



**PUTUSAN**  
**Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Rupiah**, bertempat tinggal di Kepuh Rt.002/001, Desa Sindanghela, Pabuaran, Kab. Serang, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Afni Indah Purnama Nasution, , S.H., Advokat yang berkantor di Taman Cimuncang Indah Blok F 5 No 16 Rt. 004 Rw. 015 Kel. Cimuncang Serang Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 September 2022, sebagai **Penggugat I**;

**Jasiman**, bertempat tinggal di Kepuh Rt.002/001, Desa Sindanghela, Pabuaran, Kab. Serang, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Afni Indah Purnama Nasution, , S.H., Advokat yang berkantor di Taman Cimuncang Indah Blok F 5 No 16 Rt. 004 Rw. 015 Kel. Cimuncang Serang Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 September 2022 , sebagai **Penggugat II**;

**Saeni**, bertempat tinggal di Kp Kepuh Rt.001/001, Desa Sindanghela, Pabuaran, Kab. Serang, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Afni Indah Purnama Nasution, , S.H., Advokat yang berkantor di Taman Cimuncang Indah Blok F 5 No 16 Rt. 004 Rw. 015 Kel. Cimuncang Serang Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 September 2022 , sebagai **Penggugat III**;

**Kusni**, bertempat tinggal di Kp Koang Rt.012 Rw.003, Desa Sindangsari, Pabuaran, Kab. Serang, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Afni Indah Purnama Nasution, , S.H., Advokat yang berkantor di Taman Cimuncang Indah Blok F 5 No 16 Rt. 004 Rw. 015 Kel. Cimuncang Serang Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 September 2022 , sebagai **Penggugat IV**;

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 1 dari 63 Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Sumyati**, bertempat tinggal di Kepuh Rt.002/001, Desa Sindanghela, Pabuaran, Kab. Serang, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Afni Indah Purnama Nasution, , S.H., Advokat yang berkantor di Taman Cimuncang Indah Blok F 5 No 16 Rt. 004 Rw. 015 Kel. Cimuncang Serang Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 September 2022 , sebagai **Penggugat V**;

**Yami**, bertempat tinggal di Kepuh Rt.002/001, Desa Sindanghela, Pabuaran, Kab. Serang, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Afni Indah Purnama Nasution, , S.H., Advokat yang berkantor di Taman Cimuncang Indah Blok F 5 No 16 Rt. 004 Rw. 015 Kel. Cimuncang Serang Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 September 2022 , sebagai **Penggugat VI**;

**Jasmara**, bertempat tinggal di Kp Samprok Rt.017/007, Desa Sukamulya, Cikupa, Kab. Tangerang, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Afni Indah Purnama Nasution, , S.H., Advokat yang berkantor di Taman Cimuncang Indah Blok F 5 No 16 Rt. 004 Rw. 015 Kel. Cimuncang Serang Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 September 2022, sebagai **Penggugat VII**;

**Sarmi**, bertempat tinggal di Kepuh Rt.002/001, Desa Sindanghela, Pabuaran, Kab. Serang, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Afni Indah Purnama Nasution, , S.H., Advokat yang berkantor di Taman Cimuncang Indah Blok F 5 No 16 Rt. 004 Rw. 015 Kel. Cimuncang Serang Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 September 2022 , sebagai **Penggugat VIII**;

**Sanudin**, bertempat tinggal di Kp. Kepuh Rt.002/001, Desa Sindanghela, Pabuaran, Kab. Serang, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Afni Indah Purnama Nasution, S.H., Advokat yang berkantor di Taman Cimuncang Indah Blok F 5 No 16 Rt. 004 Rw. 015 Kel. Cimuncang Serang Banten berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 September 2022 , sebagai **Penggugat IX**;

Lawan:

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 2 dari 63 Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jasim**, bertempat tinggal di Link Pasir Asem Rt.003/001, Kel. Tembong, Cipocok Jaya, Kota Serang, Banten, sebagai **Tergugat I**;
- Jenul**, bertempat tinggal di Kp Kepuh Rt.002/001, Desa Sindanghela, Pabuaran, Kab. Serang, Banten, sebagai **Tergugat II**;
- Kantor Kelurahan Tembong Kec. Cipocok Jaya Kota Serang**, tempat kedudukan Tembong, Kel. Tembong, Cipocok Jaya, Kota Serang, Banten, sebagai **Tergugat III**;
- Kantor Camat Ppats Kec. Cipocok Jaya Kota Serang**, tempat kedudukan Jl Bhayangkara No.2, Kel. Cipocok Jaya, Cipocok Jaya, Kota Serang, Banten, sebagai **Tergugat IV**;
- Maska**, bertempat tinggal di Kp Kepuh Rt.002/001, Desa Sindanghela, Pabuaran, Kab. Serang, Banten, sebagai **Turut Tergugat I**;
- Sayuti**, bertempat tinggal di Kp Kepuh Rt.002/001, Desa Sindanghela, Pabuaran, Kab. Serang, Banten, sebagai **Turut Tergugat II**;
- Erwin Muchlisin, S.H**, bertempat tinggal di Jl K.H. Tb. Ma'mun No 02 Rt.002/003, Kel. Serang, Serang, Kota Serang, Banten, sebagai **Turut Tergugat III**;
- Drajat Daryanto Basuki**, bertempat tinggal di Komp. Cilaku Blok B4 No.6 Rt.003/004, Kel. Cilaku, Curug, Kota Serang, Banten, sebagai **Turut Tergugat IV**;
- Bayi**, bertempat tinggal di Kp Kepuh Rt.002/001, Desa Sindanghela, Pabuaran, Kab. Serang, Banten, sebagai **Turut Tergugat V**;

## **Pengadilan Negeri** tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar Kedua belah Pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 22 September 2022 dalam Register Nomor 157/Pdt.G/2023/PN Srg , telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

*Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 3 dari 63 Halaman*



**A. DOMISILI HUKUM**

1. Bahwa Para Penggugat adalah perseorangan yang telah merasa dirugikan oleh pihak lain yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat dan sesuai dengan pasal 1365 KHUPerdata dan Pasal 1380 KUHPerdata, yakni :

Pasal 1365 KHUPerdata

*“Setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut”*

Pasal 1380 KUHPerdata

*“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”*

2. Bahwa mengingat berdasarkan Surat Jual Beli atas sebidang tanah kering sebanyak 4 (empat) petak tanggal 13-07-1983 diatas Kertas Segel dengan harga Rp. 100.000,- (Seratus Ribu Rupiah) yang terletak di Persil No. 84/147 Kohir 589/1570 Blok Tegal Badung Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang seluas 9.210 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Barat : Tanah Milik Asmar Kp. Kepuh

Sebelah Timur : Tanah Milik Rentisah Kp. Kepuh

Sebelah Selatan : Tanah Jasman Kp Beluwen

Sebelah Utara : Tanah Milik Sanip Kp. Kepuh

Yang merupakan bukti transaksi jual beli antara Alm. **DJAWI B LIMAN** dengan Alm. **SARMANI**, maka demi hukum PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan *a quo* harus memperhatikan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR jo. Pasal 142 ayat (1) RBg sebagai berikut :

Pasal 118 ayat (1) HIR :

*“(1) tuntutan (gugatan) perdata pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam, atau jika tidak diketahui*

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 4 dari 63 Halaman



*tempat diamnya, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya”*

Pasal 142 ayat (1) RBg :

*“(1) gugatan-gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang pengadilan negeri dilakukan oleh penggugat atau oleh seorang kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 147, dengan suatu surat permohonan yang ditandatangani olehnya atau oleh kuasa tersebut dan disampaikan kepada ketua pengadilan negeri yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal tergugat atau, jika tempat tinggalnya tidak diketahui ditempat tinggal sebenarnya”*

## B. FAKTA DAN HUBUNGAN HUKUM

1. Bahwa telah Menikah **SARMANI** dengan **MARNI** sekitar tahun 1965, berdasarkan Surat Keterangan Nikah Secara Agama yang diketahui oleh Kantor Desa Sindangheula Kecamatan Pabuaran Kab. Serang Banten, dari Pernikahan tersebut telah dikaruniai 9 (sembilan orang anak) yaitu :

- 1) **RUPI'AH Binti SARMANI;**
- 2) **JASIMAN Bin SARMANI;**
- 3) **SAENI Bin SARMANI;**
- 4) **KUSNI Bin SARMANI;**
- 5) **SUMIYATI Binti SARMANI;**
- 6) **YAMI Binti SARMANI;**
- 7) **JASMARA Bin SARMANI;**
- 8) **SARMI Binti SARMANI;**
- 9) **SANUDIN Bin SARMANI.**

2. Bahwa 9 (sembilan) orang anak tersebut diatas merupakan Ahli Waris dari **Alm SARMANI** dengan **Alm. MARNI**, berdasarkan Penetapan Ahli Waris Nomor 1064/Pdt.P/2022/PA.Srg yang selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat;**

3. Bahwa **Alm. SARMANI** dan **Alm. MARNI** telah meninggal dunia berdasarkan Surat Keterangan Kematian Nomor : 024/DS/275-b/V/2022

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 5 dari 63 Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama **SARMANI** dan Surat Keterangan Kematian Nomor :  
028/DS/275-b/VI/2022 atas nama **MARNI**;

4. Bahwa semasa hidupnya **Alm. SARMANI** telah membeli sebagian tanah Milik **Alm. DJAWI Bin LIMAN** pada tanggal 13 -07- 1983 berdasarkan **Surat SEGEL** jual beli atas sebidang tanah kering sebanyak 4 (empat) petak, dan ditandatangani 3 (tiga) orang saksi yaitu ALi, RIMAN, dan BAK. Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Barat : Tanah Kepunyaan Asmar Kp. Kepuh

Sebelah Utara : Tanah Kepunyaan Sanip Kp. Kepuh /H.Andri Hermawan

Sebelah Timur : Tanah Kepunyaan Rentisah Kp. Kepuh

Sebelah Selatan : Tanah Kepunyaan Jasman Kp. Beluwen /Drajat

Selanjutnya mohon disebut sebagai **TANAH TERPERKARA**;

5. Bahwa **Alm. JAWI Bin LIMAN** menjual sebagian tanah tersebut diatas kepada **Alm. SARMANI** berdasarkan Huruf **C Kohir 589/1570 Persil No. 84/147 Luas 9.210 M2** atas nama **JAWI B LIMAN**, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Barat : Tanah Kepunyaan Asmar Kp. Beluwen

Sebelah Utara : Tanah Kepunyaan Sanip Kp. Kepuh

Sebelah Timur : Tanah Kepunyaan Masiran Kp. Kepuh

Sebelah Selatan : Tanah Kepunyaan Jasman Kp. Beluwen

6. Bahwa setelah dibeli tanah tersebut dikelola oleh **Alm. SARMANI** dan Para Ahli Warisnya sampai **SARMANI** dan **MARNI** (bapak dan ibu Para Penggugat) meninggal dunia dan selanjutnya dikelola oleh Ahli Waris **SARMANI DAN MARNI**;

7. Bahwa sekitar tahun 2021 Ahli Waris **Alm. SARMANI** hendak menjual tanah Terperkara tersebut kepada **DRAJAT DARYANTO BASUKI (Turut Tergugat IV)**, namun tanah Perkara tersebut di klaim milik **ERWIN MUCHLISIN (Turut Tergugat III)**;

8. Bahwa **ERWIN MUCHLISIN (Turut Tergugat III)** mengklaim tanah Terperkara tersebut miliknya karena merasa telah membeli dari **MASKA**

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 6 dari 63 Halaman

#### Disclaimer

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



(Turut Tergugat I) berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 866/2013 tanggal 21 Oktober Tahun 2013 seluas 6000 M2 (enam ribu meter persegi) atas persetujuan dari anak-anaknya **MASKA** yaitu **SAYUTI (Turut Tergugat II)** dan **Alm. KHASBIRIN**;

9. Bahwa **MASKA (Turut Tergugat I)** telah membeli tanah terperkara dari **JASIM (Tergugat I)** dan **JENUL (Tergugat II)** berdasarkan Akte Jual Beli (AJB) Nomor 048/2004 tanggal 21 JANUARI 2004, dengan batas-batas Sebagai berikut :

Sebelah Barat	: Tanah Milik Alm. DJAWI/ SARMANI
Sebelah Timur	: Tanah Milik SAIRAN
Sebelah Selatan	: Taman Milik DJASMAN
Sebelah Utara	: Tanah Milik NURJAMA

10. Bahwa **Alm. DJAWI Bin LIMAN** mempunyai 3 orang anak (Ahli Waris) yaitu **JASIM (Tergugat I)**, **JENUL (Tergugat II)** dan **BAYI (Turut Tergugat V)**;

11. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan pada Point 5 diatas **Alm DJAWI Bin LIMAN** semasa hidupnya telah lebih dulu menjual tanahnya kepada **SARMANI** di tahun 1983, namun entah dengan alasan apa anak dari **Alm. DJAWI Bin LIMAN** yaitu **JASIM (Tergugat I)** dan **JENUL (Tergugat II)** menjual kembali tanah tersebut kepada **MASKA (Turut Tergugat I)** setelah **Alm. DJAWI Bin LIMAN** meninggal dunia, dan tanpa sepengetahuan dari **BAYI (Turut Tergugat V)** sebagai salah satu Ahli Waris dari **Alm. DJAWI Bin LIMAN**;

12. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh **Tergugat I dan Tergugat II** adalah Perbuatan Melawan Hukum, menjual tanah yang sudah dijual oleh **Alm. DJAWI Bin LIMAN** (bapak **Tergugat I dan Tergugat II**) kepada **Alm. SARMANI** (bapak dari Para Penggugat) dan menjualnya kembali kepada Sdr. **MASKA (Turut Tergugat I)**, dengan tidak adanya persetujuan dari **BAYI (Turut Tergugat V)** sebagai Ahli Waris dari **Alm. DJAWI Bin LIMAN**;

13. Bahwa **WARKAH** atau Surat-Surat yang menjadi dasar pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tersebut diatas, dibuat dan ditandatangani oleh **Kepala**

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 7 dari 63 Halaman



**Kantor Kelurahan Tembong Kec. Cipocok Jaya Kota Serang Banten  
(Tergugat III);**

14. Bahwa **Tergugat III** telah lalai dan tidak cermat dalam menerbitkan Warkah karena sudah jelas Ahli Waris **Alm. DJAWI Bin LIMAN** ada **3** (tiga) orang anak, akan tetapi kenapa hanya **2** (dua) orang anak yang menjual pihak Tergugat III menerbitkan Warkah yang menjadi dasar Terbitnya Akta Jual Bali (AJB);
15. Bahwa **Tergugat III** tidak memperhatikan dan menyesuaikan dengan data-data yang ada pada kantor **Tergugat III**, karena data yang ada pada kantor **Tergugat III** tercatat **SPPT** atas nama **MARNI** (ibu dari Para Penggugat) dengan Nomor SPPT 36.73.030.005.008-0108.0 yang terletak di Blok Tegal Badung (dahulu), sekarang Blok 008, seluas 4800 M2 (empat ribu delapan ratus meter persegi);
16. Bahwa **Tergugat III**, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan tidak memperhatikan dasar-dasar dalam Pembuatan Warkah dari Akta Jual Beli (AJB) tersebut, tidak memperhatikan batas-batas, luas dari **Tanah Terperkara**;
17. Bahwa pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 048/2004 pada tanggal 21 Januari 2004 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 866/2013 tanggal 21 Oktober Tahun 2013 dibuat dan ditandatangani oleh **PPAT Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang Banten, (Tergugat IV)**;
18. Bahwa Tergugat IV telah ceroboh dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB), dengan tidak memperhatikan dan mencermati Warkah yang diterbitkan oleh Tergugat III, yang menjadi dasar pembuatan AJB tersebut, karena berdasarkan alat-alat bukti yang tercatat dalam AJB Nomor 866/2013 antara **MASKA (Turut Tergugat I)** dengan **ERWIN (Turut Tergugat III)** pada angka 7 yaitu SPPT/PBB dengan Nomor Objek Pajak (NOP) adalah 36.73.030.005.007-0097.0 sudah jelas NOP tersebut menunjukkan Blok 007, yang berarti tanah yang di jual oleh **MASKA (Turut Tergugat I)** adalah Blok 007 bukan Blok 008;

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 8 dari 63 Halaman



19. Bahwa pada AJB Nomor 866/2013 tercatat Hak Milik Adat sebidang tanah Persil Nomor 147 Blok Tegal Badung Kohir Nomor 1570 seluas 6000 M2 (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah Milik Nurjaman

Sebelah Timur : Tanah Milik Sairan Kepuh

Sebelah Selatan : Tanah Milik Djasman

**Sebelah Barat : Tanah Milik Djawi/Sarmani**

20. Bahwa jelas dari batas-batas dan Persil itu Blok Tegal Badung, yang berarti adalah Blok 008, namun pada Point 18 diatas menjelaskan bahwa itu adalah Blok 007;

21. Bahwa dengan demikian Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sesuai dengan Pereturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No.37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pasal 10 ayat 3 Huruf a "Melakukan Pelanggaran Berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;

22. Bahwa atas perbuatan dan tindakan oleh **Tergugat III dan Tergugat IV**, adalah Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Pihak lain karna Perbuatannya;

23. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan dalam posita diatas tersebut Tanah Terperkara adalah milik **Alm. SARMANI** yang mana merupakan Bapak dari Para Penggugat, kemudian tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin seluruh ahli Waris **Alm. SARMANI** (Para Penggugat) telah dijual oleh Ahli Waris dari **Alm. DJAWI Bin LIMAN** yaitu **JASIM (Tergugat I)** dan **JENUL (Tergugat II)** kepada **MASKA (Turut Tergugat I)** dengan tidak adanya persetujuan dari **BAYI** sebagai salah satu Ahli Waris dari **Alm. DJAWI Bin LIMAN**, kemudian dijual kembali oleh **MASKA (Turut Tergugat I)** kepada **ERWIN (Turut Tergugat III)** atas Persetujuan anak-anak dari **MASKA (Turut Tergugat I)** yaitu **SAYUTI (Turut Tergugat II)** dan **Alm. KHASBIRIN**;

24. Bahwa peralihan hak atas tanah sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 048/2004 pada tanggal 21 Januari 2004, dan Akta Jual Beli

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 9 dari 63 Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(AJB) Nomor 866/2013 tanggal 21 Oktober Tahun 2013 adalah tidak sah dan cacat hukum dimana dalam Pembuatan atau Penerbitannya tidak sesuai dan melanggar Undang-Undang atau kaidah-kaidah hukum yang berlaku;

25. Bahwa Para Penggugat merasa dirugikan dan dirampas haknya secara tidak sah dan sewenang-wenang. Dengan demikian sudah sepatutnya :

1. **Peralihan hak atas tanah sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor 048/2004, Tanggal 21 Januari 2004;**
2. **Peralihan Hak atas tanah sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor 866/2013 tanggal 21 Oktober Tahun 2013;**

Mohon dinyatakan tidak mengikat secara hukum untuk di Coret dari Register Buku Tanah Pada Kantor Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang Banten, dan di Coret dari Buku Register Akta Jual Beli (AJB) pada Kantor PPAT Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang Banten. Karena di lakukan dengan cara-cara yang melawan hukum, yaitu dengan melanggar hak-hak dari Para Penggugat yang seharusnya dilindungi oleh hukum

26. Bahwa perbuatan Para Tergugat tersebut di atas telah memiliki unsur-unsur suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana doktrin dan Yurisprudensi yaitu:

- a. Bertentangan dengan kaidah hukum tertulis;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian suatu sikap, hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

27. Bahwa gugatan ini adalah perbuatan melawan hukum yang mana telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana pasal 1365, yaitu:

- Adanya perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum

Halaman

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 10 dari 63



- Adanya kesalahan
- adanya kerugian
- terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Adanya peralihan hak atas tanah sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor 048/2004 Tanggal 21 Januari 2004, dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 866/2013 tanggal 21 Oktober Tahun 2013 adalah suatu perbuatan, perbuatan tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum adalah suatu kesalahan yang patut dimintakan pertanggungjawabannya;

**28.** Bahwa Para penggugat merasa dirugikan, yaitu:

- Dihilangkannya Hak atas Tanah Terperkara karena telah dilakukan peralihan hak dengan dasar AJB-AJB kepada pihak-pihak lain;
- Dihilangkannya Hak atas kepemilikan Tanah Para Penggugat, sehingga tidak bisa menjual kepada Pihak lain.

**Kerugian Materiil:**

- Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengambil manfaat atau keuntungan dari tanah terperkara seluas 6.000 M2 (enam ribu meter persegi);
- Bahwa Para Penggugat merasa di rugikan secara Materiil yaitu sebesar Rp.600.000.000,- (Enam ratus juta rupiah), dari Luas tanah 6000 M2 (enam ribu meter persegi) dikali Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) per meter ;

**Kerugian Imateriil:**

- Bahwa Para Penggugat merasa dirugikan secara imateriil, yang mana nama baik Para Penggugat tercoreng, merasa disepelkan, dirugikan secara waktu, pikiran, tenaga dan biaya untuk mengurus perkara ini sejak beberapa tahun yang lalu. Bahwa kerugian tersebut tidak bisa diganti dengan nilai Rupiah berapapun, namun untuk memenuhi Formilnya gugatan ini,



cukuplah adil kiranya Para Tergugat dihukum secara tanggung renteng sebesar Rp. 500.000.000.- (**lima ratus juta rupiah**);

**29.** Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHperdata : *"tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian, mengganti kerugian tersebut"*;

**30.** Bahwa untuk menjamin supaya gugatan ini tidak menjadi *"ilusioner"* dan sia-sia serta menghindari adanya itikad buruk dari Para Tergugat terhadap Tanah Terperkara atau dikhawatirkan dilakukan kembali peralihan haknya kepada pihak lain atau dikhawatirkan adanya penyalahgunaan terhadap objek tanah terperkara tersebut oleh pihak lain, maka **PARA PENGGUGAT** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan **Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)** atas tanah objek terperkara yang merupakan hak milik **PARA PENGGUGAT** yang sah. Selanjut akan kami mohonkan melalui suatu surat permohonan tersendiri, khusus mengenai permohonan sita jaminan tersebut;

**31.** Bahwa Para Penggugat sudah melakukan beberapa upaya untuk menyelesaikan persoalan ini, baik dengan cara menegur, musyawarah, namun **ERWIN MUCHLISIN, S.H. (Turut Tergugat III)** mengajukan laporan seluruh Ahli Waris **Alm. SARMANI** dengan **Alm. MARNI** ke **POLDA BANTEN** dengan Nomor Laporan : **LP/B/153/III/2022/SPKT I. DITKRIMUM, tanggal 25 Maret 2022**, oleh karenanya sebagai upaya terakhir (*ultimum remedium*) Para Penggugat mengajukan perkara ini dihadapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang untuk memohon perlindungan hukum dan keadilan.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil tersebut di atas, para penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan keputusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum Tanah Terperkara, yaitu:

Halaman

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 12 dari 63



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan **Surat SEGEL** jual beli atas sebidang tanah kering sebanyak 4 (empat) petak, dan ditandatangani 3 (tiga) orang saksi yaitu ALI, RIMAN, dan BAK., Tanggal 13-07-1983 dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Barat : Tanah Kepunyaan Asmar Kp. Kepuh

Sebelah Utara : Tanah Kepunyaan Sanip Kp. Kepuh /H.Andri Hermawan

Sebelah Timur : Tanah Kepunyaan Rentisah Kp. Kepuh

Sebelah Selatan : Tanah Kepunyaan Jasman Kp. Beluwen /Drajat

**Adalah milik yang sah ALM. SARMANI dengan Alm. MARNI atau PARA AHLI WARISNYA;**

3. Menyatakan cacat secara hukum atau tidak sah atas :

**1. Akta Jual Beli (AJB) Nomor 048/2004 Tanggal 21 Januari 2004;**

**2. Akta Jual Beli (AJB) Nomor 866/2013 Tanggal 21 Oktober Tahun 2013;**

Yang dibuat dihadapan Kantor Camat PPATS Kec. Cipocok Jaya, dan atau semua peralihan hak serta pembebanan hak setelahnya;

4. Menghukum **TERGUGAT IV** untuk mencoret AJB Nomor 048/2004 dan AJB Nomor 866/2013 dari Register buku tanah;

5. Menghukum Para Tergugat, secara tanggung renteng untuk membayar kerugian *Materiil* sebesar **Rp. 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah)** Dan kerugian *Imateriil* sebesar **Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)** kepada Para Penggugat;

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan tergugat IV untuk menyerahkan tanah perkara kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, bila perlu dibantu dengan Aparat Kepolisian Negara Republik Indonesia;

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut di atas;

8. Membebaskan Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

**Atau**

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 13 dari 63

Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tetapkan Penggugat hadir kuasanya yang bernama Afni Indah P. Nasution, SH, dan Suhaedi, SH Advokat/Lawyer dan Konsultan Hukum, pada kantor Hukum "Indah Nasution & Partner" yang berkantor di Taman Cimuncang Indah Blok F 5 No. 16 RT. 004/015 Kel. Cimuncang Kec. Serang Kota Serang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :139/SKK/INP/IX/2022 tanggal 14 September 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang, dibawah Nomor Register: 542/SK.HUK/PDT/2022/PN Srg, pada tanggal 19 September 2022 dan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat V hadir Kuasanya bernama Zainuddin, SH para Advokat, Pengacara dan Konsultan Hukum pada kantor Pengacara/Law Office "ZAINUDDIN, SH & Partner yang berkantor di Jl. Raya Serang -Jakarta Perumahan kapuren Residence Blok D1 Nomor 12 Kel. Kapuren Kecamatan Walantaka Kota Serang berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang, dibawah Nomor Register : 604/SK.HUK/PDT/2022/PN Srg, pada tanggal 12 Oktober 2022. Serta Turut Tergugat II yang dihadiri oleh principal yang bernama SAYUTI dan Turut tergugat IV yang di hadiri oleh principal yang bernama Drajat Daryanto Basuki dan tanpa di hadiri oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat III, walaupun telah di panggil secara patut sebagaimana tersebut dalam Relaa Panggilan (terlampir) pada hari dan tanggal yang telah di tentukan dengan berikut penerima dan alasannya dari pihak yang di panggil tersebut akan tetapi untuk Tergugat III, Turut tergugat I, dan Turut Tergugat III tidak hadir dan memberikan alasan yang sah menurut hukum ataupun tidak mengirimkan kuasanya untuk mewakilinya sehingga hakim menganggap Tergugat III, Tergugat IV , Turut tergugat I, dan Turut Tergugat III tidak hadir dan dianggap tidak mempertahankan haknya sehingga sidang di lanjutkan tanpa hadirnya pihak Tergugat III, Tergugat IV , Turut tergugat I, dan Turut Tergugat III tersebut;

Menimbang, bahwa antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat V dan Tergugat IV sebelumnya telah diadakan mediasi yang

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 14 dari 63

Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjuk Hakim Mediator **YULIANA, S.H., M.H.** dan sesuai dengan hasil laporan mediasi tertanggal 2 November 2022 Mediator menyatakan bahwa Mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan antara kedua belah pihak dan dinyatakan GAGAL mendapatkan kesepakatan dan mohon agar persidangan untuk dilanjutkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah hakim menanyakan kepada para Penggugat apakah ada perubahan gugatan dan dijawab oleh pihak penggugat tidak ada perubahan dan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Turut Tergugat IV membacakan jawabannya pada tanggal 6 Desember 2022 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

1. Dalam hal ini saya selaku pihak Turut Tergugat IV hanya mempertegas dan memperjelas apa yang dikatakan dalam gugatan Penggugat kepada saya halaman 5 point B, tentang fakta dan hubungan hukum, pada nomor 7;
2. Saya ada selalu pembeli dari ahli waris Sarmani (para Penggugat) dengan dasar surat yang dimiliki mereka adalah berupa surat segel tahun 1983, yang didalamnya tertulis bahwa alm. Sarmani telah membeli dari alm. Djawi dan sesuai dengan SPPT Nomor : 36.73.030.005.008-0108.0 atas nama Marni (istri dari Sarmani) seluas 4.8000 M2 (empat ribu delapan ratus meter persegi);
3. Bahwa pembelian tanah tersebut diatas itu terjadi masih berupa surat keterangan jual beli antara saya dengan dengan para ahli waris tersebut;
4. Bahwa setelah saya beli tanah tersebut saya ratakan untuk bisa dijual kembali berupa kavlingan namun selama tanah tersebut saya ratakan dan sampai dijadikan kavlingan tidak ada seorangpun yang menegur saya baik dari masyarakat atau dari pihak kelurahan (mengklaim tanah tersebut);
5. Bahwa perlu saya tegaskan setelah selesainya Akta Jual Beli (AJB) antara saya dengan para ahli watis Sarmani (Para Penggugat) saya heran kenapa yang menjual ke saya didalam AJB tertulis Namanya

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 15 dari 63

Halaman



Jasim dan Jenul (Tergugat I dan Tergugatn II) hal tersebut saya tanyakan kepihak kelurahan (Tergugat V) dan jawaban pihak kelurahan (Tergugat V) adalah buku girik tanah tersebut sudah di Klasir dari nama Liman bin Riman ken ama Djawi bin Liman karna Djawi bin Liman adalah anak dari alm. Liman bin Riman yang pertama Adapun tanah tersebut sudah dibagi waris atau dijual kepihak lain oleh Djawi bin Liman, pihak kelurahan tidak tahu karena Girik tersebut belum ada peralihan secara data kelurahan itu jawaban dari kelurahan kepada saya;

6. Bahwa yang menandatangani AJB tersebut adalah Jasim (Tergugat I) dan Jenul (Tergugat II) yang menyatakan menjual kepada saya;
7. Namun setelah apa yang saya ceritakan diatas tiba-tiba pada tanggal yang sudah tidak diingat lagi saya dipanggil oleh pihak Polres Serang Kota untuk mediasi dengan saudara Erwin Muchlisin (Turut Tergugat III);
8. Bahwa menurut saudara Erwin Muchlisin (Turut Tergugat III) tanah tersebut adalah miliknya berdasarkan AJB nomor 833/2013 seluas 6000 M2 (enam ribu meter persegi) yang didapat dari hasil pembelian dari saudara Maska (Tergugat III) dan setelah diketahui ternyata saudar Maska pun hasil pembelian dari saudara jasim (Tergugat I) dan Jenul (Tergugat II);
9. Bahwa menurut saya jual jual beli yang saya lakukan dengan para Penggugat adalah benar dengan dasar-dasar kepemilikan yang para Penggugat serahkan ke saya yaitu berupa segel jual beli tahun 1983, antara Djawi (ayah kandung dari Jasim dan Jenul) dan Sarmani (ayah kandung para Penggugat), SPPT atas nama Marni (ibu kandung para Penggugat) dan surat keterangan waris yang dikeluarkan oleh pihak kelurahan setempat;
10. Bapak/ibu Hakim yang terhormat selain bukti dasar kepemilikan para Penggugat, tolong perhatikan akta jual beli AJB NOmor 866/2013 seluas 6000 M2 (enam ribu meter persegi) antara Maska dan Erwin Muchlisin pada baigan batas-batas didalam akta jual beli;

Halaman

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 16 dari 63



11. Bahwa batas-batas dalam akta jual beli tersebut sudah menunjukkan jelas tanah yang saya beli adalah benar milik Sarmani atau para Penggugat hal itu ditegaskan dalam akta jual beli tersebut, batas sebelah barat adalah milik atau kepunyaan Sarmani/Djawi;
12. Bahwa selain batas-batas didalam akta jual beli tersebut pun menyebutkan dasar pembelian salah satunya SPPT dengan Nomor 36.73.030.005.008-0108.0;
13. Bapak /Ibu Hakim yang terhormat, kalau kita cocokkan antara SPPT atas nama Marni milik dari para Penggugat yaitu nomor 36.73.030.005.008-0108.0, atas nama Marni (istri dari Sarmani) seluas 4.800 M2 (empat ribu delapan ratus meter persegi) dengan nomor SPPT 36.73.030.005.008-0108.0 yang ada didalam akta jual beli nomor 866/2013 seluas 6000 M2 (enam ribu meter persegi) sudah sangat berbeda antara nomor dengan luasnya;
14. Bahwa dengan demikian tanah yang saya beli dari para Penggugat adalah benar milik mereka;
15. Bapak/Ibu Hakim yang terhormat saya kesini hanya pembeli kepada pemilik akan tetapi entah mengapa saudar Erwin Muchlisin (Turut Tergugat III) sampai melaporkan saya kepihak kepolisian yaitu Polda Banten dan kalau memang benar saudara Erwin Muchlisin merasa memiliki tanah tersebut kenapa harus saya yang dilaporkan melainkan seharusnya saudara Maska (Tergugat III);

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat tersebut, pihak para Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat V melalui kuasanya telah mengajukan Jawaban pada tanggal 13 Desember 2021 dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

16. Bahwa para Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat V, pada prinsipnya menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh para Penggugat kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh para Tergugat dan Turut Tergugat.

Halaman

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 17 dari 63



17. Bahwa para Penggugat menyatakan didalam gugatannya pada huruf B pint 4 s/d poin 5 (lima) bahwa inti poinnya adalah Alm Sarmani telah membeli sebagaian tanah milik alm. Djawi bin Liman berdasarkan surat segel tanggal 13 Juni 1983 adalah tidak benar, karena alm. Djawi meninggal pada tahun 1982, jadi secara logika bagaimana mungkin seseorang yang sudah meninggal di tahun 1982 dapat melakukan transaksi jual beli tanah di tahun 1983 berasarkan surat segel.? Sungguh tidak masuk logika, seseorang yang sudah meninggal bisa melakukan transaksi jual beli.
18. Bahwa surat segel sebagaimana dimaksud yang dijadikan dasar objek gugatan oleh para Penggugat, itu segel tersebut tidak ada tanda tangan alm. Djawi, maka berdasarkan ketentuan hukum jual beli dalam surat segel tersebut adalah tidak sah.
19. Bahwa berdasarkan sejarah/histori wajib pajak an. Marini, luas tanah di N.O.P seluas 4.800 M2 dengan nomor SPPT : 36.73.030.005.008.0108.0 yang dikeluarkan oleh BAPENDA Kota Serang letak objek pajak tersebut bukan di blok Tegal Badung, namun yang benar berdasarkan Apdeting dari Bapenda Kota Serang bahwa letak objek pajak An. Marni tersebut adalah di Blok Gede. jadi para Penggugat sudah salah dalam mengklime tanah miliknya, Marni merupakan istri Sarmani untuk itu jika para Penggugat mengklime bahwa tanah milik alm. Djawi dikuasai oleh ahli waris Sarmani dan Marni sebagaimana keterangan didalam gugatannya para Penggugat dihurup B poin 4 (empat) adalah sangat keliru, karena tanah yang diklime oleh para penggugat itu adalah tanah milik alm. Djawi yang dikuasai dan dikelola oleh ahli waris Djawi yaitu Jasim, Jenul dan Bayi.
20. Bahwa para penggugat telah menyatakan didalam gugatannya pada huruf b poin 7 (tujuh) s/d poin 11 (sebelas) adalah benar adanya, karena saudara Erwin Muchlisin (Turut Tergugat III) benar dapat beli tanah tersebut dari Maska (Turut Tergugat I) dan Maska menjual tanah tersebut ke Erwin Muchlisin dasarnya ialah Akta Jual Beli



tahun 2004 antara Jasim (penjual) dengan Maska (pembeli) dan sudah disetujui oleh Bayi, jadi sangatlah keliru jika para Penggugat mendalilkan bahwa transaksi AJB tahun 2004 antara Maska (selaku pembeli) dengan Jasim (penjual) tanpa persetujuan Bayi selaku ahli waris Djawi adalah hal yang mengada-ada.

21. Bahwa menanggapi isi gugatan para penggugat pada hurup B poin 12 s/d 14, yang menganggap bahwa perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum, padahal tidak ada yang dilanggar, jadi sangatlah keliru jika para Penggugat menyatakan Tergugat I,II itu telah melakukan perbuatan melawan hukum sebab tidak ada persetujuan bayi pada saat transaksi dengan Maska, padahal yang sebenarnya bahwa Bayi sudah menyetujui terkait transaksi jual beli yang dimaksud tersebut.
22. Bahwa menanggapi isi surat gugatan para Penggugat pada hurup B poin 15 s/d poin 16 yang menyatakan bahwa inti poinnya adalah nomor SPPT : 36.73.030.005.008.0108.0, an. Marni seluas 4.800 M2 itu letak objek pajak di blok Tetgal Bandung, melainkan di Blok Kali Gede. Dasarnya adalah sejarah/histori wajib opajak yang dikeluarkan oleh Bapenda Kota Serang. Jadi para Penggugat menuduh Tergugat III sudah melakukan perbuatan melawan hukum adalah salah kaprah, bahkan pihak para Penggugatlah yang tidak teliti dan tidak kehati-hatian dalam menerapkan dalil gugatan Penggugat melawan hukum;
23. Bahwa menanggapi isi surat gugatan dari para Penggugat pada hurup B poin 17 s/d poin 18 yang menyatakan bahwa Turut Tergugat III telah ceroboh dalam pembuatan akta jual beli tahun 2004 antas Jasim (penjual) dengan Maska (pembeli) dan AJB tahun 2013 antara Maska (penjual) dengan Erwin Muchlisin (pembeli), sebenarnya turut Tergugat III sudah teliti dan tidak ceroboh, karena membuat akta tersebut dsarnya adalah leter C an. Djawi dan berdasarakan sejarah/histori wajib oajak an. Yang dikeluarkan oleh Baoenda Kota Serant,letak objek pajaknya yaitu di Tegal Bandung (sudah sesuai)



jadi Turut Tergugat III sudah tepat dan tidak ceroboh. Justru para Penggugatlah yang ceroboh dalam menentukan batas dan letak objek pajak yang tanpa berdasarkan data.

24. Bahwa menanggapi gugatan para penggugat hurup B poin 19 s/d poin 22, jika para Penggugat mengklaim bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut (di blok tegal Badung seluas 9.210 M2) dasar kepemilikannya adalah surat segel jual beli tahun 1983, sedangkan surat segel tersebut tidak ada tanda tangan para pihak dan si penjualnya pun sudah meninggal dunia sebelum tahun 1983, maka atas dasar para penggugat mengklaim tanah seluas 9.210 M2 yang terletak di blok Tegal Badung adalah miliknya. Lalu mengaku nomor N.O P : 36.73.030.005.008.0108.0, an. Marni seluas 4800 M2 adalah milik Penggugat selaku ahli waris Marni, sedangkan tanah seluas 4.800 M2 tersebut dasar alas haknya pun tidak jelas (jika yang dijadikan dasar oleh para Penggugat alas haknya adalah segel jual beli tahun 1983).

25. Bahwa menanggapi gugatan para Penggugat hurup B poin 23 s/d poin 30, jika yang dijadikan dasar oleh para penggugat alas haknya adalah surat segel jual beli tahun 1983, maka tidak ada legal standing bagi para Penggugat untuk melakukan perbuatan hukum terhadap para Tergugat. Karena di surat segel jual beli tahun 1983 tersebut tidak ada tanda tangan; pihak penjualnya. Dan walaupun ada tanda tangan pihak penjual di segel tersebut, dapat dipastikan diduga palsu, karena orang yang menandatangani segel tersebut (Djawi) sudah meninggal dunia pada tahun 1982.

Berdasarkan uraian jawaban tersebut diatas, maka para Tergugat I, II dan Turut Tergugat V memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM POKOK PERKARA

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 20 dari 63

Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menolak Permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat.
3. Menyatakan bahwa Surat Segel jual beli tanggal 13 Juli tahun 1983 adalah tidak sah dan batal demi hukum dengan segala turunannya.
4. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini

## **Atau :**

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

Menimbang, bahwa pada tanggal 10 Januari 2023 Penggugat mengajukan Repliknya yang pada pokoknya sama dengan dalil-dalil gugatan semula disertai dengan bantahan atas eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat V, Turut Tergugat Tergugat II, dan Turut Tergugat IV, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat V, dan Turut Tergugat IV mengajukan Dupliknya pada tanggal 24 Desember 2021 yang pada pokoknya masih sama dengan dalil dalil jawaban dan eksepsi para Tergugat tersebut dan untuk mempersingkat uraian dari putusan ini, maka baik replik dari Penggugat maupun duplik dari Tergugat yang telah termuat dalam berita acara sidang dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

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

1. Fotokopi salinan penetapan Nomor 1064/Pdt.G/2022/PA.Srg tanggal 23 Agustus 2022, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan asli, selanjutnya diberi tanda bukti P-01;
2. Fotokopi surat segel tanggal 13-07-1983, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan asli, selanjutnya diberi tanda bukti P-02;
3. Fotokopi leter C Kohir 589/170 Persil No. 84/147 luas 9.210 m2 atas

Halaman

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 21 dari 63



nama Djawi bin Liman, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopi, selanjutnya diberi tanda bukti P-03;

4. Fotokopi akta jual beli nomor 048/2004 tanggal 21 Januari 2004 atas nama Maska bin Liman, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopi, selanjutnya diberi tanda bukti P-04;
5. Fotokopi akta jual beli nomor 866/2013 tanggal 21 Oktober 2013 atas nama Erwin Muchlisin, SH, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopi, selanjutnya diberi tanda bukti P-05;
6. Fotokopi SPPT dengan NOP 36.73.030.008-108.0 atas nama Marni dengan luas 4.800 M2, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan asli, selanjutnya diberi tanda bukti P-06;
7. Fotokopi SPPT dengan NOP 36.73.030.005-007-0097.0, atas nama Maska bin Liman dengan luas 6.000 M2, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan asli, selanjutnya diberi tanda bukti P-07;
8. Fotokopi batu nisan an. Djawi bin Liman wafat tanggal 27-08-1982, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopi dari foto, selanjutnya diberi tanda bukti P-08;

Menimbang bahwa para penggugat telah mengajukan bukti tambahan pada tanggal 7 Febuari 2023 yang antara lain:

9. Fotokopi surat pernyataan Jasim tanggal 01 Desember 2020, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotocopynya, selanjutnya diberi tanda bukti P-09;
10. Fotokopi surat pernyataan ahli waris tanggal 01 Desember 2020, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotocopynya, selanjutnya diberi tanda bukti

Halaman

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 22 dari 63



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-10;

Menimbang bahwa para Penggugat telah mengajukan bukti tambahan pada tanggal 31 Mei 2023 yang antara lain:

1. Fotokopi Letter C No. 175/568 Persil No. 81/147 Luas 9.210 M2 atas nama LIMAN B RIMAN, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
2. Fotokopi SURAT PEMBERITAHUAN KETETAPAN IPEDA TAHUN 1984 SERI NO. 071544, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
3. Fotokopi SURAT PEMBERITAHUAN KETETAPAN IPEDA TAHUN 1985 SERI NO. 032528, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
4. Fotokopi SURAT PETIKAN JUMLAH PAJAK TERHUTANG TANDA PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TAHUN 1988 No. SERI 07772, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;
5. Fotokopi Gugatan Perdata Perbuatan Melawan Hukum dengan Register Perkara No. 166/Pdt.G/2021/PN.Srg tanggal 21 Desember 2021, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-15;
6. Fotokopi Turunan Putusan Perkara No. 166/Pdt.G/2021/PN.Srg tertanggal 19 Mei 2022, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-16;
7. Fotokopi Surat Panggilan No. S.pgl/1106/XI/RES.7.5/2022/Ditreskrim, Memanggil RUPI'AH Binti SARMANI, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 23 dari 63

Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-17;

8. Fotokopi Surat Panggilan No. S.pgl/1104/XI/RES.7.5/2022/Ditreskrimum, Memanggil SAENI Bin SARMANI, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-18;

9. Fotokopi Surat Panggilan No. S.pgl/1103/XI/RES.7.5/2022/Ditreskrimum, memanggil KUSNI Bin SARMANI, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-19;

10. Fotokopi Surat Panggilan No. S.pgl/1102/XI/RES.7.5/2022/Ditreskrimum, memanggil SUMYATI Binti SARMANI, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-20;

11. Fotokopi Surat Panggilan No. S.pgl/1101/XI/RES.7.5/2022/Ditreskrimum, memanggil YAMI Binti SARMANI, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-21;

12. Fotokopi Surat Panggilan No. S.pgl/1100/XI/RES.7.5/2022/Ditreskrimum, memanggil JASMARA Bin SARMANI, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-22;

13. Fotokopi Surat Panggilan No. S.pgl/1099/XI/RES.7.5/2022/Ditreskrimum, memanggil SARMI Binti SARMANI, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-23;

14. Fotokopi Surat Panggilan No. S.pgl/1098/XI/RES.7.5/2022/Ditreskrimum, memanggil SANUDIN Bin SARMANI, yang telah diberi meterai yang

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 24 dari 63

Halaman

#### Disclaimer

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



cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-24;

15. Fotokopi Surat LAW OFFICE INDAH NASUTION & PARTNERS ditujukan kepada KAPOLDA BANTEN Cq. KASUBDIT 4, tanggal 27 Juli 2022, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-25;
16. Fotokopi Surat LAW OFFICE INDAH NASUTION & PARTNERS ditujukan kepada KAPOLDA BANTEN, tanggal 24 Agustus 2022, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-26;
17. Fotokopi Surat LAW OFFICE INDAH NASUTION & PARTNERS ditujukan kepada KAPOLDA BANTEN, tanggal 21 November 2022, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-27;
18. Fotokopi Surat LAW OFFICE INDAH NASUTION & PARTNERS ditujukan kepada KEJATI BANTEN, tanggal 21 November 2022, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-28;
19. Fotokopi Surat LAW OFFICE INDAH NASUTION & PARTNERS ditujukan kepada MABES POLRI, tanggal 21 November 2022, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-29;
20. Fotokopi Surat LAW OFFICE INDAH NASUTION & PARTNERS ditujukan kepada KEPALA KANTOR KECAMATAN CIPOCIK JAYA, tanggal 08 Februari 2023, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-30;
21. Fotokopi Surat LAW OFFICE INDAH NASUTION & PARTNERS

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 25 dari 63

Halaman



ditujukan oleh KAPOLDA BANTEN Cq. DITRESKRIMUM, tanggal 08 Februari 2023, diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-31;

22. Fotokopi Gugatan Hak Waris Perkara No. 2453/Pdt.G/2022/PA.Srg, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-32;

23. Fotokopi Putusan No. 2453/Pdt.G/2022/PA.Srg, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-33;

24. Fotokopi Akta Permohonan Banding No. 2453/Pdt.G/2022/PA.Srg, tanggal 30 Januari 2023, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-34;

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

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

**Saksi I SUKARI**

- Bahwa Saksi kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga baik sedarah atau semenda serta tidak terikat maupun hubungan kerja dengan para Penggugat, kenal dengan para Penggugat dan tahu dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, tidak tahu dengan Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan tahu dengan Turut Tergugat V;

Halaman

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 26 dari 63



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lokasi obyek tanah sengketa yang dipermasalahkan para Penggugat dengan para Tergugat di Blok Tegal Bandung Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang;
- Bahwa Saksi tidak tahu, untuk luas tanahnya namun saksi tahu letak lokasi tanahnya dikarenakan dekat dengan tanah saksi;
- Bahwa Setahu saksi, dulu tanah tersebut yang menggarap Jawi dan Sarmani;
- Bahwa Kurang lebih 20 (dua puluh) tahun yang lalu saksi ketemu dengan Sarmani pada saat saksi menggarap tanah saksi yang berdekatan dengan obyek sengketa;
- Bahwa Tidak ada yang keberatan saat itu dimana tanah obyek itu digarap oleh Sarmani;
- Bahwa Saksi tidak tahu, riwayat tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu, surat kepemilikan tanah yang digarap oleh Sarman;
- Bahwa Saksi setiap hari datang ke obyek sengketa dikarenakan sawah saksi dengan obyek sengketa yang digarap oleh Liman;
- Bahwa Saksi tidak tahu, tanah objek sengketa dijual belikan;
- Bahwa Setahu saksi, Liman mempunyai anak berjumlah 9 (sembilan);
- Bahwa Jawi anak 4 (empat) yakni Jasim Zainul dan yang 2 (dua) namanya saksi lupa;
- Bahwa Batas-batas tanah obyek tersebut:
  - Barat : tanah milik Asmar;
  - Timur : tanah milik Rentisah
  - Selatan : tanah Jasman;
  - Utara : tanah Sanip;

## Saksi II DEDED PERMANA,

- Bahwa Saksi kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga baik sedarah atau semenda serta tidak terikat maupun hubungan kerja dengan para Penggugat, kenal dengan para Penggugat dan tahu dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut

Halaman

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 27 dari 63



Tergugat II, tidak tahu dengan Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan tahu dengan Turut Tergugat V;

- Bahwa Saksi adalah seorang TNI yang menjabat Babinsa di Kel.Tembong pada tahun 1998 dan saksi pernah memediasikan terkait Obyek perkara Pada Tahun 1998, bersama dengan pihak Kelurahan Tembong antara Turut Tergugat I dengan SARMANI (orang tua Para Penggugat) dan berhasil dengan kesepakatan antara kedua belah pihak yang disaksikan oleh Saksi, serta Pihak Kelurahan Tembong yang mana kesepakatan tersebut sepengetahuan saksi adalah obyek perkara berdasarkan segel Jual Beli tahun 1983, adalah milik SARMANI (orang tua Para Penggugat) yang mana penjual Jawi dan pembeli Sarmani setelah itu di pasang patok digeser Kembali ketempat semula posisi patok tersebut dan setelah itu tidak ada keributan lagi mengenai lokasi obyek itu;
- Bahwa Sebelum dilakukan mediasi di kantor kepala desam, bahwa yang memagar lokasi obyek tersebut yakni Maska tapi saat itu Maska tidak bisa menunjukkan bukti kepemilikan tanah yang dipagarnya;
- Bahwa Kepala Desa yang menindaklanjuti setelah terjadinya mediasi di kantor kepala desa tersebut;
- Bahwa Pada saat dilakukan mediasi, ada dua orang yang membacakan surat segel namun saat itu saksi tidak membaca surat segel tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat tersebut namun untuk isinya saksi tidak membaca secara detil;
- Bahwa Saksi ada diluar ruangan kantor kepala desa saat mediasi terjadi karena saksi melakukan pengamanan masyarakat;
- Bahwa Pada saat mediasi para pihak datang ke lokasi langsung dan melihat patok yang sebelumnya dipindah;
- Bahwa Setahu saksi, tanah tersebut tanah milik Sarmani dan lokasi tanah tersebut yang sekarang di permasalahan oleh para pihak;
- Bahwa Yang menggeser patok saat itu yakni Maska dan yang mengaku tanah itu Maska juga yang mana saat itu tidak bisa menunjukkan bukti kepemilikannya;

Halaman

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 28 dari 63



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu, Sarmani jual beli dengan siapa:

## Saksi III SARIPUDIN,

- Bahwa Saksi kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga baik sedarah atau semenda serta tidak terikat maupun hubungan kerja dengan para Penggugat, kenal dengan para Penggugat dan tahu dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, tidak tahu dengan Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan tahu dengan Turut Tergugat V;
- Bahwa saksi kenal dengan Jasim dan Jasim pernah datang kerumah saksi dengan menyodorkan surat pernyataan kematian;
- Bahwa Saksi adalah pejabat Rt. 01 Rw. 05 Link Kubang Asem Kel. Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang dan saksi menjabat sebagai Rt. 01 sudah 3 (Tiga) tahun dari tahun 2019 akhir sampai dengan 2022;
- Bahwa Surat pernyataan kematian yang disodorkan ke saksi, sudah ada tanda tangannya atas nama Jasim dan yang membawanya saat itu saksi lupa;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat P-09 dan betul itu tanda tangan saksi;

## Saksi SUKANDI;

- Bahwa saksi kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga baik sedarah atau semenda serta tidak terikat maupun hubungan kerja dengan para Penggugat, kenal dengan para Penggugat dan kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, tidak tahu dengan Turut Tergugat III, kenal Turut Tergugat IV dan tidak kenal dengan Turut Tergugat V;
- Bahwa saksi pernah bekerja sebagai honor di kantor kelurahan Tembong pada tahun 1989 yang mana tugas saksi sebagai bersih-bersih di kantor kelurahan tersebut;
- Bahwa saksi tahu, ada permasalahan sengketa tanah antara para Penggugat dan para Tergugat yang mana letak lokasi tanah tersebut di

Halaman

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 29 dari 63



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok Tegal Bandung Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang dengan luas tanah 9.210 M2;

- Bahwa Batas-batas tanah obyek tersebut:
  - Barat : tanah milik Asmar;
  - Timur : tanah milik Rentisah
  - Selatan : tanah Jasman;
  - Utara : tanah Sanip
- Bahwa Tanah tersebut dimiliki oleh Maska, saksi tidak ingat;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat P-05;
- Bahwa Seingat saksi yang ditanda tangan di AJB saat itu yang menjabat yakni Lurah Samsudin;
- Bahwa Saksi tidak tahu, berapa harga tanah yang di AJB tersebut;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi, Lurah yang menjabat di tahun 1989;
- Bahwa Saksi tahu, ada mediasi pada tahun 1989, yang dilakukan di kantor kepala desa yakni permasalahan sengketa tanah di di Blok Tegal Bandung Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang;
- Bahwa Setahu saksi, dicatat desa tanah tersebut atas nama Jawi dan Jawi beli tanah dari siapa, saksi tidak tahu;
- Bahwa Setahu saksi, tanah tersebut ada dijual ke Erwin + 6000 M2;
- Bahwa saksi kenal dengan Islah sebagai kaur pemerintahan di tahun 1991;
- Bahwa Islah tidak pernah menjabat sebagai sekretaris lurah di Kelurahan Tembong;

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

1. Fotokopi KTP penjual atas nama Sanudin dengan Nik 3604282011830002, sebagai kuasa waris dari almarhum Sarmani dan almarhum Marni, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT4-I;

Halaman

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 30 dari 63



2. Fotokopi surat keterangan ahli waris nomor 05/Ds.275-b/SK-Waris/V/2022, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT4-II;
3. Fotokopi surat keterangan waris, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT4-III;
4. Fotokopi leter C No. 589/1570 persil nomor 84/147 luas tanah 9.210 M2 atas nama Djam B Liman, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT4-IV;
5. Fotokopi surat segel jual beli tanah antara Djawi bin Liman dengan Sarmani pada tanggal 13-07-1983, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT4-V;
6. Fotokopi surat keterangan kesepakatan jual beli antara Sanudin sebagai pihak pertama dengan Drajat Daryanto Basuki sebagai pihak kedua, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT4-VI;

Menimbang bahwa selanjutnya Turut Tergugat IV mengajukan bukti tambahan pada tanggal 7 Februari 2023 yang antara lain:

7. Fotokopi surat permohonan kepada Kepala Dinas baopeda Kota Serang Cq. Kabid PBB Bapeda Kota Serang tanggal 10 November 2022 pernyataan Jasim tanggal 01 Desember 2020, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotocopinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.7;
8. Fotokopi SPPT dengan NOP 36.73.030.005.006-0116.00 atas nama Drajat Daryanto Wibowo, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotocopinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.8

Halaman

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 31 dari 63



Menimbang bahwa selanjutnya Turut Tergugat IV mengajukan bukti tambahan pada tanggal 31 Mei 2023 yang antara lain

9. Fotokopi surat undangan No. 005/21/Pernt/2021 tanggal 25 Februari 2021, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopi, selanjutnya diberi tanda bukti TT.4.-9;
10. Fotokopi daftar hadir musyarah tanah Blok Tegal Bandung, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotokopinya, selanjutnya diberi tanda bukti TT.4.-10;

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

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Turut Tergugat juga mengajukan 1 orang saksi yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut;

Saksi **ARJAYA**;

- Bahwa saksi kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga baik sedarah atau semenda serta tidak terikat maupun hubungan kerja dengan para Penggugat, kenal dengan para Penggugat dan tidak kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, tidak tahu dengan Turut Tergugat III, kenal Turut Tergugat IV dan tidak kenal dengan Turut Tergugat V;
- Bahwa Setahu saksi terjadinya jual beli antara Turut Tergugat IV dan Sanudin awalnya pada saat itu saksi main ke Jalumpang dan saksi diberitahukan ke warga sekitar bahwa ada tanah dari Turut Tergugat IV dan lalu di belakangnya ada tanah Sanudin dan lalu Sanudin memberitahukan ke saksi bahwa tanah mau dilepas atau dijual dengan

Halaman

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 32 dari 63



menunjukkan SPPT dan segel dan atas hal tersebut saksi menginformasikan ke Turut Tergugat IV bahwa ada dibelakang tanahnya akan dijual dan setelah itu, saksi mengantarkan Sanudin ke kantor Turut Tergugat IV;

- Bahwa Saksi tidak tahu, luas tanah di dalam surat segel tersebut;
- Bahwa Terjadi jual beli antara Sanudin dan Turut Tergugat IV tahun 2020 dan saksi yang menjadi saksi dalam jual beli antara Sanudin dan Turut Tergugat IV tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat karena itu tanda tangan saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu, apakah dilakukan ukur kembali setelah terjadi jual beli antara Sanudin dengan Turut Tergugat IV;
- Bahwa saksi tidak tahu, isi secara detil dalam kertas segel tersebut;

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

1. Fotokopi surat keterangan waris pada tanggal 18 Oktober 2022 yang dinyatakan oleh Maska dan dibenarkan oleh Kepala Desa Sindangheula dengan nomor Register surat 11/DS/275.B/X/2022 serta diketahui oleh Camat Kecamatan Pabuaran Kab. Serang, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.1;
2. Fotokopi surat keterangan kematian an. Djawi bin Liman yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Sindangheula Kec. Pabuaran Kab. Serang tertanggal 23 Mei 2022 dengan nomor Register surat 24/DS/275-b/V/2022, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.2;
3. Fotokopi kartu keluarga an. Maska dengan nomor : 3604281001110001 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan Kab. Serang tanggal 10-01-2011, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari



Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.3;

4. Fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk) an. Turut Tergugat II (Maska), yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.4;
5. Fotokopi kartu keluarga an. Jasim dengan nomor : 3604021909070006 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan Kab. Serang tanggal 05-07-2022, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.5;
6. Fotokopi kartu keluarga an. Jinul dengan nomor : 3604282912050001 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan Kab. Serang tanggal 22-08-2016, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.6;
7. Fotokopi kartu keluarga an. Rohidi (suami bayi) dengan nomor: 3604280712050020 yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan Kab. Serang tanggal 09-10-2019, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.7;
8. Fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk) an. Tergugat I (Jasin), yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.8;
9. Fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk) an. Tergugat I (Jinul), yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.9;
10. Fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk) an. Turut Tergugat V (Bayi), yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.10;

Halaman

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 34 dari 63



11. Fotokopi surat letter C an. Djawi bin Liman tahun 1976 dari kantor Ipeda Pembaharuan Serang, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.11;
12. Fotokopi Akta Jual Beli (AJB) tahun 2004 antara penjual ahli waris Djawi (Jasim-Jenuh/Tergugat I dan II) dengan pembeli (Maska)/Tergugat III dengan nomor akta 048/2004 tertanggal 21 Januari 2004, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotocopynya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.12;
13. Fotokopi Akta Kesepakatan dan persetujuan tahun 2022 dengan nomor Akta tertanggal 25 Mei 2022 ,yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.13;
14. Fotokopi Akta Jual Beli (AJB)-PPATS) Kec. Cipocok Jaya) tahun 2013 antara Maska (penjual) dengan Erwin Muchlisin, SH (pembeli) dengan nomor akta 866/2013 tertanggal 21 Oktober 2013, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.4;
15. Fotokopi catatan sejarah/history wajib pajak an. Marni dari Bapeda Kota Serang, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.15;
16. Fotokopi catatan sejarah/history wajib pajak an. Bayi dari Bapeda Kota Serang, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.16;
17. Fotokopi Akta Jual Beli (AJB)-PPATS Kec. Cipocok Jaya) tahun 2021 antara Jasim-Jinul) (penjual) dengan Drajat Daryanto Basuki(pembeli) dengan nomor akta : 84 tertanggal 28 Januari 2021 seluas 6274 M2 (enam ribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) Rp. 515.000.000 (lima ratus lima belas juta rupiah), yang telah diberi meterai yang cukup

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 35 dari 63

Halaman



serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotocopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.17;

**18.** Fotokopi Akta Jual Beli (AJB-PPATS Kec. Cipocok Jaya) tahun 2021 antara Jasim-Jinul) (penjual) dengan Drajat Daryanto Basuki(pembeli) dengan nomor akta: 84 tertanggal 28 Januari 2021 seluas 274 M2 (edua ratus tujuh puluh empat) Rp. 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah), yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotocopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.18;

**19.** Fotokopi surat pernyataan pekerja honor Kelurahan Tembong tetanggal 03 Maret 2021 dengan disaksikan langsung oleh Kepala Kantor Kec. Cipocok Jaya, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotocopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.19;

**20.** Fotokopi surat segel tahun 1983, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotocopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.20;

**21.** Fotokopi surat laporan pengaduan dari Kantor Hukum Dika Ratu Marfu'atun & Partner selaku Kuasa Hukum Erwin Muchlisin, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.21;

**22.** Fotokopi surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan (SP2HP) yang dikeluarkan oleh Penyidik Kepolisian Daerah Banten (Ditreskrimum) Subdit IV Polda Banten) tertanggal 30 Agustus 2022, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.22;

**23.** Fotokopi surat pemberitahuan penyidikan (SPDP) yang dikeluarkan oleh Penyidik Subdit IV Ditreskrimum Polda Banten tertanggal 29 Juli 2022 dan dikirim ke Jaksa Penuntut Umum Kejati Banten, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotocopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.23;

Halaman

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 36 dari 63



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Fotokopi surat pernyataan yang ditandatangani oleh Drajat Daryanto Basuki/Turut Tergugat IV pada tanggal 21 Juni 2021, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.24;
25. Fotokopi surat keberatan atas diterbitkannya Akta Jual Beli Nomor 84/2021 tanggal 28 Januari 2021 yang disampaikan oleh Erwin Muchlisin kepada Camat Kecamatan Cipocok Jaya, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotocopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.25;
26. Fotokopi surat pembatalan AJB yang dikeluarkan oleh Camat Kec. Cipocok Jaya Kota Serang teranggal 10 Maret 2021 yang ditujukan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kab. Serang, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotocopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.26;
27. Fotokopi surat dari Badan Pertanahan Nasional yang ditujukan kepada Camat Cipocok Jaya tertanggal 22 Juli 2021, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan fotocopinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.27;  
Menimbang bahwa selanjutnya Turut Tergugat IV mengajukan bukti tambahan pada tanggal 7 Februari 2023 yang antara lain;
28. Fotokopi salinan putusan sela nomor perkara 166/Pdt.G/2021/PN Srg, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.28;
29. Fotokopi penetapan pencabutan perkara Nomor 166/Pdt.G/2021/PN Srg, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.29;
30. Fotokopi relaas pemberitahuan putusan Banding Nomor 25/Pdt.G/2023/PTA Btn Jo. Nomor 2453/Pdt.G/2022/PA Srg, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.30;

Halaman

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 37 dari 63



31. Fotokopi Salinan putusan Nomor 2453/Pdt.G/2022/PA Srg, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.31;
32. Fotokopi surat permohonan informasi dan klarifikasi Nomor : 001/K.HUK/II/2023 yang dikeluarkan oleh Kantor Hukum Zainudin, SH & Partner teranggal 30 Januari 2023, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.32;
33. Fotokopi surat jawaban yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Kelurahan Tembong Nomor 005/17/Sekret/III/2023, tanggal 02 Maret 2023, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.1.33;

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

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

**Saksi I ISLAH,**

- Bahwa Saksi kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga baik sedarah atau semenda serta tidak terikat maupun hubungan kerja dengan para Penggugat, tidak kenal dengan para Penggugat dan kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, tidak tahu dengan Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan kenal dengan Turut Tergugat V;
- Bahwa Saksi dulu pernah kerja sebagai Kasi Pemerintahan Kelurahan Tembong dari tahun 1984 dan lalu saksi menjadi sekretaris lurah pada

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 38 dari 63

Halaman



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 1990 dan pensiun pada tahun 2010 dan saksi saksi tahu tanah sengketa di Blok Tegal Bandung Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang;

- Bahwa Jawi pernah mempunyai di Blok Tegal Bandung Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang dan saksi juga pernah lihat PBB atas nama Jawi bin Jasim dikarenakan saksi pernah menagih pajak tanah tersebut;
- Bahwa sekarang yang menguasai tanah tersebut yakni ahli waris dari Jawi;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat segel jual beli tanah tersebut dan selama saksi bertugas tidak pernah AJB tersebut di daftarkan di Kelurahan Tembong;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat T.I.T.2;
- Bahwa Saksi tidak hadir dalam mediasi yang dilakukan di kantor kelurahan tahun 1998 dikarenakan saksi tidak diundang dalam pertemuan mediasi tersebut;
- Bahwa Saksi pernah melihat Jasim dan Zainul menggarap tanah tersebut;
- Bahwa Lurah saat itu yakni H. Siman;
- Bahwa Saksi tidak tahu, darimana Liman dapat tanah itu;
- Bahwa Setahu saksi, SPPT atas nama Jawi dari tahun 1981 sampai terakhir tahun 2004;
- Bahwa Jawi dijual ke Maska tahun 2004 sampai dengan tahun 2013 dan dari tahun 2013 berubah menjadi Erwin Muchlisin sebagian dan di AJB setahu saksi dari Erwin membeli dari Maska dengan luas + 6.550 M2;
- Bahwa Sekretaris kelurahan sebelum saksi menjabat yakni Muhyi dan Sugiarto;
- Bahwa Saksi tidak tahu, pada tahun 1983 ada terjadi jual beli;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengetahui, Jawi pernah jual beli tanah ke orang lain;
- Bahwa Saksi tidak tahu, hasil dari kelanjutan mediasi saat itu;
- Bahwa Tahun 2004 ada AJB dari Maska ke Erwin dasarnya yakni girik;

Halaman

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 39 dari 63



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi lupa untuk batas-batas lokasi obyek sengketa;
- Bahwa Antara para Penggugat dan para Tergugat masih ada hubungan keluarga;
- Bahwa Tanah belum bersertipkat dan Setahu saksi, SPPT bukan bukti kepemilikan dan SPPT sekdar untuk membayar pajak;
- Bahwa Semua tanah tercatat di catatan desa:

## Saksi II JUNED,

- Bahwa Saksi tersebut menerangkan, bahwa ia kenal dan tidak mempunyai hubungan keluarga baik sedarah atau semenda serta tidak terikat maupun hubungan kerja dengan para Penggugat, kenal dengan para Penggugat dan kenal dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, tidak tahu dengan Turut Tergugat III, kenal Turut Tergugat IV dan tidak kenal dengan Turut Tergugat V;
- Bahwa saksi tahu, ada permasalahan sengketa tanah antara para Penggugat dan para Tergugat yang mana letak lokasi tanah tersebut di Blok Tegal Bandung Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang dengan luas tanah 9.210 M2;
- Bahwa Setahu saksi, dulu lokasi tanah sengketa milik Jawi dan Jawi dapat tanah tersebut saksi tidak tahu yang saksi tahu tanah di jual oleh Maska kepada Erwin;
- Bahwa Tanah dijual dari Maska ke Erwin terjadi pada tahun 2010 dan saya dengar jual beli itu dari Sayuti (Turut Tergugat II);
- Bahwa Saksi tidak tahu, dibuatkan AJB atau tidak jual beli tersebut;
- Bahwa Sebelumnya tanah tersebut tidak ada sengketa, terjadinya sengketa kurang lebih dua tahun belakang;
- Bahwa Luas tanah yang disengketakan tersebut yaitu lebih kurang 6000 M2;
- Bahwa Alas hak tanah yang dijual oleh Maska ke Erwin yaitu letter C;
- Bahwa saksi pernah melihat namun isi dari surat tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi pernah menjaga atau mengurus tanah Erwin;

Halaman

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 40 dari 63



Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa pada hari Jumat tanggal 17 Februari 2023 dan hasil pemeriksaan setempat tersebut telah pula dibuatkan berita acara dan gambar/situasi obyek sengketa serta termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa para Penggugat dan Turut Tergugat IV masing-masing telah mengajukan kesimpulan tertanggal 15 Juni 2023 yang terlampir dalam berkas perkara ini sedangkan Kuasa para Tergugat I, Tergugat II, Tergugat V tidak mengajukan kesimpulannya;

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

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM POKOK PERKARA**

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

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati dengan seksama gugatan para penggugat dan jawab jinawab oleh para pihak Tergugat dan Turut tergugat berikut kesimpulannya masing-masing pihak selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, benarkah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

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

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatan para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut yang di beri tanda bukti P-1 sampai dengan P-34 dan 4 (satu) orang saksi yang bernama SUKARI, DEDEN

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 41 dari 63

Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERMANA, SARIPUDIN dan SUKANDI yang keseluruhannya keterangan saksi termuat dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Turut Tergugat IV telah mengajukan alat bukti surat berupa alat bukti sebagai berikut yang di beri tanda bukti T-1 sampai dengan T- 10 dan 1 (dua) orang saksi yang bernama ARJAYA yang keseluruhannya keterangan saksi telah termuat dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, para Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat V telah mengajukan alat bukti surat berupa alat bukti sebagai berikut yang di beri tanda bukti T.I-1 sampai dengan T.I- 33 dan 2 (dua) orang saksi yang bernama ISLAH dan saksi JUNET yang keseluruhannya keterangan saksi saksi tersebut telah termuat dalam berita acara persidangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

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

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

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

1. Adanya suatu perbuatan yang melawan hukum;
2. Adanya kerugian;
3. Terdapat kesalahan
4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian;

Halaman

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 42 dari 63



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat benarkah para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap para Penggugat?

Menimbang, bahwa pemahaman pengertian hukum sebagaimana telah dipaparkan di atas dihubungkan dengan fakta fakta hukum sebagaimana dimaksud gugatan Penggugat dan jawab jinawab para pihak dan menilai bukti bukti yang diajukan, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Alm. SARMANI telah membeli sebagian tanah Milik Alm. DJAWI Bin LIMAN pada tanggal 13 -07-1983 berdasarkan Surat SEGEL jual beli atas sebidang tanah kering sebanyak 4 (empat) petak, yang selanjutnya di jual kepada Alm. SARMANI dan ditandatangani oleh 3 (tiga) orang saksi yaitu ALI, RIMAN, dan BAK. berdasarkan Huruf C Kohir 589/1570 Persil No. 84/147 Luas 9.210 M2 atas nama JAWI B LIMAN, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : Tanah Kepunyaan Asmar Kp. Beluwen  
Sebelah Utara : Tanah Kepunyaan Sanip Kp. Kepuh  
Sebelah Timur : Tanah Kepunyaan Masiran Kp. Kepuh  
Sebelah Selatan : Tanah Kepunyaan Jasman Kp. Beluwen

Yang selanjutnya di kelola oleh ahli waris SARMANI dan MARNI sepeninggal orang tua para Penggugat namun pada tahun 2021 Ahli Waris Alm. SARMANI hendak menjual tanah Terperkara tersebut kepada DRAJAT DARYANTO BASUKI (Turut Tergugat IV), namun tanah Perkara tersebut di klaim milik dari ERWIN MUCHLISIN (Turut Tergugat III);

Menimbang bahwa ERWIN MUCHLISIN (Turut Tergugat III) mengklaim tanah Terperkara tersebut miliknya karena merasa telah membeli dari MASKA (Turut Tergugat I) berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 866/2013 tanggal 21 Oktober Tahun 2013 seluas 6000 M2 (enam ribu meter persegi) atas persetujuan dari anak-anaknya MASKA yaitu SAYUTI (Turut Tergugat II) dan Alm. KHASBIRIN dimana sebelumnya MASKA (Turut Tergugat I) telah membeli tanah terperkara dari JASIM (Tergugat I) dan JENUL (Tergugat II) berdasarkan Akte Jual Beli (AJB) Nomor 048/2004 tanggal 21 JANUARI 2004, dengan batas-batas Sebagai berikut :

Sebelah Barat : Tanah Milik Alm. DJAWI/ SARMANI

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 43 dari 63

Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Tanah Milik SAIRAN  
Sebelah Selatan : Taman Milik DJASMAN  
Sebelah Utara : Tanah Milik NURJAMA

Menimbang bahwa sepeninggal Alm. DJAWI Bin LIMAN, ahli waris Jasim dan Jenul telah menjual tanah yang tersengketa tersebut kepada MASKA (Turut Tergugat I tanpa sepengetahuan BAYI (Turut Terggat V) yang merupakan salah satu Ahli Waris dari Alm. DJAWI Bin LIMAN adalah Perbuatan Melawan Hukum dan menjadikan akta jual beli (AJB) yang di terbitkan yang didasari hanya berupa SPPT atas nama MARNI (ibu dari Para Penggugat) dengan Nomor SPPT 36.73.030.005.008-0108.0 yang terletak di Blok Tegal Badung (dahulu), sekarang Blok 008, seluas 4800 M2 (empat ribu delapan ratus meter persegi) yang selanjutnya dijadikan dasar menjadi warkah yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Kelurahan Tembong Kec. Cipocok Jaya Kota Serang Banten oleh Tergugat III dimana Tergugat III tidak memperhatikan dan menyesuaikan dengan data-data yang ada pada kantor Tergugat III, yang tercatat SPPT atas nama MARNI (ibu dari Para Penggugat) dengan Nomor SPPT 36.73.030.005.008-0108.0 yang terletak di Blok Tegal Badung (dahulu), sekarang Blok 008, seluas 4800 M2 (empat ribu delapan ratus meter persegi) tanpa memperhatikan batas batas kepemilikan sebagaimana dalam AJB yang diterbitkan yakni Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 048/2004 pada tanggal 21 Januari 2004 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 866/2013 tanggal 21 Oktober Tahun 2013 dibuat dan ditandatangani oleh PPAT Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang Banten, (Tergugat IV) serta batas batasnya sesuai dengan SPPT/PBB dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 36.73.030.005.007-0097.0 menunjukkan bahwa blok 007 merupakan tanah yang di jual oleh MASKA (Turut Tergugat I) bukan merupakan dari Blok 008 dimana dalam AJB Nomor 866/2013 tercatat Hak Milik Adat sebidang tanah Persil Nomor 147 Blok percil Tegal Badung Kohir Nomor 1570 seluas 6000 M2 (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah Milik Nurjaman  
Sebelah Timur : Tanah Milik Sairan Kepuh  
Sebelah Selatan : Tanah Milik Djasman

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 44 dari 63

Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Barat : Tanah Milik Djawi/Sarmani

Sehingga dengan adanya peralihan ini Para Penggugat merasa telah dirugikan haknya yang terampas secara tidak sah dengan adanya **Peralihan hak atas tanah sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor 048/2004, Tanggal 21 Januari 2004 dan Peralihan Hak atas tanah sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor 866/2013 tanggal 21 Oktober Tahun 2013** yang tercatat dalam Register Buku Tanah Pada Kantor Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang Banten, untuk dapat di coret dan dinyatakan tidak mengikat dan berkekuatan hukum akibat dari perbuatan para Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil sangkalannya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat V serta Turut Tergugat IV telah mengajukan bukti surat dengan saksi saksinya dengan demikian yang menjadi pokok permasalahan adalah apakah perbuatan Para Tergugat I, II, V yang telah memeperjual beli tanah A-Quo kepada Turut Tergugat IV tanah Milik para Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil sangkalannya Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I. 1 sampai dengan T.I.33 dan saksi sebanyak 2 orang, sebagaimana yang telah diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa Kuasa para Tergugat telah mengajukan Bukti T.1-1, T.1-2, T.1-20 yakni berupa berupa surat keterangan waris pada tanggal 18 Oktober 2022 yang dinyatakan oleh Maska dan dibenarkan oleh Kepala Desa Sindangheula dengan nomor Register surat 11/DS/275.B/X/2022 diketahui oleh Camat Kecamatan Pabuaran Kab. Serang, surat keterangan kematian an. Djawi bin Liman yang dikeluarkan oleh Kepla Desa Sindangheula Kec. Pabuaran Kab. Serang tertanggal 23 Mei 2022 dengan nomor Register surat 24/DS/275-b/V/2022 dan surat segel tahun 1983 yang selanjutnya dibandingkan dengan bukti P-1, P-2, P-8, P-10 yakni berupa salinan penetapan Nomor 1064/Pdt.G/2022/PA.Srg tanggal 23 Agustus 2022, surat segel tanggal 13-07-1983, batu nisan an. Djawi bin Liman wafat tanggal 27-08-1982 serta surat pernyataan ahli waris tanggal 01 Desember 2020 milik Penggugat

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 45 dari 63

Halaman

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjukkan kepada siapa ahli waris SARMANI dengan MARNI sebagaimana Salinan penetapan No. 1064/Pdt.G/2022/PA.Srg tanggal 23 Agustus 2022 yang menyebutkan bahwa dari hasil perkawinan diantara mereka telah di lahirkan 9 (sembalan) orang anak yang antara lain ahli waris bernama Rupi'ah Binti Sarmani, Jasiman Bin Sarmani, Saeni Bin Sarmani, Kusni Bin Sarmani, Sumiyati Binti Sarmani, Yami Binti Sarmani, Jasmara Bin Sarmani, Sarmi Binti Sarmani Dan Sanudin Bin Sarmani dimana Sarmani dan Marni telah meninggal dunia dengan dibuktikan adanya bukti Kurat Keterangan Kematian Nomor : 024/DS/275-b/V/2022 dan Surat Keterangan Kematian Nomor : 028/DS/275-b/VI/2022 dimana pada Tahun 1983 Alm. Sarmani telah membeli sebagian tanah Milik Alm. Djawi Bin Liman pada tanggal 13 -07- 1983 yang selanjutnya dalam pembelian tanah tersebut antara Alm. Sarmani dengan Alm. Djawi dituangkan dalam Surat Segel jual beli atas sebidang tanah kering sebanyak 4 (empat) petak yang di saksikan oleh 3 (tiga) orang saksi yaitu ALI, RIMAN, dan BAK, dan telah di catatkan dalam buku Register desa Huruf C Kohir 589/1570 Persil No. 84/147 Luas 9.210 M2 atas nama JAWI B LIMAN dengan batas

Sebelah Barat : Tanah Kepunyaan Asmar Kp. Kepuh

Sebelah Utara : Tanah Kepunyaan Sanip Kp. Kepuh /H.Andri Hermawan

Sebelah Timur : Tanah Kepunyaan Masiran Kp. Kepuh

Sebelah Selatan : Tanah Kepunyaan Jasman Kp. Beluwen /Drajat;

Menimbang, bahwa bukti T.1-11, T.1-15, T.1-16 yakni berupa letter C an. Djawi bin Liman tahun 1976 dari kantor Ipeda Pembaharuan Serang, catatan sejarah/history wajib pajak an. Marni dari Bapeda Kota Serang, dan catatan sejarah/history wajib pajak an. Bayi dari Bapeda Kota Serang yang selanjutnya dibandingkan dengan bukti P-3, P-6 dan P-7 berupa leter C Kohir 589/170 Persil No. 84/147 luas 9.210 m2 atas nama Djawi bin Liman, SPPT dengan NOP 36.73.030.008-108.0 atas nama Marni dengan luas 4.800 M2 dan SPPT dengan NOP 36.73.030.005-007-0097.0, atas nama Maska bin Liman dengan luas 6.000 M2 hal ini menunjukkan bahwa bukti pajak berupa SPPT dari para pihak belum menunjukkan kepemilikan sah dari tanah objek perkata yang di

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 46 dari 63

Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketakan oleh para pihak, belum membuktikan siapa pemilik dari tanah objek perkara akan tetapi membuktikan kepada siapa tanah tersebut dikelola atau dikerjakan, namun dalam hal kepemilikan tanah harus dibuktikan dengan adanya sertifikat hak milik yang menerangkan kepemilikan tanah dengan mencantumkan berapa luas serta batas batas yang di tuangkan dalam surat ukur tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Negara (BPN) yang tentunya dalam pembuatan sertifikat tersebut harus memenuhi persyaratan persyaratan dan memenuhi pembuatan sertifikat di Badan Pertanahan Negara (BPN);

Menimbang, bahwa terkait bukti T.1-12, T.1-14, T.1-17 dan T.1-18 yakni berupa akta jual beli Nomor 048/2004 tertanggal 21 Januari 2004 antara penjual ahli waris Djawi (Jasim-Jenul/Tergugat I dan II) dengan pembeli (Maska)/Tergugat III), akta jual beli nomor 866/2013 tertanggal 21 Oktober 2013 antara Maska (penjual) dengan Erwin Muchlisin, SH (pembeli), akta jual beli nomor: 84 tertanggal 28 Januari 2021 seluas 6274 M2 antara Jasim-Jinul) (penjual) dengan Drajat Daryanto Basuki(pembeli) dan akta jual beli nomor: 84 tertanggal 28 Januari 2021 seluas 274 M2 antara Jasim-Jinul) (penjual) dengan Drajat Daryanto Basuki (pembeli) yang selanjutnya dibandingkan dengan bukti penggugat berupa P-4, P-5 dan P-11 milik Penggugat bahwa Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud seharusnya kelurahan tidak ada kewenangan untuk menilai dan mencatatkan akta jual beli tersebut akan tetapi kewenangan kelurahan mencatat registrasi tanah dalam buku leter C serta dibuatkan peta rincik akan kepemilikan dari daftar peralihan tanah jual beli tersebut yang nantinya dijadikan dasar untuk pembuatan *warkah* dari tanah yang sedang di sengketakan, sedangkan Kecamatan yang di tunjuk sebagai PPAT akan melakukan pembuatan Akta Jual beli setelah keabsahan dari *warkah* tersebut sesuai dan benar yang di ketahui dan di tandatangani oleh lurah setempat dan diketahui serta ditandatangani oleh Kecamatan serta para penjual dan pembeli yang sah (vide bukti T.1-26 dan T.1-27);

Menimbang bahwa dengan adanya Bukti bukti T.1-11, T.1-15, T.1-16 yang juga merupakan alat bukti pajak berupa SPPT serta bukti T.1-12, T.1-14, T.1-17 dan T.1-18 mengenai Akta Jual Beli tanah yang disengketakan oleh para

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 47 dari 63

Halaman

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak, Majelis Hakim berpendapat bahwa terdapat persesuaian pendapat dengan bukti P-3, P-6 dan P-7 serta bukti P-4, P-5 dan P-11 yakni mengenai Akta Jual Beli (AJB) dari tanah yang dipersengketakan yang terletak dahulunya di blok Tegal Bandung yang tertuang dalam AJB Nomor 866/2013 antara **MASKA (Turut Tergugat I)** dengan **ERWIN (Turut Tergugat III)** dengan Nomor Objek Pajak (NOP) adalah 36.73.030.005.007-0097.0 pada AJB Nomor 866/2013 tercatat tanah tersebut merupakan tanah Hak Milik Adat sebidang tanah Persil Nomor 147 Blok Tegal Bandung Kahir Nomor 1570 seluas 6000 M2 (enam ribu meter persegi) yang terletak pada Blok 007 sedangkan tanah milik Penggugat dengan Nomor Objek Pajak SPPT 36.73.030.005.008-0108.0 yang terletak di Blok Tegal Bandung (dahulu), sekarang Blok 008, seluas 4800 M2 (empat ribu delapan ratus meter persegi) berada di Blok 008 tersebut yang dikuatkan dengan adanya surat pernyataan (vide P-9) membuktikan bahwa benar tanah sengketa yang terletak di dahulunya Blok Tegal Bandung adalah milik Penggugat;

Menimbang, bahwa T.III, T.IV, TT.1, TT.II dan TT.III yakni dari Kantor Kelurahan Tembong Kec. Cipocok Jaya Kota Serang, Kantor Camat PPATS Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang, Miska, Sayuti dan Erwin Muchlisin selama persidangan tidak pernah hadir sama sekali dan tidak mengirimkan wakilnya secara sah dan patut sehingga pihak T.III, T.IV, TT.1, TT.II dan TT.III dalam hal ini tidak bisa membuktikan dan membandingkan Akta Jual Beli sebagaimana di maksud diatas majelis hakim tidak akan mempertimbangkan kembali;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil sangkalannya tersebut, Turut Tergugat IV telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda TT.IV-I hingga TT.IV-10 dan menghadirkan 1 (satu) orang saksi, Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang bahwa Bukti TT.IV.4, hingga T.IV-9 yang diajukan tersebut, yang merupakan alat bukti berupa leter C No. 589/1570 persil nomor 84/147 luas tanah 9.210 M2 atas nama Djawi Bin Liman, surat segel jual beli tanah antara Djawi bin Liman dengan Sarmani pada tanggal 13-07-1983, surat

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 48 dari 63

Halaman



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan kesepakatan jual beli antara Sanudin sebagai pihak pertama dengan Drajat Daryanto Basuki sebagai pihak kedua, surat permohonan kepada Kepala Dinas baopeda Kota Serang Cq. Kabid PBB Bapeda Kota Serang tanggal 10 Novemver 2022 pernyataan Jasim tanggal 01 Desember 2020 dan SPPT dengan NOP 36.73.030.005.006-0116.00 atas nama Drajat Daryanto Wibowo setelah dilakukan Pemeriksaan setempat, majelis menemukan perbedaan Gambar tanah yang tidak sesuai dengan Pemeriksaan setempat di mana penggugat sebagaimana dalam Segel jual beli dan SPPT Nomor Objek Pajak SPPT 36.73.030.005.008-0108.0 yang terletak di Blok Tegal Badung seluas 4800 M2 (empat ribu delapan ratus meter persegi) yang dahulunya milik Djawi Bin Liman sebagaimana dalam buku register desa Huruf C Kohir 589/1570 Persil No. 84/147 Luas 9.210 M2 atas nama JAWI B LIMAN telah di jual sebagian kepada Alm. SARMANI dengan luas 4800 M2 (empat ribu delapan ratus meter persegi) sebagaimana yang telah majelis uraikan terdahulu menjadikan merupakan hak dari ahli waris Alm. Sarmani yang digarap hingga sekarang sehingga Peralihan hak atas tanah sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor 048/2004, Tanggal 21 Januari 2004 dan Peralihan Hak atas tanah sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor 866/2013 tanggal 21 Oktober Tahun 2013 terjadi tidak memiliki kekuatan hukum karena salah dalam menunjukkan blok yang di sengketakan dimana Para Terugat dan Turut Tergugat IV sebagaimana SPPT dengan Nomor Objek Pajak (NOP) adalah 36.73.030.005.007-0097.0 pada AJB Nomor 866/2013 tercatat tanah tersebut merupakan tanah Hak Milik Adat sebidang tanah Persil Nomor 147 Blok Tegal Badung Kohir Nomor 1570 seluas 6000 M2 (enam ribu meter persegi) yang terletak pada Blok 007, sehingga menurut hemat Majelis telah terjadi cacat hukum dan tidak dapat dipertahankan, dengan demikian bertentangan dengan Pasal 10 ayat 3 Huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No.37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga dengan adanya peralihan hak atas tanah sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor 048/2004, Tanggal 21 Januari 2004 dan Peralihan Hak atas tanah sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 49 dari 63

Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

866/2013 tanggal 21 Oktober Tahun 2013 tersebut menjadikan para Tergugat dan Turut Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti yang diajukan Penggugat dan Para Tergugat juga Turut Tergugat IV dapat diterima dan telah memenuhi syarat Formil pembuktian karena telah bermaterai cukup dan telah di segelkan serta bermaterai cukup di Kantor Pos, sebagaimana yang di isyaratkan dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai ;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan para Tergugat I, II, V, dan Turut tergugat IV yang telah mengalihkan Peralihan hak atas tanah sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor 048/2004, Tanggal 21 Januari 2004, dan Peralihan Hak atas tanah sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor 866/2013 tanggal 21 Oktober Tahun 2013 atas tanah milik Penggugat dan telah memperjual belikan Tanah milik para Penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim setelah membaca dengan teliti dan mencermati gugatan Penggugat dan jawab jinawab para Pihak, alat bukti serta kesimpulan para Pihak mengalami penyempurnaan dari gugatan dan jawab jinawab dan dapat ditarik kesimpulan bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara Para Pihak adalah Tanah Milik Penggugat yang terletak di Blok Tegal Bandung Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang dengan luas tanah 9.210 M2 dengan batas sebagaimana dalam gugatan, Majelis akan mempertimbangkan apakah perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum atau tidak ;

Menimbang, bahwa tentang permasalahan sengketa tanah tersebut diatas, Majelis Hakim akan menjelaskan sebagaimana peraturan tentang Perbuatan Melawan Hukum yang berlaku menurut hukum yang berlaku di Indonesia ;

Menimbang bahwa tentang perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi "*Tiap Perbuatan yang melanggar*

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 50 dari 63

Halaman

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu, karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut” ;*

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

1. Adanya suatu perbuatan yang melawan hukum;
2. Adanya kerugian;
3. Terdapat kesalahan
4. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai, mencermati terbitnya Akta Jual Beli (AJB) sebagaimana dimaksud diatas serta keterangan para saksi baik saksi yang di ajukan oleh para Penggugat, saksi para Tergugat serta saksi Turut Tergugat IV tersebut dapat di tarik kesimpulan bahwa pada prinsipnya para saksi yang diajukan di persidangan baik oleh para Penggugat maupun para Tergugat serta Turut Tergugat IV saling bersesuaian dimana para saksi mengetahui letak tanah sengketa tersebut terletak di Blok Tegal Bandung Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang dengan luas tanah 9.210 M2 dengan batas sebagai berikut (vide P-5):

- Barat : tanah milik Asmar;
- Timur : tanah milik Rentisah
- Selatan : tanah Jasman;
- Utara : tanah Sanip

Dimana tanah sengketa tersebut terletak di Blok Tegal Bandung Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang dengan luas tanah 9.210 M2 yang telah dilakukan peralihan oleh Para Tergugat dalam bentuk jual beli dengan diterbitkannya AJB dimana peralihan tanah sengketa yang dibuatkan dan dituangkan dalam Segel sebagai jual beli yang selanjutnya tidak ditindak lanjuti dengan melakukan pelaporan ada desa yang kemudian dari peralihan tersebut di tindak lanjuti dengan mencatatkan dalam Buku Register

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 51 dari 63

Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah pada kelurahan maupun pada PPATS kecamatan Cipocok Jaya menjadikan para penggugat mengalami kerugian atas kepemilikan tanah waris dari Alm. SARMANI yang telah dilakukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat IV (vide Bukti P-1, P-2, P-32 hingga P-34 serta Bukti T.1-28 hingga T.1-31)

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Sukari, Deden Permana, Sarifudin dan Sukandi, dikaitkan dengan bukti surat P-I sampai dengan Bukti P-16, dimana pada tanggal 13 -07-1983, Alm. SARMANI telah membeli sebagian tanah Milik Alm. DJAWI Bin LIMAN yang dituangkan dalam Surat SEGEL jual beli atas sebidang tanah kering sebanyak 4 (empat) petak yang di saksikan oleh 3 (tiga) orang saksi yang bernama ALi, RIMAN, dan BAK, berdasarkan Huruf C Kohir 589/1570 Persil No. 84/147 Luas 9.210 M2 atas nama JAWI B LIMAN, yang terletak di Blok Tegat Bandung Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang, dengan batas-batas sebagai berikut;

Sebelah Barat : Tanah Kepunyaan Asmar Kp. Beluwen

Sebelah Utara : Tanah Kepunyaan Sanip Kp. Kepuh

Sebelah Timur : Tanah Kepunyaan Masiran Kp. Kepuh

Sebelah Selatan : Tanah Kepunyaan Jasman Kp. Beluwen

Yang pada saat ini tanah sengketa tersebut di kelola dan di garap oleh Ahli Waris Alm. SARMANI sesuai dengan salinan penetapan Nomor 1064/Pdt.G/2022/PA.Srg tanggal 23 Agustus 2022 yang menyatakan bahwa Alm. SARMANI yang menikah dengan Alm. MARNI pada tahun 1965, berdasarkan Surat Keterangan Nikah Secara Agama yang diketahui oleh Kantor Desa Sindangheula Kecamatan Pabuaran Kab. Serang Banten, telah di karuniai anak sebanyak 9 (Sembilan) orang yang antara lain RUPi'AH Binti SARMANI, JASIMAN Bin SARMANI, SAENI Bin SARMANI, KUSNI Bin SARMANI, SUMIYATI Binti SARMANI, YAMI Binti SARMANI, JASMARA Bin SARMANI, SARMI Binti SARMANI, SANUDIN Bin SARMANI dimana tanah peninggalan orang tua para ahli waris tersebut telah di perjual belikan dan beralih penguasaannya kepada ERWIN MUCHLISIN (Turut Tergugat III) yang mengklaim tanah Terperkara tersebut adalah miliknya karena Turut Tergugat III

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 52 dari 63

Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merasa telah membeli dari MASKA (Turut Tergugat I) berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 866/2013 tanggal 21 Oktober Tahun 2013 seluas 6000 M2 (enam ribu meter persegi) atas persetujuan dari anak-anaknya MASKA yaitu SAYUTI (Turut Tergugat II) dan Alm. KHASBIRIN, dimana sebelumnya MASKA (Turut Tergugat I) telah membeli tanah terperkara dari JASIM (Tergugat I) dan JENUL (Tergugat II) Anak dari Alm. Djawi Bin Liman tanpa sepengetahuan Bayi (Turut Tergugat V), berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 048/2004 tanggal 21 JANUARI 2004 dengan batas-batas Sebagai berikut :

Sebelah Barat : Tanah Milik Alm. DJAWI/ SARMANI  
Sebelah Timur : Tanah Milik SAIRAN  
Sebelah Selatan : Taman Milik DJASMAN  
Sebelah Utara : Tanah Milik NURJAMA

Padahal Para Penggugat yang merupakan ahli waris dari Alm. SARMANI belum pernah menjual tanah tersebut kepada orang lain hingga tanah tersebut akan di jual kepada DRAJAT DARYANTO BASUKI (Turut Tergugat IV) barulah muncul klaim kepemilikan tanah tersebut atas saudara ERWIN MUCHLISIN (Turut Tergugat III) dengan di terbitkannya peralihan hak atas tanah berupa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 048/2004, Tanggal 21 Januari 2004 dan Peralihan Hak atas tanah sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor 866/2013 tanggal 21 Oktober Tahun 2013 sehingga ada persesuaian pendapat antara saksi dan bukti yang diajukan para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, hingga P-7 dan P-10, merupakan bukti sah dan mempunyai kekuatan pembuktian atas sebidang tanah yang terletak di Blok Tegal Bandung Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang seluas 4.800 M2 dengan batas-batas :

Sebelah Barat : Tanah Kepunyaan Asmar Kp. Beluwen  
Sebelah Utara : Tanah Kepunyaan Sanip Kp. Kepuh  
Sebelah Timur : Tanah Kepunyaan Masiran Kp. Kepuh

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 53 dari 63

Halaman



Sebelah Selatan : Tanah Kepunyaan Jasman Kp. Beluwen

Yang sebelumnya di dapat dari jual beli antara **Alm. JAWI Bin LIMAN** dan **Alm. SARMANI** (Vide Bukti P-2 dan P-3) yang selanjutnya dituangkan dalam Segel pada tanggal 13-07-1983 atas pembayaran sebagian tanah tersebut yang tercatat dalam buku leter C Kahir 589/170 Persil No. 84/147 dengan luas 9.210 m<sup>2</sup> atas nama Djawi bin Liman (vide bukti P-3) yang mana sesuai dengan keterangan saksi Sukari, Deden Permana, Saripudin dan Sukandi yang menyatakan bahwa tanah sengketa terletak di Blok Tegal Bandung Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang dimana saksi Sukari dahulu pernah mengerjakan tanah milik Djawi dan Sarmani dan tanah saksi berdekatan dengan tanah yang disengketakan dan selama saksi mengerjakan tanah milik saksi, tidak ada klaim atau keberatan dari manapun saat tanah sengketa tersebut di kerjakan oleh Alm. Sarmani serta saksi Deden yang menerangkan bahwa pada saat itu saksi merupakan anggota TNI yang menjabat Babinsa di Kel.Tembong pada tahun 1998 dan saksi pernah memediasikan terkait Obyek terperkara Pada Tahun 1998, bersama dengan pihak Kelurahan Tembong antara Turut Tergugat I dengan SARMANI (orang tua Para Penggugat) dan berhasil dengan kesepakatan antara kedua belah pihak yang disaksikan oleh Saksi, serta Pihak Kelurahan Tembong yang mana kesepakatan tersebut sepengetahuan saksi adalah obyek perkara berdasarkan segel Jual Beli tahun 1983, adalah milik SARMANI (orang tua Para Penggugat) yang mana penjual Jawi dan pembeli Sarmani, dan pada saat itu dilakukan mediasi oleh para pihak datang ke lokasi langsung dan melihat patok yang sebelumnya dipindah kemudian tanah tersebut di pasang patok kembali yang sebelumnya digeser oleh Maska secara sepihak dimana Maska tidak bisa menunjukkan bukti kepemilikan tanah selanjutnya patok tersebut dikembalikan pada semula posisi dan setelah itu tidak ada lagi keributan mengenai lokasi obyek tanah sengketa milik Sarmani hingga setelah beberapa tahun belakangan tanah milik Sarmani di permasalahan oleh para Tergugat serat saksi Saripudin yang menerangkan bahwa Jasim pernah datang kerumah saksi dengan menyodorkan surat pernyataan kematian yang sudah ada tanda tangan Jasim (vide bukti P-9 dan T.1-2) serta keterangan saksi Sukandi yang pernah

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 54 dari 63

Halaman



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bekerja sebagai honor di kantor kelurahan Tembong pada tahun 1989 yang mana saksi saksi menjelaskan tanah sengketa yang terletak di Blok Tegal Bandung Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang dengan luas tanah 9.210 M2 tersebut di kuasi oleh Maska (vide Bukti P-5 dan T.1-12) yang di tandatangani oleh lurah Samsudin dimana pada saat itu pada tahun 1989 telah dilakukan mediasi di kantor kepala desa yakni permasalahan sengketa tanah di di Blok Tegal Bandung Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang terkait kepemilikan tanah dimana dalam catatan desa, tanah sengketa tersebut di miliki atas nama Djawi dan telah di jual sebagian kepada Sarmani dengan luas 4.800 M2 akan tetapi sekarang yang tersebut ada dijual kepada Erwin dengan luas 6000 M2 (vide bukti P-4 hingga P-7 dan T.1-12 hingga T.I-18 serta TT.IV-4 hingga TT.IV-8)

Menimbang, bahwa dalam hal pencatatan jual beli tanah yang di catatkan di buku Register Tanah Desa di Blok Tegal Bandung Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang sebagaimana bukti yang diajukan oleh para penggugat dan para Tergugat serta Turut Tergugat IV (Vide Bukti Vide Bukti P-2, P-3 hingga P-7 dan T.1-12 hingga T.I-18 serta TT.IV-4 hingga TT.IV-8) dimana diketahui bahwa tanah tersebut terebut telah di jual sebagian dari Djawi Bin Liman kepada Sarmani dengan luas 4800 M2 dan telah di catatkan pada buku register desa (vide Bukti P-3, Bukti TT4-IV) serta telah dilakukan pemeriksaan setempat (PS) tercatat masih masih menggunakan nama Djawi Bin Liman yang telah di jual sebagian kepada Sarmani (Vide Bukti P-3 dan TT.IV-5) adalah merupakan tanah milik Sarmani dan ahli warisnya sebagaimana di kuatkan dalam putusan pengadilan Agama tentang ahli waris serta salinan Putusan Perkara No. 166/Pdt.G/2021/PN.Srg tertanggal 19 Mei 2022 (Vide Bukti P-1, P-15, P-16, P-34, T.I-28 hingga T.I-31) sehingga majelis berpendapat bahwa Surat SEGEL jual beli atas sebidang tanah kering sebanyak 4 (empat) petak, dan ditandatangani 3 (tiga) orang saksi yaitu ALI, RIMAN, dan BAK., Tanggal 13-07-1983 dengan batas-batas sebagai berikut;

Sebelah Barat : Tanah Kepunyaan Asmar Kp. Kepuh

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 55 dari 63

Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Tanah Kepunyaan Sanip Kp. Kepuh /H.Andri  
Hermawan

Sebelah Timur : Tanah Kepunyaan Rentisah Kp. Kepuh

Sebelah Selatan : Tanah Kepunyaan Jasman Kp. Beluwen /Drajat

adalah benar kepemilikan tanah tersebut milik Sdr. Sarmani sehingga majelis berpendapat bahwa tanah seluas 4800 M2 adalah sah milik Penggugat dan ahli warisnya serta Majelis berpendapat Akta Jual Beli (AJB) Nomor 048/2004 Tanggal 21 Januari 2004 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 866/2013 Tanggal 21 Oktober Tahun 2013 Yang dibuat dihadapan Kantor Camat PPATS Kec. Cipocok Jaya tidak sah dan cacat hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan saksi Islah, saksi Junet dan saksi Arjaya yang menerangkan bahwa ada permasalahan tanah yang terletak di Blok Tegol Bandung Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang yang dahulunya milik Djawi dimana saksi pada saat pernah bekerja di sebagai Kasi Pemerintahan Kelurahan Tembong dan saksi pernah menarik pajak tanah PBB atas tanah tersebut namun saksi tidak pernah mengetahui apakah tanah yang sekarang disengketakan pernah di jual sebelumnya atau bahkan Saksi tidak pernah melihat segel jual beli yang terjadi tanggal 13-07-1983 atas pembayaran sebagian tanah tersebut yang tercatat dalam buku leter C Kohir 589/170 Persil No. 84/147 dengan luas 9.210 m2 atas nama Djawi bin Liman (vide bukti P-3) dari Djawi ke Sarmani, yang menurut saksi selama bertugas di kelurahan tidak pernah AJB tersebut di daftarkan di Kelurahan Tembong, namun pada saat dilakukan mediasi dikelurahan saksi tidak ikut dan tidak mengetahui hasil mediasi tersebut dan saksi pernah melihat bukti T.1-1 dan T.1-2 yang di tunjukkan kepadanya dan SPPT atas nama Jawi dari tahun 1981 sampai terakhir tahun 2004 selanjutnya Jawi dijual ke Maska tahun 2004 sampai dengan tahun 2013 dan dari tahun 2013 berubah menjadi Erwin Muchlisin sebagian dan di AJB setahu saksi dari Erwin membeli dari Maska dengan luas + 6.550 M2, dan saksi dengan tegas menerangkan bahwa tanah yang sekarang bersengketa belum bersertipkat bukti SPPT bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah dan SPPT hanya menunjukkan

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 56 dari 63

Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar pajak atas tanah garapan dan sebelum sebelumnya tanah sengketa tersebut tidak ada sengketa atau klain dari siapapun, hingga terjadinya sengketa kurang lebih dua tahun belakangan ini serta saksi Arjaya yang menjelaskan bahwa saksi mengetahui terjadinya jual beli antara Sanudin dan Turut Tergugat IV tahun 2020 dan saksi yang menjadi saksi dalam jual beli antara Sanudin dan Turut Tergugat IV akan tetapi saksi tidak tau berapa luas tanah yang akan di jual dan Turut Tergugat IV hanya membeli tanah atas dasar SPPT dan Segel yang belum tau kebenarannya dimana bukti kepemilikan tanah yang sah adalah berupa sertifikat yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional;

Menimbang, bahwa setelah dilakukan Pemeriksaan setempat dimana Gambar lokasi tanah yang dipersengkatan tersebut tidak sesuai dengan hasil Pemeriksaan setempat dimana Para Penggugat yang telah membeli sebagian tanah Milik Alm. DJAWI Bin LIMAN pada tanggal 13 -07- 1983 berdasarkan Surat SEGEL jual beli atas sebidang tanah kering sebanyak 4 (empat) petak, yang selanjutnya di jual kepada Alm. SARMANI dan ditandatangani oleh 3 (tiga) orang saksi yaitu ALi, RIMAN, dan BAK. berdasarkan Huruf C Kohir 589/1570 Persil No. 84/147 Luas 9.210 M<sup>2</sup> atas nama JAWI B LIMAN, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : Tanah Kepunyaan Asmar Kp. Beluwen

Sebelah Utara : Tanah Kepunyaan Sanip Kp. Kepuh

Sebelah Timur : Tanah Kepunyaan Masiran Kp. Kepuh

Sebelah Selatan : Tanah Kepunyaan Jasman Kp. Beluwen

Yang selanjutnya di kelola oleh ahli waris SARMANI dan MARNI sepeninggal orang tua para Penggugat namun pada tahun 2021 Ahli Waris Alm. SARMANI hendak menjual tanah Terperkara tersebut kepada DRAJAT DARYANTO BASUKI (Turut Tergugat IV), namun tanah Perkara tersebut di klaim milik dari ERWIN MUCHLISIN (Turut Tergugat III) telah membeli dari MASKA (Turut Tergugat I) berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 866/2013 tanggal

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 57 dari 63

Halaman



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21 Oktober Tahun 2013 seluas 6000 M2 (enam ribu meter persegi) atas persetujuan dari anak-anaknya MASKA yaitu SAYUTI (Turut Tergugat II) dan Alm. KHASBIRIN dimana sebelumnya MASKA (Turut Tergugat I) telah membeli tanah terperkara dari JASIM (Tergugat I) dan JENUL (Tergugat II) berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 048/2004 tanggal 21 JANUARI 2004, dengan batas-batas Sebagai berikut :

Sebelah Barat : Tanah Milik Alm. DJAWI/ SARMANI

Sebelah Timur : Tanah Milik SAIRAN

Sebelah Selatan : Taman Milik DJASMAN

Sebelah Utara : Tanah Milik NURJAMA

Menimbang bahwa setelah sepeninggal Alm. DJAWI Bin LIMAN, ahli waris Jasim dan Jenul menjual tanah yang di persengketakan tersebut kepada MASKA (Turut Tergugat I tanpa sepengetahuan BAYI (Turut Tergugat V) yang merupakan salah satu Ahli Waris dari Alm. DJAWI Bin LIMAN dan menjadikannya akta jual beli (AJB) yang di terbitkan, yang didasari hanya berupa SPPT atas nama MARNI (ibu dari Para Penggugat) dengan Nomor SPPT 36.73.030.005.008-0108.0 yang terletak di Blok Tegal Badung (dahulu), sekarang Blok 008, seluas 4800 M2 (empat ribu delapan ratus meter persegi) yang selanjutnya dijadikan dasar menjadi warkah yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Kelurahan Tembong Kec. Cipocok Jaya Kota Serang Banten oleh Tergugat III dimana tercatat dalam SPPT atas nama MARNI (ibu dari Para Penggugat) Nomor SPPT 36.73.030.005.008-0108.0 yang terletak di Blok Tegal Badung (dahulu), sekarang Blok 008, seluas 4800 M2 (empat ribu delapan ratus meter persegi) tanpa memperhatikan batas batas kepemilikan sebagaimana dalam AJB yang diterbitkan yakni Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 048/2004 pada tanggal 21 Januari 2004 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 866/2013 tanggal 21 Oktober Tahun 2013 dibuat dan ditandatangani oleh PPAT Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang Banten, (Tergugat IV) serta batas batasnya sesuai dengan SPPT/PBB dengan Nomor Objek Pajak (NOP)

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 58 dari 63

Halaman



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

36.73.030.005.007-0097.0 menunjukkan bahwa blok 007 merupakan tanah yang di jual oleh MASKA (Turut Tergugat I) bukan merupakan dari Blok 008 dimana dalam AJB Nomor 866/2013 tercatat Hak Milik Adat sebidang tanah Persil Nomor 147 Blok percil Tegal Badung Kohir Nomor 1570 seluas 6000 M2 (enam ribu meter persegi) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah Milik Nurjaman

Sebelah Timur : Tanah Milik Sairan Kepuh

Sebelah Selatan : Tanah Milik Djasman

Sebelah Barat : Tanah Milik Djawi/Sarmani

Sehingga dengan adanya peralihan ini Para Penggugat merasa telah dirugikan haknya yang terampas secara tidak sah dengan adanya Peralihan hak atas tanah sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor 048/2004, Tanggal 21 Januari 2004 dan Peralihan Hak atas tanah sebagaimana Akta Jual Beli (AJB) Nomor 866/2013 tanggal 21 Oktober Tahun 2013 yang tercatat dalam Register Buku Tanah Pada Kantor Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang Banten, dan di Coret dari Buku Register Akta Jual Beli (AJB) pada Kantor PPAT Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang Banten untuk dapat di coret dan dinyatakan tidak mengikat dan berkekuatan hukum dimana pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 048/2004, Tanggal 21 Januari 2004 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 866/2013 tanggal 21 Oktober Tahun 2013 yang tercatat dalam Register Buku Tanah Pada Kantor Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang Banten hanyan didasari pembuatannya dengan SPPT SPPT/PBB dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 36.73.030.005.007-0097.0 dimana diketahui bahwa SPPT/PBB tanah bukan merupakan kepemilikan syah atas tanah akan tetapi merupakan pajak penggarapan atas tanah yang dikelola oleh pemilik tanah ataupun orang lain yang dipercaya untuk mengelola tanah dan hanya menunjukkan status dari tanah garapan tersebut yang seharusnya ditingkatkan dengan pelaporan di desa antara penjual dan pembeli secara langsung darimana tanah tersebut

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 59 dari 63

Halaman

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didapat dan di perjual belikan agar terang tanah tersebut akan kepemilikannya yang selanjutnya para pihak pembeli dan penjual membuat akta jual beli yang di saksi minimal adanya aparat desa yang di bubuhi dengan tanda tangan dan stempel, berikutnya dari jual beli tersebut dan di catat dalam buku register desa yang selanjutnya hal tersebut dan masih harus dilengkapi persyaratan yang diperlukan agar warkah atau sejarah tanah dari kepelikan dan peralihan hak atas tanah tersebut menjadi terang benderang;

Menimbang, bahwa dengan alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak yang majelis hakim menilai bahwa Para Tergugat dalam hal ini yang telah mendasarkan SPPT/PBB sebagai alat bukti kepemilikan menjadikan telah terjadi kesalahan dalam jual beli tanah dimana seharusnya Penjual dan Pembeli yang baik mendasarkan jual beli yang disertai dokumen kepemilikan yang sah berupa sertifikat tanah sebagai alat bukti autentik dari kepemilikan tanah, yang mana Para Tergugat hanya mendasarkan atas alat bukti SPPT/PBB atas Nomor Objek Pajak (NOP) 36.73.030.005.007-0097.0 yang hanya di dasarkan atas pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 048/2004, Tanggal 21 Januari 2004 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 866/2013 tanggal 21 Oktober Tahun 2013 yang tercatat dalam Register Buku Tanah Pada Kantor Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang Banten menjadikan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum sehingga menjadikan para Penggugat yang haknya di alihkan secara sepihak oleh para Tergugat menjadikan pihak Para Penggugat di rugikan akan kepekepemilikan tanahnya sebagaimana surat segel yang di jadikan bukti P-1 oleh para penggugat sebagaimana yang telah di uraikan diatas sehingga Majelis Berpendapat bahwa kekuatan alat bukti pada Petitum angka 2, angka 3 dan angka 4 dapat dibuktikan secara sah dan berkekuatan hukum sehingga petitum angka 2, angka 3 dan angka 4 tersebut dapat di kabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum 2, angka 3 dan angka 4 di kabulkan maka Tanah Terperkara, yaitu: berdasarkan **Surat SEGEL** jual beli atas sebidang tanah kering sebanyak 4 (empat) petak, dan ditandatangani 3

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 60 dari 63

Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga) orang saksi yaitu ALI, RIMAN, dan BAK., Tanggal 13-07-1983 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat : Tanah Kepunyaan Asmar Kp. Kepuh
- Sebelah Utara : Tanah Kepunyaan Sanip Kp. Kepuh /H.Andri Hermawan
- Sebelah Timur : Tanah Kepunyaan Rentisah Kp. Kepuh
- Sebelah Selatan : Tanah Kepunyaan Jasman Kp. Beluwen /Drajat

Adalah milik yang sah ALM. SARMANI dengan Alm. MARNI atau PARA AHLI WARISNYA Sebagaimana yang telah di uraikan dan dibuktikan akan keseluruhan kepemilikan objek sengketa yang menyatakan adanya jual beli yang di dasarkan hanya pada alat bukti SPPT/PBB atas Nomor Objek Pajak (NOP) 36.73.030.005.007-0097.0 yang hanya di dasarkan atas pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 048/2004, Tanggal 21 Januari 2004 dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 866/2013 tanggal 21 Oktober Tahun 2013 yang tercatat dalam Register Buku Tanah Pada Kantor Kelurahan Tembong Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang Banten maka kepemilikan objek sengketa tersebut masih milik para Penggugat sebagaimana dalam uraian tersebut diatas maka menurut Majelis Hakim objek sengketa tersebut haruslah diserahkan kepada para Penggugat sekaligus dan seketika dalam keadaan kosong, bila perlu dengan Aparat Kepolisian Negara Republik Indonesia sehingga Petitum angka 6 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 5 mengenai kerugian materiel dan imateriel sebagai mana yang di mohonkan oleh para Penggugat tersebut tidaklah beralasan hukum karena apa yang dimintakan tersebut tidak secara terperinci apa apa saja yang menjadi kerugian pada para Penggugat dimana seharusnya Penggugat menjelaskan secara detail dan terperinci akan kerugian yang di timbulkan atas hal tersebut, serta harus adanya ahli yang dapat menghitung akan kerugian materiel dan imaterielnya secara jelas dan tegas serta dapat di pertanggung jawabkan, sehingga perohonan para Penggugat angka 5 tersebut sangatlah tidak relevan dan beralasan hukum sehingga petitum angka 5 menurut hemat majelis haruslah di tolak;

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 61 dari 63

Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan angka 7 tentang permohonan sita jaminan yang dimintakan oleh para Penggugat tersebut menurut hemat majelis permohonan sita jaminan hendaknya diajukan gugatan atau permohonan tersendiri yang ditujukan kepada ketua Pengadilan Negeri atau melalui Ketua Majelis dalam perkara A-quo sehingga apa yang dimintakan tersebut dapat dilaksanakan sebagaimana peraturan perundang undangan yang berlaku dan tidak menyalahi aturan dan norma norma hukum yang ada, sehingga menurut hemat majelis sebagaimana disyaratkan dalam pasal 53 sampai dengan pasal 57 dan Pasal 332 serta Pasal 351 Rv karenanya tuntutan mengenai hal ini dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, maka Para Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat IV serta Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dinyatakan sebagai pihak yang kalah, berdasarkan pasal 192 ayat (1) RBg maka biaya yang timbul akibat dari gugatan ini sudah sepatasnya di bebankan kepada para Terugat dan Turut tergugat keseluruhan yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat segala peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum Tanah Terperkara, yaitu: berdasarkan Surat SEGEL jual beli atas sebidang tanah kering sebanyak 4 (empat) petak, dan ditandatangani 3 (tiga) orang saksi yaitu ALi, RIMAN, dan BAK., Tanggal 13-07-1983 dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Barat : Tanah Kepunyaan Asmar Kp. Kepuh

Sebelah Utara : Tanah Kepunyaan Sanip Kp. Kepuh /H.Andri  
Hermawan

Sebelah Timur : Tanah Kepunyaan Rentisah Kp. Kepuh

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 62 dari 63

Halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Tanah Kepunyaan Jasman Kp. Beluwen /Drajat

Adalah milik yang sah ALM. SARMANI dengan Alm. MARNI atau PARA AHLI WARISNYA;

3. Menyatakan cacat secara hukum atau tidak sah atas :
  - a. Akta Jual Beli (AJB) Nomor 048/2004 Tanggal 21 Januari 2004;
  - b. Akta Jual Beli (AJB) Nomor 866/2013 Tanggal 21 Oktober Tahun 2013;Yang dibuat dihadapan Kantor Camat PPATS Kec. Cipocok Jaya, dan atau semua peralihan hak;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk menyerahkan tanah terperkara kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, bila perlu dibantu dengan Aparat Kepolisian Negara Republik Indonesia;
5. Menyatakan menolak selain dan selebihnya;
6. Membebankan Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.790.000,- (lima juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang, pada hari Rabu, tanggal 12 Juli 2023, oleh kami, H. HERY CAHYO, S.H., sebagai Hakim Ketua, H. POPOP RIZANTA. T, S.H., M.H. dan DESSY DARMAYANTI, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang Nomor 157/Pdt.G/2022/PN.Srg, putusan mana di ucapkan pada hari Rabu, tanggal 26 Juli 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut, serta di hadiri oleh WIJIANTO, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri serang, serta di hadiri oleh Kuasa para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat IV tanpa dihadiri oleh Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III;

HAKIM ANGGOTA I

HAKIM KETUA

Halaman

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 63 dari 63



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**H. POPOP RIZANTA, T, S.H., M.H.**

**H. HERY CAHYONO,**

**S.H.**

HAKIM ANGGOTA II

**DESSY DARMAYANTI, S.H, M.H.**

PANITERA PENGGANTI

**WIJIANTO, S.H.**

Perincian Biaya-biaya :

1. Biaya Pendaftaran.....	Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses.....	Rp.	150.000,-
3. PNBP/Pihak.....	Rp.	90.000,-
4. PNBP/ PS.....	RP.	10.000,-
5. Biaya Panggilan.....	Rp.	4.590.000,-
6. Pemeriksaan setempat.....	Rp.	800.000,-
7. Pemberitahuan PS.....	Rp.	100.000,-
8. Materai.....	Rp.	10.000,-
9. Redaksi.....	Rp.	10.000,-
Jumlah	Rp.	5.790.000,-

(lima juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah)

Halaman

Putusan Nomor 157/Pdt.G/2022/PN Srg Nomor 64 dari 63