober 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, kecuali yang diakui dan dinyatakan secara tegas dalam Jawaban ini; Berdasarkan Gugatan Penggugat H. Sudrajat pada tanggal 01 September 2021 yang ditunjukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Serang dengan uraian sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah warga masyarakat yang pada tahun 2002 telah membeli sebidang tanah darat yang dikenal dan terletak di Blok 001 Kohir Nomor: 0295.0 Desa Sindangsari Kec. Pabuaran Kab. Serang seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ peninggalan (warisan) Alm. Markani dari Tergugat III dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Saudi;

Sebelah Timur : Sahlan/Hamdani Sekarang Bank Indonesia Banten;

Sebelah Barat : Jl. Kampung Pojok;

Sebelah Selatan : Tanah H.Ato;

Sebagaimana Surat pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh tergugat III;

Jawaban Tergugat I dan Tergugat II, bahwa Penggugat telah menyatakan pada point I telah membeli sebidang tanah darat yang dikenal dan terletak di Blok 001 Kohir Nomor :0295.0 Desa Sindangsari Kec. Pabuaran Kab. Serang seluas + 2.000 M2 peninggalan (warisan) Alm. Markani dari Tergugat III sebagaimana tersebut di atas tidak memiliki kekuatan hukum tetap disebabkan Alm. Markani tidak memiliki alas hak

Halaman 9 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



terhadap tanah tersebut diatas. Oleh karena itu penggugat I melaporkan ke pihak yang berwajib Polda Banten dengan tanda Bukti Laporan Nomor:TBL/215/vii/res.1.2.2020/Banten/SPKT I dan telah di putus Pengadilan Negeri Serang dengan Putusan Nomor 528/Pid.B/2021/PN.Srg. dan terbukti secara sah dan meyakinkan, serta Tergugat III dengan yang bernama Lujen Bin Markani dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan tindak pidana pemalsuan dengan nomor Putusan 531/Pid.B/2021/PN.Srg, serta mempunyai kekuatan hukum tetap karena telah memalsukan tanda tangan Penggugat I, Pemalsuan tersebut diduga dilakukan bersama-sama dengan Penggugat H. Sudrajat;

2. Bahwa dikarnakan tanah Alm. Markani tersebut, berada dalam satu hamparan (vide: Blok 001 Kohir Nomor 0295.0 Desa Sindangsari Kec. Pabuaran Kab. Serang) dengan tanah atas nama Alm. Sahlan, maka Penggugat pun melalui Istri Alm. Sahlan (in casu Tergugat I) pada tahun 2002 pun kemudian membeli lagi tanah darat seluas $\pm 600 \text{ M}^2$ tersebut dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Tanah Alm. Markani;

Sebelah Timur : Hamdani Sekarang Bank Indonesia Banten;

Sebelah Barat : Tanah Alm. Markani;

Sebelah Selatan : Tanah Alm. Markani;

Jawaban Tergugat I:

Bahwa gugatan penggugat pada poin 2 (dua) sebagaimana di atas telah keliru menguraikan dan menyatakan bahwa *Penggugat melalui Istri Alm. Sahlan (in casu Tergugat I) pada tahun 2002 kemudian membeli lagi tanah darat seluas + 600 M2* yang pada kenyataannya Tergugat I hanya menggadai tanah darat tersebut kepada Penggugat seharga Rp. 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah) yang kemudian pada tahun 2007 telah dibayarkan kembali kepada Penggugat sebesar Rp. 1.500.000, (satu juta lima ratus ribu rupiah). oleh karena itu gugatan Penggugat tidak berdasarkan fakta hukum maka gugatan penggugat mengalami kekaburan (*obscuur libel*);

Halaman 10 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



3. Bahwa oleh karena, antara Tergugat III dan Alm. Sahlan merupakan saudara ipar, maka disepakati oleh tergugat I dan Tergugat III tanda bukti peralihan hak atas tanah yang dimaksud dalam posita angka 1 dan 2 a quo dituangkan dalam Blangko Akta Jual Beli yang ditanda tangani oleh tergugat I sebagai Penjual dan Tergugat III sebagai turut menjual, sehingga Penggugat dalam perbuatan hukum jual beli dalam blangko kesepakatan Tergugat I Tergugat III adalah Pembeli Beritikad Baik;

Jawaban Tergugat I:

Bahwa pada point 3 (tiga) penggugat menyatakan antara Tergugat III dan Alm. Sahlan merupakan saudara ipar, maka disepakati oleh *tergugat I dan Tergugat III tanda bukti peralihan hak atas tanah yang dimaksud dalam posita angka 1 dan 2 a quo dituangkan dalam Blangko Akta Jual Beli yang ditanda tangani oleh tergugat I sebagai Penjual dan Tergugat III sebagai turut menjual, sehingga Penggugat dalam perbuatan hukum jual beli dalam blangko kesepakatan Tergugat I Tergugat III adalah Pembeli Beritikad Baik.* Dari pernyataan di atas merupakan pernyataan yang dibuat-buat tanpa ada dasar hukum karena antara Tergugat III dan tergugat I tidak ada hubungan waris atau keperdataan baik dari nasab keturunan Alm. Sahlan Bin Sapiun maupun dari keturunan tergugat I, dan Tergugat I tidak pernah menandatangani dalam blanko Jual Beli sebagaimana pernyataan Pengugat;

Bahwa pengugat dengan tergugat I rumahnya berdekatan sekitar \pm 100 meter dan pengugat mengetahui bahwa tanah darat tersebut dikuasai oleh pengugat I sejak tahun 1992 sampai sekarang. Jika Pengugat adalah Pembeli beritikad baik pasti akan menanyakan kepada tergugat I tentang kedudukan tanah darat tersebut a quo. Oleh karena itu pengugat tidak ada istilah *Pembeli beritikad baik*;

4. Bahwa setelah ditanda tangannya Blangko Akta Jual Beli tersebut, Penggugat sebagai Pembeli kemudian menempati tanah-tanah a quo dengan mendirikan bangunan semi permanen (vide : dikenal dengan istilah "Gubug") dan menanami taah-tanah a quo dengan 5 (lima) batang

Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



pohon rambutan, 2 (dua) batang pohon pisang dan 1 (satu) batang pohon mangga tanpa ada gangguan dari siapapun;

Jawaban Tergugat I:

- a. bahwa pernyataan Penggugat tidak benar dikarenakan Tergugat I tidak pernah merasa menjual tanah a quo, namun Tergugat I hanya menggadaikan tanah tersebut, setelah menggadai tanah tersebut kepada Tergugat I a quo point 3 dijadikanlah ladang usaha batu bata oleh penggugat dan kemudian didirikan gubug oleh penggugat. Dari lahan tanah tersebut dibuat batu bata oleh penggugat dan hasilnya dijual kepada orang lain. Dari hasil jual batu bata penggugat tidak pernah melapor kepada tergugat I sehingga pada tahun 2007 tergugat I tebus dan dikembalikan uang sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) kepada penggugat. Setelah itu oleh tergugat diuruslah tanah darat tersebut sampai sekarang;
 - b. Bahwa penggugat tidak pernah menanam pohon dilahan tanah itu dan pepohonan itu sudah ditanam sejak dulu oleh Tergugat I pada tahun 1994 dan pepohonan itu telah dijual oleh pengugat sejak penggugat sebagai penerima gadai lahan tanah tersebut, justru Tergugat I lah yang telah dirugikan oleh Penggugat;
5. Bahwa akan tetapi, sekira tahun 2017 (Vide: Tanggal dan Bulan tidak dapat diingat lagi) tanpa dasar dan alasan yang jelas Tergugat I dengan sengaja membakar bangunan semi permanen (Vide : dikenal dengan istilah "Gubug") yang sudah Penggugat dirikan diatas tanah-tanah a quo, yang mana atas kejadian pembakaran tersebut menimbulkan perselisihan diantara Pengugat da Tergugat I;

Jawaban Tergugat I, sebagai berikut:

- a. bahwa setelah tergugat membayar gadaianya kepada pengugat sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), kemudian tergugat mengurus lahan tanah itu kembali agar dapat diambil manfaatnya dari lahan itu untuk ditanami jagung, kacang, pisang dan lain sebagainya;

Halaman 12 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



- b. Karena lahan tanah tersebut milik tergugat I maka tergugat I membersihkan dan merapihkan lahan tanah tersebut kembali agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya;
6. Bahwa atas perselisihan a quo, pada tanggal 07 Desember 2017 melalui perantara Kepala Desa Sindangsari telah diadakan pertemuan, yang mana atas pertemuan tersebut Tergugat I dengan diwakili Tergugat II sebagai Anak Laki-Lakinya membuat dan menandatangani surat pernyataan bersama yang pada prinsipnya : Tergugat I dan Tergugat mengakui telah menjual tanah kepada Penggugat dan atas hal tersebut Tergugat I melalui Tergugat II kembali menerima uang sejumlah Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dari penggugat;
- a. bahwa pada tahun 2017 tergugat I diundang ke rumah Kepala Desa Sindangsari untuk bermusyawarah di rumah kediaman Kepala Desa Sindangsari, pada saat itu yang hadir adalah Kepala Desa, Penggugat, tergugat I, Tergugat II dan Saudari Ichi anak Tergugat I, dan yang lainnya (tidak hapal nama-namanya). Dalam musyawarah tersebut Tergugat I dibentak-bentak oleh yang hadir yang saat itu yang berpihak kepada penggugat akhirnya tergugat I pulang ke rumah dan tidak menandatangani apa-apa dan tergugat II diajak pulang oleh tergugat I namun dipanggil lagi oleh penggugat beserta yang lainnya sehingga tidak jadi pulang. Pada saat itu tergugat II yang tidak bisa baca dan tidak sekolah itu dipaksa untuk tanda tangan yang tidak tahu isinya Cuma dikasih uang kerohiman Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) namun setelah pulang uang kerohiman itu dikasih lagi kepada tergugat I kemudian Tergugat I mengembalikan lagi uang kerohiman tersebut kepada penggugat namun penggugat tidak mau menerimanya yang pada akhirnya tergugat I ditemani dengan anaknya Sdri. Imas melemparkan uang tersebut kepada penggugat di dapur rumah penggugat. Karena tidak pernah menjual tanah darat tersebut, Penggugat memanfaatkan kekurangan yang dimiliki oleh Tergugat II dan membuat seakan-akan Tergugat II mewakili Tergugat I;

Halaman 13 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



- b. bahwa tergugat I dan tergugat II tidak pernah menjual tanah darat tersebut kepada siapapun secara bersama-sama;

Jawaban Tergugat II:

Bahwa Tergugat II tidak pernah mewakili Tergugat I ataupun mewakili siapapun juga, Tergugat II menerima uang dan menandatangani karena Tergugat II tidak mengerti dan tidak mengetahui tentang permasalahan yang dibahas pada saat Musyawarah tersebut, Tergugat II pada saat Musyawarah kemudian pulang membawa uang sebesar 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) kemudian memberikan uang tersebut kepada Tergugat I namun Tergugat I marah marah karena Tergugat II telah menerima uang tersebut tanpa sepengetahuan dan persetujuan Tergugat I;

7. Bahwa akan tetapi, sekalipun telah disepakati dalam surat pernyataan bersama tanggal 07 Desember 2017 tersebut, Tergugat I secara kasar dan arogan tetap menguasai bidang-bidang tanah yang telah Penggugat beli sebahagian dirinya (in casu Tergugat I) dan Tergugat III tersebut, sehingga sejak bulan Desember 2017 tersebut Penggugat sudah tidak dapat lagi memasuki dan menanami seluruh bidang-bidang tanah yang telah dibeli Penggugat tersebut;
- a. bahwa pada tahun 2017 atau sekitar tahun itu tidak pernah membuat surat pernyataan apapun atau menjual kepada pihak manapun terkait dengan hak milik tanah darat miliknya atas istri alm. Sahlan Bin Sapiudin;
- b. bahwa tergugat I merupakan janda yang memiliki 8 anak dan semuanya tidak berpendidikan yang pada akhirnya tergugat I dibentak-bentak dan dianggap orang gila oleh pengugat dan orang-orang yang berpihak kepada pengugat pada saat musyawarah itu di rumah kediaman kepala Desa Sindangsari Kecamatan Pabuaran;
- c. bahwa setelah pengugat tidak berhasil membujuk dan merayu tergugat I dan anak-anaknya baik secara halus maupun secara kasar, pada akhirnya pengugat membuat surat AKTA JUAL BELI No. 231/2019 tanggal 11 Februari 2019 yang tidak teregister di

Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



PPAT Kecamatan Pabuaran. Pihak pertama adalah tergugat I yang tanda tangannya diduga DIPALSUKAN oleh penggugat bersama-sama dengan sdr. LUJEN BIN MARKANI Tergugat III dan sdr. JANJAN (Pegawai Kecamatan Pabuaran Kab. Serang);

d. bahwa dengan adanya dugaan pemalsuan tanda tangan tergugat I maka tergugat I melaporkan ke POLDA BANTEN tentang pemalsuan tanda tangan itu dengan tanda Bukti Lapor Nomor: TBL/215/vii/res.1.2.2020/Banten/SPKT I dan perkaranya telah diputus Pengadilan Negeri Serang dengan Putusan Nomor 528/Pid.B/2021/PN.Srg dan terbukti secara sah dan meyakinkan karena telah memalsukan tanda tangan Penggugat I. Sdr. LUJEN BIN MARKANI Tergugat III dan sdr. JANJAN sudah ditahan dan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dengan Putusan Nomor 531/Pid.B/2021/PN.Srg;

8. Bahwa tindakan Tergugat I yang menguasai seluruh bidang-bidang tanah yang telah Penggugat beli tersebut, merupakan tindakan yang menganggangi atau melawan hak penggugat sebagai Pembeli Beritikad Baik yang mana Tindakan Tergugat I tersebut telah menimbulkan kerugian materiil dan immaterial dan hal itu merupakan kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat;

Jawaban Tergugat I dan Tergugat II:

Bahwa Gugatan Penggugat Poin 8, 9, 10, 11, 12, 13 dan 14 tidak mempunyai dasar Hukum yang jelas dan tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum maka Tergugat I dan Tergugat II tidak akan menanggapinya hal tersebut akan Tergugat I dan Tergugat II buktikan pada proses persidangan agenda pembuktian;

Bahwa berdasarkan dari uraian Tergugat I dan Tergugat II tersebut di atas maka sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak karena tidak berdasar, mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 15 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



1. Menolak semua gugatan Penggugat atau minimalnya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan repliknya tanggal 4 November 2021 yang pada gilirannya telah dijawab pula oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan mengajukan dupliknya tanggal 11 November 2021 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat I, maka Majelis menetapkan beban pembuktian kepada kedua belah pihak dimana Penggugat diwajibkan membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat I dan 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 berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya, sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Pernyataan Jual tanggal 5 Juli 2020 yang ditandatangani oleh Lujen (Tergugat III), yang telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan Bersama tanggal 7 Desember 2017 yang ditandatangani oleh Tergugat II dan Penggugat dan diketahui oleh Kepala Desa Sindangsari, yang telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P-2;

Menimbang, bahwa untuk lebih memperkuat dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti saksi yang telah disumpah sesuai dengan agamanya dan telah menerangkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Saksi 1. Sukur:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III tetapi tidak ada hubungan keluarga, baik sedarah maupun karena perkawinan;

Halaman 16 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



- Bahwa saksi mengetahui ada permasalahan atau sengketa mengenai tanah di Kampung Pojok Desa Sindangsari Kabupaten Serang antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi warga Desa Sukajaya, jarak dengan obyek tanah sengketa tersebut kurang lebih 1 km (satu kilometer), obyek tanah sengketa tersebut merupakan tanah kering yang ditanami pohon-pohon, diantaranya pohon rambutan.;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah tersebut, saksi juga tidak mengetahui mengenai batas-batas tanahnya;
- Bahwa saksi dulu pernah membuat batu bata merah di lokasi tanah tersebut. Sekitar tahun 2014 saksi meminta kepada sdr. H. Sudrajat (Penggugat) untuk membuat gubug sebagai tempat pembuatan bata merah. Kemudian saksi menyewa dari sdr. H. Sudrajat dengan cara bagi hasil, dari sebanyak 10.000 (sepuluh ribu) bata merah, sdr. H. Sudrajat mendapat bagian sebanyak 1.500 (seribu lima ratus) bata merah;
- Bahwa menurut saksi tanah sengketa tersebut milik sdr. H. Sudrajat (Penggugat), namun saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah tersebut;
- Bahwa saksi menyewa tanah tersebut kurang lebih 3 (tiga) tahun 6 (enam) bulan, dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2017;
- Bahwa saksi menyewa tanah tersebut sendiri dan membuat batu bata merah sendiri dengan mengambil tanah dari tempat tersebut;
- Bahwa setelah tahun 2017 saksi tidak lagi membuat bata merah ditanah tersebut karena ada yang memberhentikan saksi, yaitu sdr. Apipah (Tergugat I). sdr. Apipah mengatakan kepada saksi "udah, gak boleh!";
- Bahwa saksi selanjutnya melaporkannya kepada sdr. H. Sudrajat, lalu batu bata merah yang sudah ada sebelumnya di atas tanah tersebut ada yang merusaknya. Sebelumnya juga ada gubug, tapi sudah dibakar;
- Bahwa setelah gubug itu dibakar, saksi menanyakannya kepada sdr. Apipah "siapa yang membakar gubug?" lalu dijawab oleh sdr. Apipah "ga tau". Setelah gubug itu dibakar saksi tidak lagi membuat batu bata.

Halaman 17 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



Kemudian setelah itu tanah tersebut digarap oleh sdr. Apipah dengan ditanami pohon pisang sampai dengan sekarang;

Saksi 2. Marsidi:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dan tahu dengan Turut Tergugat, tetapi tidak ada hubungan keluarga dengan dengan para pihak yang berperkara baik sedarah maupun karena perkawinan;
- Bahwa rumah saksi cukup berdekatan dengan obyek tanah tersebut, kurang lebih 200 (dua ratus) meter. Saksi tinggal Kp. Pojok Rt. 001 Rw. 001 Kel/Desa Sindangsari Kec. Pabuaran Kabupaten Serang,
- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara para pihak yaitu sengketa tanah di Kampong Pojok, Desa Sindangsari Serang, yang merupakan tanah kering yang ditanami pohon-pohon, diantaranya pohon rambutan. Saksi tidak mengetahui berapa luas tanah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi batas sebelah Selatan tanah sengketa tadinya merupakan tanah milik saksi, lalu sekarang menjadi tanah milik H. Ato, batas sebelah Utara merupakan tanah milik sdr. Saudi, batas sebelah Timur merupakan tanah milik sdr. Sarif/milik Bank Indonesia dan batas sebelah Barat merupakan jalan Kampung Pojok;
- Bahwa sebelumnya tanah milik saksi di sebelah Selatan dijual kepada sdr. Rodiah pada tahun 1998 dengan harga Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) kemudian dari sdr. Rodiah dijual lagi kepada H. Ato, jadi di bagian Selatan obyek tanah tersebut merupakan tanah milik H. Ato;
- Bahwa saksi menjual tanah tersebut pada tahun 1998 dengan alas haknya hanya berupa SPPT;
- Bahwa setahu saksi obyek tanah sengketa tersebut milik Alm. Markani, saksi dengar dari omongan tetangga;
- Bahwa saksi kenal dengan alm. Markani orang Kp. Ranca Lutung, saksi tidak mengetahui dari mana asal alm. Markani mendapatkan tanah tersebut apakah dari warisan atau membelinya;

Halaman 18 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



- Bahwa saksi mengetahui alm. Markani menggadaikan tanah tersebut kepada H. Cilik. Setelah itu tanah tersebut digadaikan kepada sdr. Sahlan, yang merupakan suami dari sdr. Apipah (Tergugat I);
- Bahwa setelah dari sdr. Sahlan, lalu saksi dengar dari orang-orang dijual kepada sdr. H. Sudrajat (Penggugat). Mengenai kapan dijual dan berapa harganya saksi tidak tahu;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut masih digarap sdr. Sahlan saat itu, setelah dijual berhenti menggarap, lalu tanah tersebut digarap oleh H. Sudrajat dengan cara ditanami pohon rambutan;
- Bahwa saksi sekilas mengenal sdr. Lujen (Tergugat III) warga dari Kp. Rancalutung Desa Sindangsari;
- Bahwa Apipah (Tergugat I) pernah mengatakan kepada saksi bahwa jual gadainya belum dikembalikan. Sdr. Apipah pernah datang sendiri ke rumah saksi sekitar tahun 2016, saat itu di rumah saksi ada istri dan anak saksi, sdr. Apipah minta bantuan kepada saksi tebusan kepada sdr. Lujen (Tergugat III) anaknya sdr. Markani, gadainya itu berupa 105 gr (seratus lima gram) emas;
- Bahwa sdr. Apipah meminta bantuan kepada saksi karena saksi waktu itu sebagai Ketua RT. Saksi mencoba membantu sdr. Apipah, tapi tidak bertemu dengan sdr. Lujen (Tergugat III);
- Bahwa saksi dijanjikan oleh sdr. Apipah kalau emas sebesar 105 (seratus lima) gram itu dikembalikan, untuk saksi sebesar 25 (dua puluh lima) gram emas;
- Bahwa sebelum tanah tersebut terbengkalai, masih tanah kosong dan belum ditanami, lalu ditanami rambutan;

Saksi 3. Ramli:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, saksi tahu Turut Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun karena perkawinan dengan para pihak yang berperkara;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai obyek tanah sengketa di Kampung Pojok Desa Sindangsari Kabupaten Serang, dahulu saksi menjadi Ketua

Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



RT di Kp. Pal 4 Desa Sukajaya, berseberangan dengan lokasi obyek tanah tersebut;

- Bahwa awal mulanya ketika saksi sedang bertugas sebagai security di Mitsubishi, sdr. H. Sudrajat (Penggugat) menelepon ingin bertemu dengan saksi, lalu saksi pulang ke rumah dan sdr. H. Sudrajat datang ke rumah saksi menceritakan bahwa sdr. H. Sudrajat membeli tanah di belakang gedung Bank Indonesia, sdr. H. Sudrajat memperlihatkan kepada saksi AJB (Akta Jual Beli) tapi belum jadi, lalu kami kumpul di Kelurahan, saat itu sdri. Apipah (Tergugat I) hadir bersama dengan anaknya yaitu sdr. Asep (Tergugat II) dan sdri. Ichi untuk membicarakan AJB (Akta Jual Beli) tanah antara sdr. Lujen/Tergugat III dengan sdr. H. Sudrajat. Pada saat itu ditunjukkan tandatangan kepada sdri. Apipah, dan meminta sdri. Apipah untuk tandatangan, dan ternyata tandatangan sdri. Apipah sama, namun sdri. Apipah tidak mengakui tandatangan tersebut dan merasa tidak pernah menandatangani apapun, sehingga sdri. Apipah pulang sendiri meninggalkan Kelurahan. Tetapi anaknya yang bernama sdr. Asep dan sdri. Ichi tandatangan sebagai pelunasan;
- Bahwa sdri. Apipah tandatangan sebagai saksi berkaitan dengan AJB (Akta Jual Beli) yang belum selesai, karena tanah tersebut atas nama Sahlan, suami dari sdri. Apipah;
- Bahwa saksi membenarkan bukti bertanda P-2. Saksi pernah melihat bukti surat pernyataan tersebut, antara Sdri. Apipah sebagai penjual dan sdr. H. Sudrajat sebagai pembelinya, dan foto tersebut sebagai dokumentasinya pada saat penandatanganan;
- Bahwa pada bukti tersebut sdri. Apipah selaku penjual, karena tanah tersebut atas nama Sahlan, dan Sdri. Apipah selaku istrinya;
- Bahwa saksi diminta oleh pihak Kelurahan untuk menjadi saksi dalam penandatanganan surat pernyataan bersama tersebut;
- Bahwa semasa hidupnya sdr. Sahlan mempunyai 3 (tiga) orang istri, istri pertama sdr. Sahlan yaitu sdri. Jami warga Kampung Pojok, lalu istri keduanya yaitu kakaknya sdr. Lujen (Tergugat III), dan istri ketiganya

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



sdr. Apipah (Tergugat I), lalu tanah tersebut diatas namakan sdr. Markani;

- Bahwa dari sdr. alm. Markani tanah tersebut belum pernah dijual;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada keturunan dari sdr. Markani. Saksi juga tidak tahu mengenai tanah sengketa pernah digadaikan;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, para pihak menanggapi keterangan saksi-saksi tersebut dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya, sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB NOP 360404000700102950 tanggal 04 Agustus 2021, yang telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda TI.II-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 1 Agustus 2019, yang telah disesuaikan dengan fotocopy yang dilegalisir Notaris, selanjutnya diberi tanda TI.II-2;
3. Fotocopy Akta Pernyataan atas nama Sanan Bin Sakam tanggal 24 September 2021 Nomor 04 di hadapan Notaris dan PPAT Muhamad Hasan Sulsi, S.H., SPN, yang telah disesuaikan dengan fotocopy yang dilegalisir Notaris, selanjutnya diberi tanda TI.II-3;
4. Fotocopy Akta Pernyataan atas nama Murdaah tanggal 24 September 2021 Nomor 05 di hadapan Notaris dan PPAT Muhamad Hasan Sulsi, S.H., SPN, yang telah disesuaikan dengan fotocopy yang dilegalisir Notaris, selanjutnya diberi tanda TI.II-4;
5. Fotocopy Akta Pernyataan atas nama Marsi tanggal 24 September 2021 Nomor 07 di hadapan Notaris dan PPAT Muhamad Hasan Sulsi, S.H., SPN, yang telah disesuaikan dengan fotocopy yang dilegalisir Notaris, selanjutnya diberi tanda TI.II-5;
6. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 113/PID/2021/PT BTN atas nama Terdakwa H. Sudrajat Bin Samsu (Penggugat), yang

Halaman 21 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



telah disesuaikan dengan salinan putusan yang dilegalisir, selanjutnya diberi tanda TI.II-6;

7. Fotocopy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 530/Pid.B/2021/PN.Srg atas nama Terdakwa Lujen Bin Markani (Tergugat III), yang telah disesuaikan dengan salinan yang dilegalisir, selanjutnya diberi tanda TI.II-7;

Menimbang, bahwa untuk lebih memperkuat dalil-dalil sangkalannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan alat bukti saksi yang telah disumpah sesuai dengan agamanya dan telah menerangkan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Saksi 1. Ahmad Saparudin:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat II, dan Tergugat III, saksi kenal dengan Tergugat I, tidak tahu dengan Turut Tergugat, tetapi tidak ada hubungan keluarga, baik sedarah maupun karena perkawinan dengan para pihak yang berperkara;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai pembelian lahan/obyek tanah sengketa berupa tanah kering yang terletak di Kampung Pojok Desa Sindangsari Kabupaten Serang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas maupun batas-batas tanah tersebut. Saksi hanya melihat / tahu obyek tanahnya saja;
- Bahwa mengenai pembelian tanah tersebut, saksi mengetahui sekitar pada tahun 1990 awal mulanya tanah tersebut milik sdr. Ahmad (Muhamad) dan sudah meninggal dunia, yang merupakan orang Kampung Pojok, lalu tanah tersebut digadaikan kepada sdri. Apipah/Tergugat I;
- Bahwa setelah tanah tersebut digadai, selanjutnya tanah digarap oleh sdri. Apipah (Tergugat I) dengan ditanami pohon singkong dan pohon pisang, pada waktu itu suaminya yang bernama sdr. Sahlan masih hidup;
- Bahwa tanah tersebut digadai dengan 20 (dua puluh) gram emas 24 (dua puluh empat) karat yang diserahkan kepada sdr. Ahmad. jangka waktu gadai selama 2 (dua) tahun, kemudian pada tahun 1992 tanah

Halaman 22 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



tersebut dibayar/dibeli oleh Sdr. Sahlan, suaminya sdri. Apipah (Tergugat I);

- Bahwa yang bertransaksi pada waktu itu sdr. Sahlan dan sdri. Apipah (Tergugat I) bertransaksi dengan sdr. Ahmad.
- Bahwa pertama gadai terlebih dahulu pada sekitar hari Senin tanggal 7 bulan Ba'da Maulud tahun 1990 dengan emas sebanyak 20 (dua puluh) gram, kemudian tahun 1992 tanah tersebut dibayar oleh sdr. Sahlan dan sdri. Apipah/Tergugat I dengan emas kurang lebih 105 (seratus lima) gram, jadi jumlahnya emas sebanyak 125 (seratus dua puluh lima) gram;
- Bahwa pada waktu penyerahan emas sebanyak 20 (dua puluh) gram saksi melihat sendiri, tapi pada waktu penyerahan emas kurang lebih 105 (seratus lima) gram saksi hanya mendengar saja dari sdr. Sahlan. Pada waktu itu transaksinya di rumah sdr. Sahlan yang sdr. Sahlan bertempat tinggal di Kp. Keramat Pal 4 Kota Serang;
- Bahwa jual beli tanah tersebut tidak dibuat surat perjanjiannya. Hanya ada oret-oretan tangan sdri. Apipah (Tergugat I) di kertas, hanya saja saksi tidak tahu;
- Bahwa pada waktu itu di rumah sdr. Sahlan ada sdr. Sahlan, sdri. Apipah (Tergugat I), sdr. Ahmad, dan saksi. sdr. Ahmad rumahnya di daerah Tembong Kota Serang;
- Bahwa mengenai apakah waktu jual beli tanah tersebut ada orang dari Desa atau setelah jual beli tanah tersebut diberitahukan kepada Desa saksi tidak tahu. Pada saat itu saksi juga kebetulan sedang berada di rumah sdr. Sahlan;
- Bahwa saksi hanya melihat jual belinya saja, tidak mengetahui apakah ada surat-surat tanahnya (girik);
- Bahwa saksi kenal dengan sdr. Sahlan karena saksi sering menjual pupuk urea kepada sdr. Sahlan;
- Bahwa pada tahun 1992 jalan desa tersebut sudah bisa dilalui oleh kendaraan;

Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



- Bahwa setelah jual beli tanah tersebut digarap oleh sdr. Puloh. Saat ini tanah digarap oleh sdr. Apipah (Tergugat I).
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah tersebut pernah dijual atau digadai oleh sdr. Sahlan;
- Bahwa sepengetahuan saksi istrinya sdr. Sahlan hanya 1 (satu) orang, yaitu sdr. Apipah (Tergugat I);

Saksi 2. Pulluh:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I, tidak kenal dengan Tergugat II dan Tergugat III, tidak tahu Turut Tergugat, tetapi dengan para pihak yang berperkara tidak ada hubungan keluarga baik sedarah maupun karena perkawinan;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai obyek tanah sengketa di Kampung Pojok Desa Sindangsari Kabupaten Serang, tapi tidak mengetahui permasalahannya;
- Bahwa obyek sengketa tersebut merupakan tanah kering, luas dan batas-batas tanahnya saksi tidak mengetahui;
- Bahwa saksi pernah disuruh oleh sdr. Sahlan yaitu suami sdr. Apipah (Tergugat I) untuk mengolah tanah tersebut dengan cara ditanami dengan pohon singkong;
- Bahwa saksi tidak ingat tahun berapa, waktu itu saksi masih muda. Saat itu sdr. Sahlan sudah beristrikan sdr. Apipah (Tergugat I), tempat tinggalnya di Kp. Keramat Pal 4 Kota Serang;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut milik sdr. Sahlan. Saksi disuruh menggarap tanah tersebut oleh sdr. Sahlan lalu diberi upah yaitu bagi hasil, kalau panen hasilnya dibagi 2 (dua), lalu diserahkan kepada sdr. Sahlan;
- Bahwa saksi menggarap tanah tersebut selama 15 (lima belas) tahun dan saksi juga menggarap tanah sebelahnya milik orang Cina yang dekat dan berbatasan dengan tanah milik Bank Indonesia;
- Bahwa setelah itu saksi tidak menggarap tanah sdr. Sahlan tersebut, karena tidak disuruh lagi dan setelah itu saksi tidak tahu siapa yang selanjutnya menggarap tanah tersebut;

Halaman 24 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



- Bahwa selama saksi menggarap tanah tersebut tidak ada yang membuat batu bata di atas tanah tersebut;

Saksi 3. Murdaah:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I tidak kenal dengan Tergugat II dan Tergugat III tidak mengetahui Turut Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga, baik sedarah maupun karena perkawinan dengan para pihak yang berperkara;
- Bahwa saksi mengetahui obyek tanah sengketa pihak-pihak yang berperkara yang terletak di Kampung Pojok. Tanah tersebut berupa tanah kering, lalu di bawahnya ada sawah yang berdekatan dengan tanah milik Bank Indonesia;
- Bahwa mengenai luas dan batas-batas yang disengketakan saksi tidak mengetahuinya, akan tetapi saksi mengetahui tempatnya, sepengetahuan saksi sebelah Barat ada lapangan, lalu antara lapangan dengan tanah tersebut ada jalan Kampung Pojok;
- Bahwa awal mulanya tanah tersebut milik ayah saksi yang bernama sdr. Muhamad bin Alman, lalu diwariskan kepada kakak saksi yang bernama sdr. Sangi;
- Bahwa sdr. Muhamad bin Alman selaku pemilik awal tanah tersebut mempunyai anak 2 (dua) orang, yaitu kakak saksi yang bernama sdr. Sangi dan saksi sendiri;
- Bahwa pada waktu itu yang sudah saksi tidak ingat lagi sdr. Sahlan datang ke rumah menanyakan tanah tersebut kepada saksi, lalu saksi menelepon sdr. Sangi kakak saksi karena tanah tersebut adalah bagiannya kakak saksi, sedangkan bagian saksi sendiri sawah yang ada di bawah tanah tersebut. Kemudian kakak saksi datang;
- Bahwa sdr. Sahlan dengan sdr. Sangi bertemu dan bertransaksi di rumah sdr. Sahlan di Kp. Keramat Pal 4 Kota Serang. Saksi tidak ikut pada saat itu, tapi diberitahukan oleh kakak saksi sdr. Sangi;
- Bahwa tanah tersebut dijual oleh sdr. Sangi karena sdr. Sangi sendiri yang mengatakan kepada saksi;

Halaman 25 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



- Bahwa tanah yang dijual kepada sdr. Sahlan tersebut tidak ada surat-suratnya;
- Bahwa sdr. Sangi sudah meninggal dunia kurang lebih 10 (sepuluh) tahun yang lalu;
- Bahwa pada waktu itu sdr. Sahlan sudah menikah dengan Sdri. Apipah/Tergugat I dan mempunyai anak cukup banyak;
- Bahwa setelah tanah tersebut dijual, digarap oleh Sdri. Apipah (Tergugat I);
- Bahwa saksi tidak kenal dengan sdr. Markani dan sdr. Lujen bin Markani (Tergugat III), akan tetapi kenal dengan anaknya sdr. Lujen bin Markani, karena anaknya pernah datang ke rumah saksi mengatakan bahwa bapaknya yaitu sdr. Lujen bin Markani ditahan dipenjara dan meminta tolong kepada saksi supaya bapaknya dikeluarkan. Lalu saksi tanya : *"kenapa?"* anaknya menjawab : *"bapak saya dipenjara, yang penjarain bu Apipah"*;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Penggugat, pada waktu itu saksi dibawa oleh sdri. Apipah ke rumahnya Penggugat;
- Bahwa Penggugat (H. Sudrajat) mengatakan kepada saksi bahwa tanah tersebut digadai kepada Penggugat. Lalu saksi menanyakan kepada Sdri. Apipah/Tergugat I *"tanah gimana?"* lalu dijawab oleh Sdri. Apipah/Tergugat I *"digadai ke Penggugat/H. Sudrajat"* lalu saya datang ke rumahnya Penggugat (H. Sudrajat) menanyakan : *"benar tanah itu digadai?"* kemudian dijawab oleh Penggugat (H. Sudrajat): *"ya"*;
- Bahwa sdr. Muhamad bin Alman (orang tua saksi) selaku pemilik awal tanah tersebut orang Kp. Ranca Lutung Kota Serang;
- Bahwa sdr. Muhamad Bin Alman hanya memiliki tanah dan sawah yang dekat gedung Bank Indonesia saja;
- Bahwa sepengetahuan saksi istrinya sdr. Sahlan hanya 1 (satu) orang yaitu sdri. Apipah/Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, para pihak menanggapi keterangan saksi-saksi tersebut dalam kesimpulan;

Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



Menimbang, bahwa guna mendapatkan kebenaran materiil yaitu kejelasan mengenai letak dan batas-batas tanah obyek sengketa, maka Majelis Hakim mengadakan pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada tanggal 6 Desember 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak mengajukan Kesimpulan masing-masing tanggal 23 Desember 2021;

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan apa-apa lagi dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan, maka segala sesuatu yang terjadi dan termuat dalam berita acara sidang menjadi bagian dan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara Penggugat dengan para Tergugat khususnya Tergugat I pada pokoknya adalah apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai tanah yang terletak di Blok 001 Kahir Nomor: 0295.0 Desa Sindangsari, Kecamatan Pabuaran, Kabupaten Serang seluas $\pm 2.000 \text{ M}^2$ peninggalan (warisan) alm. Markani dan tanah atas nama alm. Sahlan seluas $\pm 600 \text{ M}^2$;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan apakah Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam pokok gugatan, maka terlebih dahulu harus dibuktikan siapa pemilik atau yang berhak terhadap obyek sengketa sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda P-1 dan P-2 dan bukti saksi yaitu 1. saksi Sukur 2. saksi Marsidi dan saksi 3. saksi Ramli;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti bertanda TI.II-1 sampai dengan TI.II-7 dan bukti saksi yaitu 1. saksi Ahmad Saparudin, 2. saksi Pulloh dan saksi 3. Murdaah;

Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



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 kedua belah pihak;

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 dari posita gugatan maupun jawaban, para pihak mendalikan bahwa tanah sengketa perolehan sebelumnya dari jual beli, dimana Penggugat mendalikan membeli tanah tersebut dari Lujen bin Markani (Tergugat III) dan selebihnya membeli dari alm. Sahlan (suami Tergugat I), sedangkan Tergugat I mendalikan tanah tersebut membeli dari Sangi bin Mukamad;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya*". Namun demikian, yang perlu diingat bahwa asas kebebasan berkontrak tersebut tetap tidak boleh melanggar syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 – Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yaitu:

- Kesepakatan para pihak. Kesepakatan berarti ada persesuaian kehendak yang bebas antara para pihak mengenai hal-hal pokok yang diinginkan dalam perjanjian. Dalam hal ini, antara para pihak harus mempunyai kemauan yang bebas (sukarela) untuk mengikat diri, di mana kesepakatan itu dapat dinyatakan secara tegas maupun diam-diam. Bebas di sini artinya adalah bebas dari kekhilafan (*dwaling, mistake*), paksaan (*dwang, dures*), dan penipuan (*bedrog, fraud*). Secara *a contrario*, berdasarkan pasal 1321 Kitab Undang-undang Hukum

Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



Perdata, perjanjian menjadi tidak sah, apabila kesepakatan terjadi karena adanya unsur-unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan.

- Kecakapan para pihak. Menurut pasal 1329 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pada dasarnya semua orang cakap dalam membuat perjanjian, kecuali ditentukan tidak cakap menurut undang-undang.
- Mengenai suatu hal tertentu. Hal tertentu artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya. Menurut pasal 1333 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, objek perjanjian tersebut harus mencakup pokok barang tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya. Pasal 1332 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menentukan bahwa objek perjanjian adalah barang-barang yang dapat diperdagangkan.
- Sebab yang halal. Sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun dengan ketertiban umum (Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata);

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa jual beli sudah dianggap terjadi ketika penjual dan pembeli sudah mencapai kesepakatan mengenai barang dan harganya, meskipun barang belum diserahkan dan harganya belum dibayar;

Menimbang, bahwa namun demikian khusus untuk barang tidak bergerak seperti tanah, pengalihan kepemilikan atas barang tersebut harus dilakukan dengan akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 616 dan Pasal 620 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, dan hal tersebut sudah secara khusus diatur dalam Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5/1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria jo. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di mana peralihan hak atas tanah yang terjadi karena jual beli perlu didaftarkan dengan menggunakan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta

Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



Tanah (PPAT), karena Akta jual beli merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah sudah beralih kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli tanah yang sah mengacu pada pengertian jual beli tanah menurut hukum adat, yang di dalamnya terdapat dua konsep utama, yaitu terang dan tunai, Terang maksudnya pemindahan hak dilakukan di hadapan kepala adat (kepala desa), yang berperan sebagai pejabat, dalam hal ini PPAT, sedangkan tunai mengacu pada sebagai bentuk pembayaran yang pada saat terjadinya transaksi ada bukti uang saat itu juga seketika sesuai dengan harga kesepakatan kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti yang diajukan Penggugat yaitu bukti P-1 dan P-2 dan bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu bukti TI.II-1 sampai dengan TI.II-7 dan bukti saksi yang diajukan oleh para pihak, tidak ada satupun alat bukti yang sah yang mengacu pada pengertian jual beli tanah menurut hukum agraria dimaksud;

Menimbang, bahwa meskipun jual beli terhadap tanah sengketa yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang berperkara tidak sah secara hukum, Majelis harus membuktikan siapa yang berhak terhadap tanah terpekara berdasarkan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bertanda P-1 berupa Surat Pernyataan Jual tanggal 5 Juli 2020 yang ditandatangani oleh Lujen (Tergugat III), bukti tersebut mengenai pernyataan Lujen (Tergugat III) yang menjual objek tanah sengketa yang terletak di Blok 001 Kohir No. 0295,0 seluas 2000m2 dengan batas-batas: sebelah Utara tanah milik Saudi, sebelah Timur tanah milik Sahlan, sebelah Selatan tanah milik H. Ato, sebelah Barat jalan kampung Pojok kepada H. Sudrajat (Penggugat) pada tahun 2002 seharga Rp 20.000.000,00;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-1 tersebut dikaitkan dengan keterangan saksi Sukur yang pernah menyewa tanah obyek sengketa dengan bagi hasil pembuatan batu bata merah kepada Penggugat, maupun

Halaman 30 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan saksi Marsidi yang pernah mempunyai tanah yang berbatasan dengan tanah sengketa, saksi-saksi tidak mengetahui bagaimana proses terjadinya jual beli tanah dimaksud, saksi-saksi juga hanya mendengar dari orang-orang mengenai asal usul tanah tersebut yaitu dari alm. Markani (orang tua Tergugat III);

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti bertanda P-2 berupa Surat Pernyataan Bersama tanggal 7 Desember 2017 yang ditandatangani oleh Asep Johan (Tergugat II) dan H. Sudrajat (Penggugat) yang diketahui oleh Kepala Desa Sindangsari, bukti tersebut berisi tentang Asep Johan (Tergugat II) anak dari Tergugat I mewakili keluarga Tergugat I (Apipah) yang sepakat dengan Penggugat mengenai permasalahan tanah tahap kedua sebagaimana SPPT No. 001.0295 atas nama Sahlan bin Saepudin yang terletak di Desa Sindangsari, Kecamatan Pabuaran dengan pemberian uang kebijaksanaan dari H. Sudrajat (Penggugat) sejumlah Rp 1.500.000,00 dan mengakui tanah tersebut telah dijual kepada H. Sudrajat. Terhadap bukti bertanda P-2 bila memang benar Tergugat II menandatangani surat pernyataan dimaksud dan mengakui tanah sengketa telah dijual kepada Penggugat, hal tersebut tidaklah cukup oleh karena yang berhak menyetujui atau mengakui mestinya Tergugat I beserta ahli waris dari alm. Sahlan termasuk Tergugat II;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan bukti P-2 tersebut, saksi Ramli yang pernah diminta menjadi saksi oleh kelurahan untuk penandatanganan surat pernyataan bersama (bukti P-2), pada pokoknya menerangkan bahwa saat itu Tergugat I hadir bersama dengan anaknya yaitu Asep (Tergugat II) dan Ichi untuk membicarakan AJB (Akta Jual Beli) tanah antara Lujen/Tergugat III dengan Penggugat. Pada saat itu ditunjukkan tandatangan kepada Apipah,(Tergugat I) dan meminta Apipah untuk tandatangan, dan ternyata tandatangan Tergugat I sama, namun Tergugat I tidak mengakui tandatangan tersebut dan merasa tidak pernah

Halaman 31 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menandatangani apapun, sehingga Tergugat I pulang sendiri meninggalkan Kelurahan. Tetapi anaknya yang bernama Asep tandatangan sebagai pelunasan;

Menimbang, bahwa terkait keterangan saksi Ramli tersebut, dapat dipatahkan dengan bukti surat dari Tergugat I dan Tergugat II yaitu bukti T1.II-6 dan bukti T1.II-7. Bukti surat bertanda T1.II-6 berupa Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 113/PID/2021/PT.Btn. atas nama Terdakwa H. Sudrajat bin Samsu (Penggugat) sedangkan bukti surat bertanda T1.II-7 berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 530/Pid.B/2021/PN.Srg atas nama Terdakwa Lujen bin Markani (Tergugat III). Bukti surat tersebut merupakan Putusan pengadilan yang menyatakan H. Sudrajat bin Samsu (Penggugat) dan Terdakwa Lujen bin Markani (Tergugat III) terbukti melakukan tindak pidana bersama-sama melakukan pemalsuan akta otentik berupa AJB No. 231/2019 terhadap tanah seluas 2.346 m² yang terletak di Blok 001 Kohir 0295 Desa Sendangsari Kecamatan Pabuaran Kabupaten Serang (yang dikuasai Apipah Tergugat I). Terhadap bukti T1.II-7 telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, petitum gugatan Penggugat pada angka 2 dan 3 yaitu agar dinyatakan pembeli beritikad baik sebagaimana surat pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat III dan Surat Pernyataan Bersama tanggal 7 Desember 2017 dan agar dinyatakan jual-beli antara Penggugat dan Tergugat III sebagaimana surat pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat III dan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana Surat Pernyataan Bersama tertanggal 7 Desember 2017 adalah sah, berharga dan mengikat secara hukum tidak ada alasan hukum untuk dikabulkan, oleh karena itu haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Halaman 32 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TI.II-1 sampai dengan TI.II-7. Bukti bertanda T.II-1 berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Bank BJB NOP 360404000700102950 tanggal 4 Agustus 2021 tentang tanda terima setoran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama wajib pajak Sahlan b. Sapiudin, lokasi blok pojok RT 000 RW 00, Kelurahan Sindangsari, Kecamatan Pabuaran, luas tanah 2,676 m², tanggal 4 Agustus 2021, bukti surat tersebut membuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II selain menguasai obyek tanah sengketa juga telah membayar pajak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti surat bertanda TI.II-2 berupa Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 1 Agustus 2019 berisi pernyataan dari Murdaah (anak dari Sangi bin Mukamad) tanggal 1 Agustus 2021 yang diwaarmeking Notaris, yang menyatakan bahwa Sangi bin Mukamad telah menjual tanah seluas 2.500 m² lokasi kampung Pojok desa Sindangsari pada tanggal 13 Juli 1992 dengan batas sebelah Utara-tanah milik Sari, sebelah Selatan tanah milik Karis, sebelah Barat-tanah milik Ramin, sebelah Timur-tanah milik Ramin (tanah obyek sengketa). Bukti bertanda TI.II-2 tersebut didukung oleh bukti bertanda TI.II-3, TI.II-4 dan TI.II-5 berupa Akta Pernyataan di hadapan Notaris dan PPAT atas nama Sanan bin Sakam, atas nama Murdaah dan atas nama Marsi masing-masing tanggal 24 September 2021;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda TI.II-2, TI.II-3, TI.II-4 dan TI.II-5 bersesuai dengan keterangan saksi Ahmad Saparudin yang pada pokoknya menerangkan bahwa awal mulanya tanah tersebut milik sdr. Ahmad (Muhamad) yang merupakan orang Kampung Pojok, lalu pada tahun 1990 tanah tersebut digadaikan kepada Tergugat I pada sekitar hari Senin tanggal 7 bulan Ba'da Maulud tahun 1990 dengan 20 (dua puluh) gram emas 24 (dua puluh empat) karat dalam jangka waktu gadai selama 2 (dua) tahun. Kemudian tahun 1992 saksi mendengar dari Sahlan tanah tersebut dibayar oleh Sahlan dan Apipah/Tergugat I dengan menambah emas 105 (seratus lima) gram, jadi jumlahnya 125 (seratus dua puluh lima)

Halaman 33 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



gram emas. Pada waktu itu transaksinya di rumah sdr. Sahlan di Kp. Keramat Pal 4 Kota Serang. Setelah dibeli oleh Sahlan selanjutnya tanah tersebut sempat di garap oleh saksi Pulloh, hal bersesuaian dengan keterangan saksi Pulloh pada pokoknya menerangkan selama 15 (lima belas) tahun saksi disuruh menggarap tanah tersebut oleh Sahlan dengan diberi upah yaitu bagi hasil, kalau panen hasilnya dibagi 2 (dua);

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi Murdaah pada pokoknya menerangkan bahwa awal mulanya tanah sengketa tersebut milik ayah saksi yang bernama Muhamad bin Alman. Ayah saksi memiliki 2 (dua) orang anak yaitu Sangi dan saksi sendiri. Sangi mendapat bagian warisan tanah yang sekarang disengketakan, sedangkan saksi mendapat bagian sawah yang ada di bawah tanah tersebut. Pada waktu yang sudah tidak ingat lagi Sahlan datang ke rumah menanyakan tanah tersebut kepada saksi, lalu saksi menelepon Sangi (kakak saksi) kemudian kakak saksi datang. Selanjutnya tanah tersebut dijual oleh Sangi kepada Sahlan, transaksi terjadi di di rumah Sahlan di Kp. Keramat Pal 4, Kota Serang;

Menimbang, bahwa saksi Murdaah juga menerangkan pernah bertemu dengan H. Sudrajat (Penggugat), pada waktu itu saksi dibawa oleh Apipah (Tergugat I) ke rumahnya H. Sudrajat dan saat itu H. Sudrajat mengatakan kepada saksi bahwa tanah tersebut digadai kepada Penggugat. Lalu saksi menanyakan kepada Apipah "*tanah gimana?*" lalu dijawab oleh Apipah "*digadai ke H. Sudrajat*" lalu saksi datang ke rumah H. Sudrajat menanyakan "*benar tanah itu digadai?*" kemudian dijawab oleh H. Sudrajat "*ya*";

Menimbang, bahwa keterangan saksi Murdaah tersebut berbeda atau kebalikan dengan keterangan saksi Marsidi yang diajukan oleh Penggugat yang pada pokoknya menerangkan bahwa alm. Markani menggadaikan tanah tersebut kepada H. Cilik. Setelah itu tanah tersebut digadaikan kepada sdr. Sahlan, yang merupakan suami dari sdri. Apipah (Tergugat I). Namun demikian saksi Marsidi tidak melihat atau mendengar sendiri hal tersebut, melainkan hanya mendengar dari orang lain saja;

Halaman 34 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, menurut Majelis pihak Tergugat lebih dapat membuktikan riwayat kepemilikan atau penguasaan atas tanah obyek sengketa tersebut dan faktanya Tergugat juga yang sekarang menguasai tanah dan membayar pajak atas tanah sengketa tersebut (bukti T.I.II-1). Dengan demikian perbuatan Tergugat I yang menguasai dan menggarap atau mengolah terhadap tanah obyek sengketa adalah bukan merupakan perbuatan yang melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan Tergugat I telah dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti selebihnya yang diajukan oleh Penggugat dan para Tergugat, oleh karena kurang ada relevansinya dengan pertimbangan pokok perkara ini, maka dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum dari gugatan Penggugat yang memohon agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak beralasan hukum, oleh karena itu haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap perkara ini tidak pernah dilakukan sita jaminan terhadap tanah obyek sengketa, maka terhadap petitum yang memohon agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut haruslah dinyatakan ditolak pula;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi pokok petitum dari gugatan Penggugat ditolak, maka petitum selebihnya haruslah dikesampingkan dan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak seluruhnya dan Penggugat berada di pihak yang kalah, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 4.265.000,00 (empat juta dua ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang, pada hari Kamis, tanggal 6 Januari 2021, oleh kami, Santosa, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Diah Tri Lestari, S.H. dan Ali Mudiant, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg. tanggal 7 Oktober 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 13 Januari 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, Neneng Susilawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Serang dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II tanpa dihadiri oleh Tergugat III dan Turut Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Diah Tri Lestari, S.H.

Santosa, S.H., M.H.

Ali Mudiant, S.H., M.H.

Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Neneng Susilawati, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran.....	Rp	30.000,00
2. Proses.....	Rp	150.000,00
3. PNB/Pihak.....	Rp	40.000,00
4. Panggilan	Rp	1.705.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp	2.300.000,00
6. PNB PS.....	Rp	20.000,00
7. Materai.....	Rp.	10.000,00
8. Redaksi	Rp	<u>10.000,00</u>
Jumlah	Rp	4.265.000,00

(empat juta dua ratus enam puluh lima ribu rupiah)

Halaman 37 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2021/PN.Srg.

Disclaimer

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