



**P U T U S A N**  
Nomor 170 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**HAMZAH**, bertempat tinggal di Jalan Suka Mulya RT.001/RW.007, Kelurahan Sarua Indah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Mahmudil Anwar, SH., MH. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Sutra Ungu, Blok C2/5, Kompleks Walikota, Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juni 2016;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**L a w a n**

1. **HARJANTO JASIN**, bertempat tinggal di Jalan Kebon Jeruk I Nomor 32, Taman Sari, Jakarta Barat;
2. **HALIM HERMAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Taruma Negara Nomor 2 RT. 003, RW. 006, Rejowinangun Utara, Magelang Tengah, Magelang, Jawa Tengah;
3. **HADI JASIN**, bertempat tinggal di Taman Kebon Jeruk F1 Nomor 85, RT. 003, RW. 010, Jakarta Barat, Ketiganya dalam hal ini memberi kuasa kepada Prima C. Hastomo Soedarsono, SH. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Pondok Karya X Blok H Nomor 13, Pela Mampang, Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 2016;
4. **ICEU ASTUTI**, bertempat tinggal di Cisaranten Kulon IV Nomor 59 RT.006, RW.005, Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung;
5. **Dra. ANKE RUBIANE**, bertempat tinggal di Jalan Penas Raya Nomor 8 RT. 008, RW. 009, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Kotamadya Jakarta Timur;
6. **NUSSY NUSRIANY**, bertempat tinggal di Titian Kencana M 1 Nomor 7 RT. 009, RW. 006, Kelurahan Marga Mulya, Kecamatan Bekasi Utara, Kotamadya Bekasi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. **VENNY RISVARINY**, bertempat tinggal di Cisaranten Kulon IV Nomor 55 RT. 006 RW. 005, Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung;
8. **YENNY KRISTIANY**, bertempat tinggal di Perum MM Blok E 4 Nomor 5 RT. 003 RW. 007, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kotamadya Jakarta Timur;
9. **ANDRI NOVIAR**, bertempat tinggal di Cisaranten Kulon IV Nomor 59 RT.006, RW.005, Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung;
10. **ICHSAN GAUTAMA**, bertempat tinggal di Cisaranten Kulon IV Nomor 59 RT.006, RW.005, Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung;
11. **RAYA ILHAM**, bertempat tinggal di Cisaranten Kulon IV Nomor 59 RT. 006, RW. 005, Kelurahan Cisaranten Kulon, Kecamatan Arcamanik, Kota Bandung, Termohon Kasasi 4 s.d. 11 dalam hal ini memberi kuasa kepada Togap L. Panggabean, SH. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Raya Pondok Kopi PA 2 Duren Sawit, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2016;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n

1. **KEPALA DESA GEMBOR UDIK**, beralamat di Jalan Lanud Gorda Km.7 Kode Pos 42186 Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang;
2. **CAMAT KECAMATAN CIKANDE**, beralamat di Jalan Raya Serang Jakarta KM. 28 Cikande, Kabupaten Serang, Kode Pos 42186, 0254-401053;
3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN (BPN) KABUPATEN SERANG**, beralamat di Jalan Letnan Jidun Nomor 5, Kabupaten Serang;
4. **Dra. SUGESTIANA ARSYAD, B.Sc., S.H.,M.Kn.**, Notaris dan PPAT yang beralamat di Jalan Trip Jamaksari Ruko Inty Nomor A 2 A Cinanggung, Serang, Banten;
5. **KEPALA KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA SERANG**, yang beralamat di Jalan Jend.A.Yani Nomor 141, Serang, 42118;

Halaman 2 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. **MARISA ZAHARA, S.H**, NOTARIS dan PPAT  
UNTUK WILAYAH KAB.SERANG, beralamat di Jalan Raya  
Serang KM. 78/14 A RT. 04/02, Kragilan, Kabupaten  
Serang;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para  
Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang  
Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut  
Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka  
persidangan Pengadilan Negeri Serang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah yang terletak di Jalan/Blok 002,  
Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang yang  
dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diterbitkan oleh Kantor  
Pertanahan Kabupaten Serang dengan Nomor 326/Gembor Udik tertanggal  
08 Mei 2012, Luas 25.564 m<sup>2</sup> atas nama Hamzah/Penggugat, dengan  
batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara -----: Tanah Bona;
- Sebelah Timur-----: Sawah H. Sopyan;
- Sebelah Selatan -----: Jalan Kampung;
- Sebelah Barat -----: Jalan Raya Lapangan;

2.-Bahwa Penggugat memiliki tanah *a quo* melalui proses jual beli dengan  
Para Ahli Waris (Alm) Iman Bin Kasbi, adapun riwayat tanah milik  
Penggugat adalah sebagai berikut :

a.Bahwa awalnya sebidang tanah yang menjadi objek sengketa perkara  
*a quo* adalah tanah milik adat dengan Kikitor/Kohir C Nomor 1282, Persil  
IA.IB. Blok 02, Luas  $\pm$  28170 m<sup>2</sup>, dengan Nomor objek Pajak/SPPT  
adalah 36.04.120.016.002-0300.0, beralamat dahulu dikenal dengan  
Kampung Citawa, Desa Julang, Kecamatan Cikande, Kawedanaan  
Ciruas, Kabupaten Serang yang sekarang telah dimekarkan nama  
desanya dan kini dikenal dengan Desa Gembor Udik, Kecamatan  
Cikande, Kabupaten Serang dengan kepemilikan atas nama (alm) Iman  
Bin Kasbi yang meninggal pada Tahun 1965;

Halaman 3 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bahwa selama hidup Iman Bin Kasbi hanya menikah satu kali dengan Siti Binti Melidin (meninggal tahun 1962) yang selama pernikahan tersebut tidak pernah bercerai dan telah dikaruniai anak bernama Misad Bin Iman;

c. Bahwa Misad bin Iman kemudian menikah dengan Ny. Rupi dan selama hidupnya tidak pernah bercerai serta telah dikaruniai 4 (empat) orang anak bernama :

-----Iwan Mahruf bin Misad;  
-----Misah bin Misad;  
-----Muslih bin Misad (wafat tahun 2001) dan  
-----Madrabo bin Misad;

d. Bahwa kemudian Ny. Rupi meninggal pada tahun 1973 dan disusul oleh Misad bin Iman yang meninggal pada tahun 1987;

e. Bahwa tanah milik dengan Kikiti/Kohir C Nomor 1282, Persil IA. IB Blok 002 milik (alm) Iman Bin Kasbi beralih karena pewarisan kepada Misad bin Iman, yang kemudian meninggal juga pada tahun 1987 sehingga seluruh harta beralih kepada anak-anaknya selaku Ahli Waris yakni Misah binti Misad, Iwan Mahruf bin Misad, dan Madrabo bin Misad, sebagaimana Penetapan Pengadilan Agama Serang Nomor 245/Pdt.P/2010/PA.Srg. (selanjutnya disebut dengan Ahli Waris);

f. Bahwa kemudian para Ahli Waris yakni Iwan Mahruf bin Misad, Misah bin Misad, dan Madrabo bin Misad menjual tanah hak milik yang menjadi objek sengketa perkara *a quo* dengan Kikiti/Kohir C Nomor 1282, Persil IA. IB Blok 002 atas nama (alm) Iman Bin Kasbi kepada Penggugat;

3.---Bahwa karena Penggugat adalah Pembeli beritikad baik maka Penggugat meminta ditunjukkan bukti-bukti pendukung terhadap kepemilikan tanah tersebut, yang kemudian oleh Ahli Waris diperlihatkan bukti-bukti antara lain:

--Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan untuk Keperluan Membayar Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan Nomor S.1467/WPJ.08/KP0106/2010, Nomor Objek Pajak : 36.04.120.016.002-0300.0, Letak Objek Pajak : Blok 02 RT/RW, Gembor Udik, Cikande, Serang, atas nama wajib Pajak Iman bin Kasbi;  
-Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serang untuk tahun 2008, 2009, dan 2011 dimana tertera obyek gugatan (tanah) milik Iman Bin Kasbi dengan SPPT / Nomor Obyek Pajak 36 04 120 016 002 – 0300.0;

Halaman 4 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2012 Blok 02 Gembor Udik Kecamatan Cikande Kabupaten Serang atas nama Iman bin Kasbi dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serang dengan SPPT / Nomor Obyek Pajak 36 04 120 016 002 – 0300.0;

-Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah dengan Buku Penetapan Huruf C Nomor 1282 atas nama Iman bin Kasbi yang dilengkapi dengan dilampiri Daftar Rekapitulasi Luas Blok 02 Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang dan Peta Bidang Atas nama Iman bin Kasbi dari Kantor Pajak Pratama Serang dengan Nomor SPPT 36 04 120 016 002-0300.0;

----Surat Keterangan Tidak Sengketa yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande kabupaten Serang tertanggal 2 Agustus 2000 yang menyatakan tanah dengan Kikitiir/Kohir Nomor C 1282 Persil Nomor IA.IB seluas 18.170 m<sup>2</sup> terletak di Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang adalah milik Iman bin Kasbi;

-Surat Keterangan dari Kepala Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande kabupaten Serang tertanggal 2 Agustus 2000 yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah dengan Kikitiir/Kohir Nomor C 1282 persil IA.IB seluas lebih kurang 28.170 m<sup>2</sup> adalah milik Iman bin Kasbi yang hingga sekarang (tahun 2000) belum memiliki sertifikat;

-Keterangan Riwayat Tanah dari Kepala Desa Gembor Udik tertanggal 2 Agustus 2000 yang menyatakan tanah Kikitiir/Girik Nomor 1282 Persil IA.IB./III Luas 28.180 m<sup>2</sup> atas nama Iman bin Kasbi, ada pun tanah tersebut terletak di Jalan Raya Lapangan Gorda Blok Prapatan Kampung Kibabang Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande Kabupaten Daerah Tingkat II Serang;

--Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 17-10-2011 yang telah dibuat dihadapan oleh Pejabat Notaris dan telah didaftarkan di Notaris Dra.Sugestiana Arsyad., B.Sc., S.H., M.Kn/Turut Tergugat IV, yang pada pokoknya menyatakan tanah yang menjadi objek jual beli adalah sah milik ahli waris dan tidak dalam sengketa;

4.Bahwa Penggugat sepakat dengan ahli waris (alm) Iman Bin Kasbi dalam transaksi jual beli objek *a quo* dilakukan pembayaran secara bertahap demi berhati-hati sehingga tahap pertama pembayaran sebagai uang muka (*Down Payment*) adalah sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dari nilai jual sebesar Rp1.757.808.000,00 (satu milyar tujuh ratus lima

Halaman 5 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh tujuh juta delapan ratus delapan ribu rupiah) pembayaran tahap selanjutnya diberikan setelah obyek sengketa benar benar clear and clean yang kemudian akan dituangkan dalam sebuah Akta Jual Beli;

5.-----Bahwa Pengugat dan ahli waris menggunakan jasa Dra. Sugestiana Arsyad, B, Sc., SH., M.Kn Notaris dan PPAT Wilayah Kota Serang/Turut Tergugat IV untuk mengurus dan membuatkan segala transaksi jual beli dan memastikan seluruh dokumen-dokumen kepemilikan dan kondisi serta riwayat tanah tersebut tidak ada masalah serta clear and clean kepada Pemerintahan Desa dan Kecamatan, yakni Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang/Turut Tergugat III, kepada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serang/Turut Tergugat V atas tanah obyek sengketa dan diharapkan dikemudian hari tidak akan timbul sengketa hukum;

6.-Selanjutnya kemudian Penggugat melakukan transaksi jual beli dengan Ahli Waris (Misah binti Misad, Iwan Mahruf bin Misad, dan Madrabo bin Misad) dihadapan Notaris dan PPAT Dra. Sugestiana Arsyad, B, Sc., SH., M.Kn yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 80 tertanggal, 18 Oktober 2011;

7.---Bahwa setelah akta jual beli ditandatangani ahli waris Iman Bin Kasbi dan Penggugat/Turut Tergugat IV melakukan pendaftaran tanah dan mengurus untuk penerbitan sertifikat sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 23 dan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *Juncto* Pasal 60 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang --Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mana menyebutkan mengenai alat bukti tertulis yang harus ditunjukkan kepada Panitia Ajudikasi yakni berupa dokumen-dokumen :

- a.-----  
Grosse akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak *eigendom* yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
- b. Grosse akta hak *eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie* (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau

Halaman 6 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### 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

- d. Sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
- e. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau
- f. Petuk Pajak Bumi/Landrente, Girik, Pipil, Kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
- g. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- h. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- i. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
- j. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- k. Surat penunjukan atau pembelian kavling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
- l. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

8.- Bahwa Turut Tergugat IV mendaftarkan peralihan hak dan kepemilikan tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang, agar diterbitkan sertifikat tanah hak milik, dan kemudian Kantor Pertanahan Kabupaten Serang pun telah memeriksa dan meneliti kelengkapan persyaratan pendaftaran tanah milik Penggugat;

9.- Bahwa untuk memenuhi ketentuan Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, Turut Tergugat III/Kantor Pertanahan Kabupaten Serang kemudian melakukan pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis dengan Nomor 630.1/6174/KP/Peng/2010 tertanggal 05 Desember 2011 beserta lampiran berupa gambar / peta, untuk memberikan

Halaman 7 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### 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)



waktu selama 60 (enam puluh) hari kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan-keberatan terhadap pengumuman objek tanah tersebut dan apabila lewat jangka waktu diatas tidak dapat dilayani;

10. Bahwa ternyata hingga batas waktu 60 (enam puluh) hari tersebut tidak ada satu pun pihak-pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan, sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Serang/Turut Tergugat III menerbitkan sertifikat tanah hak milik Nomor 326/Gembor Udik, Seluas 25.564 m<sup>2</sup> tertanggal 08 Mei 2012 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang Drs Dirwan Dachri, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 April 2012 Nomor 00002/Gembor Udik/2012 Seluas 25.564 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Bona;
- Sebelah Timur : Sawah H. Sopyan;
- Sebelah Selatan : Jalan Kampung, dan
- Sebelah Barat : Jalan Raya Lapangan;

11.- Bahwa ketika tanah milik Penggugat sedang dalam proses mendapat legitimasi berupa Sertifikat Hak Milik, Penggugat melakukan pemagaran berupa tembok dinding (penembokan) terhadap tanah milik Penggugat tersebut yang menghabiskan waktu lebih kurang satu (1) bulan, tidak ada satu pun warga/masyarakat yang komplain atau keberatan atas pemagaran tanah milik Penggugat tersebut;

12.-----Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas – jelas proses dan penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik milik Penggugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku dan tidak ada penyimpangan hukum dalam proses dan penerbitan sertifikat milik Penggugat tersebut;

13.-----Bahwa setelah proses dan terbit Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik milik Penggugat terbit, ternyata sertifikat milik Penggugat dengan nomor 326/ Gembor Udik, Seluas 25.564 m<sup>2</sup> tertanggal 08 Mei 2012, diblokir atas permohonan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, serta Ahli Waris (alm) Dadang Sjamsi/Tergugat IV sampai dengan Tergugat XI sebagaimana Surat Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Penggugat Nomor 326/ Desa Gembor Udik sebagaimana tertuang pada Surat Nomor 325/P/RSP/ VII/2012, tertanggal 2 Juli 2012, Perihal Permohonan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 326/Gembor Udik;

14. Bahwa kemudian Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, serta Tergugat IV sampai dengan Tergugat XI/Ahli Waris (alm) Dadang Sjamsi mengajukan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan permohonan pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat dengan Nomor 326/Gembor Udik, Seluas 25.564 m<sup>2</sup> tertanggal 8 Mei 2012 di Pengadilan Tata Usaha Negara Serang yang diregister dengan Nomor perkara 22 / G / 2012 / PTUN-SRG;

15.Bahwa ternyata tanpa sebab yang jelas, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, serta Tergugat IV sampai dengan Tergugat XI/Ahli Waris (alm) Dadang Sjamsi melalui surat dengan Nomor 328/G/TUN/RSP.VIII/2012 tertanggal 29 Agustus 2012 mengajukan permohonan pencabutan gugatan, yang kemudian dikabulkan permohonan pencabutannya sebagai mana penetapan Nomor 22/G/2012/PTUN-SRG tanggal 5 September 2012;

16.Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, serta Tergugat IV sampai dengan Tergugat XI/Ahli Waris (alm) Dadang Sjamsi mengajukan gugatan kembali sebagaimana dalam Gugatannya di PTUN Serang dengan Nomor 19/G/2013/PTUN-SRG mengaku sebagai pemilik tanah yang sama (tumpang tindih) dengan tanah milik Penggugat diatas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik, seluas 25.564 m<sup>2</sup>, namun sampai dengan saat gugatan Penggugat ini belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap;

17.Bahwa Sertifikat Hak Milik atas Nama Harjanto Jasin alias Jauw Tjoeng Sin (selaku Pembeli)/Tergugat I yang dimilikinya sebagai berikut :

a.---Sertifikat Hak Milik Nomor 278 tanggal 28-06-1995, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, luas 220 m<sup>2</sup> (Dua Ratus Dua Puluh Meter Persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.500 P.78/S.VI, Nama Pemegang Hak sebelumnya/Penjual adalah Jamhuri Bin Astari, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2066/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

b.---Sertifikat Hak Milik Nomor 231 tanggal 13-06-1994, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.920 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus dua puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.500 P.76/S.V, Nama Pemegang Hak sebelumnya/Penjual adalah Jamhuri Bin Astari, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2065/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

c.---Sertifikat Hak Milik Nomor 113 tanggal 05-05-1993, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat,

Halaman 9 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas 2.500 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.451 P.76/S.V, Nama Pemegang Hak sebelumnya/Penjual adalah Hasan Bin Salmin, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2073/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

d.---Sertifikat Hak Milik Nomor 132 tanggal 05-05-1993, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.390 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.133 P.78/S.VI, Nama Pemegang Hak sebelumnya/Penjual adalah Arnawi binti H.Asman dan dibeli oleh Pembeli bernama Antonius Haryanto alias Oei Tjoen Liang, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 134/JB/09/I/1991 tanggal 26 Januari 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande, kemudian oleh Hadi Jasin selaku kuasa bertindak untuk dan atas nama Antonius Haryanto alias Oei Tjoen Liang berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 13 tanggal 22 Desember 2000 yang dibuat dihadapan Syafi'i Notaris di Kabupaten Bekasi (selaku penjual), menjual kepada Haryanto Jasin (selaku pembeli) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 160/2004 tanggal 31 Mei 2004 dibuat oleh dan dihadapan Marisa Zahara, S.H, PPAT untuk wilayah Kabupaten Serang;

18.Bahwa Sertifikat Hak Milik atas Nama Halim Hermawan alias Liem Wan Tjay (selaku Pembeli)/Tergugat II yang dimilikinya sebagai berikut :

-Sertifikat Hak Milik Nomor 203 tanggal 13-06-1994, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 735 m<sup>2</sup> (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.616 P.76/S.V, Nama Pemegang Hak sebelumnya/Penjual adalah Kamsari Bin Tasmin, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2145/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

19.Bahwa Sertifikat Hak Milik atas Nama Hadi Jasin alias Jauw Tjong Hoey (selaku Pembeli)/Tergugat III yang dimilikinya sebagai berikut :

a. Sertifikat Hak Milik Nomor 75 tanggal 05-05-1993, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.470 m<sup>2</sup> (Seribu Empat Ratus Tujuh Puluh Meter Persegi), Nama Jalan/Persil

Halaman 10 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.1734/1736 P.77/S.V, Nama Pemegang Hak sebelumnya/Penjual adalah Umar Bin Astari, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2094/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

b. Sertifikat Hak Milik Nomor 90 tanggal 05-05-1993, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 2.595 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus sembilan puluh lima meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.1734 P.78/S.VI, Nama Pemegang Hak sebelumnya/Penjual adalah Umar Bin Astari, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2092/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

c.- Sertifikat Hak Milik Nomor 76 tanggal 05-05-1993, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.125 m<sup>2</sup> (seribu seratus dua puluh lima meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.910 P.78/S.VI, Nama Pemegang Hak sebelumnya/Penjual adalah Masta Bin Astari, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2104/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

d.Sertifikat Hak Milik Nomor 285, tanggal 24-06-1996, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.515 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus lima belas meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.1545 P.78/S.IV, Nama Pemegang Hak sebelumnya/Penjual adalah Sarun Bin Ruman, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2180/JB/09/X/1990 tanggal 24 November 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E. Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

e.- Sertifikat Hak Milik Nomor 74, tanggal 05-05-1993, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.085 m<sup>2</sup> (seribu delapan puluh lima meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.534 P.78/S.VI, Nama Pemegang Hak sebelumnya/Penjual adalah Jaya Bin Astari, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2100/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

Halaman 11 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. Sertifikat Hak Milik Nomor 249, tanggal 01-08-1994, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 2.080 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.911 P.79.13/S.V, Nama Pemegang Hak sebelumnya/Penjual adalah Masta Bin Astari, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2015/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

g.- Sertifikat Hak Milik Nomor 87, tanggal 05-05-1993, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 5.800 m<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.534 P.76/S.V, Nama Pemegang Hak sebelumnya/Penjual adalah Jaya Bin Astari, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2099/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

20.---Bahwa Sertifikat Hak Milik atas Nama Dadang Sjamsi yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 79 tanggal 05-05-1993, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 2.220 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus dua puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.1273 P.78/S.VI, Nama Pemegang Hak sebelumnya/Penjual adalah Saimi Binti Kasim, kemudian dibeli oleh Antonius Haryanto alias Oei Tjoen Liang (Pembeli), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2031/JB/09/I/ 1991 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande, kemudian dijual oleh Antonius Haryanto alias Oei Tjoen Liang (Penjual) kepada Dadang Sjamsi (selaku pembeli) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 248/2004 tanggal 27 Juli 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Marisa Zahara, S.H, PPAT untuk wilayah Kabupaten Serang;

21.- Bahwa Dadang Sjamsi sendiri telah meninggal dunia dan memiliki ahli waris sebagai berikut: 1) Iece Astuti/Tergugat IV, 2) Anke Rubiane/ Tergugat V, 3) Nussy Nusriany/Tergugat VI, 4) Venny Risvariny/Tergugat VII, 5) Yenny Kristiany/Tergugat VIII, 6) Andri Noviar/Tergugat IX, 7) Ichsan Gautama/Tergugat X, 8) Raya Ilham/Tergugat XI;

22.Bahwa Sertifikat Hak Milik atas Nama Harjanto Jasin alias Jauw Tjoeng Sin (selaku Pembeli)/Tergugat I sebagaimana diuraikan diatas tergambar sertifikat yang dimilikinya memiliki asal Persil dengan nomor berbeda

Halaman 12 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### 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)



dengan Penggugat dan Nama Pemegang Hak sebelumnya/ Penjual yang berbeda dengan Penggugat, yakni bernama Jamhuri Bin Astari, Hasan Bin Salmin, dan Arnawi binti H. Asman;

23. Bahwa Sertifikat Hak Milik atas Nama Halim Hermawan alias Liem Wan Tjay (selaku Pembeli)/Tergugat II sebagaimana diuraikan diatas tergambar sertifikat yang dimilikinya memiliki asal persil dengan nomor yang berbeda dengan Penggugat dan Nama Pemegang Hak sebelumnya/ Penjual yang berbeda dengan Penggugat, yakni bernama Kamsari Bin Tasmin, Umar Bin Astari, Masta Bin Astari, Sarun Bin Ruman, dan Jaya Bin Astari;

24.-----Bahwa Sertifikat Hak Milik atas Nama Dadang Sjamsi sebagaimana diuraikan diatas tergambar sertifikat yang dimilikinya memiliki asal persil dengan nomor yang berbeda dengan Penggugat dan Nama Pemegang Hak sebelumnya/ Penjual yang berbeda dengan Penggugat yakni bernama Saimi Binti Kasim;

25. Bahwa kepemilikan atas sertifikat hak milik yang dimiliki oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat XI, apabila diklaim tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sama, maka jelas Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III melakukan jual beli atas objek yang penjualnya tidak berhak. Dan Alm. Dadang Sjamsi juga melakukan jual beli atas objek yang penjualnya tidak berhak, sehingga Tergugat IV sampai dengan Tergugat XI selaku ahli waris dari Alm. Dadang Sjamsi juga tidaklah berhak atas objek sengketa karena awal alas hak jual beli diperoleh dari sesuatu yang tidak benar dan tidak sah;

26.-----Bahwa jika dipelajari dan dicermati secara seksama, akan terlihat sesuatu yang aneh dan janggal, yakni hampir keseluruhan Akta Jual Beli Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dilakukan pada tanggal 10 Oktober 1990, namun tanggal keluarnya sertifikat berbeda-beda hingga bertahun-tahun. Hal tersebut menjadi lumrah jika pembelinya / yang mendaftarkan tanah di kantor Turut Tergugat III berbeda orang. Tentunya logika sehat dapat membedakan keanehan seperti misalnya Tergugat III yang melakukan Jual Beli seluruh tanah pada tanggal 10 Oktober 1990, namun kemudian sertifikat tanahnya diproses dan dikeluarkan di Tahun yang berbeda-beda antara tahun 1993 – 1996. Sehingga secara sederhana, patut diduga sertifikat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III berasal dari Akta Jual Beli yang merupakan tipu muslihat yang dilakukan beberapa tahun setelah Kematian Misad bin Iman (anak Iman bin Kasbi);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27.-----Bahwa ternyata terdapat keanehan dan kejanggalan lainnya yaitu sertifikat-sertifikat milik Tergugat I,II,III dan Alm. Dadang Syamsi yang dikeluarkan/diterbitkan Turut Tergugat III pada tanggal 05-05-1993 namun dengan nomor yang tidak berurutan atau terpaut jauh, adapun Sertifikat-Sertifikat tersebut adalah:

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 74 Atas Nama Hadi Jasin;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 75 Atas Nama Hadi Jasin;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 76 Atas Nama Hadi Jasin;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 79 Atas Nama Dadang Sjamsi;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 87 Atas Nama Hadi Jasin;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 90 Atas Nama Hadi Jasin;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 113 Atas Nama Harjanto Jasin;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 132 Atas Nama Harjanto Jasin ;

28.Bahwa selain itu, Tergugat I sampai dengan Tergugat XI selama proses persidangan dan didalam pembuktian persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tidak pernah membuktikan dan menyampaikan alas hak, riwayat tanah, dan proses pendaftaran serta penerbitan sertifikat hak milik Tergugat I sampai dengan Tergugat XI adalah sesuatu yang diperoleh secara benar, sah, dan hal itu memang diperoleh dari sesuatu atau penjual yang sah dan berhak atas objek sengketa dalam perkara *a quo*;

29. Bahwa Kepala Desa Gembor Udik/Turut Tergugat I, Camat Kecamatan Cikande/Turut Tergugat II, Kantor Pertanahan Kabupaten Serang/Turut Tergugat III, dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serang/Turut Tergugat V tidak pernah memberikan dan menyampaikan keterangan dan bukti – bukti tentang mengenai riwayat tanah, warkah – warkah, dan bukti – bukti tentang proses pendaftaran dan sertifikasi milik Tergugat I sampai dengan Tergugat XI, termasuk mengenai objek pajak tentang tanah sebagaimana diuraikan dalam gugatan *a quo*;

30.-----Bahwa terhadap Kepala Desa Gembor Udik/Turut Tergugat I, Camat Kecamatan Cikande/Turut Tergugat II, Kantor Pertanahan Kabupaten Serang/Turut Tergugat III, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serang/Turut Tergugat V, Notaris dan PPAT atas nama Dra.Sugestiana Arsyad., B.Sc., S.H., M.Kn/Turut Tergugat IV, serta Notaris dan PPAT atas nama Marisa Zahara, S.H/Turut Tergugat VI, sebagaimana diuraikan diatas jelas – jelas memiliki peran penting dalam pembuktian penelusuran riwayat tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*. Dokumen – dokumen yang ada pada masing – masing lembaga tersebut sangatlah penting untuk membuktikan dan

Halaman 14 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperlihatkan kepada para pihak dan majelis hakim yang mulia tentang riwayat tanah dan alas hak yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*. Sehingga menjadi sangatlah penting Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, dan Turut Tergugat VI untuk ditarik sebagai para pihak dalam perkara *a quo* agar membuktikan kebenaran dan keadilan yang sesungguhnya atas objek sengketa;

Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Tergugat I Sampai Dengan Tergugat XI 31.---Bahwa dalam Pasal 1365 KUHPerdara, menyatakan "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut." Dalam Pasal 1365 KUHPerdara mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- adanya perbuatan;
- perbuatan tersebut melawan hukum;
- adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- adanya kerugian bagi korban;
- adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

32.Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Alm.Dadang Sjamsi telah melakukan suatu perbuatan berupa melakukan jual beli secara tidak benar dan tidak sah atas objek jual beli dan melakukan jual beli dengan penjual yang tidak berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa;

33.-----Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Alm. Dadang Sjamsi yang telah mengaku-ngaku pemilik objek *a quo* padahal asal persil tanah berbeda serta jual beli dilakukan secara tidak benar dan tidak sah atas objek yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo* adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam syarat sah Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 angka 4 KUHPerdara menyatakan : 1. Sepakat, 2. Cakap, 3. Suatu Hal tertentu, dan 4. Suatu Sebab yang halal. Suatu sebab yang halal adalah objek yang diperjanjikan bukanlah objek yang terlarang, suatu sebab tidak halal meliputi perbuatan melanggar hukum, berlawanan dengan kesusilaan dan melanggar ketertiban umum. Objek jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Alm.Dadang Sjamsi jelas – jelas merupakan objek yang terlarang karena secara melawan hukum dengan menjadikan objek jual beli tanah milik ahli waris Iman Bin Kasbi, yang notabene bukan milik Jamhuri Bin Astari, Hasan Bin Salmin, Amawi binti H.Asman, Kamsari Bin Tasmin, Umar Bin Astari, Masta Bin Astari, Sarun Bin Ruman, Jaya Bin Astari, dan Saimi Binti Kasim yang merupakan penjual yang tidak berhak atas tanah yang menjadi

Halaman 15 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



objek sengketa. Dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Alm.Dadang Sjamsi menjadi batal demi hukum;

34.-----Bahwa adanya perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Alm.Dadang Sjamsi yang mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah *a quo* padahal asal persil tanahnya berbeda serta jual beli dilakukan dengan penjual yang tidak berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa jelas jelas merugikan Penggugat yang telah memperoleh hak atas tanah milik Alm.Iman Bin Kasbi melalui jual beli secara sah dan tidak melawan hukum dengan penjual yang sah dan benar yakni ahli waris Iman Bin Kasbi yang telah jelas-jelas berhak atas objek tanah sebagaimana diuraikan dalam gugatan *a quo*;

35.Bahwa adapun bentuk kerugian Penggugat adalah Penggugat tidak bisa memanfaatkan dan memperoleh manfaat atas tanah yang telah Penggugat peroleh secara sah dan benar, Penggugat tidak bisa melakukan dan membangun kegiatan usaha diatas tanah yang menjadi objek sengketa, dan Penggugat juga telah mengeluarkan biaya – biaya untuk menyelesaikan persoalan hukum atas objek tanah dalam perkara *a quo* mulai dari tingkat Kantor Pertanahan, Kepolisian, Pengadilan Tata Usaha Negara, dan Pengadilan Negeri sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

36.- Bahwa akibat kejadian tersebut yang dilakukan Tergugat I sampai dengan Tergugat IX telah menimbulkan kerugian besar secara immateril bagi Penggugat karena telah merasa terancam, terintimidasi dan ketakutan akan kehilangan tanah miliknya,sehingga karenanya Penggugat menuntut ganti rugi imateril sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah). Perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat XI sebagaimana diuraikan diatas memiliki hubungan kausal dengan kerugian yang timbul baik secara materil dan imateril;

37.-----Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan pemilik sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik. Akta Jual Beli Nomor 80 tertanggal, 18 Oktober 2011 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris dan PPAT atas nama Dra. Sugestiana Arsyad,B.Sc.,SH.,M.Kn dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik atas Nama Hamzah, Luas 25.564 m<sup>2</sup> Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

38. Bahwa oleh karena adanya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat XI sebagaimana diuraikan diatas, maka menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-Sertifikat Hak Milik Nomor 278 tanggal 28-06-1995 atas nama Harjanto Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 220 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.500 P.78/S.VI, dan Akta Jual Beli Nomor 2066/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

---Sertifikat Hak Milik Nomor 231 tanggal 13-06-1994 atas nama Harjanto Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.920 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus dua puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.500 P.76/S.V, dan Akta Jual Beli Nomor 2065/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

-Sertifikat Hak Milik Nomor 113 tanggal 05-05-1993 atas nama Harjanto Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 2.500 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.451 P.76/S.V, dan Akta Jual Beli Nomor 2073/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

-Sertifikat Hak Milik Nomor 132 tanggal 05-05-1993 atas nama Harjanto Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.390 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.133 P.78/S.VI, dan Akta Jual Beli Nomor 134/JB/09/I/1991 tanggal 26 Januari 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande, dan Akta Jual Beli Nomor 160/2004 tanggal 31 Mei 2004 dibuat oleh dan dihadapan Marisa Zahara, S.H, PPAT untuk wilayah Kabupaten Serang;

-----Sertifikat Hak Milik Nomor 203 tanggal 13-06-1994 atas nama Halim Hermawan, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 735 m<sup>2</sup> (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.616 P.76/S.V, dan Akta Jual Beli Nomor 2145/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

Halaman 17 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik Nomor 75 tanggal 05-05-1993 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.470 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.1734/1736 P.77/S.V, dan Akta Jual Beli Nomor 2094/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 90 tanggal 05-05-1993 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 2.595 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus sembilan puluh lima meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.1734 P.78/S.VI, dan Akta Jual Beli Nomor 2092/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 76 tanggal 05-05-1993 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.125 m<sup>2</sup> (seribu seratus dua puluh lima meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.910 P.78/S.VI, dan Akta Jual Beli Nomor 2104/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 285, tanggal 24-06-1996 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.515 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus lima belas meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.1545 P.78/S.IV, dan Akta Jual Beli Nomor 2180/JB/09/X/1990 tanggal 24 November 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 74, tanggal 05-05-1993 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.085 m<sup>2</sup> (seribu delapan puluh lima meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.534 P.78/S.VI, dan Akta Jual Beli Nomor 2100/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 249, tanggal 01-08-1994 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang,

Halaman 18 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Propinsi Jawa Barat, Luas 2.080 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.911 P.79.13/S.V, dan Akta Jual Beli Nomor 2015/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

---Sertifikat Hak Milik Nomor 87, tanggal 05-05-1993 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 5.800 m<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.534 P.76/S.V, dan Akta Jual Beli Nomor 2099/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

-Sertifikat Hak Milik Nomor 79 tanggal 05-05-1993 atas nama Dadang Sjamsi, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 2.220 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus dua puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.1273 P.78/S.VI, dan Akta Jual Beli Nomor 2031/JB/09/I/1991 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande, dan Akta Jual Beli Nomor 248/2004 tanggal 27 Juli 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Marisa Zahara, S.H, PPAT untuk wilayah Kabupaten Serang;

39.- Bahwa oleh karena akta jual beli dan sertifikat sebagaimana diuraikan diatas tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Serang/Turut Tergugat III haruslah membatalkan :

-- Sertifikat Hak Milik Nomor 278 tanggal 28-06-1995 atas nama Haryanto Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 220 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.500 P.78/S.VI, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2066/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

---Sertifikat Hak Milik Nomor 231 tanggal 13-06-1994 atas nama Harjanto Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.920 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus dua puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.500 P.76/S.V, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2065/JB/09/X/1990

Halaman 19 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

--Sertifikat Hak Milik Nomor 113 tanggal 05-05-1993 atas nama Harjanto Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 2.500 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.451 P.76/S.V, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2073/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

--Sertifikat Hak Milik Nomor 132 tanggal 05-05-1993 atas nama Harjanto Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.390 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.133 P.78/S.VI, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 134/JB/09/I/1991 tanggal 26 Januari 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande, dan Akta Jual Beli Nomor 160/2004 tanggal 31 Mei 2004 dibuat oleh dan dihadapan Marisa Zahara, S.H, PPAT untuk wilayah Kabupaten Serang;

-----Sertifikat Hak Milik Nomor 203 tanggal 13-06-1994 atas nama Halim Hermawan, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 735 m<sup>2</sup> (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.616 P.76/S.V, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2145/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

- Sertifikat Hak Milik Nomor 75 tanggal 05-05-1993 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.470 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.1734/1736 P.77/S.V, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2094/JB/ 09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

---Sertifikat Hak Milik Nomor 90 tanggal 05-05-1993 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 2.595 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus sembilan puluh lima meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.1734 P.78/S.VI, yang berdasarkan Akta Jual Beli

Halaman 20 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 2092/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

---Sertifikat Hak Milik Nomor 76 tanggal 05-05-1993 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.125 m<sup>2</sup> (seribu seratus dua puluh lima meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.910 P.78/S.VI, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2104/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

-----Sertifikat Hak Milik Nomor 285, tanggal 24-06-1996 atas nama Hadi

Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.515 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus lima belas meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.1545 P.78/S.IV, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2180/JB/09/ X/1990 tanggal 24 November 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

-Sertifikat Hak Milik Nomor 74, tanggal 05-05-1993 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.085 m<sup>2</sup> (seribu delapan puluh lima meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.534 P.78/S.VI, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2100/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman,B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

-Sertifikat Hak Milik Nomor 249, tanggal 01-08-1994 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 2.080 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.911 P.79.13/S.V, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2015/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

-Sertifikat Hak Milik Nomor 87, tanggal 05-05-1993 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 5.800 m<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.534 P.76/S.V,

Halaman 21 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### 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

yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2099/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

-----Sertifikat Hak Milik Nomor 79 tanggal 05-05-1993 atas nama Dadang Sjamsi, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 2.220 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus dua puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.1273 P.78/S.VI, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2031/JB/09/I/1991 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande, dan Akta Jual Beli Nomor 248/2004 tanggal 27 Juli 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Marisa Zahara, S.H, PPAT untuk wilayah Kabupaten Serang;

40.-----Bahwa dikarenakan Permohonan pemblokiran yang dilakukan oleh Tergugat I hingga Tergugat XI adalah tidak berdasar hukum, untuk itu mohon kepada majelis hakim memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang (Turut Tergugat VI) untuk mencabut Blokir atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 April 2012 Nomor 00002/Gembor Udik/2012 Seluas 25.564 m<sup>2</sup> Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang atas nama Penggugat;

41.----Bahwa Penggugat memohon Kepada Majelis Hakim agar Tergugat I hingga Tergugat XI dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan dibacakan sampai dilaksanakan;

42.Bahwa demi kepastian hukum mohon pula agar Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VI untuk tunduk dan patuh pada isi putusan dalam perkara *a quo*;

43.-----Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini telah didasarkan menurut alasan-alasan dan berdasarkan bukti-bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang sah dan kuat, maka sesuai Pasal 180 ayat (1) HIR memohon putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada bantahan, banding ataupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Serang cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memutuskan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 22 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### 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

## Dalam Pokok Perkara

- 1.-----Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2.-----Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X dan XI telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3.-----Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan pemilik sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 April 2012 Nomor 02/Gembor Udik/2012 Seluas 25.564 m<sup>2</sup> Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah Bona;
  - Sebelah Timur : Sawah H. Sopyan;
  - Sebelah Selatan : Jalan Kampung;
  - Sebelah Barat : Jalan Raya Lapangan;
4. Menyatakan sah, mengikat, dan mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 80 tertanggal, 18 Oktober 2011 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris dan PPAT atas nama Dra. Sugestiana Arsyad,B.Sc.,SH.,M.Kn dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik atas Nama Hamzah, Luas 25.564 m<sup>2</sup> Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang;
- 5.Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat :
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 278 tanggal 28-06-1995 atas nama Harjanto Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 220 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.500 P.78/S.VI, dan Akta Jual Beli Nomor 2066/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 231 tanggal 13-06-1994 atas nama Harjanto Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.920 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus dua puluh Meter Persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.500 P.76/S.V, dan Akta Jual Beli Nomor 2065/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 113 tanggal 05-05-1993 atas nama Harjanto Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 2.500 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi),

Halaman 23 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.451 P.76/S.V, dan Akta Jual Beli Nomor 2073/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

-Sertifikat Hak Milik Nomor 132 tanggal 05-05-1993 atas nama Harjanto Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.390 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.133 P.78/S.VI, dan Akta Jual Beli Nomor 134/JB/09/I/1991 tanggal 26 Januari 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande, dan Akta Jual Beli Nomor 160/2004 tanggal 31 Mei 2004 dibuat oleh dan dihadapan Marisa Zahara, S.H, PPAT untuk wilayah Kabupaten Serang;

-- -Sertifikat Hak Milik Nomor 203 tanggal 13-06-1994 atas nama Halim Hermawan, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 735 m<sup>2</sup> (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.616 P.76/S.V, dan Akta Jual Beli Nomor 2145/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

-- -Sertifikat Hak Milik Nomor 75 tanggal 05-05-1993 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.470 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.1734/1736 P.77/S.V, dan Akta Jual Beli Nomor 2094/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

-Sertifikat Hak Milik Nomor 90 tanggal 05-05-1993 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 2.595 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus sembilan puluh lima meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat ---C.1734 P.78/S.VI, dan Akta Jual Beli Nomor 2092/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

-Sertifikat Hak Milik Nomor 76 tanggal 05-05-1993 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.125 m<sup>2</sup> (seribu seratus dua puluh lima meter persegi),

Halaman 24 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.910 P.78/S.VI, dan Akta Jual Beli Nomor 2104/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

----Sertifikat Hak Milik Nomor 285, tanggal 24-06-1996 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.515 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus lima belas meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.1545 P.78/S.IV, dan Akta Jual Beli Nomor 2180/JB/09/X/1990 tanggal 24 November 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

-----Sertifikat Hak Milik Nomor 74, tanggal 05-05-1993 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.085 m<sup>2</sup> (Seribu Delapan Puluh Lima Meter Persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.534 P.78/S.VI, dan Akta Jual Beli Nomor 2100/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

----Sertifikat Hak Milik Nomor 249, tanggal 01-08-1994 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 2.080 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.911 P.79.13/S.V, dan Akta Jual Beli Nomor 2015/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

-----Sertifikat Hak Milik Nomor 87, tanggal 05-05-1993 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 5.800 m<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.534 P.76/S.V, dan Akta Jual Beli Nomor 2099/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

-- Sertifikat Hak Milik Nomor 79 tanggal 05-05-1993 atas nama Dadang Sjamsi, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 2.220 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus dua puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.1273 P.78/S.VI, dan Akta Jual Beli Nomor 2031/JB/09/I/1991

Halaman 25 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande, dan Akta Jual Beli Nomor 248/2004 tanggal 27 Juli 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Marisa Zahara, S.H, PPAT untuk wilayah Kabupaten Serang.

6.-----Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang/Turut Tergugat III untuk membatalkan :

-Sertifikat Hak Milik Nomor 278 tanggal 28-06-1995 atas nama Harjanto Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 220 m<sup>2</sup> (Dua Ratus Dua Puluh Meter Persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.500 P.78/S.VI, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2066/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

---Sertifikat Hak Milik Nomor 231 tanggal 13-06-1994 atas nama Harjanto Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.920 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus dua puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.500 P.76/S.V, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2065/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

-Sertifikat Hak Milik Nomor 113 tanggal 05-05-1993 atas nama Harjanto Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 2.500 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.451 P.76/S.V, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2073/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

---Sertifikat Hak Milik Nomor 132 tanggal 05-05-1993 atas nama Harjanto Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.390 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.133 P.78/S.VI, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 134/JB/09/ I/1991 tanggal 26 Januari 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande, dan Akta Jual Beli Nomor 160/2004 tanggal 31 Mei 2004 dibuat oleh dan dihadapan Marisa Zahara, S.H, PPAT untuk wilayah Kabupaten Serang;

Halaman 26 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### 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

-----Sertifikat Hak Milik Nomor 203 tanggal 13-06-1994 atas nama Halim Hermawan, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 735 m<sup>2</sup> (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.616 P.76/S.V, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2145/JB/09/X/ 1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

--Sertifikat Hak Milik Nomor 75 tanggal 05-05-1993 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.470 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.1734/1736/P.77/S.V, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2094/JB/09/X/ 1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E. Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

--Sertifikat Hak Milik Nomor 90 tanggal 05-05-1993 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 2.595 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus sembilan puluh lima meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.1734 P.78/S.VI, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2092/JB/09/X/ 1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

-Sertifikat Hak Milik Nomor 76 tanggal 05-05-1993 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.125 m<sup>2</sup> (seribu seratus dua puluh lima meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.910 P.78/S.VI, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2104/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

-Sertifikat Hak Milik Nomor 285, tanggal 24-06-1996 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.515 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus lima belas meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.1545 P.78/S.IV, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2180/JB/09/X/1990 tanggal 24 November 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, BA, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

-----Sertifikat Hak Milik Nomor 74, tanggal 05-05-1993 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang,

Halaman 27 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Propinsi Jawa Barat, Luas 1.085 m<sup>2</sup> (seribu delapan puluh lima meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.534 P.78/S.VI, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2100/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman,B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

-Sertifikat Hak Milik Nomor 249, tanggal 01-08-1994 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 2.080 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.911 P.79.13/S.V, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2015/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

-----Sertifikat Hak Milik Nomor 87, tanggal 05-05-1993 atas nama Hadi Jasin, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 5.800 m<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.534 P.76/S.V, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2099/JB/09/X/1990 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, B.A, Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande;

-----Sertifikat Hak Milik Nomor 79 tanggal 05-05-1993 atas nama Dadang Sjamsi, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 2.220 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus dua puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.1273 P.78/S.VI, yang berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2031/JB/09/I/ 1991 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande, dan Akta Jual Beli Nomor 248/2004 tanggal 27 Juli 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Marisa Zahara, S.H, PPAT untuk wilayah Kabupaten Serang;

7.Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X dan XI secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat berupa :

- a. kerugian materiil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- b.kerugian imateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), yang dibayarkan secara tunai dan sekaligus sejak putusan berkekuatan hukum tetap;

Halaman 28 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### 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)





8.-----Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang/Turut Tergugat III untuk mencabut blokir atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 April 2012 Nomor 00002/Gembor Udik/2012 Seluas 25.564 m<sup>2</sup> Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang;

9.-----Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X dan XI untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini dibacakan sampai dengan dilaksanakan;

10.---Menyatakan agar Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat VI untuk tunduk dan patuh pada isi putusan;

11.-----Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu walaupun ada Bantahan, Banding maupun Kasasi ( *Uit Voerbaar Bij Voorraad* );

12.----Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X dan XI untuk membayar biaya perkara ini;

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Serang Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

**Eksepsi Kompetensi Absolut dan Eksepsi Kompetensi Relatif**

Tergugat I s.d. III:

Dalam Eksepsi :

I. Tentang Kompetensi Absolut :

1. Bahwa dalam rangka menciptakan ketertiban dan kepastian hukum, maka ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia telah mengatur dengan jelas dan terang mengenai kompetensi mengadili dari suatu badan peradilan, sehingga dalam praktik peradilan tidak terjadi tumpang tindih dalam penyelenggaraan peradilan dan tidak terjadinya dualisme Badan Peradilan dalam mengadili suatu perkara;
2. Bahwa mengingat sangat pentingnya Kompetensi Absolut Badan Peradilan dalam memeriksa perkara, sehingga secara hukum pengajuan Eksepsi Kompetensi Absolut tidak dibatasi waktu artinya



kapan saja Tergugat boleh mengajukan Eksepsi Kompetensi Absolut, bahkan apabila Pengadilan secara Absolut tidak berwenang memeriksa suatu perkara, maka walaupun Tergugat tidak mengajukan Eksepsi Kompetensi Absolut, maka secara *ex officio* Hakim harus menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, hal tersebut diatur dalam Pasal 134 HIR dan Pasal 132 RV;

3. Bahwa setelah Tergugat I s/d Tergugat III meneliti secara saksama dalil-dalil Posita dan Petitum Gugatan Penggugat, maka ditemukan fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa di dalam gugatannya Penggugat mendalilkan dan memohonkan agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menyatakan sah, mengikat dan mempunyai kekuatan hukum, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik atas nama Hamzah, Luas 25.564 m<sup>2</sup> Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang (*Vide* Petitum Point 4 Gugatan);
- Bahwa di dalam Gugatannya Penggugat mendalilkan dan memohonkan agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menyatakan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I s/d Tergugat III dan Almarhum Dadang Sjamsi dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (*Vide* point 38 Posita Gugatan *Juncto* Petitum Point 5 Gugatan Penggugat);
- Bahwa di dalam Gugatannya Penggugat mendalilkan dan memohonkan agar memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang/Turut Tergugat III membatalkan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I s/d Tergugat III dan Almarhum Dadang Sjamsi (*Vide* Point 39 Posita Gugatan *Juncto* Petitum point 6 Gugatan Penggugat);
- Bahwa di dalam Gugatannya Penggugat mendalilkan dan memohonkan agar Majelis Hakim memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang (Turut Tergugat VI) untuk mencabut Blokir atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 April 2012 Nomor 00002/Gembor Udik/2012 seluas 25.564 m<sup>2</sup> Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang (*Vide* Point 40 Posita Gugatan *Juncto* Petitum point 8 Gugatan Penggugat);



4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil *Posita* dan *Petitem* Gugatan dari Penggugat tersebut, maka dikaitkan dengan Kompetensi Badan Peradilan, maka Pengadilan Negeri Serang tidak berkompetensi memeriksa perkara *a quo* berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :
- 4.1. Bahwa Sertifikat Hak Milik atas tanah bukan merupakan keputusan perdata, namun merupakan suatu keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang) selaku Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan kewenangan atributif yang diberikan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;
- 4.2. Bahwa demikian Juga Keputusan Turut Tergugat III yang telah mengabulkan Permohonan Pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik atas nama Penggugat yang dimohonkan oleh Tergugat I s/d Tergugat III dan Dadang Sjamsi merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara karena Keputusan Tata Usaha Negara tidak ditentukan pada bentuk keputusan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga sebuah memo atau nota dapat dikategorikan sebagai Keputusan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sepanjang memenuhi syarat-syarat suatu Keputusan Tata Usaha Negara, yakni bersifat konkrit, individual dan final, oleh karenanya Keputusan Turut Tergugat III yang telah mengabulkan Permohonan Pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor ,326/Gembor Udik atas nama Penggugat yang dimohonkan oleh Tergugat I s/d Tergugat III dan Dadang Sjamsi telah memenuhi syarat Konkrit, Individual dan Final;
- 4.3. Bahwa karena Turut Tergugat III telah menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat-Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I s/d Tergugat III dan Dadang Sjamsi maupun Keputusan yang mengabulkan Permohonan Pemblokiran terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik atas nama Penggugat yang dimohonkan Oleh Tergugat I s/d Tergugat III dan Dadang Sjamsi. maka apabila Penggugat merasa dirugikan atas Keputusan-Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tersebut dan menginginkan agar Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat-Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I s/d Tergugat III dan Dadang Sjamsi yang diterbitkan



oleh Turut Tergugat III dinyatakan tidak sah dan menginginkan agar Turut Tergugat III selaku Pejabat Tata Usaha Negara membatalkan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I s/d Tergugat III dan Dadang Sjamsi serta mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan berupa pengabulan Permohonan Pemblokiran atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/ Gembor Udik aatas nama Penggugat yang dimohonkan oleh Tergugat I s/d Tergugat III dan Dadang Sjamsi, maka seharusnya Gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang karena Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara adalah untuk memeriksa, mengadili serta memutus perkara yang objeknya adalah Keputusan Tata Usaha Negara termasuk di dalamnya Sertifikat Hak Milik sebagaimana telah diatur dengan tegas dan jelas dalam Pasal 47 *Juncto* Pasal 50 *Juncto* Pasal 1 angka 1 *Juncto* Pasal 53 ayat (1) dan Penjelasan Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang dikutip selengkapnya sebagai berikut :

Pasal 47 Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :  
“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara (Garis bawah oleh Tergugat I s/d Tergugat III);

Pasal 50 Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :  
“Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama”;

Pasal 1 angka 1 Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :

“Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara”.

Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :

“Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang



disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi”;

Penjelasan Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi:

“Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 4, maka hanya orang atau badan hukum perdata yang berkedudukan sebagai subyek hukum saja yang dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menggugat Keputusan Tata Usaha Negara.

Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menggugat Keputusan Tata Usaha Negara;

Selanjutnya hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara;

Gugatan yang diajukan disyaratkan dalam bentuk tertulis karena gugatan itu akan menjadi pegangan pengadilan dan para pihak selama pemeriksaan;

Mereka yang tidak pandai baca tulis dapat mengutarakan keinginannya untuk menggugat kepada Panitera Pengadilan yang akan membantu merumuskan gugatannya dalam bentuk tertulis;

Berbeda dengan gugatan di muka Pengadilan perdata, maka apa yang dapat dituntut di muka Pengadilan Tata Usaha Negara terbatas pada 1 (satu) macam tuntutan pokok yang berupa tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang telah merugikan kepentingan Penggugat itu dinyatakan batal atau tidak sah;

Tuntutan tambahan yang dibolehkan hanya berupa tuntutan ganti rugi dan hanya dalam sengketa kepegawaian saja dibolehkan adanya tuntutan tambahan lainnya yang berupa tuntutan rehabilitasi. (Garis bawah oleh Tergugat I s/d Tergugat III);

- 4.4. Bahwa setelah Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Peradilan Tata Usaha Negara memeriksa, mengadili serta memutuskan Perkara Gugatan TUN yang objek sengketanya adalah Keputusan Tata Usaha Negara, maka apabila Gugatan Tata Usaha Negara menetapkan kewajiban-kewajiban Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 97 ayat (8) dan Penjelasan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 97 ayat (8) *Juncto* Pasal 97 ayat (9) Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang dikutip sebagai berikut:

Pasal 97 ayat (8) Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :

“Dalam hal gugatan dikabulkan , maka dalam putusan Pengadilan tersebut dapat ditetapkan kewajiban yang harus dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara” (Garis bawah oleh Tergugat I s/d Tergugat III) ;

Penjelasan Pasal 97 ayat (8) Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :

“Kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat ini dikaitkan dengan isi tuntutan Penggugat” (Garis bawah oleh Tergugat I s/d Tergugat III);

Pasal 97 ayat (9) Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :

“Kewajiban sebagaimana dimaksud ayat (8) berupa :

- a. pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan; atau
- b. pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan dan menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang baru; atau
- c. penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara dalam hal gugatan didasarkan pada Pasal 3”;

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Pengadilan Negeri Serang tidak berkompetensi untuk mengadili perkara *a quo* karena yang lebih berwenang mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, bahkan dalam praktik peradilan di Indonesia telah pula dipraktekkan tentang hal tersebut sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 januari 1981 yang kaedah hukumnya berbunyi “Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak Milik yang dikeluarkan oleh instansi lain”;
6. Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwasannya Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa perkara *a quo*, sehingga sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan menyatakan Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang mengadili perkara *a quo*

Halaman 34 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta menolak Gugatan Penggugat atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

## II. Tentang Kompetensi Relatif :

1. Bahwa dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia mengatur tentang kompetensi relatif, yakni Pengadilan Negeri yang berwenang memeriksa suatu perkara perdata adalah Pengadilan Negeri di daerah hukum tempat tinggal Tergugat atau yang dikenal juga dengan azas *Actor Sequitur Forum Rei*;
2. Bahwa Kompetensi Relatif Pengadilan Negeri telah diatur secara jelas dan tegas dalam Pasal 118 HIR/142 RBg yang menyatakan sebagai berikut :
  - (1) "Gugatan Perdata yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan negeri harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh Penggugat atau oleh wakilnya menurut Pasal 123 , Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa Tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya;
  - (2) "Jika Tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal salah seorang dari Tergugat itu, yang dipilih oleh Penggugat. Jika Tergugat-Tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka Penggugatan itu dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat orang yang berutang utama dari salah seorang dari pada orang berutang utama itu, kecuali dalam hal yang ditentukan pada Ayat 2 dari Pasal 6 dari *reglemen* tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijaksanaan kehakiman (R.O)";
  - (3) Bilamana tempat diam dari Tergugat tidak dikenal, lagi pula tempat tinggal sebetulnya tidak diketahui, atau jika Tergugat tidak dikenal, maka surat gugatan itu dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal Penggugat atau salah seorang dari pada Penggugat, atau Jika surat gugat itu tentang barang gelap, maka surat gugatan dimasukkan kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa terletak barang itu;
  - (4) Bila dengan surat syah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah

Halaman 35 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu; (Garis Bawah oleh Tergugat I s/d Tergugat III);

3. Bahwa dalam rangka mempermudah memahami dan mengimplemen tasikan ketentuan Pasal 118 HIR / Pasal 142 RBg dalam Praktik Peradilan Perdata di Indonesia, maka Mahkamah Agung RI telah menerbitkan Buku II tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan di Lingkungan Perdata Umum Mahkamah Agung RI, Edisi 2007, dimana Pada halaman 50 Buku II tengan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan di Lingkungan Perdata Umum Mahkamah Agung RI, Edisi 2007 dikutip sebagai berikut :

**D. Wewenang Relatif**

- I. Sesuai ketentuan Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg, Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah Hukumnya, meliputi :
- a. Tempat tinggal Tergugat, atau tempat Tergugat sebenarnya berdiam (jika Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya);
  - b. Tempat Tinggal salah satu Tergugat, jika terdapat lebih dari satu Tergugat, yang tempat tinggalnya tidak berada dalam satu daerah hukum Pengadilan Negeri menurut pilihan Penggugat;
  - c. Tergugat utama bertempat tinggal, jika hubungan antara Tergugat-Tergugat adalah sebagai yang berhutang dan penjaminnya;
  - d. Tempat tinggal Penggugat atau salah satu dari Penggugat dalam hal :
    - 1) Tergugat tidak mempunyai tempat tinggal dan tidak diketahui dimana ia berada ;
    - 2) Tergugat tidak dikenal; (Dalam gugatan disebutkan dahulu tempat tinggalnya yang terakhir, baru keterangan bahwa sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya);
  - e. Dalam hal Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya dan yang menjadi obyek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah), maka gugatan diajukan di tempat benda yang tidak bergerak terletak (Pasal 118 ayat (3) HIR);
  - f. Untuk daerah yang berlaku RBg, apabila obyek gugatan menyangkut benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan ke pengadilan yang meliputi wilayah Hukum dimana benda tidak bergerak itu berada (Pasal 142 ayat (5) RBg);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Jika ada pilihan domisili yang tertulis dalam akta, maka gugatan diajukan di tempat domisili yang dipilih itu. (Garis Bawah oleh Tergugat I s/d Tergugat III);
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka apabila dikaitkan dengan Gugatan Penggugat yang diajukan terhadap Para Tergugat, maka ditemukan fakta yuridis bahwasannya dari ke-11 (sebelas) Tergugat ternyata tidak ada satupun Tergugat yang bertempat tinggal /beralamat di wilayah hukum Pengadilan Negeri Serang, namun justru Penggugat mengajukan Gugatan *a quo* ke Pengadilan Negeri Serang -----atau dengan kata lain Gugatan yang diajukan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Serang, padahal tidak ada satupun dari ke-11 (sebelas) Tergugat yang beralamat atau bertempat tinggal yang meliputi wilayah hukum Pengadilan Negeri Serang, maka hal uini sangat bertentangan asas Actor Sequitur Forum Rei sebagaimana diatur dalam Pasal 118 HIR *Juncto* Buku II tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan di Lingkungan Perdata Umum Mahkamah Agung RI, Edisi 2007;
5. Bahwa walaupun di dalam Gugatannya Penggugat juga menarik Turut Tergugat I s/d Turut Tergugat VI masing-masing Turut Tergugat tersebut beralamat / berkedudukan di Serang, namun secara hukum tidak tepat Gugatan *a quo* diajukan didasarkan pada alamat / kedudukan hukum dari Para TurutTergugat karena Para Turut Tergugat bukanlah merupakan pihak utama dalam perkara *a quo*, dimana yang menjadi poihak utama dalam perkara *a quo* adalah Tergugat I s/d Tergugat XI, sehingga Gugatan *a quo* seharusnya diajukan pada alamat / kedudukan hukum dari salah satu Tergugat bukan diajukan kepada Pengadilan Negeri Serang berdasarkan alamat / kedudukan Turut Tergugat;
6. Bahwa sekalipun di dalam Guygatan *a quo* memiliki keterkaitan dengan objek tanah yang berlokasi di daerah Kabupaten Serang, namun karena wilayah Serang termasuk dalam wilayah Jawa dan Madura, maka Hukum Acara Perdata yang berlaku adalah HIR, oleh Karenanya sesuai dengan Pasal 118 ayat (3) HIR yang telah diterjemahkan oleh Mahkamah Agung dalam Buku II tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan di Lingkungan Perdata Umum Mahkamah Agung RI, Edidi 2007, dimana pada jalaman 50 huruf e telah menyatakan : “Dalam hal Tergugat tidak diketahui tempat tinggalnya dan yang menjadi obyek gugatan adalah benda tidak bergerak (tanah) , maka gugatan

Halaman 37 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### 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

diajukan di tempat benda yang tidak bergerak terletak (Pasal 118 ayat (3) HIR)”, dengan demikian dikarenakan alamat / tempat tinggal Tergugat diketahui oleh Penggugat, yakni tidak berada pada wilayah Hukum Pengadilan Negeri Serang sebagaimana tercantum dengan jelas dan terang dalam Gugatan *a quo*, maka tidak tepat juga Gugatan *a quo* diajukan oleh Penggugat kepada Pengadilan Negeri Serang;

7. Bahwa hal-hal tersebut di atas, dikuatkan pula oleh Pendapat M.Yahya Harahap,SH., Pada Buku Hukum Acara Perdata Halaman 193-194 menerangkan “ bahwa patokan kompetensi relatif Pengadilan Negeri mengadili suatu perkara berdasarkan tempat tinggal Tergugat (actor sequitur forum rei).... dst. Dengan demikian sangatlah keliru penerapan yang mendasarkan patokan kompetensi relatif Pengadilan Negeri mengadili perkara perdata berdasarkan tempat terjadinya peristiwa yang disengketakan. Hal ini dikuatkan pula oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 312 K/Sip/1974 yang kaedah hukumnya berbunyi : “pertimbangan pengadilan tingkat pertama yang mengatakan secara relatif berwenang mengadili perkara atas dasar karena peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar gugatan terjadi di daerah hukum Pengadilan Negeri Bandung tidak sesuai dengan Pasal 118 HIR”;
8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian yuridis tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasannya Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang secara relatif untuk memeriksa perkara *a quo* , sehingga sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menerima Eksepsi Kompetensi Relatif yang diajukan oleh Tergugat I s/d Tergugat III dan menyatakan Pengadilan Negeri Serang tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*;

Tergugat IV s.d. XI:

Eksepsi Kompetensi Absolut : Pengadilan Negeri Serang Tidak Berwenang Untuk Mengadili Perkara *A quo*;

1. Bahwa Pasal 24 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia *Juncto* Pasal 18 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman (“Undang Undang Kekuasaan Kehakiman”) yang dikutip sebagai berikut :

Pasal 24 ayat 2 Undang Udnang Dasar Negara Republik Indonesia berbunyi :

“Kekuasaan Kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan

Halaman 38 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017





umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi”;

Pasal 18 Undang Undang Kekuasaan Kehakiman berbunyi :

“Kekuasaan Kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi”;

2. Bahwa pengaturan kompetensi mengadili Badan Peradilan tersebut bertujuan untuk menjamin ketertiban penyelenggaraan Kekuasaan Kehakiman demi terciptanya keadilan dan kepastian hukum penyelesaian suatu sengketa;
3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka apabila dikaitkan dengan Gugatan Penggugat yang di dalam positanya mendalilkan sebagai berikut:
  - Point 38 Posita Gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan : Sertifikat-Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I s/d Tergugat III dan Almarhum Dadang Sjamsi (Pewaris dari Tergugat IV s/d Tergugat XI) dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
  - Point 39 Posita Gugatan Penggugat, yang pada pokoknya mendalilkan : Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang/Turut Tergugat III haruslah membatalkan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat III s/d Tergugat III dan Almarhum Dadang Sjamsi (Pewaris dari Tergugat IV s/d Tergugat XI);
  - Point 40 Posita Gugatan Penggugat, yang pada pokoknya mendalilkan; menyatakan mohon agar Majelis Hakim memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang (Turut Tergugat III) untuk mencabut Blokir atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 April 2012 Nomor 00002/Gembor Udik/2012 Seluas 25.564 m<sup>2</sup>, Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang atas nama Penggugat;
  - Point 4 Petitem Gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan : Menyatakan sah, mengikat, dan mempunyai kekuatan hukuim Akta Jual Beli Nomor 80, tertanggal 18 Oktober 2011 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Notaris dan PPAT atas nama Dra. Sugestiana Arsyad, SH., MKn. dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik atas nama Hamah, Luas 25.564 m<sup>2</sup> Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Point 5 Petitum Gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan :  
Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Sertifikat-Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I s/d Tergugat III dan Dadang Sjamsi;
  - Point 6 Petitum Gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan :  
Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang (Turut Tergugat III) untuk membatalkan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I s/d Tergugat III dan Almarhum Dadang Sjamsi;
  - Point 8 Petitum Gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan :  
Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang (Turut Tergugat III) untuk mencabut Blokir atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Ge, bor Udik, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 April 2012 Nomor 00002/Gembor Udik/2012 Seluas 25.564 m<sup>2</sup> Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang;
4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Posita dan Petitum Gugatan dari Penggugat tersebut, maka sangat tidak tepat Penggugat mengajukan Gugatan ke Peradilan Umum *in casu* Pengadilan Negeri Serang karena Sertifikat Hak Milik merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, yakni suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan tata Usaha Negara *Juncto* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *Juncto* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ('Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara'), sehingga apabila Penggugat merasa dirugikan dengan adanya penerbitan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I s/d Tergugat III dan Almarhum Dadang Sjamsi (Pewaris dari Tergugat IV s/d Tergugat XI) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang selaku Pejabat Tata Usaha Negara dan menginginkan

Halaman 40 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar Sertifikat-Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I s/d Tergugat III dan Almarhum Dadang Sjamsi (Pewaris dari Tergugat IV s/d Tergugat XI) dinyatakan tidak sah dan memohon agar Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang selaku Pejabat Tata Usaha Negara membatalkan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I s/d Tergugat III dan Almarhum Dadang Sjamsi (Pewaris dari Tergugat IV s/d Tergugat XI), demikian pula apabila Penggugat juga menginginkan agar Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang selaku Pejabat Tata Usaha Negara dinyatakan sah, serta apabila Penggugat juga menginginkan agar memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang selaku Pejabat Tata Usaha Negara mencabut Keputusan Tata Usaha Negara berupa Pemblokiran Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat tersebut, maka seharusnya Penggugat mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara ke Pengadilan Tata Usaha Negara karena kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 47 *Juncto* Pasal 50 *Juncto* Pasal 1 angka 1 *Juncto* Pasal 53 ayat (1) dan Penjelasan Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang dikutip selengkapnya sebagai berikut :

Pasal 47 Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara (Garis bawah oleh Tergugat IV s/d Tergugat XI);

Pasal 50 Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :

“Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama”;

Pasal 1 angka 1 Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :

“Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara”;

Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :

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

Halaman 41 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### 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)



Penjelasan Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :

“Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 4 , maka hanya orang atau badan hukum perdata yang berkedudukan sebagai subyek hukum saja yang dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menggugat Keputusan Tata Usaha Negara;

Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menggugat Keputusan Tata Usaha Negara;

Selanjutnya hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehkan menggugat Keputusan Tata Usaha Negara;

Gugatan yang diajukan disyaratkan dalam bentuk tertulis karena gugatan itu akan menjadi pegangan pengadilan dan para pihak selama pemeriksaan;

Mereka yang tidak pandai baca tulis dapat mengutarakan keinginannya untuk menggugat kepada Panitera Pengadilan yang akan membantu merumuskan gugatannya dalam bentuk tertulis;

Berbeda dengan gugatan di muka Pengadilan perdata, maka apa yang dapat dituntut di muka Pengadilan Tata Usaha Negara terbatas pada 1 (satu) macam tuntutan pokok yang berupa tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang telah merugikan kepentingan Penggugat itu dinyatakan batal atau tidak sah;

Tuntutan tambahan yang dibolehkan hanya berupa tuntutan ganti rugi dan hanya dalam sengketa kepegawaian saja dibolehkan adanya tuntutan tambahan lainnya yang berupa tuntutan rehabilitasi. (Garis bawah oleh Tergugat IV s/d Tergugat XI);

5. Bahwa setelah Pengadilan Tata Usaha Negara dalam Peradilan Tata Usaha Negara memeriksa, mengadili serta memutuskan Perkara Gugatan TUN yang objek sengketanya adalah Keputusan Tata Usaha Negara, maka apabila Gugatan Tata Usaha Negara menetapkan kewajiban kewajiban Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal- - 97 ayat (8) dan Penjelasan Pasal 97 ayat (8) *Juncto* Pasal 97 ayat (9) Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara yang dikutip sebagai berikut :

Pasal 97 ayat (8) Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :

“Dalam hal gugatan dikabulkan , maka dalam putusan Pengadilan tersebut dapat ditetapkan kewajiban yang harus dilakukan oleh Badan atau Pejabat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tata Usaha Negara yang mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara”  
(Garis bawah oleh Tergugat IV s/d Tergugat XI);

Penjelasan Pasal 97 ayat (8) Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara  
berbunyi :

“Kewajiban sebagaimana dimaksud dalam ayat ini dikaitkan dengan isi  
tuntutan Penggugat” (Garis bawah oleh Tergugat IV s/d Tergugat XI);

Pasal 97 ayat (9) Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi :

“Kewajiban sebagaimana dimaksud ayat (8) berupa :

- a. pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan;  
atau
  - b. pencabutan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersangkutan dan  
menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang baru; atau
  - c. penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara dalam hal gugatan  
didasarkan pada Pasal 3”;
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Pengadilan Negeri  
Serang secara Absolut tidak berwenang mengadili perkara *a quo* karena  
sesuai dengan salah satu asas perundang-undangan, yakni *Lex Specialis  
derogat Lex Generalis*, maka dengan berlakunya Undang Undang Peradilan  
Tata Usaha Negara, maka telah mengesampingkan undang-undang yang  
bersifat umu *in casu* KUHPerdara maupun Hukum Acara Perdata mengenai  
pemeriksaan yang berkaitan dengan sah atau tidak sahnya Sertifikat Hak  
Milik yang termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang  
dikeluarkan/diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang  
selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, demikian juga dalam  
rangka menghindari dualisme pemeriksaan Badan Peradilan terhadap sah  
tidaknya suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan  
atau Pejabat tata Usaha Negara;
7. Bahwa oleh karenanya perkenankanlah kami Tergugat IV s/d Tergugat XI  
memohonkan agar Pengadilan Negeri Serang menerima Eksepsi Tergugat  
IV s/d Tergugat XI dan menyatakan Pengadilan Negeri Serang tidak  
berwenang Untuk mengadili perkara *a quo* serta menolak Gugatan  
Penggugat seluruhnya atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat  
diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

Turut Tergugat III:

Dalam Eksepsi:

1. Keliru menarik Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Halaman 43 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat III dalam perkara *a quo*, karena dalil-dalil dalam gugatan menyatakan bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah milik adat C Nomor 1282 Persil IA, IB dari ahli waris Misad Bin Iman dan tidak ada satupun perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat III yang merugikan Penggugat oleh karenanya jelas telah keliru Penggugat menarik Turut Tergugat III dalam perkara *a quo*, dengan demikian selayaknya gugatan dari Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

## 2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscur Libel*)

Bahwa apabila dicermati gugatan dari Penggugat dalil-dalil gugatan adalah tidak jelas atau kabur, oleh karenanya selayaknya gugatan dari Penggugat ditolak dan tidak diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

3. Bahwa apabila dicermati dalil-dalil posita dari Penggugat pada poin 39 halaman 21 yang menyatakan Turut Tergugat III harus membatalkan Sertifikat tanah perkara tidaklah jelas karena dalam proses penerbitan Sertifikat atas nama Tergugat I s/d Tergugat IV ( Alm. Dadang Sjamsi) adalah tindakan administrasi dari Pejabat Tata Usaha Negara, telah sesuai dengan prosedur sebagaimana Ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga dalil gugatan dari Penggugat adalah kewenangan absolut dari Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana Ketentuan yang diatur oleh Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *Juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian gugatan dari Penggugat adalah kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga sudah sepatutnya gugatan dari Penggugat ditolak atau tidak diterima oleh Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Turut Tergugat V:

Dalam Eksepsi

### A. Eksepsi *Error In Persona*

Bahwa gugatan dialamatkan kepada orang yang salah dengan alasan-alasan sebagai berikut :

Halaman 44 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### 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

1. -----Bahwa posita Penggugat dalam gugatannya halaman 15 angka 29, menyatakan: "Bahwa Kepala Desa Gembor Udik / Turut Tergugat I, Camat Kecamatan Cikande/Turut Tergugat II, Kepala Pertanahan Kabupaten Serang/Turut Tergugat III, dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serang/Turut Tergugat V tidak pernah memberikan dan menyampaikan keterangan dan bukti-bukti tentang mengenai riwayat tanah, warkah-warkah, dan bukti-bukti tentang proses pendaftaran dan sertifikasi milik Tergugat I sampai dengan Tergugat XI, termasuk mengenai objek pajak tentang tanah sebagaimana diuraikan dalam gugatan *a quo*";

Berkaitan dengan pemberian dan penyampaian keterangan dan bukti-bukti tentang tanah, telah diatur dalam Pasal 182 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah bahwa : "Pada saat Undang-Undang ini berlaku : 1. Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri mengatur tahapan persiapan pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah dalam waktu paling lambat 31 Desember 2013, dan 2. Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri mengatur tahapan persiapan pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah paling lama 1 (satu) tahun sejak berlakunya Undang-Undang ini";

Dan menindaklanjuti ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut maka dilakukan Acara Serah Terima yang dinyatakan dalam Berita Acara Serah Terima Sistem Aplikasi, Basis Data PBB-P2, dan Softcopy Peta PBB Nomor BA-6/WPJ.08/KP.01/2013 antara Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serang dengan Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Serang; Sehingga mulai 1 Januari 2014, Direktorat Jenderal Pajak tidak lagi memiliki kewenangan untuk memberikan informasi yang berkaitan dengan PBB P2 termasuk yang berkaitan dengan SPPT karena kewenangan mengenai PBB P2 telah dialihkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah kepada Pemerintah Daerah;

## B. Eksepsi *Obscur Libel*

Bahwa Gugatan Penggugat tidak terang, kabur atau isinya gelap (*onduldelijk*) dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan

Halaman 45 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



Pengadilan, Terbitan Sinar Grafika, tahun 2004 halaman 66 : “Masalah lain yang terus diperhatikan, petitum gugatan harus sejalan dengan dalil gugatan. Dengan demikian, petitum mesti bersesuaian atau konsisten dengan dasar Hukum dan fakta-fakta yang dikemukakan dalam Posita. Tidak boleh terjadi saling bertentangan atau kontroversi diantaranya. Apabila terjadi saling bertentangan, mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, sehingga gugatan dianggap kabur (*Obscuur Libel*). Kejadian yang seperti ini, ditegaskan dalam salah satu putusan, antara lain menyatakan : petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan mengandung cacat *obscur libel*, karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”;

2. Bahwa oleh karena petitum dalam gugatan yang diajukan Penggugat tidak sejalan dengan posita gugatan maka gugatan yang diajukan oleh Penggugat mengandung cacat formil sehingga gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (*Obscuur libel*);
3. Berdasarkan uraian di atas, telah terbukti, berdasar dan beralasan hukum gugatan yang diajukan Penggugat adalah kabur/tidak jelas (*obscur libel*), oleh karena itu Turut Tergugat V memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## **Eksepsi Prosessuil dan jawaban tentang pokok perkara serta Gugatan Rekonpensi**

Tergugat I s.d. III:

Dalam Eksepsi :

- I. Gugatan Penggugat Konpensi Telah Lewat Waktu (Daluwarsa).

1.----Bahwa dalam Gugatan *a quo*, Penggugat Konpensi mendalilkan bahwasanya Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh Para Tergugat Konpensi dengan pihak Penjual dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah berlangsung pada tahun 1990, sedangkan Penerbitan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik (Sertifikat Hak Milik (SHM)) oleh Turut Tergugat III Konpensi dilakukan pada tahun 1993 s/d tahun 1996 sebagaimana didalilkan oleh Penggugat Konpensi pada point 17, point 18, point 19, point 20, point 26 Gugatannya;

2.----Bahwa sedangkan pada point 33 Posita Gugatannya, Penggugat Konpensi mendalilkan sebagai berikut :



“ Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Alm. Dadang Sjamsi yang telah mengaku-ngaku pemilik objek *a quo* padahal asal persil tanah berbeda serta jual beli dilakukan secara tidak benar dan tidak sah atas objek yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo* adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam syarat sah Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 angka 4 KUHPerdara menyatakan : 1. Sepakat, 2. Cakap, 3. Suatu Hal Tertentu, dan 4. Suatu Sebab yang halal. Suatu sebab yang halal adalah objek yang diperjanjikan bukanlah objek yang terlarang, suatu sebab tidak halal meliputi perbuatan melanggar hukum, berlawanan dengan kesusilaan dan melanggar ketertiban umum. Objek jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Alm. Dadang Sjamsi jelas-jelas merupakan objek yang terlarang karena secara melawan hukum dengan menjadikan objek jual beli tanah milik ahli waris Imam Bin Kasbi, yang notabene bukan milik Jamhuri Bin Astari, Hasan Bin Salmin, Arnawi binti H. Asman, Kamsari Bin Tasmin, Umar Bin Astari, Masta Bin Astari, Sarun Bin Ruman, Jaya Bin Astari, dan Saimi Binti Kasim yang merupakan penjual yang tidak berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa. Dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Alm. Dadang Sjamsi menjadi batal demi hukum;” (Garis bawah oleh Tergugat I Konpensi s/d Tergugat III Konpensi);

3. Bahwa selanjutnya dalam Gugatan *a quo*, Penggugat Konpensi juga memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo*, menyatakan Akta Jual Beli dan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I Konpensi s/d Tergugat III Konpensi dan Alm. Dadang Sjamsi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagaimana dalil point 38 Posita *Juncto* point 5 Petitum Gugatan Penggugat Konpensi;

4. - Bahwa demikian juga Penggugat Konpensi memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang *in casu* Turut Tergugat III Konpensi untuk membatalkan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I Konpensi s/d Tergugat III Konpensi dan Alm. Dadang Sjamsi sebagaimana dalil point 39 Posita dan point 6 Petitum Gugatan;



5.---Bahwa berdasarkan pada Posita dan Petitum Gugatan Penggugat Kompensi tersebut, maka suatu fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya adalah Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh Para Tergugat Kompensi dengan pihak Penjual dihadapan PPAT adalah berlangsung pada tahun 1990, sementara Gugatan Kompensi diajukan oleh Penggugat Kompensi pada tahun 2014 yang artinya Gugatan Kompensi *a quo* diajukan setelah 24 (dua puluh empat) tahun lamanya terhitung sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli antara Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dan Dadang Sjamsi dengan pihak Penjual, sehingga Gugatan Penggugat Kompensi telah lewat waktu (Daluwarsa) karena seharusnya Gugatan Penggugat Kompensi *a quo* yang menuntut agar menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli antara Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dan Dadang Sjamsi dengan pihak Penjual tanah diajukan oleh Penggugat Kompensi dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun, hal tersebut sesuai dan berdasarkan pada Ketentuan Pasal 1454 KUHPerdara yang menyatakan sebagai berikut :

“Dalam semua hal, dimana suatu tuntutan untuk pernyataan batalnya suatu perikatan tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang-undang khusus hingga suatu waktu yang lebih pendek, waktu itu adalah lima tahun.” (Garis bawah oleh Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi);

6.-----Bahwa demikian juga dalil Gugatan dan Tuntutan Penggugat Kompensi yang menuntut agar menyatakan Sertifikat-sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dan Dadang Sjamsi dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagaimana dalil point 38 Posita *Juncto* Point 5 Petitum Gugatan *a quo* maupun dalil dan Tuntutan Penggugat Kompensi yang menuntut agar Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang *in casu* Turut Tergugat III Kompensi membatalkan Sertifikat-sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi maupun Dadang Sjamsi yang telah diterbitkan dari tahun 1993 s/d tahun 1996 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang sebagaimana dalil point 39 Posita *Juncto* point 6 Petitum Gugatan *a quo*, maka tuntutan Penggugat Kompensi dalam Gugatannya haruslah diajukan dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun, hal tersebut sesuai dan berdasarkan pada Ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP Nomor 24/1997) dan penjelasannya yang dikutip sebagai berikut :

Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/1997 berbunyi :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.” (Garis bawah oleh Tergugat I Konpensasi s/d Tergugat III Konpensasi).

Penjelasan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/1997 berbunyi :

“Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan sistem publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi Negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini.

Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak yang dengan itikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Halaman 49 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



Kelemahan sistem publikasi negatif adalah, bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquistieve verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*.

Dalam hukum adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan iktikat baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini;

Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupakan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkrit dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah.”

7.-----Bahwa ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/1997 telah diimplementasikan dalam praktik peradilan di Indonesia jauh sebelum berlakunya UUPA sebagaimana yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI terhadap berbagai sengketa tanah sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI sebagai berikut :

-----Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Januari 1956 Nomor 210/K/Sip/1055 dalam kasus di Kabupaten Pandeglang, Jawa Barat. Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena para Penggugat mendiamkan soalnya sampai 25 tahun harus dianggap menghilangkan haknya (*Rechtsverwerking*).

-----Putusan Mahkamah Agung tanggal 24 Mei 1958 Nomor 329/K/Sip/1957 dalam kasus di Tapanuli Selatan. Pelepasan hak (*Rechtsverwerking*) di Tapanuli Selatan, apabila sebidang tanah yang diperoleh secara merimba, selama 5 tahun berturut-turut dibiarkan saja oleh yang berhak, maka hak atas tanah itu dianggap



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dilepaskan dan tanah itu oleh Kepala Persekutuan Kampung dapat diberikan kepada orang lain. Kalau yang berhak adalah orang yang belum dewasa yang mempunyai ibu, maka ibunya itulah tidak boleh memberikan tanahnya tidak dikerjakan.

-Putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Desember 1975 Nomor 408 K/Sip/1973 dalam perkara 1. Tosim. 2. Ruswi. 3. Bu Atma lawan - Nyi Parwita dan kawan-kawan, dengan susunan Majelis : 1. Dr. R. Santoso, Poedjosoebroto, SH. 2. Sri Widojati Soekito, SH. 3. R. Z. Asikin Kusumah Atmadja, SH menyatakan bahwa karena Para Penggugat Terbanding telah selama 30 tahun lebih membiarkan tanah-tanah sengketa dikuasai oleh Almarhum Ny. Ratiem dan kemudian oleh anak-anaknya hak mereka sebagai ahli waris yang lain dari Almarhum Atma untuk menuntut tanah tersebut telah sangat lewat waktu (*Rechtsverwerking*).

-----Putusan Mahkamah Agung tanggal 21 Januari 1974 Nomor 695 K/Sip/1973, dalam perkara : Abdul Wahab lawan 1. Ny. Uning, 2. Adum Bin Amung Al Usu, 3. Adjo Bin Madsuldi. Dengan susunan Majelis : 1. Prof. R. Soebekti, SH. 2. Bustanul Arifin, SH. 3. DH. Lumbanradja, SH menyatakan bahwa sekalipun penghibahan tanah-tanah sengketa oleh Tergugat 1 adalah tanpa izin Penggugat, namun karena ia membiarkan tanahnya dalam keadaan tersebut sekian lama, yakni mulai 23 Oktober 1962 sampai Gugatan diajukan yakni 18 Juni 1971, sikap Penggugat harus dianggap membiarkan keadaan tersebut, mengingat bahwa Tergugat I selaku Isteri Penggugat berhak pula atas bagian dari gonggini, maka pengubahan tersebut dan juga penjualan tanah itu dari Tergugat II kepada Tergugat III karena telah memenuhi ketentuan-ketentuan yang berlaku, yakni UUPA *Juncto* PP Nomor 10 Tahun 1961 adalah sah; (Garis bawah oleh Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi);

8. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 1454 KUHPerdara dan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/1997 beserta penjelasannya serta Yurisprudensi Mahkamah Agung RI diatas dihubungkan dengan jangka waktu pengajuan Gugatan *a quo*, maka ditemukan fakta yuridis bahwasanya Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi maupun Alm. Dadang Sjamsi adalah pada tahun 1990 maupun Sertipikat-Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dan Alm. Dadang Sjamsi telah diterbitkan

Halaman 51 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



pada tahun 1993 s/d 1996 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang *in casu* Turut Tergugat III Kompensi, sedangkan Gugatan *a quo* baru diajukan oleh Penggugat Kompensi pada tahun 2014, sehingga Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kompensi telah melewati jangka waktu 5 (lima) tahun sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1454 KUHPerdara dan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24/1997 beserta penjelasannya;

9. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka telah jelas dan terang bahwasanya Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kompensi telah lewat waktu (daluwarsa), sehingga sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

## II. *Exceptio Litis Pendentis*.

1.-----Bahwa sesuai dengan dalil point 16 Posita Gugatan Penggugat Kompensi yang menyatakan sebagai berikut :

"Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, serta Tergugat IV sampai dengan Tergugat XI/Ahli Waris (alm) Dadang Sjamsi mengajukan gugatan kembali sebagaimana dalam Gugatannya di PTUN Serang dengan nomor 19/G/2013/PTUN-SRG mengaku sebagai Pemilik tanah yang sama (tumpang tindih) dengan tanah milik Penggugat diatas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik, Seluas 25.564 m<sup>2</sup>, namun sampai dengan saat Gugatan Penggugat ini belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap";

2.-----Bahwa dalil Penggugat Kompensi dalam Gugatannya tersebut merupakan pengakuan Penggugat Kompensi terhadap adanya Gugatan Tata Usaha Negara (TUN) yang diajukan oleh Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi terhadap Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten selaku Tergugat yang terdaftar pada Pengadilan TUN Serang dengan register perkara Nomor 19/G/2013/PTUN-SRG, dimana yang menjadi objek sengketa dalam Perkara TUN Nomor 19/G/2013/PTUN-SRG tersebut adalah sebagai berikut :

"Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor 637/600.36/IV/2013, tertanggal 22 April 2013, Perihal : Permohonan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 326/Gembor Udik,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 25.564 m<sup>2</sup> atas nama Hamzah, terletak di Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang dan tembusannya dikirimkan kepada Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya”;

**3.**Bahwa sedangkan yang menjadi Tuntutan atau Petitum Gugatan TUN Para Penggugat dalam perkara TUN Nomor 19 / G / 2013 / PTUN-SRG *in casu* Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

- 1.-----Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2.- Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor 637/600.36/IV/2013, tertanggal 22 April 2013, Perihal Permohonan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 326/Gembor Udik, seluas 25.564 m<sup>2</sup> atas nama Hamzah, terletak di Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang;
- 3.--Mewajibkan Tergugat untuk mencabut objek sengketa berupa Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor 637/600.36/IV/2013, tertanggal 22 April 2013, Perihal : Permohonan pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 326/Gembor Udik, seluas 25.564 m<sup>2</sup> atas nama Hamzah, terletak di Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang;
- 4.Mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang baru berupa keputusan pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik, seluas 25.564 m<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu lima ratus enam puluh empat meter persegi) atas nama Hamzah dengan Surat Ukur Nomor 00002/Gembor Udik/2012, tanggal 25 April 2012, sebagaimana Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang Nomor 660/600.13.36.04/XII/2012, tertanggal 11 Desember 2012, Perihal : Permohonan pembatalan sertifikat Hak Milik Nomor 326/Gembor Udik, seluas 25.564 m<sup>2</sup>, atas nama Hamzah, terletak di Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang; (Garis bawah oleh Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi);
- 5.Menghukum Tergugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 53 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### 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

4.-----Bahwa pada saat proses persidangan perkara TUN Nomor 19/G/2013/PTUN-SRG berlangsung, ternyata Penggugat Kompensi dan Tergugat IV Kompensi s/d Tergugat XI Kompensi telah mengajukan permohonan untuk masuk sebagai pihak ketiga, dimana atas permohonan tersebut, Majelis Hakim PTUN Serang telah memberikan Putusan Sela yang menetapkan Penggugat Kompensi dalam perkara ini sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara TUN, sedangkan Tergugat IV Kompensi s/d Tergugat XI Kompensi dalam perkara ini sebagai Para Penggugat II Intervensi dalam perkara TUN sebagaimana Putusan Sela Nomor 19/G/2013/PTUN-SRG, tanggal 23 September 2013;

5.Bahwa setelah melewati proses persidangan, maka pada tanggal 30 Januari 2014 Majelis Hakim Pengadilan TUN Serang telah memberikan Putusan sebagaimana Putusan Nomor 19/G/2013/PTUN-SRG yang amarnya berbunyi :

### MENGADILI :

- 1.- Mengabulkan Gugatan Para Penggugat dan Para Penggugat II Intervensi untuk sebagian;
- 2.Menyatakan batal Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor: 637/600.36/IV/ 2013, tanggal 22 April 2013 Perihal: Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 326/Gembor Udik, seluas 25.564 m2 atas nama Hamzah, terletak di Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang;
- 3.----Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor: 637/600.36/IV/2013, tanggal 22 April 2013 Perihal: Permohonan Pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 326/Gembor Udik, seluas 25.564 m2 atas nama Hamzah, terletak di Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang;
- 4.-----Menolak Gugatan Para Penggugat dan Para Penggugat II Intervensi untuk selebihnya;
- 5.Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 345.000,00 (tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah);”

Halaman 54 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### 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

6.-----Bahwa sehubungan dengan Putusan PTUN Serang Nomor 19/G/2013/PTUN-SRG, maka seluruh pihak yang perkara, yakni Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Banten selaku Tergugat dan Tergugat II Intervensi dalam perkara TUN *in casu* Penggugat Kompensi dalam perkara ini serta Para Penggugat dalam perkara TUN *in casu* Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dalam perkara ini maupun Para Penggugat II Intervensi dalam perkara TUN *in casu* Tergugat IV Kompensi s/d Tergugat XI Kompensi dalam perkara ini melakukan upaya hukum dengan mengajukan Banding kepada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, dimana Permohonan Banding yang diajukan oleh Para Pihak yang berperkara dalam perkara TUN tersebut telah dikirim oleh PTUN Serang dan telah diterima oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta serta telah terdaftar pada Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan register perkara Nomor 96/B/2014/ PT.TUN.JKT.

7.-----Bahwa selanjutnya pada tanggal 8 Juli 2014, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## "MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Penggugat /
- Pembanding I / Terbanding, Para Penggugat II Intervensi / Pembanding II / Terbanding, dan Tergugat II Intervensi / Pembanding IV / Terbanding;
- Menyatakan permohonan banding dari Tergugat / Pembanding III / Terbanding tidak dapat diterima;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor 19/G/2013/PTUN.SRG tanggal 30 Januari 2014, yang dimohonkan banding dan dengan.

## MENGADILI SENDIRI :

- Menolak gugatan Para Penggugat / Pembanding I / Terbanding dan Para Penggugat II Intervensi / Pembanding II / Terbanding seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat / Pembanding I / Terbanding dan Penggugat II Intervensi / Pembanding II / Terbanding untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 250.000.- (dua ratus lima

Halaman 55 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

### 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)



puluh ribu rupiah);”

8.---Bahwa pada tanggal 23 September 2014, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang telah memberitahukan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara kepada Para Pihak, oleh karenanya pada tanggal 30 September 2014, Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi selaku Para Penggugat dalam perkara TUN telah mengajukan upaya hukum Kasasi sebagaimana Akta Permohonan Kasasi Nomor 19/G/2013/PTUN-SRG;

9. Bahwa ternyata Para Penggugat II Intervensi dalam perkara TUN *in casu* Tergugat IV Kompensi s/d Tergugat XI Kompensi dalam perkara ini juga mengajukan Kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 96/B/2014/PT.TUN.JKT tertanggal 8 Juli 2014 sebagaimana Surat PTUN Serang Nomor W2.TUN.7/1373/HK.06/X/2014, tertanggal 9 Oktober 2014, Perihal : Penyampaian Surat Pemberitahuan Permohonan Kasasi *Juncto* Surat Pemberitahuan Permohonan Kasasi Nomor 19/G/2013/PTUN-SRG;

10.--Bahwa menindaklanjuti Permohonan Kasasi tersebut, maka pada tanggal 13 Oktober 2014, Para Pemohon Kasasi dalam perkara TUN *in casu* Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dalam perkara ini telah mengajukan Memori Kasasi, demikian juga pada tanggal 21 Oktober 2014, Tergugat IV Kompensi s/d Tergugat XI Kompensi mengajukan Memori Kasasi sebagaimana Surat PTUN Serang Nomor W2.TUN.7/1445/HK.06/X/2014, tertanggal 23 Oktober 2014, Perihal Penyampaian Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Kasasi *Juncto* Surat Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Kasasi Nomor 19/G/2013/PTUN-SRG;

11.--Bahwa terhadap Memori Kasasi dari Para Pemohon Kasasi dalam perkara TUN *in casu* Para Tergugat dalam perkara ini, maka pada tanggal 5 Nopember 2014 Penggugat Kompensi dalam perkara ini telah mengajukan Kontra Memori Kasasi sebagaimana Surat PTUN Serang Nomor W2.TUN.7/1528/HK.06/XI/2014, tertanggal 6 November 2014, Perihal : Penyampaian Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Kasasi *Juncto* Surat Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Kasasi Nomor 19/G/2013/PTUN-SRG dan Surat PTUN Serang Nomor W2.TUN.7/1527/HK.06/XI/2014, tertanggal 6 Nopember 2014, Perihal : Penyampaian Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Kasasi *Juncto* Surat Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi Nomor : 19/G/2013/PTUN-SRG, sedangkan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten selaku Termohon Kasasi mengajukan Kontra Memori Kasasi pada tanggal 3 Nopember 2014 sebagaimana Surat PTUN Serang Nomor W2.TUN.7/1505/HK.06/XI/2014, tertanggal 3 Nopember 2014, Perihal : Penyampaian Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Kasasi *Juncto* Surat Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Kasasi Nomor 19 / G / 2013/PTUN-SRG dan Surat PTUN Serang Nomor W2.TUN.7/1506/HK.06/XI/2014, tertanggal 3 November 2014, Perihal : Penyampaian Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Kasasi *Juncto* Surat Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Kasasi Nomor 19/G/2013/PTUN-SRG;

**12.** Bahwa berkas perkara Kasasi tersebut telah dikirimkan oleh PTUN Serang kepada Mahkamah Agung RI sebagaimana Surat Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor W2.TUN.7/1671/HK.06/XII/2014, tertanggal 4 Desember 2014, Perihal : Pengiriman Berkas Perkara Kasasi Nomor 19/G/2013/PTUN-SRG. *Juncto* 96/B/2014/PT.TUN/JKT.

**13.** Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka antara Gugatan Perdata yang diajukan oleh Penggugat Kompensi dalam perkara ini dengan Gugatan TUN yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara TUN *in casu* Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dalam perkara ini yang saat ini masih dalam proses Kasasi adalah memiliki persamaan dan hubungan yang sangat erat satu dengan yang lainnya karena antara kedua Gugatan, yakni Gugatan Perdata dengan Gugatan TUN tersebut pada pokoknya mengenai tanah seluas 25.564 m<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu lima ratus enam puluh empat meter persegi) yang terdapat dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik, dimana dalam Gugatan *a quo* Penggugat Kompensi mendalilkan pada point 12 Posita, yakni sebagai berikut : “Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas-jelas proses dan penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik milik Penggugat telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak ada penyimpangan hukum dalam proses dan penerbitan sertifikat milik Penggugat tersebut;”

**14.**-----Bahwa selain itu didalam point 3 Petitum Gugatan Penggugat Kompensi menyatakan sebagai berikut :

Halaman 57 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik dan pemilik sebidang tanah berdasarkan sertifikat Hak Milik (Sertifikat Hak Milik (SHM)) Nomor 326/Gembor Udik, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 April 2012 Nomor 02/Gembor Udik/2012 Seluas 25.564 m<sup>2</sup> Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, dengan

batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara -----:  
Tanah Bona;
- Sebelah Timur -----:  
Sawah H. Sopyan;
- Sebelah Selatan -----:  
Jalan Kampung;
- Sebelah Barat -----:  
Jalan Raya Lapangan;

**15.-**Bahwa point 4 Petitum Gugatan Kompensi menyatakan sebagai berikut :

“Menyatakan sah, mengikat, dan mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 80 tertanggal, 18 Oktober 2011 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan PPAT atas nama Dra. Sugestiana Arsyad, B.Sc., SH., M.Kn dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik atas nama Hamzah, Luas 25.564 m<sup>2</sup> Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang.” (Garis bawah oleh Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi);

**16.** Bahwa sedangkan dalam Gugatan TUN Nomor 19/G/2013/PTUN-SRG yang saat ini masih dalam proses Kasasi tersebut objek sengketa mengenai Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor 637/600.36/IV/2013, tertanggal 22 April 2013, Perihal : Permohonan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 326/Gembor Udik, seluas 25.564 m<sup>2</sup> atas nama Hamzah, terletak di Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang dan tembusannya kepada Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya” serta salah satu Petitum dalam Gugatan TUN Perkara Nomor 19/G/2013/PTUN-SRG adalah “Mewajibkan Tergugat untuk menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yang baru berupa keputusan pembatalan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik,

Halaman 58 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 25.564 m<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu lima ratus enam puluh empat meter persegi) atas nama Hamzah dengan Surat Ukur Nomor 00002/Gembor Udik/2012, tanggal 25 April 2012, sebagaimana Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang Nomor 660/600.13.36.04/XII/2012, tertanggal 11 Desember 2012, Perihal : Permohonan pembatalan sertifikat Hak Milik Nomor 326/Gembor Udik, seluas 25.564 m<sup>2</sup>, atas nama Hamzah, terletak di Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang;

**17.----**Bahwa oleh karenanya terdapat kesamaan dan hubungan yang sangat erat antara Gugatan Perkara Perdata Nomor 32/Pdt.G/2014/PN.SRG yang diajukan oleh Penggugat Kompensi dengan Perkara TUN Nomor 19/G/2013/PTUN-SRG yang diajukan oleh -----Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi *in casu* Para Penggugat dalam perkara TUN yang saat ini masih dalam proses Kasasi, sehingga dalam rangka menghindari Putusan yang saling bertentangan diantara kedua Putusan Pengadilan, yakni Putusan Perkara Perdata Nomor 32/Pdt.G/2014/PN.SRG dengan Putusan Perkara TUN Nomor 19/G/2013/PTUN-SRG yang saat ini masih dalam proses Kasasi, maka sangat tepat apabila Gugatan Penggugat Kompensi dalam Perkara Nomor 32/Pdt.G/2014/PN.SRG ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo*;

**18.**Bahwa hal tersebut di atas sesuai dengan Doktrin yang dikemukakan oleh salah satu ahli hukum di Indonesia, yakni M. Yahya Harahap, SH sebagaimana dalam Bukunya berjudul "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan", halaman 461 yang menyatakan sebagai berikut :

"(7) *Exceptio litis pendentis*

Sengketa yang digugat Penggugat, sama dengan perkara yang sedang diperiksa oleh pengadilan. Disebut juga eksepsi *sub-judice* yang berarti gugatan yang diajukan masih tergantung (*aanhangig*) atau masih berlangsung atau sedang berjalan pemeriksaannya di pengadilan (*under judicial consideration*). Misalnya, sengketa yang digugat sama dengan perkara yang sedang diperiksa dalam tingkat banding atau kasasi, atau sedang diproses dalam lingkungan peradilan lain. Umpamanya A menggugat B atas sebidang tanah, Pengadilan Negeri mengabulkan gugatan. Lantas B mengajukan banding. Bersamaan

Halaman 59 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### 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)



dengan itu B juga mengajukan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara. Dalam kasus tersebut, A dapat mengajukan *exceptio litis pendentis* di Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan gugatan B sama dengan perkara yang sedang berjalan proses pemeriksaannya di pengadilan banding lingkungan peradilan umum;”

**19.**Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka telah terbukti *Exceptio Litis Pendentis ini*, sehingga sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menolak Gugatan Penggugat Kompensi atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

### III. Gugatan Penggugat Kompensi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

1.-Bahwa dalam Gugatannya Penggugat Kompensi telah menguraikan riwayat kepemilikan tanah oleh Penggugat Kompensi, dimana awalnya tanah tersebut dimiliki oleh Iman Bin Kasbi, dimana setelah Iman Bin Kasbi meninggal dunia serta meninggalkan ahli waris, maka Penggugat Kompensi membeli tanah dari Ahli Waris Iman Bin Kasbi, yakni Iwan bin Misad, Misah Bin Misad dan Madrabo Bin Misad dihadapan Dra. Sugestiana Arsyad, B.Sc, SH., M.Kn (Turut Tergugat IV Kompensi) sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 80 tertanggal 18 Oktober 2011;

2.-----Bahwa demikian juga dalam Petitum Gugatan *a quo*, Penggugat Kompensi mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menyatakan Penggugat Kompensi sebagai Pembeli beriktikad baik sebagaimana Petitum point 3 Gugatan;

3.- -Bahwa Penggugat Kompensi juga mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menyatakan sah dan mengikat dan mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 80 tertanggal 18 Oktober 2011 antara Penggugat Kompensi selaku Pembeli dan Ahli Waris Iman Bin Kasbi, yakni Iwan bin Misad, Misah Bin Misad dan Madrabo Bin Misad selaku Penjual yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan PPAT atas nama Dra. Sugestiana Arsyad, B.Sc, SH., M.Kn (Turut Tergugat IV Kompensi) sebagaimana point 4 Petitum Gugatan;

4.Bahwa namun ternyata didalam Gugatan *a quo*, Penggugat Kompensi sama sekali tidak menarik atau menjadikan ahli waris Iman Bin Kasbi, yakni Iwan bin Misad, Misah Bin Misad dan Madrabo Bin Misad yang



merupakan pemilik awal tanah sekaligus selaku Penjual tanah sebagai pihak Tergugat atau setidaknya pihak Turut Tergugat;

5.--Bahwa dengan tidak menarik atau menjadikan ahli waris Iman Bin Kasbi, yakni Iwan bin Misad, Misah Bin Misad dan Madrabo Bin Misad yang merupakan pemilik awal tanah sekaligus selaku Penjual tanah kepada Penggugat Kompensi sebagai Pihak Tergugat atau Pihak Turut Tergugat dalam Gugatan *a quo*, maka telah mengakibatkan Gugatan *a quo* kurang pihak;

6.-----Bahwa selain itu didalam Gugatannya Penggugat Kompensi mendalilkan telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Kompensi karena Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dan Alm. Dadang Sjamsi telah melakukan jual beli secara tidak benar dan tidak sah atas objek jual beli dan melakukan jual beli dengan pihak penjual yang tidak berhak sebagaimana dalil point 32 Posita Gugatan Penggugat Kompensi yang dikutip sebagai berikut :

“ Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Alm.Dadang Sjamsi telah melakukan suatu perbuatan berupa melakukan jual beli secara tidak benar dan tidak sah atas objek jual beli dan melakukan jual beli dengan penjual yang tidak berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa; (Garis bawah oleh Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi);

7.-----Bahwa sedangkan dalil point 33 Posita Gugatannya Penggugat Kompensi mendalilkan sebagai berikut :

“ Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Alm. Dadang Sjamsi yang telah mengaku-ngaku pemilik objek *a quo* padahal asal persil tanah berbeda serta jual beli dilakukan secara tidak benar dan tidak sah atas objek yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo* adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam syarat sah Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 angka 4 KUHPerdata menyatakan : 1. Sepakat, 2. Cakap, 3. Suatu Hal Tertentu, dan 4. Suatu Sebab yang halal. Suatu sebab yang halal adalah objek yang diperjanjikan bukanlah objek yang terlarang, suatu sebab tidak halal meliputi perbuatan melanggar hukum, berlawanan dengan kesusilaan dan melanggar ketertiban umum. Objek jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Alm. Dadang Sjamsi jelas-jelas merupakan objek yang terlarang karena secara melawanhukum dengan menjadikan objek jual beli tanah milik ahli waris Imam Bin



Kasbi, yang notabene bukan milik Jamhuri Bin Astari, Hasan Bin Salmin, Arnawi binti H. Asman, Kamsari Bin Tasmin, Umar Bin Astari, Masta Bin Astari, Sarun Bin Ruman, Jaya Bin Astari, dan Saimi Binti Kasim yang merupakan penjual yang tidak berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa. Dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Alm. Dadang Sjamsi menjadi batal demi hukum.” (Garis bawah oleh Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi);

8.---Bahwa berdasarkan dalil-dalil Gugatan Penggugat Kompensi tersebut, maka seandainya pun benar *quod non* dalil-dalil Gugatan Penggugat Kompensi tentang adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Kompensi, maka secara hukum terjadinya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Kompensi tidaklah dapat dilepaspisahkan dari peran serta dan keterlibatan maupun perbuatan dari Para Penjual tanah kepada Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dan Alm. Dadang Sjamsi karena bagaimana mungkin Penggugat Kompensi hanya menuntut Para Tergugat Kompensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena melakukan Jual Beli secara tidak benar dan tidak sah atas objek jual beli dan melakukan jual beli dengan pihak penjual yang tidak berhak, padahal terjadinya jual beli tanah bukanlah perbuatan hukum sepihak dari Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dan Alm. Dadang Sjamsi selaku Pembeli tanah semata, sebaliknya Jual Beli tanah terjadi antara 2 (dua) pihak, yakni Jamhuri Bin Astari, Hasan Bin Salmin, Arnawi binti H.Asman, Kamsari Bin Tasmin, Umar Bin Astari, Masta Bin Astari, Sarun Bin Ruman, Jaya Bin Astari, dan Saimi Binti Kasim selaku pihak Penjual dengan Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dan Alm. Dadang Sjamsi selaku pihak Pembeli, namun ternyata didalam Gugatan *a quo* Penggugat Kompensi hanya menjadikan atau menarik pihak Pembeli Tanah saja yang menjadi pihak Tergugat *in casu* Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dan Ahli Waris dari Dadang Sjamsi, sedangkan Jamhuri Bin Astari, Hasan Bin Salmin, Arnawi binti H.Asman, Kamsari Bin Tasmin, Umar Bin Astari, Masta Bin Astari, Sarun Bin Ruman, Jaya Bin Astari, dan Saimi Binti Kasim selaku Pihak Penjual tanah yang tidak berhak sama sekali tidak dilibatkan / tidak ditarik / tidak dijadikan sebagai pihak Tergugat atau setidaknya-tidaknya pihak Turut Tergugat dalam Gugatan *a quo*;



9. Bahwa apabila Penggugat Kompensi mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum karena telah terjadi jual beli secara tidak benar dan tidak sah atas objek jual beli serta melakukan jual beli dengan pihak penjual yang tidak berhak, sementara Pihak Penjual yang tidak berhak yang menjual tanah kepada Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dan Alm. Dadang Sjamsi tidak dijadikan sebagai pihak Tergugat, maka konstruksi yuridis yang terbentuk dari Gugatan *a quo* adalah seolah-olah perbuatan hukum yang dilakukan oleh Jamhuri Bin Astari, Hasan Bin Salmin, Arnawi binti H.Asman, Kamsari Bin Tasmin, Umar Bin Astari, Masta Bin Astari, Sarun Bin Ruman, Jaya Bin Astari, dan Saimi Binti Kasim selaku Penjual yang tidak berhak menjual tanah kepada Para Tergugat Kompensi bukanlah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga Penggugat Kompensi tidak melibatkan / tidak menarik / tidak menjadikan Para Penjual tanah tersebut sebagai pihak didalam perkara *a quo*, padahal secara hukum pihak penjual tanah yang tidak berhak menjual tanah kepada Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi telah juga melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga dalam Gugatan Kompensi *a quo* haruslah melibatkan / menarik / menjadikan pihak Penjual tanah yang menjual tanah kepada Para Tergugat Kompensi sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

10.-----Bahwa apalagi dalam Posita maupun Petitum Gugatannya, Penggugat Kompensi mendalilkan dan menuntut kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat seluruh Akta Jual Beli antara Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dan Alm. Dadang Sjamsi dengan pihak penjual tanah sebagaimana dalil point 38 Posita dan point 5 Petitum Gugatan Kompensi, sehingga seharusnya pihak Penjual tanah kepada Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dan Alm. Dadang Sjamsi haruslah dilibatkan / ditarik / dijadikan pihak Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat dalam perkara *a quo*;

11.----Bahwa dengan tidak dilibatkan / tidak ditarik / tidak dijakikannya Pihak Penjual Tanah yang telah menjual tanah kepada Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dan Alm. Dadang Sjamsi sebagai Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam Gugatan *a quo*, maka telah mengakibatkan Gugatan *a quo* kurang pihak, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yakni sebagai berikut :





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 938.K/Sip/1971, tanggal 4 Oktober 1972 menyatakan :

“Jual beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakan orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara;”

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 938.K/Sip/1972, tanggal 30 September 1972 menyatakan:

“Putusan Pengadilan yang membatalkan hubungan hukum antara Tergugat dengan pihak ketiga harus dibatalkan, karena untuk itu pihak ketiga harus diikutsertakan sebagai Tergugat;”

12.-----Bahwa demikian juga dalam Gugatannya, Penggugat Kompensi menarik atau menjadikan Dra. Sugestiana Arsyad., B.Sc., S.H., M.Kn, Notaris dan PPAT selaku Turut Tergugat IV Kompensi, dimana Turut Tergugat IV Kompensi merupakan pihak yang membuat Akta Jual Beli antara Penggugat Kompensi sebagai Pembeli dengan Ahli Waris Iman Bin Kasbi, yakni Iwan bin Misad, Misah Bin Misad dan Madrabo Bin Misad sebagai Penjual;

13.-----Bahwa selain itu dalam Gugatannya Penggugat Kompensi juga menarik atau menjadikan Marisa Zahara, SH, Notaris dan PPAT untuk wilayah Kabupaten Serang selaku Turut Tergugat VI Kompensi, dimana Marisa Zahara, SH, Notaris dan PPAT (Turut Tergugat VI Kompensi) merupakan pihak yang membuat 2 (dua) Akta Jual Beli, yakni :

-----Akta Jual Beli Nomor 160/2004 tanggal 31 Mei 2004 antara Antonius Haryanto sebagai Penjual dengan Haryanto Jasin sebagai Pembeli sebagaimana didalilkan oleh Penggugat Kompensi pada point 17 huruf d Posita Gugatannya yang dikutip sebagai berikut:

“Sertifikat Hak Milik Nomor 132 tanggal 05-05-1993, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.390 m<sup>2</sup> (Seribu Tiga Ratus Sembilan Puluh Meter Persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.133 P.78/S.VI, Nama Pemegang Hak sebelumnya/Penjual adalah Arnawi binti H.Asman dan dibeli oleh Pembeli bernama Antonius Haryanto alias Oei Tjoen Liang, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 134/JB/09/1/1991 tanggal 26 Januari 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande, kemudian oleh Hadi Jasin selaku kuasa bertindak untuk dan atas nama Antonius Haryanto alias Oei Tjoen

Halaman 64 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Liang berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 13 tanggal 22 Desember 2000 yang dibuat dihadapan Syafi'i Notaris di Kabupaten Bekasi (selaku penjual), menjual kepada Haryanto Jasin (selaku pembeli) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 160/2004 tanggal 31 Mei 2004 dibuat oleh dan dihadapan Marisa Zahara, S.H, PPAT untuk wilayah Kabupaten Serang;" (Garis bawah oleh Tergugat I Konpensasi s/d Tergugat III Konpensasi);

-----Akta Jual Beli Nomor 248/2004 tanggal 22 Juli 2004 antara Antonius Haryanto selaku Penjual dengan Dadang Sjamsi selaku Pembeli sebagaimana didalilkan oleh Penggugat Konpensasi pada point 20 Posita Gugatannya yang dikutip sebagai berikut :

"Bahwa Sertifikat Hak Milik atas Nama Dadang Sjamsi yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 79 tanggal 05-05-1993, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 2.220 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus dua puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.1273 P.78/S.VI, Nama Pemegang Hak sebelumnya/Penjual adalah Saimi Binti Kasim, kemudian dibeli oleh Antonius Haryanto alias Oei Tjoen Liang (Pembeli), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2031/JB/09/1/1991 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande, kemudian dijual oleh Antonius Haryanto alias Oei Tjoen Liang (Penjual) kepada Dadang Sjamsi (selaku pembeli) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 248/2004 tanggal 27 Juli 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Marisa Zahara, S.H, PPAT untuk wilayah Kabupaten Serang. (Garis bawah oleh Tergugat I Konpensasi s/d Tergugat III Konpensasi);

14.Bahwa sedangkan E Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Cikande tidak ditarik oleh Penggugat Konpensasi dalam Gugatannya sebagai salah satu pihak Turut Tergugat, padahal E Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Cikande yang membuat ke-11 (sebelas) Akta Jual Beli lainnya antara Tergugat I Konpensasi s/d Tergugat III Konpensasi dengan Pihak Penjual sebagaimana Akta Jual Beli sebagai berikut :

1. Akta Jual Beli Nomor 2066/JB/09/X/1990, tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat dan ditandatangani oleh Jamhuri bin Astari selaku Penjual dengan Harjanto Jasin (Tergugat I Konpensasi) selaku Pembeli;

Halaman 65 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Akta Jual Beli Nomor 2065/JB/09/X/1990, tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat dan ditandatangani oleh Jamhuri bin Astari selaku Penjual dengan Harjanto Jasin (Tergugat I Kompensi) selaku Pembeli;
3. Akta Jual Beli Nomor 2073/JB/09/X/1990, tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat dan ditandatangani oleh Hasan bin Salmin selaku Penjual dengan Harjanto Jasin (Tergugat I Kompensi) selaku Pembeli;
4. Akta Jual Beli Nomor 2145/JB/09/X/1990, tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat dan ditandatangani oleh Kamsari bin Tasmin selaku Penjual dengan Halim Hermawan (Tergugat II Kompensi) selaku Pembeli;
- 5.---Akta Jual Beli Nomor 2094/JB/09/X/1990, tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat dan ditandatangani oleh Umar bin Astari selaku Penjual dengan Hadi Jasin (Tergugat III Kompensi) selaku Pembeli;
- 6.---Akta Jual Beli Nomor 2092/JB/09/X/1990, tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat dan ditandatangani oleh Umar bin Astari selaku Penjual dengan Hadi Jasin (Tergugat III Kompensi);
- 7.---Akta Jual Beli Nomor 2104/JB/09/X/1990, tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat dan ditandatangani oleh Masta bin Astari selaku Penjual dengan Hadi Jasin (Tergugat III Kompensi) selaku Pembeli;
- 8.Akta Jual Beli Nomor 2180/JB/09/X/1990, tanggal 24 November 1990 yang dibuat dan ditandatangani oleh Sarun bin Ruman selaku Penjual dengan Hadi Jasin (Tergugat III Kompensi);
- 9.---Akta Jual Beli Nomor 2100/JB/09/X/1990, tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat dan ditandatangani oleh Jaya bin Astari selaku Penjual dengan Hadi Jasin (Tergugat III Kompensi) selaku Pembeli;
- 10.- Akta Jual Beli Nomor 2015/JB/09/X/1990, tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat dan ditandatangani oleh Masta bin Astari selaku Penjual dengan Hadi Jasin (Tergugat III Kompensi) selaku Pembeli;
- 11.- Akta Jual Beli Nomor 2099/JB/09/X/1990, tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat dan ditandatangani oleh Jaya bin Astari selaku Penjual dengan Hadi Jasin (Tergugat III Kompensi) selaku Pembeli;
- 15.Bahwa dengan demikian sangat tidak dibenarkan oleh Hukum Acara Perdata dan Praktik Peradilan Perdata, apabila Marisa Zahara, SH, Notaris dan PPAT untuk wilayah Kabupaten Serang yang hanya membuat 2 (dua) Akta Jual Beli dijadikan / ditarik sebagai Turut Tergugat VI Kompensi oleh Penggugat Kompensi dalam perkara *a quo*, sedangkan E Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Cikande yang membuat 11 (sebelas) Akta Jual Beli tidak dijadikan / tidak ditarik

Halaman 66 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### 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

sebagai pihak Turut Tergugat oleh Penggugat Kompensi didalam Gugatan *a quo*, padahal dalam Petitumnya Penggugat Kompensi tidak hanya memohon agar dinyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat 2 (dua) Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh dan dihadapan Marisa Zahara, SH, Notaris dan PPAT untuk wilayah Kabupaten Serang *in casu* Turut Tergugat VI Kompensi, namun justru dalam Petitumnya Penggugat Kompensi memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ke-13 (tiga belas) Akta Jual Beli yang terdiri dari 11 (sebelas) Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh dan dihadapan E Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Cikande ditambah dengan 2 (dua) Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh dan dihadapan Marisa Zahara, SH, Notaris dan PPAT untuk wilayah Kabupaten Serang *in casu* Turut Tergugat VI Kompensi, dengan demikian seharusnya dalam Gugatan *a quo* Penggugat Kompensi melibatkan / menarik / menjadikan E Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Cikande yang membuat ke-11 (sebelas) Akta Jual Beli sebagai Pihak Turut Tergugat;

16.-----Bahwa dengan tidak menjadikan / tidak menarik E Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Cikande selaku pihak dalam perkara *a quo* telah menjadikan Gugatan Penggugat Kompensi kurang pihak;

17.---Bahwa padahal tujuan Penggugat Kompensi menarik pihak Turut Tergugat dalam perkara *a quo* karena Para Turut Tergugat memiliki peran yang penting dalam penelusuran riwayat tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* dan untuk membuktikan serta memperlihatkan kepada Majelis Hakim tentang riwayat tanah dan alas hak atas tanah yang menjadi objek perkara *a quo* serta dalam rangka membuktikan kebenaran dan keadilan yang sesungguhnya atas objek sengketa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat Kompensi pada point 30 Posita Gugatannya yang dikutip sebagai berikut :

“Bahwa terhadap Kepala Desa Gembor Udik/Turut Tergugat I, Camat Kecamatan Cikande/Turut Tergugat II, Kantor Pertanahan Kabupaten Serang/Turut Tergugat III, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Serang/Turut Tergugat V, Notaris dan PPAT atas nama Dra.Sugestiana Arsyad., B.Sc., S.H., M.Kn/Turut Tergugat IV, serta Notaris dan PPAT atas nama Marisa Zahara, S.H/Turut Tergugat VI, sebagaimana diuraikan diatas jelas jelas

Halaman 67 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### 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)



memiliki peran penting dalam pembuktian penelusuran riwayat tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*. Dokumen - dokumen yang ada pada masing - masing lembaga tersebut sangatlah penting untuk membuktikan dan memperlihatkan kepada para pihak dan majelis hakim yang mulia tentang riwayat tanah dan alas hak yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*. Sehingga menjadi sangatlah penting Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, dan Turut Tergugat VI untuk ditarik sebagai para pihak dalam perkara *a quo* agar membuktikan kebenaran dan keadilan yang sesungguhnya atas objek sengketa,” (Garis bawah oleh Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi);

18. Bahwa apabila tujuan Penggugat Kompensi menarik Para Turut Tergugat dalam perkara *a quo* karena Para Turut Tergugat memiliki peran yang penting dalam penelusuran riwayat tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* dan untuk membuktikan serta memperlihatkan kepada Majelis Hakim tentang riwayat tanah dan alas hak atas tanah yang menjadi objek perkara *a quo* serta dalam rangka membuktikan kebenaran dan keadilan yang sesungguhnya atas objek sengketa, maka seharusnya dalam Gugatan *a quo*, Penggugat Kompensi juga menjadikan atau menarik Ahli Waris Iman Bin Kasbi yang merupakan pihak penjual tanah kepada Penggugat Kompensi serta pihak penjual tanah kepada Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dan Alm. Dadang Sjamsi maupun E Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Cikande selaku pihak yang membuat Akta Jual Beli antara Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dengan pihak penjual tanah sebagai pihak dalam perkara *a quo* baik dalam kedudukannya sebagai Tergugat atau Turut Tergugat karena dengan melibatkan / menarik / menjadikan pihak Penjual yang menjual tanah kepada Penggugat Kompensi, pihak penjual yang menjual tanah kepada Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dan Alm. Dadang Sjamsi maupun E Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Cikande sebagai para pihak dalam perkara *a quo*, maka akan semakin terang benderang perkara *a quo* dan tujuan Penggugat Kompensi pun akan tercapai;

19. ---Bahwa oleh karenanya dengan tidak melibatkan / tidak menarik / tidak menjadikan pihak Penjual yang menjual tanah kepada Penggugat Kompensi, pihak penjual yang menjual tanah kepada Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dan Alm. Dadang Sjamsi maupun E Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Cikande selaku Tergugat





atau setidaknya Turut Tergugat dalam Gugatan Kompensi, maka telah mengakibatkan Gugatan Penggugat Kompensi Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), oleh karenanya sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini menolak Gugatan *a quo* atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

**IV. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) Karena Tidak Jelas Kualitas Para Pihak Dalam Gugatan Kompensi;**

**IV.1 Tentang Tidak Jelasnya Kualitas Pihak Tergugat IV Kompensi s/d Tergugat XI Kompensi Dalam Gugatan:**

1. Bahwa Gugatan Penggugat Kompensi merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, oleh karenanya dalam uraian Positanya Penggugat Kompensi mencoba mendalilkan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I Kompensi s/d Tergugat XI Kompensi, hal ini terbukti sebagaimana dalil Penggugat Kompensi pada point 31 s/d point 39 Posita Gugatan *a quo*, dimana pada point 31 Posita Gugatannya, Penggugat Kompensi menguraikan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, oleh karenanya bersama ini Tergugat I Kompensi s/d Tergugat XI Kompensi mengutip dalil point 31 Posita Gugatan Penggugat Kompensi yang menyatakan sebagai berikut :

“Bahwa dalam Pasal 1365 KUHPdata, menyatakan “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.” Dalam Pasal 1365 KUHPdata mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- adanya perbuatan;
- perbuatan tersebut melawan hukum;
- adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- adanya kerugian bagi korban;
- adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;”

2. Bahwa secara hukum apabila Penggugat Kompensi menggugat Para Tergugat Kompensi karena Para Tergugat Kompensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka dalam



Gugatannya Penggugat Kompensi harus menguraikan perbuatan masing-masing Para Tergugat Kompensi yang memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, namun ternyata dalam dalil-dalil Gugatan *a quo* tidak ada satupun dalil yang menguraikan secara jelas dan terang tentang jenis Perbuatan Tergugat IV Kompensi s/d Tergugat XI Kompensi yang dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Kompensi, bahkan ternyata tidak ada satupun dalil dalam Gugatannya yang menjelaskan tentang jenis perbuatan Tergugat IV Kompensi s/d Tergugat XI Kompensi yang dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sebaliknya dalam Gugatan *a quo*, Penggugat Kompensi mendalilkan bahwasanya yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dan Alm. Dadang Sjamsi, hal tersebut terbukti sebagaimana dalil point 32 s/d point 34 Posita Gugatan yang dikutip sebagai berikut :

- “32. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Alm. Dadang Sjamsi telah melakukan suatu perbuatan berupa melakukan jual beli secara tidak benar dan tidak sah atas objek jual beli dan melakukan jual beli dengan penjual yang tidak berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa;
33. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Alm. Dadang Sjamsi yang telah mengaku-ngaku pemilik objek *a quo* padahal asal persil tanah berbeda serta jual beli dilakukan secara tidak benar dan tidak sah atas objek yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo* adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam syarat sah Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 angka 4 KUHPerdara menyatakan : 1. Sepakat, 2. Cakap, 3. Suatu Hal Tertentu, dan 4. Suatu Sebab yang halal. Suatu sebab yang halal adalah objek yang diperjanjikan bukanlah objek yang terlarang, suatu sebab tidak halal meliputi perbuatan melanggar hukum, berlawanan dengan kesusilaan dan melanggar ketertiban umum. Objek jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Alm. Dadang Sjamsi jelas-jelas merupakan objek yang terlarang karena secara melawan hukum dengan menjadikan objek jual beli



tanah milik ahli waris Imam Bin Kasbi, yang notabene bukan milik Jamhuri Bin Astari, Hasan Bin Salmin, Arnawi binti H. Asman, Kamsari Bin Tasmin, Umar Bin Astari, Masta Bin Astari, Sarun Bin Ruman, Jaya Bin Astari, dan Saimi Binti Kasim yang merupakan penjual yang tidak berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa. Dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Alm. Dadang Sjamsi menjadi batal demi hukum;

34. Bahwa adanya perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Alm. Dadang Sjamsi yang mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah *a quo* padahal asal persil tanahnya berbeda serta jual beli dilakukan dengan penjual yang tidak berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa jelas - jelas merugikan Penggugat yang telah memperoleh hak atas tanah milik Alm. Iman Bin Kasbi melalui jual beli secara sah dan tidak melawan hukum dengan penjual yang sah dan benar yakni ahli waris Iman Bin Kasbi yang telah jelas - jelas berhak atas objek tanah sebagaimana diuraikan dalam gugatan *a quo*;" (Garis bawah oleh Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi);

3. Bahwa dengan demikian telah terbukti dalam Gugatannya Penggugat Kompensi mendalilkan bahwasanya yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah hanya Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dan Alm. Dadang Sjamsi, bahkan ternyata didalam Gugatannya tidak ada satupun dalil tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV Kompensi s/d Tergugat XI Kompensi, padahal dari uraian unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dalilkan oleh Penggugat Kompensi pada point 31 Posita Gugatannya, maka seharusnya Penggugat Kompensi dalam Gugatannya menguraikan tentang jenis Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV Kompensi s/d Tergugat XI Kompensi;

4. Bahwa oleh karena tidak ada satupun dalil Penggugat Kompensi yang menguraikan secara jelas dan terang tentang jenis perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat IV Kompensi s/d Tergugat XI Kompensi yang termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum, maka Gugatan Penggugat Kompensi menjadi kabur karena tidak



jelas kualitas Tergugat IV Kompensi s/d Tergugat XI Kompensi digugat dan dijadikan sebagai Tergugat dalam Perkara *a quo*;

5. Bahwa karena kedudukan Tergugat IV Kompensi s/d Tergugat XI Kompensi sebagai Ahli Waris Alm. Dadang Sjamsi, maka seandainya pun benar semasa hidupnya Alm. Dadang Sjamsi melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana didalilkan oleh Penggugat Kompensi dalam Gugatannya, maka tidak dapat dipersamakan oleh Penggugat Kompensi bahwasanya Tergugat IV Kompensi s/d Tergugat XI Kompensi telah juga melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

6. Bahwa atau dengan kata lain seandainya pun benar semasa hidupnya Alm. Dadang Sjamsi melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka ketika Alm. Dadang Sjamsi meninggal dunia, Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya tersebut tidak dapat diwariskan menjadi Perbuatan Melawan Hukum Ahli Waris Alm. Dadang Sjamsi yakni Tergugat IV Kompensi s/d Tergugat XI Kompensi, namun yang diwariskan oleh Alm. Dadang Sjamsi kepada ahli warisnya adalah hanya harta warisan berupa tanah yang telah dibeli Alm. Dadang Sjamsi semasa hidupnya dari pihak yang menjual tanah tersebut, hal ini sesuai dengan Pasal 833 KUHPerdara yang menyatakan : "Sekalian ahli waris dengan sendirinya karena hukum memperoleh hak milik atas segala barang, segala hak dan segala piutang si yang meninggal;"

7. Bahwa oleh karenanya apabila Penggugat Kompensi menginginkan agar jual beli yang dilakukan oleh Alm. Dadang Sjamsi semasa hidupnya dengan pihak penjual dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta membatalkan Sertifikat Hak Milik atas nama Alm. Dadang Sjamsi yang diwariskan kepada Tergugat IV Kompensi s/d Tergugat XI Kompensi, maka dalam Gugatan *a quo*, Penggugat Kompensi cukup menjadikan Ahli Waris Alm. Dadang Sjamsi sebagai Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara *a quo* bukan sebagai Tergugat Kompensi yang seolah-olah mempertang gungjawabkan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Alm. Dadang Sjamsi sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat Kompensi dalam Gugatan *a quo*;



8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kompensi Kabur (*Obscuur Libel*) disebabkan tidak jelas kualitas Tergugat IV Kompensi s/d Tergugat XI Kompensi, oleh karenanya sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menolak Gugatan atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

IV.2 Tentang Tidak Jelasnya Kualitas Pihak Turut Tergugat III Kompensi dalam Gugatan :

1. Bahwa dalam Praktik Peradilan Perdata selain pihak Penggugat, Pihak Tergugat, maka dikenal dan diakui juga pihak Turut Tergugat, dimana Turut Tergugat ditarik sebagai pihak dalam suatu perkara hanyalah untuk menghindari kurang para pihak dan untuk tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan tersebut, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang menyatakan sebagai berikut : "*Dalam Hukum Acara Perdata tidak dikenal pengertian turut Penggugat, yang dikenal adalah sebutan turut Tergugat, yaitu orang-orang, bukan Penggugat dan bukan pula Tergugat, akan tetapi demi lengkapnya pihak-pihak harus diikutsertakan sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan Pengadilan (lihat putusan Mahkamah Agung tertanggal 28 Januari 1976 Nomor 201 K/Sip/1974, termuat dalam Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Indonesia 1, Chidir Ali SH., penerbit CV. Nur Cahaya, Yogyakarta, cetakan pertama, 1985, halaman 218).* (Garis bawah oleh Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi);

2. Bahwa dengan demikian secara hukum dan sesuai dengan tata tertib beracara pada Peradilan Perdata serta Praktik Peradilan Perdata, maka Turut Tergugat ditarik dalam suatu perkara perdata hanyalah untuk kelengkapan para pihak atau mencegah kurangnya para pihak dalam perkara tersebut serta tunduk terhadap putusan pengadilan, sehingga tidak diperkenankan Turut Tergugat dituntut untuk diperintahkan menjalankan isi Putusan Pengadilan karena pihak yang dituntut untuk menjalankan Putusan Pengadilan hanyalah Tergugat atau dengan kata lain Turut Tergugat digugat dalam suatu Perkara Perdata hanyalah untuk menghindari kurang pihak dan hanya untuk sekedar tunduk





terhadap Putusan Pengadilan, sehingga tidak diperkenankan Turut Tergugat dituntut untuk menjalankan suatu perbuatan hukum oleh Penggugat sebagai bentuk pelaksanaan Putusan Pengadilan, hal ini sesuai pula dengan pendapat Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya berjudul “Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek”, Penerbit CV Mandar Maju, halaman 2 s/d halaman 3 yang dikutip sebagai berikut : “Dalam praktek istilah turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban melakukan sesuatu, namun hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan (bandingkan dengan putusan-putusan Mahkamah Agung tertanggal 6 Agustus 1973 Nomor 663 K/Sip/1971 dan tertanggal 1 Agustus 1973 Nomor 1038 K/Sip/1972, termuat dalam Yurisprudensi Indonesia, diterbitkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, penerbitan I-II-III-IV/73, halaman 58 dan 225);

Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan hakim. Istilah turut Penggugat tidak dikenal dalam hukum acara perdata. Sehubungan dengan istilah-istilah yang dipergunakan di atas, Mahkamah Agung Republik Indonesia membenarkan pertimbangan dari Pengadilan Tinggi Bandung, yang menyatakan: “Dalam Hukum Acara Perdata tidak dikenal pengertian turut Penggugat, yang dikenal adalah sebutan Turut Tergugat, yaitu orang-orang, bukan Penggugat dan bukan pula Tergugat, akan tetapi demi lengkapnya pihak-pihak harus diikutsertakan sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan Pengadilan” (lihat putusan Mahkamah Agung tertanggal 28 Januari 1976 Nomor 201 K/Sip/1974, termuat dalam Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Indonesia I, Chidir Ali, S.H., penerbit CV. Nur Cahaya, Yogyakarta, cetakan pertama, 1985, halaman 218).” (Garis bawah oleh Tergugat I Konpensasi s/d Tergugat III Konpensasi);

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka apabila dikaitkan dengan Gugatan Penggugat Konpensasi, maka ditemukan dalil-dalil maupun Petitum Gugatan *a quo* yang disatu sisi Penggugat Konpensasi memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menyatakan agar Turut Tergugat I Konpensasi s/d Turut Tergugat VI Konpensasi



tunduk dan patuh pada isi putusan sebagaimana point 42 Posita *Juncto* point 10 Petitum Gugatan Penggugat Kompensi, namun disisi yang lain Penggugat Kompensi juga menuntut agar Majelis Hakim yang mengadili serta memutus perkara *a quo* memerintahkan Turut Tergugat III Kompensi untuk membatalkan Sertipikat-sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dan Alm. Dadang Sjamsi sebagaimana point 39 Posita *Juncto* point 6 Petitum Gugatan *a quo*, demikian juga Penggugat Kompensi menuntut agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* memerintahkan agar Turut Tergugat III Kompensi mencabut blokir atas Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat Kompensi sebagaimana point 40 Posita *Juncto* point 8 Petitum Gugatan *a quo*, sehingga tidak jelas kualitas Turut Tergugat III Kompensi dalam Gugatan Penggugat Kompensi, yakni apakah kualitas Turut Tergugat III Kompensi dalam Gugatan Penggugat Kompensi adalah Turut Tergugat yang hanya tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan atau sebaliknya kualitas Turut Tergugat III Kompensi adalah juga salah satu Tergugat, sehingga dituntut oleh Penggugat Kompensi untuk melakukan suatu perbuatan hukum, yakni agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* memerintahkan untuk membatalkan Sertipikat-Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dan Alm. Dadang Sjamsi serta memerintahkan agar Turut Tergugat III Kompensi mencabut blokir atas Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Penggugat Kompensi;

4. Bahwa ketidakjelasan kualitas Turut Tergugat III Kompensi didalam Gugatan Penggugat Kompensi semakin diperkuat dengan dalil point 40 Posita Gugatan Penggugat Kompensi yang mendalilkan sebagai berikut : “Bahwa dikarenakan Permohonan pemblokiran yang dilakukan oleh Tergugat I hingga Tergugat XI adalah tidak berdasar hukum, untuk itu mohon kepada majelis hakim memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang (Turut Tergugat VI) untuk mencabut Blokir atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 April 2012 Nomor 00002/Gembor Udik/2012 Seluas 25.564 m<sup>2</sup> Desa Gembor Udik,



Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang atas nama Penggugat;”  
(Garis bawah oleh Tergugat I Konpensasi s/d Tergugat III Konpensasi);

5. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat Konpensasi pada point 40 Posita Gugatannya yang dikutip tersebut di atas, maka telah terbukti Gugatan *a quo* kabur karena tidak jelas kedudukan Kantor Pertanahan Kabupaten Serang apakah sebagai Turut Tergugat III Konpensasi ataukah sebagai Turut Tergugat VI Konpensasi, demikian juga telah membentuk konstruksi yuridis seolah-olah Penggugat Konpensasi menjadikan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang sebagai Turut Tergugat III Konpensasi dan Kantor Pertanahan Kabupaten Serang sebagai Turut Tergugat VI Konpensasi;

6. Bahwa selain itu tidak jelasnya kualitas Turut Tergugat III Konpensasi juga terbukti dari dalil-dalil Posita dan Petitum Gugatan Penggugat Konpensasi, yakni :

Point 39 Posita Gugatan Penggugat Konpensasi yang mendalilkan sebagai berikut :

“Bahwa oleh karena akta jual beli dan sertifikat sebagaimana diuraikan diatas tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Serang/Turut Tergugat III haruslah membatalkan :

.....”(Garis bawah oleh Tergugat I Konpensasi s/d Tergugat III Konpensasi);

Point 6 Petitum Gugatan Penggugat Konpensasi yang mendalilkan sebagai berikut :

“ Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang / Turut Tergugat III untuk membatalkan :

...” (Garis bawah oleh Tergugat I Konpensasi s/d Tergugat III Konpensasi);

Point 8 Petitum Gugatan Penggugat Konpensasi yang mendalilkan sebagai berikut :

“Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang/Turut Tergugat III untuk mencabut Blokir atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 April 2012 Nomor 00002/Gembor Udik/2012 Seluas 25.564 m<sup>2</sup> Desa Gembor Udik,



Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang;” (Garis bawah oleh Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi);

7. Bahwa berdasarkan dalil point 39 dan point 40 Posita serta point 6 dan point 8 Petitum Gugatan Penggugat Kompensi, maka telah terbukti ketidakjelasan kualitas Turut Tergugat III Kompensi dalam Gugatan *a quo*, yakni apakah Turut Tergugat III Kompensi dalam perkara *a quo* adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang atau apakah Turut Tergugat III Kompensi dalam perkara *a quo* adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Serang atau apakah Turut Tergugat III Kompensi dalam perkara *a quo* adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang;

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kompensi Kabur (*Obscuur Libel*) karena tidak jelas kualitas Turut Tergugat III Kompensi dalam Gugatan *a quo*, oleh karenanya sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menolak Gugatan Penggugat Kompensi atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

V. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) Karena Tidak Jelas (Kabur) Bahkan Kontradiktif Antara Satu Dalil Posita Dengan Dalil Posita Lainnya Dalam Gugatan;

1. Bahwa Gugatan mempunyai fungsi sebagai pedoman dalam pemeriksaan suatu Perkara Perdata di Pengadilan, oleh karenanya baik Gugatan haruslah disusun secara jelas, sistematis dan tidak bertentangan antara satu dengan yang lainnya;

2. Bahwa suatu Gugatan haruslah memenuhi 3 (tiga) syarat pokok yang bersifat kumulatif sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 8 ayat (3) Rv, suatu Surat Gugatan harus memenuhi 3 (tiga) syarat pokok yang bersifat kumulatif, yaitu :

1. Bagian komparasi berisi identitas para pihak yang memiliki legal standing atau kualitas yang tepat baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat atau Para Penggugat dan sebagai Para Tergugat atau Turut Tergugat;

2. Bagian *fundamentum petendi* atau posita gugatan berisi uraian secara sistematis, jelas dan ringkas tentang suatu peristiwa



hukum, dan didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dalam mengajukan surat gugatan tersebut;

3. Bagian petita atau petitum yang berisi permohonan/permintaan yang disusun secara jelas, padat yang merupakan intisari dari apa yang telah diuraikan dalam bagian posita gugatan, sehingga apa yang ada dalam bagian petitum – harus terlebih dahulu diuraikan dalam bagian posita;

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka apabila dikaitkan dengan Gugatan Penggugat Kompensi, maka ditemukan fakta bahwasanya Gugatan Penggugat Kompensi kabur (*obscur libel*) karena tidak jelas (kabur) bahkan kontradiktif antara satu dalil Posita dengan dalil Posita lainnya dalam Gugatan karena hal-hal sebagai berikut :

3.1 Bahwa dalil Penggugat Kompensi pada point 2 huruf a Posita Gugatan mendalilkan sebagai berikut :

“Bahwa awalnya sebidang tanah yang menjadi objek sengketa perkara *a quo* adalah tanah milik adat dengan Kikitiir/Kohir C Nomor 1282, Persil IA.IB. Blok 02, Luas  $\pm$  28170 m<sup>2</sup>, dengan Nomor objek Pajak/SPPT adalah 36.04.120.016. 002-0300.0, beralamat dahulu dikenal dengan Kampung Citawa, Desa Julang, Kecamatan Cikande, Kawedanaan Ciruas, Kabupaten Serang yang sekarang telah dimekarkan nama desanya dan kini dikenal dengan Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang dengan kepemilikan atas nama (alm) Iman Bin Kasbi yang meninggal pada Tahun 1965.” (*Garis bawah oleh Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi*).

a. Bahwa dalil point 2 huruf a Posita Gugatan sebagaimana dikutip tersebut di atas merupakan dalil yang tidak jelas karena Penggugat Kompensi tidak menjelaskan secara jelas dan lengkap sejak kapan terjadinya pemekaran Kampung Citawa, Desa Julang, Kecamatan Cikande menjadi Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande;

b.-----Bahwa selain itu juga Penggugat Kompensi tidak menjelaskan mengenai apakah Kampung Citawa, Desa Julang, Kecamatan Cikande ketika dimekarkan berubah menjadi Desa Gembor Udik;

c. Bahwa apakah dengan terjadinya pemekaran tersebut Kampung Citawa masuk kedalam wilayah Desa Gembor Udik;





d. Bahwa dengan tidak dijelaskannya hal-hal tersebut di atas dalam Gugatan *a quo*, maka telah menimbulkan ketidakjelasan letak objek tanah yang menjadi sengketa;

e. Bahwa selain itu juga dalam Gugatan *a quo*, Penggugat Kompensi tidak menjelaskan secara terang dan jelas tentang tanggal dan bulan berapa pada tahun 1985 Iman Bin Kasbi meninggal dunia;

f. Bahwa demikian juga dalil point 2 huruf b, c dan d Posita Gugatan *a quo* merupakan dalil-dalil yang tidak jelas karena Penggugat Kompensi tidak menjelaskan secara terang dan jelas mengenai hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat Kompensi tidak menjelaskan secara terang didalam Gugatannya tentang kapan pernikahan antara Iman Bin Kasbi dengan Siti Binti Melidin;

- Bahwa Penggugat Kompensi tidak menjelaskan secara terang didalam Gugatannya tentang tanggal dan bulan berapa pada tahun 1962 Siti Binti Melidin meninggal dunia;

- Bahwa Penggugat Kompensi tidak menjelaskan secara terang didalam Gugatannya tentang tanggal, bulan dan tahun berapa Misad Bin Iman menikah dengan Ny. Rupi;

- Bahwa Penggugat Kompensi tidak menjelaskan secara terang didalam Gugatannya tentang tanggal dan bulan berapa pada tahun 1973 Ny. Rupi meninggal dunia;

- Bahwa Penggugat Kompensi tidak menjelaskan secara terang didalam Gugatannya tentang tanggal dan bulan berapa pada tahun 1987 Misad Bin Iman meninggal dunia;

- Bahwa selain itu Penggugat Kompensi juga tidak menjelaskan secara terang didalam Gugatannya tentang tanggal dan bulan berapa pada tahun 2001 Muslih Bin Misad meninggal dunia;

3.2 Bahwa hal-hal tersebut di atas sangatlah penting dalam rangka mengetahui secara jelas dan terang riwayat atau silsilah keturunan Alm. Iman Bin Kasbi serta kejelasan tentang kedudukan Ahli Waris Alm. Iman Bin Kasbi yang mempunyai hak atau turut mempunyai hak untuk mewarisi harta peninggalan Alm. Iman Bin Kasbi termasuk sebidang tanah



yang terletak di Kampung Citawa, Desa Julang, Kecamatan  
Cikande, Kawedanaan Ciruas, Kabupaten Serang;

4. Bahwa Gugatan Penggugat Kompensi juga Kabur dan kontradiksi antara satu dalil Posita Gugatan dengan Posita Gugatan lainnya terbukti juga sebagaimana dalil point 33 Posita Gugatannya mendalilkan sebagai berikut :

“Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Alm. Dadang Sjamsi yang telah mengaku-ngaku pemilik objek *a quo* padahal asal persil tanah berbeda serta jual beli dilakukan secara tidak benar dan tidak sah atas objek yang menjadi sengketa dalam perkara *a quo* adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam syarat sah Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 angka 4 KUHPerduta menyatakan : 1. Sepakat, 2. Cakap, 3. Suatu Hal Tertentu, dan 4. Suatu Sebab yang halal. Suatu sebab yang halal adalah objek yang diperjanjikan bukanlah objek yang terlarang, suatu sebab tidak halal meliputi perbuatan melanggar hukum, berlawanan dengan kesusilaan dan melanggar ketertiban umum. Objek jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Alm. Dadang Sjamsi jelas-jelas merupakan objek yang terlarang karena secara melawan hukum dengan menjadikan objek jual beli tanah milik ahli waris Imam Bin Kasbi, yang notabene bukan milik Jamhuri Bin Astari, Hasan Bin Salmin, Arnawi binti H. Asman, Kamsari Bin Tasmin, Umar Bin Astari, Masta Bin Astari, Sarun Bin Ruman, Jaya Bin Astari, dan Saimi Binti Kasim yang merupakan penjual yang tidak berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa. Dengan demikian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Alm. Dadang Sjamsi menjadi batal demi hukum.” (Garis bawah oleh Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi);

5. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat Kompensi pada point 33 Posita Gugatannya telah membangun konstruksi yuridis seolah-olah hubungan hukum Jual Beli tanah terjadi antara Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi dengan Jamhuri Bin Astari, Hasan Bin Salmin, Arnawi binti H.Asman, Kamsari Bin Tasmin, Umar Bin Astari, Masta Bin Astari, Sarun Bin Ruman, Jaya Bin Astari, dan Saimi Binti Kasim yang merupakan penjual yang tidak berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa, padahal tidak semua Jual Beli tanah terjadi antara Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi selaku Pihak Pembeli dengan Jamhuri Bin Astari, Hasan Bin Salmin, Arnawi binti H.Asman, Kamsari Bin

Halaman 80 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



Tasmin, Umar Bin Astari, Masta Bin Astari, Sarun Bin Ruman, Jaya Bin Astari, dan Saimi Binti Kasim selaku Pihak Penjual, hal tersebut pun diakui oleh Penggugat Kompensi pada point 17 huruf d dan point 20 Posita Gugatannya yang dikutip sebagai berikut :

Point 17 huruf d Posita Gugatan Penggugat Kompensi menyatakan :

“ Sertifikat Hak Milik Nomor 132 tanggal 05-05-1993, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 1.390 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.133 P.78/S.VI, Nama Pemegang Hak sebelumnya/Penjual adalah Arnawi binti H.Asman dan dibeli oleh Pembeli bernama Antonius Haryanto alias Oei Tjoen Liang, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 134/JB/09/1/1991 tanggal 26 Januari 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande, kemudian oleh Hadi Jasin selaku kuasa bertindak untuk dan atas nama Antonius Haryanto alias Oei Tjoen Liang berdasarkan Akta Surat Kuasa Nomor 13 tanggal 22 Desember 2000 yang dibuat dihadapan Syafi'i Notaris di Kabupaten Bekasi (selaku penjual), menjual kepada Haryanto Jasin (selaku pembeli) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 160/2004 tanggal 31 Mei 2004 dibuat oleh dan dihadapan Marisa Zahara, S.H, PPAT untuk wilayah Kabupaten Serang;” (Garis bawah oleh Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi);

Point 20 Posita Gugatan Penggugat Kompensi menyatakan :

“ Bahwa Sertifikat Hak Milik atas Nama Dadang Sjamsi yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 79 tanggal 05-05-1993, Desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Propinsi Jawa Barat, Luas 2.220 m<sup>2</sup> (Dua Ribu Dua Ratus Dua Puluh Meter Persegi), Nama Jalan/Persil Blok : Prapatan, Asal Persil Konversi Milik Adat C.1273 P.78/S.VI, Nama Pemegang Hak sebelumnya/Penjual adalah Saimi Binti Kasim, kemudian dibeli oleh Antonius Haryanto alias Oei Tjoen Liang (Pembeli), berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 2031/JB/09/1/1991 tanggal 10 Oktober 1990 yang dibuat oleh dan dihadapan E.Rachmat Sulaeman, BA Camat/PPAT Wilayah Kecamatan Cikande, kemudian dijual oleh Antonius Haryanto alias Oei Tjoen Liang (Penjual) kepada Dadang Sjamsi (selaku pembeli) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 248/2004 tanggal 27 Juli 2004 yang dibuat oleh dan dihadapan Marisa Zahara, S.H, PPAT untuk



wilayah Kabupaten Serang. (Garis bawah oleh Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi);

6. Bahwa berdasarkan point 17 huruf d dan point 20 Posita Gugatan Penggugat Kompensi tersebut, maka jelas hubungan hukum antara Harjanto Jasin *in casu* Tergugat I Kompensi bukan saja berdasarkan jual beli dengan pihak Jamhuri Bin Astari, Hasan Bin Salmin, Arnawi binti H.Asman, Kamsari Bin Tasmin, Umar Bin Astari, Masta Bin Astari, Sarun Bin Ruman, Jaya Bin Astari, dan Saimi Binti Kasim, namun juga dengan pihak Antonius Haryanto, bahkan Alm. Dadang Sjamsi juga melakukan jual beli dengan Antonius Haryanto bukan dengan Jamhuri Bin Astari, Hasan Bin Salmin, Arnawi binti H.Asman, Kamsari Bin Tasmin, Umar Bin Astari, Masta Bin Astari, Sarun Bin Ruman, Jaya Bin Astari, dan Saimi Binti Kasim;

7. Bahwa oleh karenanya disatu sisi Penggugat Kompensi mendalilkan bahwasanya yang menjadi pihak penjual tanah adalah Antonius Haryanto baik kepada Tergugat I Kompensi maupun kepada Alm. Dadang Sjamsi sebagaimana point 17 huruf d dan point 20 Posita Gugatannya, sementara disisi yang lain pada point 33 Posita Gugatan *a quo* Antonius Haryanto tidak dijadikan sebagai pihak penjual tanah, padahal jikalau pada point 17 huruf d dan point 20 Posita Gugatan *a quo*, Penggugat Kompensi mendalilkan Antonius Haryanto sebagai pihak penjual kepada Tergugat I Kompensi dan Alm. Dadang Sjamsi, maka seharusnya pada point 33 Posita Gugatannya Penggugat Kompensi juga menjadikan Antonius Haryanto sebagai pihak Penjual tanah;

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya Gugatan Penggugat Kompensi kabur (*obscuur libel*) karena tidak jelas (kabur) bahkan kontradiktif antara satu dalil Posita dengan dalil Posita lainnya dalam Gugatan, oleh karenanya sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menolak Gugatan Penggugat Kompensi atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

VI. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) Karena Terjadinya Kontradiktif Antara Posita Dan Petitum Gugatan.

1. Bahwa dalil Penggugat Kompensi pada point 40 Posita Gugatannya menyatakan sebagai berikut :

“Bahwa dikarenakan Permohonan pemblokiran yang dilakukan oleh Tergugat I hingga Tergugat XI adalah tidak berdasar hukum, untuk itu



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon kepada majelis hakim memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang (Turut Tergugat VI) untuk mencabut Blokir atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 April 2012 Nomor 00002/Gembor Udik/2012 Seluas 25.564 m<sup>2</sup> Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang atas nama Penggugat;” (*Garis bawah oleh Tergugat I Konpensasi s/d Tergugat III Konpensasi*);

2. Bahwa sementara pada point 8 Petitum Gugatan Penggugat Konpensasi memohon sebagai berikut :

“Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang/Turut Tergugat III untuk mencabut Blokir atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 April 2012 Nomor 00002/Gembor Udik/2012 Seluas 25.564 m<sup>2</sup> Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang;” (*Garis bawah oleh Tergugat I Konpensasi s/d Tergugat III Konpensasi*);

3. Bahwa dengan demikian telah terbukti adanya kontradiksi antara Posita dan Petitum Gugatan *a quo* karena pada point 40 Posita Gugatan *a quo* Penggugat Konpensasi mendalilkan “....mohon kepada majelis hakim memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang (Turut Tergugat VI) untuk mencabut Blokir atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 April 2012 Nomor 00002/Gembor Udik/2012 Seluas 25.564 m<sup>2</sup> Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang atas nama Penggugat;”, maka seharusnya dalam Petitum Gugatan *a quo* juga Penggugat Konpensasi memohon Majelis Hakim memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Serang (Turut Tergugat VI Konpensasi) untuk mencabut Blokir atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 April 2012 Nomor 00002/Gembor Udik/2012 Seluas 25.564 m<sup>2</sup> Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang atas nama Penggugat;”, namun ternyata dalam Petitumnya Penggugat Konpensasi memohon kepada Majelis Hakim agar memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang/Turut Tergugat III untuk mencabut Blokir atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 April 2012 Nomor 00002/Gembor Udik/2012 Seluas

Halaman 83 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### 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)





25.564 m<sup>2</sup> Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang;”, sehingga sangat jelas terjadi kontradiksi antara posita dan petitum Gugatan Penggugat Kompensi;

4. Bahwa karena telah terbukti kontradiksi antara Posita dan Petitum Gugatan, maka Gugatan Penggugat Kompensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), hal tersebut sesuai dan berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana Putusan MARI Nomor 1075. K/Sip/1980 yang menyatakan bahwa “Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita Gugatan, Gugatan tidak dapat diterima”;

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menolak Gugatan Penggugat Kompensi atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

VII. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) Karena Tidak Jelas Dan Tidak Terperinci Tuntutan Ganti Rugi Dalam Gugatan Penggugat;

1.---Bahwa pada point 35 Posita Gugatannya, Penggugat Kompensi mendalilkan sebagai berikut :

“Bahwa adapun bentuk kerugian Penggugat adalah Penggugat tidak bisa memanfaatkan dan memperoleh manfaat atas tanah yang telah Penggugat peroleh secara sah dan benar, Penggugat tidak bisa melakukan dan membangun kegiatan usaha diatas tanah yang menjadi objek sengketa, dan Penggugat juga telah mengeluarkan biaya - biaya untuk menyelesaikan persoalan hukum atas objek tanah dalam perkara *a quo* mulai dari tingkat Kantor Pertanahan, Kepolisian, Pengadilan Tata Usaha Negara, dan Pengadilan Negeri sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);”

2.--Bahwa berdasarkan dalil Penggugat Kompensi tentang Kerugian Penggugat Kompensi tersebut, maka suatu fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya adalah sangat tidak jelas karena dalam Gugatan *a quo*, Penggugat Kompensi tidak menjelaskan secara jelas dan terperinci berapa kerugian Penggugat Kompensi karena tidak bisa memanfaatkan tanah dan tidak bisa melakukan dan membangun kegiatan usaha diatas tanah yang menjadi objek sengketa serta berapa besar biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Kompensi untuk menyelesaikan persoalan hukum atas objek tanah di



tingkat Kantor Pertanahan, maupun berapa besar biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Kompensi untuk menyelesaikan persoalan hukum atas objek tanah di tingkat Kepolisian, demikian juga berapa besar biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Kompensi untuk menyelesaikan persoalan hukum atas objek tanah di tingkat Pengadilan Tata Usaha Negara dan berapa besar biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Kompensi untuk menyelesaikan persoalan hukum atas objek tanah di tingkat Pengadilan Negeri, sehingga total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat Kompensi adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

3.-----Bahwa dengan demikian kerugian materiil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) yang dituntut oleh Penggugat Kompensi dalam Gugatannya didasarkan pada perhitungan yang tidak jelas;

4.-Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwasanya tidak jelas dan tidak terperinci tuntutan ganti rugi oleh Penggugat Kompensi dalam Gugatan *a quo*, sehingga berimplikasi yuridis pada kaburnya Gugatan Penggugat Kompensi (*Obscuur Libel*), sehingga sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menolak Gugatan Penggugat Kompensi atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonpensi :\_

1. Bahwa didalam Gugatan Rekonpensi ini, Tergugat I Kompensi s/d Tergugat III Kompensi disebut sebagai Para Penggugat Rekonpensi, sedangkan Penggugat Kompensi disebut sebagai Tergugat Rekonpensi;
2. Bahwa dalam rangka efisiensi dan efektivitas Gugatan Rekonpensi ini, maka Para Penggugat Rekonpensi mohon agar fakta-fakta tentang Permasalahan Kepemilikan Tanah yang menjadi objek sengketa oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang terurai dalam Jawaban Pokok Perkara Kompensi tersebut di atas dijadikan dalil-dalil Posita Gugatan Para Penggugat Rekonpensi ini;
3. Bahwa berdasarkan pada hal-hal tersebut di atas, maka suatu fakta yang tidak dapat disangkal kebenarannya adalah Para Penggugat Rekonpensi merupakan Pemilik yang sah atas tanah yang terletak dan dikenal di Kamp. Gembor Udik, Kelurahan Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten



Serang, Banten sesuai dengan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik (Sertifikat Hak Milik (SHM)) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang dari tahun 1993 s/d tahun 1996 sebagaimana Sertifikat-sertifikat Hak Milik sebagai berikut :

I. Adapun Kepemilikan Tanah oleh Penggugat I Rekonpensi berdasarkan Sertifikat-sertifikat Hak Milik :

----Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 278 tanggal 28 Juni 1995 atas nama Harjanto Jasin (Penggugat I Rekonpensi) seluas 220 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Harjanto Jasin;  
Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;  
Timur : Tanah Milik Hadi Jasin;  
Barat : Jalan Gorda;

----Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 231 tanggal 13 Juni 1994 atas nama Harjanto Jasin (Penggugat I Rekonpensi) seluas 1.920 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus dua puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin;  
Selatan : Tanah Milik Harjanto Jasin;  
Timur : Tanah Milik Hadi Jasin;  
Barat : Jalan Gorda;

-Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 113 tanggal 5 Mei 1993 atas nama Harjanto Jasin (Penggugat I Rekonpensi) seluas 2.500 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin;  
Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;  
Timur : Tanah Milik Hadi Jasin;  
Barat : Jalan Gorda;

-----Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 132 tanggal 5 Mei 1993 atas nama Haryanto Jasin (Penggugat I Rekonpensi) seluas 1.390 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin;  
Selatan : Tanah Milik Dadang Djamsi;  
Timur : Tanah Milik Harjanto Jasin;  
Barat : Tanah Milik Hadi Jasin;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II.-----Adapun Kepemilikan Tanah oleh Penggugat II Rekonpensi berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 203 tanggal 13 Juni 1994 atas nama Halim Hermawan (Penggugat II Rekonpensi) seluas 735 m<sup>2</sup> (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Tanus Kiman Suardi;  
Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;  
Timur : Tanah Milik Hadi Jasin;  
Barat : Tanah Milik Hadi Jasin;

III.-----Adapun Kepemilikan Tanah oleh Penggugat III Rekonpensi berdasarkan Sertipikat-sertifikat Hak Milik :

-Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 75 tanggal 5 Mei 1993 atas nama Hadi Jasin (Penggugat III Rekonpensi) seluas 1.470 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Harjanto Jasin;  
Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;  
Timur : Tanah Milik Hadi Jasin;  
Barat : Jalan Gorda;

-Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 90 tanggal 5 Mei 1993 atas nama Hadi Jasin (Penggugat III Rekonpensi) seluas 2.595 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus sembilan puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin;  
Selatan : Tanah Milik Dadang Djamsi;  
Timur : Tanah Milik Haryanto Jasin;  
Barat : Jalan Gorda;

-Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 76 tanggal 5 Mei 1993 atas nama Hadi Jasin (Penggugat III Rekonpensi) seluas 1.125 m<sup>2</sup> (seribu seratus dua puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin;  
Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;  
Timur : Tanah Milik Hadi Jasin;  
Barat : Tanah Milik Harjanto Jasin;

----Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 285 tanggal 24 Juni 1996 atas nama Hadi Jasin (Penggugat III Rekonpensi) seluas 1.515 m<sup>2</sup> (seribu

Halaman 87 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### 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

lima ratus lima belas meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin dan Tanah Milik Halim Hermawan;

Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;

Timur : Tanah Milik Tanus Kiman Suardi;

Barat : Tanah Milik Hadi Jasin;

-Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 74 tanggal 5 Mei 1993 atas nama Hadi Jasin (Penggugat III Rekonpensi) seluas 1.085 m<sup>2</sup> (seribu delapan puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin dan Tanah Milik Tanus Kiman Suardi;

Selatan : Tanah Milik Harjanto Jasin;

Timur : Tanah Milik Halim Hermawan;

Barat : Tanah Milik Hadi Jasin;

-Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 249 tanggal 1 Agustus 1994 atas nama Hadi Jasin (Penggugat III Rekonpensi) seluas 2.080 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Tanus Kiman Suardi;

Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;

Timur : Tanah Milik Halim Hermawan;

Barat : Tanah Milik Hadi Jasin;

-Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 87 tanggal 5 Mei 1993 atas nama Hadi Jasin (Penggugat III Rekonpensi) seluas 5.800 m<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin;

Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;

Timur : Tanah Milik Hadi Jasin dan Tanah Milik Halim Hermawan.;

Barat : Jalan Gorda dan Tanah Milik Hadi Jasin serta Tanah Milik Harjanto Jasin;

1.-----Bahwa suatu fakta yuridis yang tidak terbantahkan adalah Para Penggugat Rekonpensi dan Alm. Dadang Sjamsi merupakan pemilik yang sah atas tanah yang menjadi objek sengketa, sedangkan Alm. Iman Bin Kasbi bukanlah pemilik tanah yang menjadi objek sengketa, sehingga

Halaman 88 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akhirnya Ahli Waris Alm. Iman Bin Kasbi bersama-sama dengan Sdr. Juki telah melakukan segala cara termasuk memalsukan surat-surat kepemilikan tanah berupa :

--Akta Jual Beli Nomor 80/2011 tanggal 17 Oktober 2011 atas nama Penjual Tuan Iwan Mahruf, Nyonya Misah, Tuan Madrobo dan pembeli Tuan Hamzah yang dikeluarkan oleh PPAT Dra. Sugestiana Arsyad, B.Sc., SH., M.Kn.;

-----Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 023/DS-KET/X/2011 tanggal 27 Oktober 2011;

- Berita Acara Kesaksian Pemilikan Tanah tanggal 27 Oktober 2011;

Selanjutnya surat-surat palsu atau dipalsukan tersebut digunakan sebagai data yuridis untuk dalam permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik Atas Nama Tergugat Rekonpensi, dimana Pemalsuan Surat tersebut telah terbukti secara sah dan meyakinkan sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 352/PID.B/2014/PN.Srg dalam perkara pidana dengan atas nama Terdakwa Juki bin Sahari yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga menjadi Bukti yang sempurna dalam perkara perkara ini, hal tersebut sesuai dengan Pasal 1918 KUHPerdara *Juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan MA-RI Nomor 199.K/Sip/1973, tanggal 27 Nopember 1975 yang dikutip sebagai berikut :

Pasal 1918 KUHPerdara berbunyi :

“Suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak, dengan mana seorang telah dijatuhkan hukuman karena suatu kejahatan maupun pelanggaran, didalam suatu perkara perdata dapat diterima sebagai suatu bukti tentang perbuatan yang telah dilakukan, kecuali jika dapat dibuktikan sebaliknya;”

Putusan MA-RI Nomor 199.K/Sip/1973, tanggal 27 Nopember 1975 berbunyi :

“Suatu Putusan Hakim Pidana mempunyai kekuatan bukti yang sempurna dalam perkara perdata, baik terhadap orang yang dihukum pada putusan hakim pidana maupun terhadap pihak ketiga, dengan memperbolehkan adanya Pembuktian Perlawanan (bukti balasan);”

2.Bahwa oleh karenanya Tergugat Rekonpensi telah terbukti tidak hati-hati, tidak cermat dan tidak teliti atau ceroboh dalam meneliti atas asal-usul / riwayat tanah yang menjadi objek jual beli termasuk keabsahan surat-surat yang menjadi kelengkapan data yuridis tanah yang menjadi objek jual beli,

Halaman 89 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### 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)



sehingga Tergugat Rekonpensi tidak mengetahui bahwasanya Alm. Iman Bin Kasbi dan / atau ahli warisnya tidak memiliki atau tidak mempunyai hak atas objek sengketa yang terletak di Desa Gembor Udik bahkan Tergugat Rekonpensi tidak mengetahui bahwasanya surat-surat berupa Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor 023/DS-KET/X/2011 tanggal 27 Oktober 2011 dan Surat Berita Acara Kesaksian Pemilikan Tanah tanggal 27 Oktober 2011 yang digunakan sebagai bukti hak dan data yuridis atas objek sengketa adalah surat-surat yang dipalsukan atau palsu karena surat-surat tersebut diterbitkan dan ditandatangani oleh Juki bin Sahari pada tahun 2011 dalam kapasitasnya sebagai Kepala Desa Gembor Udik, padahal faktanya pada tahun 2011 Juki bin Sahari sudah tidak lagi menjabat sebagai Kepala Desa Gembor Udik, dimana Juki bin Sahari menjabat sebagai Kepala Desa sejak tahun 2000 dan berakhir tahun 2008, bahkan akibat dari ketidakhati-hatian, ketidakcermatan dan ketidaktelitian atau ceroboh dari Tergugat Rekonpensi, maka Tergugat Rekonpensi tidak mengetahui bahwasanya Juki bin Sahari yang tidak lagi menjabat sebagai Kepala Desa Gembor Udik bertindak sebagai saksi dalam penandatanganan Akta Jual Beli antara Tergugat Rekonpensi dengan Ahli Waris Alm. Iman Bin Kasbi sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 80 tertanggal 17 Oktober 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat IV Konpensi, oleh karenanya perbuatan Tergugat Rekonpensi tersebut telah merugikan Para Penggugat Rekonpensi selaku Pemilik yang sah atas tanah *a quo*, dengan demikian perbuatan Tergugat Rekonpensi haruslah dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas, dimana sejak Putusan *Hoge Raad* tanggal 31 Desember 1919 dalam perkara Lindendaum-Cohen, maka Perbuatan Melawan Hukum berkembang, sehingga menjadi 4 (empat) Kriteria Perbuatan Melawan Hukum, yakni :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati.

3.-----Bahwa oleh karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi yang telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonpensi, maka Tergugat Rekonpensi haruslah menggantikan kerugian tersebut, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdara yang dikutip sebagai berikut :

*Halaman 90 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya” ;

4. Bahwa adapun kerugian Para Penggugat Rekonpensi diuraikan sebagai berikut :

I. Kerugian Materiil :

Para Penggugat Rekonpensi tidak dapat memanfaatkan tanah milik Para Penggugat Rekonpensi akibat dari pagar ber dinding beton yang didirikan oleh Tergugat Rekonpensi sejak tahun 2012 s/d saat ini adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

II. Kerugian Immateriil :

Oleh karena Para Penggugat Rekonpensi harus menanggung malu, rusak nama baik dan beban pikiran berat yang diderita oleh Para Penggugat Rekonpensi disebabkan adanya perkara ini, dimana hal itu sukar dinilai, akan tetapi dapat diperhitungkan dan ditaksir sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) yang harus ditanggung oleh Para Penggugat Rekonpensi;

5.-----Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 352/PID.B/2014/PN.Srg, tertanggal 14 Oktober 2014 dalam Perkara Pidana dengan atas nama Terdakwa Juki bin Sahari yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik Atas Nama Tergugat Rekonpensi cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, oleh karena diterbitkan berdasarkan surat-surat palsu yang digunakan sebagai data yuridis dalam permohonan dan penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik Atas Nama Tergugat Rekonpensi, bahkan konsekwensi yuridis dari Akta Jual Beli Nomor 80/2011 tanggal 17 Oktober 2011 yang meruapakan bukti peralihan hak atas tanah antara Ahli Waris Alm. Iman Bin Kasbi dengan Tergugat Rekonpensi telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Serang Nomor 352/PID.B/2014/PN.Srg, tertanggal 14 Oktober 2014 dalam Perkara Pidana dengan atas nama Terdakwa Juki bin Sahari yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik Atas Nama Penggugat Konpensi cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, hal tersebut sesuai dengan praktik peradilan perdata di Indonesia sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah

Halaman 91 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

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)

Halaman 91



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung RI dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 701 K/Pdt/1997 tertanggal 24 Maret 1999 yang menyatakan :

- Sertifikat tanah yang dibuat atas dasar jual beli yang tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum.”

6. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi juga memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi dan/atau orang-orang yang mendapat hak/kuasa maupun siapa saja yang menempati tanah milik Para Penggugat Rekonpensi yang terletak di Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang yang menjadi objek sengketa untuk segera membongkar pagar dinding beton yang mengelilingi tanah dan meninggalkan, mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan baik kepada Para Penggugat Rekonpensi terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

7.-----Bahwa dalam rangka menjamin pelaksanaan putusan ini khususnya tuntutan Para Penggugat Rekonpensi sebagaimana pada point 7 Gugatan Rekonpensi, maka Para Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka telah terbukti seluruh dalil-dalil Gugatan Rekonpensi, maka bersama ini Para Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang berkenan untuk memberikan Putusan sebagai berikut :

Dalam Rekonpensi :

- 1.-----Mengabulkan Gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;
- 2.Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- 3.Menyatakan Para Penggugat Rekonpensi merupakan pemilik yang sah atas tanah yang terletak dan dikenal di Kamp. Gembor Udik, Kelurahan Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Banten sesuai dengan Sertifikat-Sertifikat Hak Milik (Sertifikat Hak Milik (SHM)) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang dari tahun 1993 s/d tahun 1996 sebagaimana Sertifikat-sertifikat Hak Milik sebagai berikut :

Halaman 92 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. Adapun Kepemilikan Tanah oleh Penggugat I Rekonpensi berdasarkan Sertifikat-sertifikat Hak Milik :

-Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 278 tanggal 28 Juni 1995 atas nama Harjanto Jasin (Penggugat I Rekonpensi) seluas 220 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Harjanto Jasin;

Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;

Timur : Tanah Milik Hadi Jasin;

Barat : Jalan Gorda;

-Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 231 tanggal 13 Juni 1994 atas nama Harjanto Jasin (Penggugat I Rekonpensi) seluas 1.920 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus dua puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin;

Selatan : Tanah Milik Harjanto Jasin;

Timur : Tanah Milik Hadi Jasin;

Barat : Jalan Gorda;

-Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 113 tanggal 5 Mei 1993 atas nama Harjanto Jasin (Penggugat I Rekonpensi) seluas 2.500 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin;

Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;

Timur : Tanah Milik Hadi Jasin;

Barat : Jalan Gorda;

-Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 132 tanggal 5 Mei 1993 atas nama Haryanto Jasin (Penggugat I Rekonpensi) seluas 1.390 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin;

Selatan : Tanah Milik Dadang Djamsi;

Timur : Tanah Milik Harjanto Jasin;

Barat : Tanah Milik Hadi Jasin;

II.-----Adapun Kepemilikan Tanah oleh Penggugat II Rekonpensi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 203 tanggal 13 Juni 1994 atas nama Halim Hermawan (Penggugat II Rekonpensi) seluas 735

Halaman 93 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m<sup>2</sup> (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Tanus Kiman Suardi;

Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;

Timur : Tanah Milik Hadi Jasin;

Barat : Tanah Milik Hadi Jasin;

III.-----Adapun Kepemilikan Tanah oleh Penggugat III Rekonpensi berdasarkan Sertifikat-sertifikat Hak Milik :

-- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 75 tanggal 5 Mei 1993 atas nama Hadi Jasin (Penggugat III Rekonpensi) seluas 1.470 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Harjanto Jasin;

Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;

Timur : Tanah Milik Hadi Jasin;

Barat : Jalan Gorda;

-- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 90 tanggal 5 Mei 1993 atas nama Hadi Jasin (Penggugat III Rekonpensi) seluas 2.595 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus sembilan puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin;

Selatan : Tanah Milik Dadang Djamsi;

Timur : Tanah Milik Haryanto Jasin;

Barat : Jalan Gorda;

-- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 76 tanggal 5 Mei 1993 atas nama Hadi Jasin (Penggugat III Rekonpensi) seluas 1.125 m<sup>2</sup> (seribu seratus dua puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin;

Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;

Timur : Tanah Milik Hadi Jasin;

Barat : Tanah Milik Harjanto Jasin;

-Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 285 tanggal 24 Juni 1996 atas nama Hadi Jasin (Penggugat III Rekonpensi) seluas 1.515 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus lima belas meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 94 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin dan Tanah Milik Halim Hermawan;

Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;

Timur : Tanah Milik Tanus Kiman Suardi;

Barat : Tanah Milik Hadi Jasin;

-- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 74 tanggal 5 Mei 1993 atas nama Hadi Jasin -- (Penggugat III Rekonpensi) seluas 1.085 m<sup>2</sup> (seribu delapan puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin dan Tanah Milik Tanus Kiman Suardi;

Selatan : Tanah Milik Harjanto Jasin;

Timur : Tanah Milik Halim Hermawan;

Barat : Tanah Milik Hadi Jasin;

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 249 tanggal 1 Agustus 1994 atas nama Hadi Jasin (Penggugat III Rekonpensi) seluas 2.080 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Tanus Kiman Suardi;

Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;

Timur : Tanah Milik Halim Hermawan;

Barat : Tanah Milik Hadi Jasin;

-- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 87 tanggal 5 Mei 1993 atas nama Hadi Jasin (Penggugat III Rekonpensi) seluas 5.800 m<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin;

Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;

Timur : Tanah Milik Hadi Jasin dan Tanah Milik Halim Hermawan;

Barat : Jalan Gorda dan Tanah Milik Hadi Jasin serta Tanah Milik Harjanto Jasin;

4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik, seluas 25.564 m<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu lima ratus enam puluh empat meter persegi) atas nama Hamzah dengan Surat Ukur Nomor 00002/Gembor Udik/2012, tanggal 25 April 2012 cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Halaman 95 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### 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)



5.-Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar secara tunai dan sekaligus kerugian yang dialami oleh Para Penggugat Rekonsensi sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

I. Kerugian Materiil :

Para Penggugat Rekonsensi tidak dapat memanfaatkan tanah milik Penggugat Rekonsensi akibat dari pagar berinding beton yang didirikan oleh Tergugat Rekonsensi sejak tahun 2012 s/d saat ini adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

II. Kerugian Immateriil :

Oleh karena Para Penggugat Rekonsensi harus menanggung malu, rusak nama baik dan beban pikiran berat yang diderita oleh Para Penggugat Rekonsensi disebabkan adanya perkara ini, dimana hal itu sukar dinilai, akan tetapi dapat diperhitungkan dan ditaksir sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) yang harus ditanggung oleh Para Penggugat Rekonsensi;

6.----Memerintahkan kepada Tergugat Rekonsensi dan/atau orang-orang yang mendapat hak/kuasa maupun siapa saja yang menempati tanah milik Para Penggugat Rekonsensi yang terletak di Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang yang menjadi objek sengketa untuk segera membongkar pagar dinding beton yang mengelilingi tanah serta meninggalkan, mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan baik kepada Para Penggugat Rekonsensi terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

7.Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Dalam Kompensi Dan Rekonsensi :

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara ini;

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Putusan Sela:

1. Menolak Eksepsi Kompetensi Absolut dan Eksepsi Kompetensi Relatif yang diajukan oleh Tergugat I s/d Tergugat III, Tergugat IV s/d Tergugat XI dan Turut Tergugat III;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pengadilan Negeri Serang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara gugatan ini;
4. Menangguhkan biaya perkara bersama sama dengan putusan akhir;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Serang telah memberikan Putusan Nomor 32/Pdt.G/2014/PN SRG., tanggal 9 Juni 2015 dengan amar sebagai berikut:

A. Dalam Konvensi :

I. Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat I s/d XI, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat V untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara:

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

B. Dalam Rekonvensi :

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Para Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik yang sah atas tanah yang terletak dan dikenal di Kamp. Gembor Udik, Kelurahan Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang, Banten sesuai dengan Sertipikat-Sertipikat Hak Milik (Sertifikat Hak Milik (SHM)) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang dari tahun 1993 s/d tahun 1996 sebagaimana Sertipikat-sertifikat Hak Milik sebagai berikut :

-Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 278 tanggal 28 Juni 1995 atas nama Harjanto Jasin (Penggugat I Rekonvensi) seluas 220 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Harjanto Jasin;

Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;

Timur : Tanah Milik Hadi Jasin;

Barat : Jalan Gorda;

-Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 231 tanggal 13 Juni 1994 atas nama Harjanto Jasin (Penggugat I Rekonvensi) seluas 1.920 m<sup>2</sup> (seribu sembilan ratus dua puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin;

Halaman 97 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Tanah Milik Harjanto Jasin;

Timur : Tanah Milik Hadi Jasin;

Barat : Jalan Gorda;

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 113 tanggal 5 Mei 1993 atas nama Harjanto Jasin (Penggugat I Rekonpensi) seluas 2.500 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin;

Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;

Timur : Tanah Milik Hadi Jasin;

Barat : Jalan Gorda;

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 132 tanggal 5 Mei 1993 atas nama Haryanto Jasin (Penggugat I Rekonpensi) seluas 1.390 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin;

Selatan : Tanah Milik Dadang Djamsi;

Timur : Tanah Milik Harjanto Jasin;

Barat : Tanah Milik Hadi Jasin;

-Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 203 tanggal 13 Juni 1994 atas nama Halim Hermawan (Penggugat II Rekonpensi) seluas 735 m<sup>2</sup> (tujuh ratus tiga puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Tanus Kiman Suardi;

Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;

Timur : Tanah Milik Hadi Jasin;

Barat : Tanah Milik Hadi Jasin;

----Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 75 tanggal 5 Mei 1993 atas nama Hadi Jasin (Penggugat III Rekonpensi) seluas 1.470 m<sup>2</sup> (seribu empat ratus tujuh puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Harjanto Jasin;

Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;

Timur : Tanah Milik Hadi Jasin;

Barat : Jalan Gorda;

---Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 90 tanggal 5 Mei 1993 atas nama Hadi Jasin (Penggugat III Rekonpensi) seluas 2.595 m<sup>2</sup> (dua ribu lima ratus sembilan puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin;

Halaman 98 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : Tanah Milik Dadang Djamsi;

Timur : Tanah Milik Haryanto Jasin;

Barat : Jalan Gorda;

---Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 76 tanggal 5 Mei 1993 atas nama Hadi Jasin (Penggugat III Rekonpensi) seluas 1.125 m<sup>2</sup> (seribu seratus dua puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin;

Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;

Timur : Tanah Milik Hadi Jasin;

Barat : Tanah Milik Harjanto Jasin;

-Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 285 tanggal 24 Juni 1996 atas nama Hadi Jasin (Penggugat III Rekonpensi) seluas 1.515 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus lima belas meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin dan Tanah Milik Halim Hermawan.

Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;

Timur : Tanah Milik Tanus Kiman Suardi;

Barat : Tanah Milik Hadi Jasin;

---Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 74 tanggal 5 Mei 1993 atas nama Hadi Jasin (Penggugat III Rekonpensi) seluas 1.085 m<sup>2</sup> (seribu delapan puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin dan Tanah Milik Tanus Kiman Suardi.

Selatan : Tanah Milik Harjanto Jasin;

Timur : Tanah Milik Halim Hermawan;

Barat : Tanah Milik Hadi Jasin;

----Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 249 tanggal 1 Agustus 1994 atas nama Hadi Jasin (Penggugat III Rekonpensi) seluas 2.080 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Tanus Kiman Suardi;

Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;

Timur : Tanah Milik Halim Hermawan;

Barat : Tanah Milik Hadi Jasin;

---Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 87 tanggal 5 Mei 1993 atas nama Hadi Jasin (Penggugat III Rekonpensi) seluas 5.800 m<sup>2</sup> (lima ribu delapan ratus meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : Tanah Milik Hadi Jasin;

Selatan : Tanah Milik Hadi Jasin;

Timur : Tanah Milik Hadi Jasin dan Tanah Milik Halim Hermawan;

Halaman 99 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### 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

Barat : Jalan Gorda dan Tanah Milik Hadi Jasin serta Tanah Milik Harjanto Jasin;

4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 326/Gembor Udik, seluas 25.564 m<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu lima ratus enam puluh empat meter persegi) atas nama Hamzah dengan Surat Ukur Nomor 00002/Gembor Udik/2012, tanggal 25 April 2012 cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonpensi dan/atau orang-orang yang mendapat hak/kuasa maupun siapa saja yang menempati tanah milik Para Penggugat Rekonpensi yang terletak di Desa Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Kabupaten Serang yang menjadi objek sengketa untuk segera membongkar pagar dinding beton yang mengelilingi tanah serta meninggalkan, mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan baik kepada Para Penggugat Rekonpensi terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan putusan perkara ini terhitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

C. Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi :

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp6.234.000,00 (enam juta dua ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding semula Penggugat putusan Pengadilan Negeri Serang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten dengan Putusan Nomor 19/PDT/2016/PT BTN., Tanggal 16 Maret 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding pada tanggal 13 Juni 2016 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juni 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Juni 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 32/Pdt.G/2014/PN Srg., *Juncto* Nomor 19/PDT/2016/PT Btm., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Serang, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Juli 2016;

Halaman 100 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding masing-masing pada tanggal 19 Agustus 2016 dan tanggal 6 September 2016;
2. Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 14 Juli 2016;

Kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang masing-masing pada tanggal 26 Agustus 2016 dan tanggal 14 September 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pertama-tama iijinkan Pemohon Kasasi menilai adanya keanehan / ketidak wajaran dalam proses pemeriksaan dan penjatuhan putusan banding oleh Majelis Hakim Tinggi yang begitu cepat, yaitu kurang dari 1 (satu bulan) sejak Majelis Hakim Tinggi ditetapkan untuk mengadili perkara banding *a quo* pada tanggal 22 Februari 2016, dan diputus pada tanggal 16 Maret 2016. Apabila diperhatikan atas jumlah bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dengan putusan Pengadilan Pengadilan Negeri Serang sampai 246 halaman, ditambah dengan bobot dan jumlah perkara yang dimohonkan banding di wilayah Propinsi Banten, Pemohon Kasasi merasa pemeriksaan dan pemutusan perkara banding yang diajukan Pemohon Kasasi *a quo* terlalu cepat atau sengaja dipercepat seolah-olah mendapat prioritas dari Majelis Hakim Tinggi tersebut, sehingga sangat mungkin telah melompati banyak nomor-nomor perkara yang sudah terdaftar terlebih dahulu (sebelumnya). Mohon Mahkamah Agung memperhatikan ketidak wajaran ini, agar putusan Pengadilan Tinggi *a quo* tidak terkesan terburu-buru, tergesa-gesa atau sengaja dipercepat untuk diputus, dengan mengesampingkan azas ketelitian, kecermatan dan



keadilan (*imparsial* dan *audi et alteram partem*) dalam memberikan pertimbangan dan putusannya.

2. Bahwa selanjutnya Pemohon Kasasi menyampaikan keberatannya sebagai berikut : *Judex Facti* dalam putusannya halaman 236 menyatakan : “Menimbang, bahwa bukti Penggugat bertanda P-1 = TT-1 dan P2=TT.2 berupa Kekitir Pajeg Boemi dan Surat Keterangan Iuran Pembangunan Daerah yang diajukan oleh Penggugat dan Turut Tergugat IV hanyalah berupa foto copy, sedangkan aslinya ada pada Tergugat I s/d III yaitu bukti T.I s/d III-30 dan T.I s/d 31, padahal bukti tersebut digunakan sebagai dasar Turut Tergugat IV untuk menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 80/2011”

Tanggapan :

Bahwa terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut, Pemohon Kasasi menyampaikan keberatan adanya kesalahan dalam penerapan hukum sebagai berikut :

a. Bahwa bukti P-1 berupa Kekitir Pajeg Boemi Nomor 1282 atas nama Iman Bin Kasbi diajukan di persidangan memang berupa foto copy, akan tetapi salinan aslinya diserahkan berikut akta jual beli Nomor 80 tanggal 18 Oktober 2011 (*vide* bukti P-3), kepada Turut Termohon Kasasi III (Kantor BPN Kodya Serang), sebagai syarat pelengkap dan dasar penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 326/Gembor Udik atas nama Pemohon Kasasi (*vide* bukti P-4);

b. Bahwa perihal asli Kekitir Pajeg Boemi Nomor 1282 (*vide* bukti T.I s/d III-30) sampai ada pada Termohon Kasasi I s/d III, justru harus dipertanyakan karena sesuai dengan keterangan saksi-saksi Pemohon Kasasi yaitu Iwan Mahruf, Mdrabo, Misah, H.M.Lariudin dan Fachri, bahwa tanah objek sengketa digarap oleh H. Jaya semasa hidupnya Iman bin Kasbi dengan system bagi hasil;

Menurut keterangan saksi Lariudin, sepeninggal Mirsad bin Iman, H. Jaya masih menggarap tanah Iman bin Kasbi, akan tetapi tidak menjalankan perjanjian bagi hasil, bahkan mengaku memiliki tanah objek sengketa itu hanya dengan secarik kertas yang ditulisnya sendiri namun ditolak oleh Camat Cikande sebagai tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dalam satu pertemuan dengan ahli waris Iman bin Kasbi di kantor Kecamatan Cikande. Bahkan menurut saksi Fachri, tanah objek sengketa itu dijual oleh H. Jaya dengan bantuan mantan Lurah Khawasi dengan surat jual beli yang ditulis tangan olehnya sendiri, bukan oleh Mirsad bin Iman;

Halaman 102 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



c. Bahwa *Judex Facti* di dalam pertimbangan hukumnya tidak memperhatikan / mempertimbangkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut di atas yang memberikan keterangannya di bawah sumpah, yaitu :

- Bahwa H. Jaya hanya sebagai penggarap tanah objek sengketa dengan system bagi hasil dengan pemiliknya Iman bin Kasbi. Setelah Mirsad meninggal, H. Jaya langsung mengakui tanah objek sengketa sebagai miliknya;
- Bahwa ketika saksi Iwan Mahruf mempersoalkannya, dalam suatu musyawarah di Kecamatan Cikande, H. Jaya pernah menunjukkan dokumen surat jual beli tulisan tangan sendiri di kertas biasa (bukan kertas segel) dan Camat waktu itu menyatakan bahwa surat jual beli itu tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Bahwa menurut saksi Fachri yang dikaitkan dengan bukti P-12, mantan Lurah Kaisan pernah menyatakan bahwa selama Kaisan menjabat lurah Gembor Udik selama 30 tahun, tanah objek sengketa tidak pernah diperjual belikan;
- Bahwa berdasarkan bukti P-11, hasil musyawarah di desa Gembor Udik Kecamatan Cikande, membuktikan bahwa tanah objek sengketa ex milik Iman bin Kasbi baru disetujui diserahkan pengurusan (penjualannya) kepada H.Tb.Masnoeni, dan pengurusan itu hanya berlaku sampai dengan tahun 2000. Dengan fakta hukum ini, semestinya *Judex Facti* turut mempertimbangkan bukti tersebut, yang isinya sama sekali tidak menyatakan pengurusan / penguasaan penjualan tanah objek sengketa tersebut pernah dikuasakan apalagi dijual kepada H. Jaya;
- Bahwa Turut Termohon Kasasi III menerbitkan sertifikat Hak Milik Nomor 326/Gembor Udik (*vide* bukti P-4), berdasarkan akta jual beli Nomor 80 tanggal 18 Oktober 2011 (*vide* bukti P-3), yang dibuat berdasarkan Kekitir Padjeg Boemi Nomor 1282 atas nama Iman bin Kasbi (*vide* bukti P-1), sehingga oleh karenanya penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 326/Gembor Udik sudah sesuai, benar dan absah menurut ketentuan peraturan Badan Pertanahan, karena telah memenuhi prosedur penerbitan hak atas tanah, seperti terlebih dahulu dilakukan pengecekan surat, pemeriksaan (fisik) tanah di lapangan, pengukuran dan pematokan batas-batas tanah, dan pengumuman (publikasi). Setelah itu baru terbit sertifikat in casu





sertifikat Hak Milik Nomor 326/Gembor Udik. Selanjutnya Pemohon Kasasi baru melakukan pemagaran di atas tanah tersebut.

3. Bahwa *Judex Facti* di dalam pertimbangan hukum berikutnya di halaman 237 menyatakan :

“Menimbang, bahwa dari bukti P.10, P.11 dan P.19 dihubungkan dengan keterangan saksi Penggugat H.Fachri dan H.A.Yani dan keterangan saksi Tergugat I s/d III bernama Masjukri dan Sadili, diperoleh fakta bahwa pada sekitar tahun 1999 telah terjadi pertemuan / musyawarah di Kecamatan Cikande terkait kepemilikan tanah sengketa oleh H. Jaya, di mana menurut keterangan saksi Masjukri dan Sadili ketika itu pihak ahli waris Mirsad tidak dapat membuktikan bukti asli girik, sedangkan pihak H. Jaya dapat menunjukkan asli giriknya, sehingga pihak ahli waris Misad bin Iman sesungguhnya sudah mengetahui tanah tersebut sudah milik H. Jaya”

Tanggapan :

Bahwa Pemohon Kasasi, berkeberatan terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* yang dinilai telah keliru dalam penerapan hukum, yaitu :

- a. *Judex Facti* semata-mata menyimpulkan pertimbangannya itu dari keterangan saksi-saksi Masjukri dan Sadili, yang notabene adalah anak dan menantu dari H. Jaya.
- b. H. Jaya sendiri adalah sumber masalah. Justru karena ulah perbuatannya telah menimbulkan persengketaan terhadap objek tanah ex Kekitir pajeg Boemi Nomor 1282. *Judex Facti* hanya menerima keterangan saksi-saksi Masjukri dan Sadili yang notabene masih keluarga dekat dari H. Jaya, orang yang menjadi sumber masalah, untuk dijadikan sebagai acuan pertimbangan untuk memutus perkara banding *a quo*, sehingga pertimbangan hukum *Judex Facti* itu harus dianggap sebagai sangat summir, subyektif (unreliable) dan tidak adil (*unfairness*);
- c. Bahwa perlu pula diperhatikan, bahwa penguasaan girik asli (in casu Kekitir Padjeg Boemi Nomor 1283) oleh H. Jaya –quod non, sudah dibantah oleh keterangan saksi-saksi Para Pemohon Kasasi (Iwan Mahruf, Jipro, Fachri dan Lariudin), yang menolak keabsahan pemilikan tanah objek sengketa oleh H. Jaya. Bahkan menurut saksi Fachri dan Lariudin, surat girik Ketitir Pajeg Boemi Nomor 1282 sudah diserahkan kepada saksi Fachri, hanya ketika di dalam pertemuan di kantor Kecamatan Cikande, saksi Fachri hanya membawa foto copy giriknya. Sebaliknya menurut saksi-saksi: Iwan Mahruf, Madrabo, Misah, Lariudin dan Fachri, tanah objek sengketa diperoleh H. Jaya

Halaman 104 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



bukan dari Mirsad bin Iman, melainkan dari Lurah Khawasi saat masih menjadi Lurah Gembor Udik. Bahkan Camat Cikande sendiri pernah menyatakan bahwa tulisan tangan jual beli yang diperlihatkan oleh H. Jaya dinilai tidak memiliki kekuatan mengikat karena dibuat secara sepihak oleh H. Jaya;

d. Bahwa *Judex Facti* tidak mempertimbangkan keterangan saksi-saksi Iwan Mahruf, Madrabo dan Misah (*onvoldoende gemotiveerd*), yang telah menegaskan bahwa H. Jaya hanya sebagai penggarap tanah orang tuanya Misad saat masih hidup, bukan sebagai pemilik, hal mana diperkuat dengan bukti P-12 di mana mantan lurah Kaisan sendiri menyatakan bahwa tanah objek sengketa tidak pernah diperjual belikan. Menurut kesaksian Fachri, bahwa tanah objek sengketa itu dijual oleh mantan Lurah Khawasi kepada H. Jaya, bukan oleh Mirsad bin Iman atau para ahli warisnya;

e. Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* yang mendasarkan pada keterangan saksi-saksi Masjukri dan Sadili yang notabene adalah anak dan menantu dari H. Jaya sendiri yang justru menjadi penyebab timbulnya sengketa tanah *a quo*, adalah bertentangan dengan hukum sehingga mohon dikesampingkan / dibatalkan;

f. Bahwa demikian pula pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyimpulkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 80/2011 tanggal 17 Oktober 2011 / tanggal 18 Oktober 2011 antara Penggugat dengan ahli waris Mirsad bin Iman cacat hukum dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum, sebagai keliru dan tidak tepat karena hanya mendasarkan pada keterangan saksi-saksi Masjukuri dan Sadeli sehingga sepatutnya juga mohon dibatalkan.

4. Bahwa selanjutnya Pemohon Kasasi menilai *Judex Facti* telah keliru mempertimbangkan dan menyimpulkan bahwa tanah objek sengketa telah diperoleh Djaja bin Astari pada tanggal 14 Agustus 1967 hanya dengan mendasarkan pada bukti T.I s/d T.III-28A dan 28 B (*vide* putusan halaman 238) :

- Bahwa *Judex Facti* yang menerima bukti-bukti T.I s/d T.III-28A dan 28 B untuk menyimpulkan putusannya menunjukkan kurang cermatan, ketidak telitian dan gegabah karena :

a. Bahwa bukti T.I s/d T.III-28A dibuat pada tanggal 18 Agustus 1967 (tertulis 14-8/67) sedangkan T.I s/d T.III- 28B dibuat pada tanggal 24 Juli 1968 (tertulis 24-7/68), keduanya ditandatangani oleh ex Kepala Desa Julang bernama Kaizan;



b. Bahwa pada tahun 1967-1968, bahasa Indonesia masih menggunakan ejaan lama seperti huruf “u” masih menggunakan “oe”. Sudah menjadi pengetahuan umum bahwa ejaan baru bahasa Indonesia, baru diterapkan / diberlakukan pada tahun 1971;

c. Bahwa di dalam bukti-bukti T.I s/d T.III-28A dan 28 B, kata-kata seperti umur, satu, Kidul, jual, ribu, sudah, urus, Julang dan lain-lain, semuanya menggunakan u, padahal pada waktu itu masyarakat Indonesia masih menggunakan ejaan lama, U seharusnya menggunakan oe. Kata-kata yang digunakan dalam T.I s/d T.III-28A dan 28 B seperti umur seharusnya oemoer, satu seharusnya satoe, kidul seharusnya Kidoel, jual seharusnya joeal, ribu seharusnya riboe, sudah seharusnya soedah, urus seharusnya oeroes, Julang seharusnya Joelang;

d. Bahwa dengan demikian sangat jelas terbukti bahwa bukti-bukti T.I s/d T.III-28A dan 28 B diragukan keotentikannya karena dibuat tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, atau setidaknya baru dibuat dengan rekayasa ; apalagi isi kalimatnya disusun sangat rapi dan sinkron dengan materi perkara *a quo*;

Sehubungan dengan penilaian bukti-bukti T.I s/d T.III-28A dan 28B oleh *Judex Facti*, tanpa memperhatikan adanya cacat pada isi surat tersebut, di mana *Judex Facti* mengesampingkan bukti P-12, Pemohon Kasasi menilai pertimbangan *Judex Facti* tersebut telah bertentangan dengan putusan Mahkamah Agung RI tanggal 26 Juli 2000 Nomor 214/K/TUN/1999 yang menyatakan : *Judex Facti* hanya mempertimbangkan surat-surat bukti yang diajukan oleh Tergugat. Proses acara persidangan Pengadilan yang demikian itu melanggar dan tidak sesuai dengan asas beracara yang harus ditaati oleh *Judex Facti* yaitu: “asas *audi et alteram partem*,”

Padahal saksi Fachri di bawah sumpah telah menerangkan bahwa Kaisan pernah menyampaikan kepada saksi bahwa selama 30 tahun menjabat lurah di desa Gembor Udik, tanah objek sengketa ex milik Iman bin Kasbi tidak pernah dijual, yang menjualnya justru oleh mantan lurah Khawasi untuk kepentingan H. Jaya;

Bahwa keterangan saksi Masjukri dan Sadili yang menyatakan asli girik Ketitir Pajeg Boemi Nomor 1282 ada di tangan H. Jaya, dan langsung disimpulkan tanah girik tersebut sudah beralih kepada H. Jaya, padahal keterangan kedua orang saksi itu patut disangsikan kebenarannya sebagai anak dan menantunya H. Jaya, sehingga



sangat wajar keterangan mereka itu harus dinilai tidak objektif (*conflict of interest*), karena turut berkepentingan (*vested interest*) membela H. Jaya;

Bahwa oleh karena *Judex Facti* hanya berpegang pada keterangan saksi-saksi Masjukri dan Sadili, yang dinilai melanggar azas audi et interam partem dan mengesampingkan keterangan saksi-saksi Pemohon Kasasi (*onvoldoende gemotiveerd*), Pemohon Kasasi mohon menunjuk pasal 1908 KUH Perdata yang berbunyi:

"Dalam mempertimbangkan nilai sesuatu kesaksian, Hakim harus memberikan perhatian khusus pada persamaan kesaksian-kesaksian satu sama lain: pada persamaan antara kesaksian-kesaksian dengan apa yang diketahui dari lain sumber tentang hal yang menjadi perkara ; pada alasan-alasan yang kiranya telah mendorong para saksi untuk mengutarakan perkaranya secara begini atau secara begitu; pada cara hidup, kesusilaan dan kedudukan para saksi, dan pada umumnya, pada segala apa saja yang mungkin ada pengaruhnya terhadap lebih atau kurang dapat dipercayanya para saksi itu";

e. Bahwa bukti-bukti T.I s/d T.III-28A dan 28 B terbukti bertentangan dengan keterangan saksi-saksi Pemohon Kasasi dan bukti P-12 yang dibuat dan ditandatangani oleh mantan lurah Kaisan bin Rajim pada tanggal 3 April 2000;

f. Bahwa dengan demikian *Judex Facti* terbukti telah tidak cermat dan teliti dalam pertimbangan hukum dan putusannya, karena hanya menilai dan menerima keabsahan bukti-bukti T.I s/d T.III-28A dan 28 B untuk dijadikan sebagai salah satu dasar putusannya;

#### 5. Pemohon Kasasi adalah Pembeli Yang Beritikad Baik (*de geode trouw*)

Bahwa Pemohon Kasasi membeli tanah objek sengketa ex Ketitir Pajeg Boemi Nomor 1282 setelah melewati proses / prosedur yang berlaku dan masih dalam kewajaran :

a. Bahwa sebelum Pemohon Kasasi membeli tanah objek sengketa, Pemohon Kasasi sudah melakukan pengecekan surat-surat untuk mengetahui keabsahan pemilikan tanah tersebut baik di Kelurahan Gembor Udik maupun di kantor BPN setempat (Turut Termohon Kasasi III) dan juga pergi meninjau ke lapangan. Pembeliannya juga dilakukan melalui ahli waris yang sah dari almarhum Mirsad selaku anak satu-



satunya dari Iman bin Kasbi yaitu Iwan Mahruf, Misah dan Madrabo (*vide* bukti P-8);

b. Bahwa jual beli didasarkan pada salinan asli Ketitir Pajeg Boemi (girik) Nomor 1282 yang masih tercatat atas nama Iman bin Kasbi dan didukung dengan surat keterangan tidak sengketa dan riwayat tanah yang jelas (*vide* bukti-bukti P-12, 13 dan 14);

c. Bahwa jual beli dilangsungkan dihadapan notaris / PPAT Turut Termohon Kasasi IV sesuai dengan wilayah hukum kerjanya dan dituangkan di dalam Akta Jual Beli Nomor 80 tanggal 18 Agustus 2011 (*vide* bukti P-3);

d. Harga jual beli objek tanah sengketa sebesar Rp1.757.808.000,00 (satu milyar tujuh ratus lima puluh tujuh juta delapan ratus delapan ribu rupiah) sesuai dengan harga pasar;

e. Bahwa pajak atas transaksi (pajak penjual / SSP dan pajak pembeli / BPHTB) juga sudah dibayar kepada Negara;

f. Bahwa penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 326/Gembor Udik, Kecamatan Cikande, Propinsi Serang (*vide* bukti P-4) sudah sesuai dengan prosedur penerbitan sertifikat oleh kantor BPN Kodya Serang (Turut Termohon Kasasi III), dengan didahului pengukuran, penetapan patok batas tanah dengan dihadiri staf kelurahan / desa Gembor Udik dan pengumuman (publikasi) selama lebih dari 6 (enam) bulan . Tanah objek sengketa juga sudah dipagar dan dikuasai oleh Pemohon Kasasi;

g. Bahwa terkait dengan surat keterangan mantan lurah Juki (*vide* bukti P-13 dan P-14), karena diberi stempel Kelurahan Gembor Udik, maka sudah sepatutnya (harus) dianggap sah, terbukti diterima bukan saja oleh Pemohon Kasasi, tetapi juga oleh Notaris / PPAT (Turut Termohon Kasasi IV) dan kantor BPN Kodya Serang (Turut Termohon Kasasi III);

h. Bahwa pengurusan dan penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 326/Gembor Udik (*vide* bukti P-4) sudah memenuhi ketentuan yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

- Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Tanah) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

- Pasal 32 (1) PP tersebut mengatur “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, Pemohon Kasasi sudah sepatutnya dan beralasan ditetapkan sebagai pembeli yang beritikad baik (*de geode trouw*) karena membeli objek sengketa dengan harga wajar, sesuai dengan prosedur dan masih dalam batas kepatutan dan kewajaran, sehingga sangat pantas dilindungi oleh hukum (*vide* pasal 1338 ayat 3 jo Pasal 1339 KUH Perdata), conform dengan putusan Mahkamah Agung RI tanggal 1 Agustus 1956 Nomor 34 K/Sip/1956 jo putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1230 K/Sip/1980;

6. Akta Jual Beli Nomor 80 tanggal 17 Oktober 2011 dan 18 Oktober 2011

Bahwa saat dilakukan penandatanganan akta jual beli atas tanah objek sengketa di hadapan Notaris PPAT (Turut Termohon Kasasi III), Pemohon Kasasi hanya diberi dan menerima Akta Jual Beli Nomor 80 tanggal 18 Oktober 2011 dengan harga transaksi Rp1.757.808.000,00 (*vide* bukti P-3), sedangkan Turut Termohon Kasasi IV mengajukan bukti yang sama dengan tanggal 17 Oktober 2011 dengan harga Rp1.400.000.000,00 (*vide* bukti TT.IV-5), adalah di luar pengetahuan dari Pemohon Kasasi. Yang jelas akta jual beli telah ditandatangani oleh pihak penjual (yang sah) dan pembeli, dan harga sudah dibayar lunas (Rp1.757.808.000,00) termasuk pajak-pajaknya diperhitungkan dari harga tersebut. Meskipun Turut Termohon Kasasi IV mengajukan buktinya (*vide* bukti TT.IV-5), yang berbeda tanggal (*vide* bukti P-3), namun perbedaan itu tidak mengakibatkan batalnya Akta Jual Beli Nomor 80 tanggal 18 Oktober 2011 karena :

- Akta Jual Beli Nomor 80 tanggal 18 Oktober 2011 merupakan bukti peralihan hak atas tanah objek sengketa antara Pemohon Kasasi dengan para ahli waris yang sah dari Mirsad bin Iman (Iwan Mahruf, Madrabo dan Misah) dihadapan Turut Termohon Kasasi III sebagai PPAT;
- Pajak-pajak diperhitungkan dari harga Rp1.757.808.000,00 dan sudah dibayar kepada Negara;

Halaman 109 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017

#### 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

- Peralihan hak atas tanah objek sengketa sudah direalisasikan antara para pihak dengan penyerahan penguasaan fisik dan pemagaran di atas tanah tersebut;
- Penerbitan sertifikat Hak Milik Nomor 326/Gembor Udik telah melalui tahapan-tahapan yang baku dari kantor BPN setempat berdasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 80 tanggal 18 Oktober 2011;

Sertifikat-Sertifikat Tanah Termohon Kasasi T.I s/d T.III

Bahwa *Judex Facti* tidak cermat dan teliti menilai bukti-bukti sertifikat tanah yang diajukan oleh Termohon Kasasi I s/d III, yaitu sebagai berikut :

- a. Bahwa tanah objek sengketa yang menjadi dasar gugatan Pemohon Kasasi adalah mengenai (asal) tanah ex girik Ketitir Pajeg Boemi Nomor 1282 atas nama Iman bin Kasbi;
- b. Bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi I s/d III berupa T.I s/d III-28 A dan 28 B sudah dibantah dan ditolak oleh Pemohon Kasasi dalam uraian butir 4 di atas;
- c. Bahwa sertifikat-sertifikat tanah yang diajukan oleh Termohon Kasasi I s/d III, khususnya yang diberi tanda T.I s/d T.III -1A, 1B, 1C, 1D sampai dengan T.I s/d T.III-3G, tidak ditemukan catatan di sertifikat bahwa tanahnya berasal dari girik Ketitir Pajeg Boemi Nomor 1282 atas nama Iman bin Kasbi (*vide* bukti P-1), melainkan berasal dari girik C lainnya;
- d. Bahwa demikian pula buku-buku tanah yang diajukan oleh Turut Termohon Kasasi III berupa TT.III-1 s/d TT.III-14, juga tidak ditemukan asal tanahnya itu dari girik Ketitir Pajeg Boemi Nomor 1282 (*vide* bukti P-1);
- e. Bahwa seharusnya *Judex Facti* memperhatikan dan menilai, bahwa asal usul kepemilikan tanah-tanah yang dituangkan di dalam sertifikat-sertifikat tanah atas nama Termohon Kasasi I s/d III tersebut di atas, tidak satupun berasal dari girik Ketitir Pajeg Boemi Nomor 1282, sehingga penilaian *Judex Facti* yang membatalkan sertifikat tanah Hak Milik Nomor 326/Gembor Udik, sebagai keliru, tidak teliti dan tidak cermat;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Banten) yang menguatkan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Serang) tidak salah menerapkan hukum, pertimbangannya telah tepat, dengan menolak gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekompensi untuk

Halaman 110 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagian, oleh karena sesuai Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III sejak tahun 1993 sampai dengan tahun 1996 atas obyek sengketa Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sah objek sengketa, sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 326 atas nama Penggugat Konpensi baru diterbitkan tanggal 25 April 2012, Akta Jual Beli tanggal 18 Oktober 2011, sehingga terbitnya Sertifikat Hak Milik Penggugat Rekonpensi telah lebih dahulu daripada terbitnya Sertifikat Hak Milik Penggugat Konpensi;

Bahwa disamping itu dari hasil pemeriksaan setempat diperoleh fakta bahwa terdapat sertifikat ganda atas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini yang dimiliki oleh Penggugat dan Para Tergugat, maka Sertifikat Hak Milik Nomor 326 atas nama Penggugat Konpensi adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **HAMZAH** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HAMZAH** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 10 April 2017 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim

Halaman 111 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Anggota tersebut dan Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Yusticia Roza Puteri, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.  
NIP:19630325 198803 1001.

Halaman 112 dari 112 hal.Put. Nomor 170 K/Pdt/2017