

PUTUSAN

Nomor 177/Pdt.G/2024/PN Srg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MISRIADI BIN DERAN, Agama Islam, Umur 71 Tahun, Wiraswasta, yang beralamat/berkedudukan di Komp.Pemda Blok A1 No.1 RT001/RW008, Kel. Banjarsari, Kec.Cipocok Jaya, Kota Serang, Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada Thania Rachmanie Imanissa Putri, S.H., Neneng Annisa Rahmah, S.H., dan Doddy Reynaldy, S.H. baik Bersama-sama ataupun sendiri-sendiri., ADVOKAT/ KONSULTAN HUKUM yang berkantor pada kantor advokat Yuristama Law Firm yang beralamat di Grand Palima City Blik A1 No.4, Jl.Raya Palka KM.1, Kec.Curug, Kota Serang, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.017/S.Ku/YLF/IX/2024 Tanggal 30 September 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dengan Nomor: 334/SK.Huk/Pdt/2024/PN.Srg tanggal 13 Juni 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **H. MUHAMAD TOLIB BIN MUI**, umur 58 tahun, agama islam, pekerjaan wiraswasta, tempat tinggal di Komplek Pemda Banjarsari, RT001/RW008, Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada WAHID PRIANA, SH., MARIHOT SIAHAAN.SH dan WIDADA, SH., para Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum WAHID PRIANA & REKAN yang beralamat kantor di Jl. Raya Ki Ajurum (depan Komplek Tumaritis Indah), Cipocok Jaya,
Halaman 1 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2024/PN Srg

Kota Serang, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 September 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang Nomor: 1048/SK.Huk/Pdt/2024/PN.Srg tanggal 19 Nopember 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. **ANDI CAHYADI BIN RUSDI**, umur, agama islam, pekerjaan wiraswasta, tempat tinggal di Link. Timbang RT002/RW001, Kelurahan Cilaku, Kecamatan Curug, Kota Serang, Provinsi Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada INDARTI,SH, YONO PUJIANTO,ST,MH dan LINDARICA NOVYANTI, SH., para Advokat dan Konsultan Hukum pada LAW OFFICE INDARTI, SH & PARTNERS yang beralamat kantor di Perumahan Bukit Gading Cisoka, Blok B3 No.12 B, Selapajang, Cisoka, Tangerang Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.71/IND/SK/X/2024 tanggal 28 Oktober 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang Nomor: 278/SK.Huk/PHI/2024/PN.Srg tanggal 5 Nopember 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **KELURAHAN BANJAR SARI**, yang beralamat di Jl. Raya Petir KM 4, Kelurahan Banjarsari, Kec. Cipocok Jaya, Kota Serang, Banten., dalam hal ini memberi kuasa kepada ADLI EFORIAN, S.H dan RIZAL HAKIKI,SH., para Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Firm FRAMM & PARTNERS yang beralamat di Perum Persada Banten Blok C8, RT.007 RW 004, Kel. Kapuren, Kec. Walantaka, Kota Serang- Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.145/SKK/ADV-FRAMM&P/X/2024 tanggal 28 Oktober 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang Nomor: 1000/SK.Huk/Pdt/ 2024/PN.Srg tanggal 7 Nopember 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

4. **KECAMATAN CIPOCOK JAYA**, yang beralamat di Jl.Bhayangkara No.1, Cipocok Jaya, Kec.Cipocok Jaya, Kota Serang, Banten., dalam hal ini memberi kuasa kepada ADLI EFORIAN, S.H dan RIZAL HAKIKI,SH., para Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Firm FRAMM & PARTNERS yang beralamat di Perum Persada Banten Blok C8, RT.007 RW 004, Kel. Kapuren, Kec. Walantaka, Kota Serang- Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.145/SKK/ADV-FRAMM&P/X/2024 tanggal 28 Oktober 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang Nomor: 1000/SK.Huk/Pdt/ 2024/PN.Srg tanggal 7 Nopember 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;
5. **Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Serang**, yang beralamat di Jl Raya Serang-Pandeglang KM.03, No.99, Tembong, Kec.Cipocok Jaya, Kota Serang, Banten, dalam hal ini memberi kuasa kepada AMRINIF, SH.M.Kn, LIN ARSINA,SH, AGUNG BUDI SANTOSA, RATU SUMIYATI,SH, TAUFIK NURSANTO, S.Tr dan MUHTIARA ALI., yang kesemuanya adalah Pegawai di Kantor Pertanahan Kota Serang yang beralamat di Jl.Raya Serang- Pandeglang, No.99, KM 3, Kelurahan Tembong, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 933/SKU-36.04.MP.02.01/X/2024 tanggal 31 Oktober 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang Nomor: 1002/ SK.Huk/Pdt/2024/PN.Srg tanggal 31 Oktober 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak

Halaman 3 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2024/PN Srg

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan surat gugatan tertanggal 10 Oktober 2024 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dengan Register Nomor 177/Pdt.G/2024/PN Srg pada tanggal 23 Oktober 2024, dengan dalil-dalil gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi pertimbangan dan alasan-alasan diajukannya gugatan ini adalah didasarkan pada hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Blok Podol, Persil 48/171, Kohir 37/77 berdasarkan kwitansi pembelian dan surat pernyataan penguasaan fisik yang ditanda tangani oleh Lurah Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang.
2. Bahwa tanah tersebut memiliki luas 195 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Hj.Maesaroh
 - Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Siswanto
 - Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik RSS Pemda
 - Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Jalan Raya Petir

Untuk selanjutnya disebut sebagai **OBJEK SENGKETA**

3. Tanah tersebut PENGGUGAT peroleh dari hasil jual beli dengan saudara Bernadi yang saat ini sudah almarhum, dan dibuktikan dengan adanya kwitansi pembelian;
4. Bahwa PENGGUGAT telah menguasai tanah tersebut sejak tahun 1997 atau sekurang-kurangnya sama dengan 27 Tahun hingga saat ini;
5. Bahwa di atas tanah tersebut PENGGUGAT membangun 3 (tiga) buah ruko yang sampai saat ini PENGGUGAT sewakan, yang mana uang sewa tersebut menjadi sumber penghasilan PENGGUGAT;

6. Bahwa selama 26 tahun PENGGUGAT tidak pernah mengurus dokumen pertanahan secara resmi, namun tidak pernah ada satu pihak pun yang menggugat atau mempersengketakan tanah tersebut;
7. Bahwa pada tahun 2023 PENGGUGAT mengurus Akta Jual Beli untuk tanah tersebut dengan Nomor Akta Jual Beli : 226/2023, tanggal 08 Mei 2023, yang dibuat di hadapan H. TUBAGUS YASSIN, S.SOS.,M.SI selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Wilayah Kecamatan Cipocok Jaya pada waktu itu, pengurusan tersebut PENGGUGAT lakukan melalui staff di kelurahan banjarsari;
8. Bahwa dikarenakan penjual yang menjual tanah tersebut kepada Penggugat telah meninggal dunia, dan antara penjual dan pembeli terdahulu juga tidak memiliki akta-akta autentik terhadap tanah tersebut, maka staff kelurahan pada saat itu membuat Akta Jual Beli dengan menggunakan dasar girik;

Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997

“Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.”

Ayat (2)

“Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat : a. penguasaan tersebut dilakukan

dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya. b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.”

9. Bahwa setelah Akta Jual Beli tersebut terbit, PENGGUGAT dilaporkan ke Ditreskrimum Polda Banten dengan tuduhan pemalsuan tanda tangan penjual pada Akta Jual Beli tersebut oleh TERGUGAT I;
10. Bahwa penjual sebagaimana dimaksud didalam Akta Jual Beli tersebut di atas adalah Mas'ud yang merupakan ahli waris dari Nama yang tertera pada girik yaitu Rabil B Raji;
11. Bahwa pada saat proses Penyelidikan oleh pihak penyidik, PENGGUGAT merasa berada dalam tekanan karena pihak penyidik tersebut diduga merupakan kerabat TERGUGAT I;
12. Bahwa dalam penyelidikan tersebut tidak pernah dilakukan uji forensik terhadap tanda tangan yang diduga dipalsukan oleh PENGGUGAT guna mendapatkan bukti yang kuat untuk sebuah kebenaran;
13. Bahwa orang yang membantu PENGGUGAT untuk membuat Akta Jual Beli tersebut telah meninggal dunia sehingga tidak ada pihak yang terlibat secara langsung yang dapat dimintai keterangan kecuali PENGGUGAT sendiri;
14. Bahwa rasa tertekan dalam diri PENGGUGAT semakin dalam saat pihak penyidik mengancam akan menetapkan PENGGUGAT sebagai tersangka jika PENGGUGAT tidak mau menandatangani surat pernyataan dan perjanjian yang dibuat oleh mereka sendiri;
15. Bahwa menurut hemat PENGGUGAT, surat perjanjian tersebut bukan merupakan surat perjanjian yang dibuat sebagai upaya restorative justice ditingkat kepolisian, karena tidak sesuai dengan format yang tercantum dalam Peraturan Kepolisian Negara Republik Indonesia

Nomor 8 Tahun 2021 tentang Penanganan Tindak Pidana Berdasarkan Keadilan Restoratif, melainkan hanya perjanjian bawah tangan yang digunakan untuk menekan PENGGUGAT supaya PENGGUGAT dengan sukarela menyerahkan sebidang tanah yang jelas-jelas milik PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I.

16. Bahwa karena adanya perjanjian tersebut, PENGGUGAT diperintahkan untuk membuat Permohonan pembatalan Akta Jual Beli;
17. Bahwa dalam keadaan tertekan dan dengan sangat terpaksa PENGGUGAT membuat surat Permohonan Pembatalan Akta Jual Beli kepada TURUT TERGUGAT II melalui TURUT TERGUGAT I;
18. Bahwa karena perjanjian tersebut dibuat dalam keadaan PENGGUGAT yang sedang tertekan, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Pasal 1323 KUHPerdota

“Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, apabila paksaan itu dilakukan pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu”

Pasal 1324 KUHPerdota

“Paksaan terjadi, bila tindakan itu sedemikian rupa sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu dekat. Dalam pertimbangan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang yang bersangkutan.”

Adanya kehendak bebas dalam membuat kesepakatan merupakan syarat sahnya suatu perjanjian.

19. Bahwa dari dalam hati PENGGUGAT yang sangat dalam PENGGUGAT tidak menghendaki sedikitpun hal-hal yang tercantum dalam perjanjian tersebut;
20. Bahwa setelah di tanda tangannya perjanjian tersebut, TERGUGAT I mengusir PENGGUGAT dari rumah dan ruko, serta membuat kerusakan yang menyebabkan kerugian pada PENGGUGAT;
21. Bahwa dibidang tanah tersebut, saat ini sebagian telah dilakukan pembebasan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Provinsi Banten guna kepentingan Publik;
22. Bahwa karena adanya pembebasan tersebut, dan otomatis ada uang penggantian yang diberikan oleh Pihak Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Provinsi Banten, maka klaim terhadap tanah tersebut tidak hanya dilakukan oleh TERGUGAT I, melainkan TERGUGAT II juga mengaku bahwa itu adalah tanah milik almarhum bapak nya;
23. Bahwa sebelumnya TERGUGAT II telah membuat pernyataan yang menyatakan bahwa BENAR tanah tersebut adalah milik PENGGUGAT;
24. Bahwa pernyataan tersebut ditanda tangani oleh seluruh saudara TERGUGAT II yang tidak lain merupakan ahli waris dari alm. Rusdi yang merupakan kakak ipar PENGGUGAT;
25. Bahwa karena klaim yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut, TURUT TERGUGAT III menyatakan bahwa status tanah tersebut sedang dalam SENGKETA.
26. Bahwa klaim yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak memiliki dasar apapun, sehingga perbuatan tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana di kutip dari pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

27. Berdasarkan uraian yang telah kami jelaskan sebelumnya, terdapat kerugian materil akibat Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II lakukan dengan uraian sebagai berikut :

a. Kerugian Materil yang ditimbulkan karena perjanjian paksa yang dilakukan oleh TERGUGAT I dengan total Rp 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah), yang terdiri atas:

- 1) Hilangnya biaya pengurusan Akta Jual Beli Serta biaya pembayaran pajak yang seluruhnya berjumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).
- 2) Hilangnya barang-barang milik Penggugat di ruko saat Penggugat diusir oleh Tergugat I dengan total kerugian Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), dengan rincian yaitu sebagai berikut:

No.	Nama Barang	Satuan	Harga Satuan (dalam RP)	Jumlah (dalam RP)
1	Meja Etalase	11 buah	2.000.000	22.000.000
2	Meja Laci	1 buah	500.000	500.000
3	Kulkas	1 buah	1.500.000	1.500.000
4	Kecap	15 dus	30.000	450.000
5	Lampu	50 buah	10.000	500.000
6	Mika Kue	5 pack	30.000	150.000
7	Buku	6 pack	20.000	200.000
8	Rak	2 buah	1.000.000	2.000.000
9	Setrikaan	3 buah	100.000	300.000

10	Buku Panjang	10 pack	25.000	250.000
11	Kosmetik	1 paket	2.000.000	2.000.000
12	Pulpen	5 pack	30.000	150.000
TOTAL				30.000.000

- 3) Kerusakan bagian belakang ruko yang sengaja dilakukan oleh TERGUGAT I yang kerugiannya mencapai Rp. 80.000.000-, (delapan puluh juta rupiah)
 - 4) Hilangnya mata pencaharian PENGGUGAT yang biasa berjualan serta mendapatkan uang sewa ruko setiap bulannya. Penghasilan 1 bulan Rp. 5000.000 x 7 bulan = Rp. 35.000.000-, (tiga puluh lima juta rupiah)
 - 5) Biaya transportasi, biaya konsultasi hukum dan biaya lainnya yang PENGGUGAT keluarkan saat pengurusan perkara di Polda Banten Rp. 15.000.0000-, (lima belas juta rupiah)
 - 6) Biaya transportasi, biaya konsultasi hukum yang PENGGUGAT keluarkan karena status tanah PENGGUGAT yang disengketakan Rp. 50.000.000-, (lima puluh juta rupiah)
- b. Kerugian Materil yang ditimbulkan karena klaim yang dilakukan oleh TERGUGAT II
- Biaya transportasi, biaya konsultasi hukum yang PENGGUGAT keluarkan karena status tanah PENGGUGAT yang disengketakan Rp. 50.000.000-,

Berdasarkan hal tersebut, kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Serang atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini sudi kiranya memberi putusan sebagai berikut :

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Blok Podol, Persil 48/171, Kohir 37/77.
4. Memerintahkan kantor kelurahan banjarsari dan kantor kecamatan cipocok jaya untuk memulihkan Kembali status kepemilikan tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat.
5. Memerintahkan Badan Pertanahan Kota Serang untuk mengeluarkan surat status tanah tidak sengketa dan mengeluarkan bukti kepemilikan tanah tersebut atas nama Penggugat.
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materil sebesar Rp. 225.000.000-, (dua ratus dua puluh lima juta rupiah).
7. Menghukum Tergugat II untuk membayar kerugian materil sebesar Rp. 50.000.000-, (lima puluh juta rupiah).
8. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk mematuhi dan tunduk pada seluruh isi putusan ini.
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh biaya atas perkara ini.

SUBSIDAIR

Apabila majelis hakim yang memeriksa perkara Aquo bependapat lain, maka mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir Kuasa Hukumnya yaitu Thania Rachmanie Imanissa Putri, S.H., Neneng Annisa Rahmah, S.H., dan Doddy Reynaldy, S.H., sedangkan untuk Tergugat I hadir Kuasanya WAHID PRIANA, SH., MARIHOT SIAHAAN.SH dan WIDADA, SH, Tergugat II hadir kuasanya INDARTI,SH, YONO PUJIANTO,ST,MH dan LINDARICA NOVYANTI, SH, Turut Tergugat

I hadir Kuasanya ADLI EFORIAN, S.H dan RIZAL HAKIKI,SH., Turut Tergugat II hadir Kuasanya ADLI EFORIAN, S.H dan RIZAL HAKIKI,SH. dan untuk Turut Tergugat III hadir Kuasanya AMRINIF, SH.M.Kn, LIN ARSINA,SH, AGUNG BUDI SANTOSA, RATU SUMIYATI,SH, TAUFIK NURSANTO, S.Tr dan MUHTIARA ALI;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang bersengketa dalam perkara ini melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk CANDRA E GULTOM, SH, yaitu Mediator Bersertifikat pada Pengadilan Negeri Serang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 16 Desember 2024, upaya perdamaian dalam proses mediasi tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena Mediasi dinyatakan tidak berhasil mencapai kesepakatan selanjutnya Penggugat melalui Kuasa hukumnya membacakan surat gugatannya yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dan menyatakan tidak ada perubahan pada gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Perma Nomor 7 Tahun 2022 maka persidangan perkara ini akan dilaksanakan secara elektronik dan pihak Tergugat serta Turut Tergugat atau Kuasa Hukumnya diminta untuk mendaftarkan diri dimeja pelayanan e court di PTSP sebagai pihak dalam perkara ini agar bisa mengikuti persidangan secara elektronik tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat melalui Kuasa Hukumnya membacakan surat gugatannya yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat melalui Kuasa Hukumnya tersebut dan menyatakan tidak ada perubahan pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut selanjutnya Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya menyampaikan Jawabannya dalam

persidangan yang dilakukan secara elektronik pada hari Kamis tanggal 16 Januari 2025 yang pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I

Dengan ini mengajukan jawaban, eksepsi serta gugatan rekonvensi atas gugatan Penggugat dalam perkara nomor: 177/Pdt.G/2024/PN.SRG sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Tentang Kedudukan sebagai Pihak (*Legal standing*) Penggugat :

1) Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan memiliki sebidang tanah yang terletak di Blok Podol, Persil 48/171, Kohir 37/77 berdasarkan Kwitansi Jual Beli antara Penggugat dengan saudara **BERNARDI**, kemudian pada tahun tahun 2023 Penggugat mengurus Akta Jual Beli Tanah tersebut dengan saudara **MAS'UD** yang merupakan ahli waris dari nama yang tertera pada girik yaitu **Rabil B Raji** dengan Nomor Akta: 226/2023/ tanggal 08 Mei 2023 yang dibuat dihadapan H. Tubagus Yassin, S.SOS.,M.SI selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Cipocok seluas 195M² (Turut Tergugat II). Dengan batas-batas tanah ssebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Hj. Maesaroh.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Siswanto.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik RSS Pemda.
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Jalan Raya Petir.

2) Bahwa Tergugat I baru mengetahui adanya Akta Jual Beli Nomor: 226/2023/ tanggal 08 Mei 2023 tersebut setelah ada musyawarah penawaran ganti kerugian untuk kepentingan umum pelebaran jalan, setelah mengetahui hal tersebut Tergugat I menduga adanya jual beli fiktif yang dilakukan oleh Penggugat berupa pemalsuan dokumen persyaratan pembuatan Akta Jual Beli tersebut yang diajukan pada Kecamatan Cipocok Jaya (Turut Tergugat II) yang

Halaman 13 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2024/PN Srg

mana objek tanah dalam Akta Jual Beli tersebut berada diatas tanah milik Tergugat I yang telah bersertifikat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor:805/Neneng Salimah.

- 3) Bahwa atas dugaan tersebut Tergugat I memeriksa dokumen warkah dan ternyata Penggugat melakukan Jual Beli tanah tersebut dengan dasar SPPT, dan surat lainnya milik Tergugat I dan yang bertindak sebagai Penjual yaitu saudara **MAS'UD** dengan persetujuan anaknya yang bernama **NURSAMAN** dan Penggugat bertindak sebagai Pembeli.
- 4) Bahwa kemudian Tergugat I mendatangi kediaman saudara MAS'UD dan menanyakan apakah benar sebagai Penjual atas bidang tanah milik Tergugat I dan diketahui bahwa saudara MAS'UD telah lama sakit keras dan tidak pernah memiliki, mendatangi Kecamatan untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, selanjutnya saudara NURSAMAN yang merupakan anak dari saudara MAS'UD dalam keterangannya yang dibuat secara tertulis pada tanggal 31 Agustus 2023 yang isinya menerangkan bahwa:
 - 1) Bahwa saudara NURSAMAN tidak pernah melakukan transaksi Jual Beli sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor: 226/2023/ tanggal 08 Mei 2023.
 - 2) Bahwa saudara NURSAMAN tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor: 226/2023/ tanggal 08 Mei 2023.
 - 3) Bahwa tidak pernah memiliki asset dilokasi tersebut.
 - 4) Bahwa saudara NURSAMAN yang merupakan anak kandung dari MAS'UD menyatakan tanda tangan yang ada dalam Akta Jual Beli tersebut bukan tanda tangan orang tuanya (Pemalsuan ttd).
- 5) Bahwa atas dasar tersebut Tergugat I melakukan Laporan Polisi sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi No:
Halaman 14 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2024/PN Srg

STPL/B/256/IX/2023/SPKT II.DITRESKRIMUM/POLDA BANTEN, tanggal 26 September 2023, dengan dugaan Tindak Pidana Pemalsuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 263 KUHPidana.

- 6) Bahwa pada saat dilakukan Penyelidikan oleh Kepolisian Polda Banten, Penggugat mengajukan Surat Permohonan Pembatalan Akta Jual Beli yang ditujukan kepada Camat Kecamatan Cipocok Jaya yang isinya.

“Dengan ini kami memohon kepada Bapak Camat/PPATS Cipocok Jaya untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor: 226/2023/ tanggal 08 Mei 2023 yang objek tanahnya terletak di Blok Podol, Persil 48/171, Kohir 37/77 dengan alasan Pihak Pertama (Sdr MAS’UD) tidak merasa menandatangani Akta Jual Beli.

- 7) Bahwa atas Permohonan tersebut Camat Kecamatan Cipocok Jaya (Turut Tergugat II) melakukan pencoretan dalam buku register pertanahan sehingga akta tersebut dinyatakan tidak berlaku, sebagaimana Surat yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPATS Sementara) Camat Kecamatan Cipocok Jaya Nomor:359/49/Raut/2023 tertangga; 29 Oktober 2023 perihal: Pembatalan Akta Jual Beli.
- 8) Bahwa oleh karenanya dengan adanya pencoretan/pembatalan Akta Jual Beli dalam register pertanahan Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang (Turut Tergugat II), Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum yang jelas sebagaimana dalil gugatannya dengan dasar kwitansi dan Akta Jual Beli karena merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan.
- 9) Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas sebagaimana Asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk segera melakukan

putusan sela dengan menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

2. Gugatan tidak jelas (Obscuur Libel) :

- 1) Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal secara tegas diakui kebenarannya secara hukum oleh Tergugat I.
- 2) Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas, tidak lengkap kabur (*Obscuur Libel*), Penggugat dalam gugatannya menyatakan :
 - 1) Pada Point 1 Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Blok Podol, Persil 48/171, Kohir 37/77 berdasarkan kwitansi pembelian dari Penjual yang bernama **BERNADI**.
 - 2) Bahwa pada point 3 tanah tersebut diperoleh Penggugat dari hasil Jual Beli dengan saudara **BERNADI/Penjual**.
 - 3) Bahwa dalam point 7 gugatan Penggugat menyatakan bahwa tahun 2023 Penggugat mengurus Akta Jual Beli Tanah tersebut dengan Nomor Akta:226/2023/ tanggal 08 Mei 2023 yang dibuat dihadapan H. Tubagus Yassin, S.SOS.,M.SI selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Cipocok.
 - 4) Bahwa kemudian dalam point 10 gugatan Penggugat menyatakan yang bertindak sebagai Penjual sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli tersebut diatas adalah **MAS'UD** yang merupakan ahli waris dari nama yang tertera pada girik yaitu **Rabil B Raji**.
 - 5) Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut tidak jelas, kabur kontradiktif antara satu dengan yang lainnya. Penggugat tidak menerangkan hubungan hukum antara **BERNADI** yang bertindak sebagai Penjual "(dalam kwitansi)" dengan **MAS'UD**

sebagaimana dalam “Akta Jual Beli Tanah” tersebut dengan nomor No:226/2023/ tanggal 08 Mei 2023 yang dibuat dihadapan H. Tubagus Yassin, S.SOS.,M.SI selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Cipocok.

“Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima”

3. Gugatan Penggugat Kurang pihak (*Plurium litis concertium*):

- 1) Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya yang hanya menarik Tergugat I sebagai ahli Waris Neneng Salimah sebagai pemilik sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 805/Cipocok/2002 atas nama Neneng Salimah, yang mana Alm Neneng Salimah bukan hanya meninggalkan Suami (Tergugat I) namun meninggalkan 3 orang anak yang masing-masih telah dewasa.
- 2) Bahwa Penggugat hanya menarik Tergugat II sebagai Pihak yang merupakan ahli waris dari alm Rusdi, tidak menarik ahli waris almarhum RUSDI yang lainnya serta Dinas Pekerjaan Umum Dan Tata Ruang Provinsi Banten sebagai Pihak yang tentunya sangat jelas pihak tersebut ada kaitanya dengan objek tanah tersebut sehingga wajib gugatan Penggugat memasukan pihak-pihak tersebut. oleh karenanya gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium litis concertium*).;

4. Gugatan Penggugat Daluarsa :

1. Bahwa Tergugat I memiliki bidang tanah seluas yang sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.805/Cipocok/2002 sejak tahun diterbitkan
Halaman 17 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2024/PN Srg

oleh Badan Pertanahan Kota Serang/Turut Tergugat III dengan syarat dan prosedur sesuai ketentuan sebagaimana dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah.

2. Bahwa Sertifikat Hak milik nomor: 805/Cipocok/2002 atas nama Neneng Salimah seluas 335M² tersebut telah lebih dari 5 tahun Sertifikat tersebut telah beberapa kali dijadikan agunan Bank. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) yang berbunyi *“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang, atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”* apa lagi terbitnya sertifikat ini telah lebih dari 5 (lima) tahun, maka dengan demikian sertifikat tersebut telah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat”.

Maka berdasarkan uraian eksepsi Tergugat I tersebut gugatan Penggugat jelas dan terdapat kekurangan Pihak (***Plurium litis concortium***), gugatan tidak jelas (*Obscure Libel*), gugatan daluarsa serta tidak memiliki kedudukan hukum yang jelas maka patut dan layak apabila Majelis hakim yang Mulia menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard/NO*);

II. DALAM POKOK PERKARA:

1) Bahwa Ny. MAESAROH seorang janda yang semasa hidupnya memiliki anak yang bernama Neneng Salimah (Isteri dari Tergugat I) dan memiliki tanah seluas 335M² yang di atasnya bangunan rumah dan tempat usaha (toko/warung) yang berlokasi di Kelurahan Banjarsari Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang berdasarkan Akta Hibah Nomor : 300/Hibah/1984/PPATS Kecamatan Cipocok Jaya. Dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara :berbatasan dengan tanah milik RSS/ sekarang tanah Apotik.
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah milik RSS/sekarang tanah milik Siswanto dan Tanah milik Neneng Salimah.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik RSS.
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Jalan Otonom/sekarang Jl. Raya Petir.

Yang mana objek tanah tersebut merupakan Pecahan/bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor:131.

2) Bahwa semasa hidupnya almarhum Hj MAESAROH memiliki usaha toko/warung dan tinggal bersama Neneng salimah di lokasi tanah tersebut, pada tahun 1991 NY. MAESAROH menikah dengan MISRI (Penggugat) secara agama (*sirri*) kemudian setelah menikah Penggugat (MISRI) tinggal bersama Hj MAESAROH dan NENENG SALIMAH di lokasi tersebut.

3) Bahwa kemudian pada tahun 1992 NENENG SALIMAH menikah dengan Tergugat I dan memiliki 3 (tiga) orang anak laki-laki.

4) Bahwa tahun 1995 Ny. MAESAROH menghibahkan tanah tersebut seluas 335M² kepada NENENG SALIMAH sebagaimana Akta Hibah yang dibuat oleh PPATS Camat Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang (Turut Tergugat II) dengan Nomor Akta nomor: 1965/Cipocok/X/1995 tanggal 06 November 1995, dengan batas-

batas tanah yang sama sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli 300/Hibah/1984/PPATS Kecamatan Cipocok Jaya.

- 5) Bahwa pada tahun 2002 Akta hibah Nomor: 1965/Cipocok/X/1995 tanggal 06 November 1995 ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor:805/2002/Cipocok atas nama Neneng Salimah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Serang (Turut Tergugat III).
- 6) Bahwa sekitar tahun 2012 sebagian tanah dari Sertifikat tersebut telah dijual oleh NENENG SALIMAH berdasarkan persetujuan dari Ibu Hj. MAESAROH kepada pihak lain seluas 105M² dan telah beberapa kali dijadikan Agunan Bank.
- 7) Bahwa selama hidupnya Hj. MAESAROH (istri Penggugat) dan NENENG SALIMAH (istri Tergugat II) tidak pernah ada persoalan hukum terkait sengketa atas objek tanah tersebut.
- 8) Bahwa Tergugat I baru mengetahui adanya persoalan ketika ada musyawarah penawaran ganti kerugian untuk kepentingan umum pelebaran jalan terbit Akta Jual Beli Nomor: 226/2023 tanggal 08 Mei 2023 diatas tanah milik Tergugat I (Sertifikat Hak Milik Nomor:805/Cipocok/2002 atas nama Neneng Salimah) setelah mengetahui hal tersebut Tergugat I menduga adanya pemalsuan dokumen persyaratan pembuaan Akta Jual Beli tersebut yang diajukan pada Kecamatan Cipocok Jaya (Turut Tergugat II) yang mana objek tanah dalam Akta Jual Beli tersebut berada diatas tanah milik Tergugat yang telah bersertifikat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor:805/Neneng Salimah.
- 9) Bahwa atas dugaan tersebut Tergugat I memeriksa dokumen warkah dan ternyata Penggugat melakukan Jual Beli tanah tersebut dengan dasar SPPT, dan surat lainnya milik Tergugat I dan yang bertindak sebagai Penjual yaitu saudara **MAS'UD** dengan

persetujuan anaknya yang bernama **NURSAMAN** dan Penggugat bertindak sebagai Pembeli.

10) Bahwa kemudian Tergugat I kebenaran Akta tersebut dengan mendatangi kediaman saudara MAS'UD dan menanyakan apakah benar sebagai Penjual atas bidang tanah milik Tergugat I dan setelah Tergugat I bertemu dengan saudara MASUD diketahui bahwa saudara MAS'UD telah lama sakit keras dan tidak pernah memiliki, mendatangi Kecamatan untuk melakukan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, selanjutnya saudara NURSAMAN dalam keterangannya menyatakan secara tertulis yang dibuat pada tanggal 31 Agustus 2023 yang isinya menerangkan bahwa :

- 1) Bahwa saudara NURSAMAN tidak pernah melakukan transaksi Jual Beli sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor: 226/2023/ tanggal 08 Mei 2023.
- 2) Bahwa saudara NURSAMAN tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor: 226/2023/ tanggal 08 Mei 2023.
- 3) Bahwa tidak pernah memiliki asset dilokasi tersebut.
- 4) Bahwa saudara NURSAMAN yang merupakan anak kandung dari MAS'UD menyatakan tanda tangan yang ada dalam Akta Jual Beli tersebut bukan tanda tangan orang tuanya (Pemalsuan ttd).

10) Bahwa atas dasar tersebut Tergugat I melakukan Laporan Polisi sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi Nomor: STPL/B/256/IX/2023/SPKT II.DITRESKRIMUM/POLDA BANTEN, tanggal 26 September 2023, dengan dugaan Tindak Pidana Pemalsuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 263 KUHPidana.

11) Bahwa pada saat dilakukan Penyelidikan oleh Kepolisian Polda Banten, Penggugat mengajukan Surat Permohonan Pembatalan

Akta Jual Beli yang ditujukan kepada Camat Kecamatan Cipocok Jaya yang isinya:

“ Dengan ini kami memohon kepada Bapak Camat/PPATS Cipocok Jaya untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor: 226/2023/ tanggal 08 Mei 2023 yang objek tanahnya terletak di Blok Podol, Persil 48/171, Kohir 37/77 dengan alas an Pihak Pertama (Sdr MAS’UD) tidak merasa menandatangani Akta Jual Beli.

- 12) Bahwa atas Permohonan tersebut Camat Kecamatan Cipocok Jaya (Turut Tergugat II) melakukan pencoretan dalam buku register pertanahan sehingga akta tersebut dinyatakan tidak berlaku, sebagaimana Surat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPATS Sementara) Camat Kecamatan Cipocok Jaya Nomor : 359/49/Raut/2023 tertanggal 29 Oktober 2023 perihal: Pembatalan Akta Jual Beli.
- 11) Bahwa tidak benar gugatan Penggugat dalam gugatannya, faktanya bangunan yang diklaim Penggugat tersebut telah berdiri sebelum Penggugat menikah dengan Hj MAESAROH.
- 12) Bahwa Tergugat I berpegang pada Surat Pernyataan yang dibuat Penggugat dan Surat Kesepakatan Perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat di Kepolisian Polda Banten pada tanggal 29 Januari 2024 yang mana Penggugat mengakui bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 805/Cipocok/2002 atas nama Neneng Salimah merupakan milik ahli waris Alm. Neneng Salimah, atas dasar tersebut perkara dugaan tindak pidana pemalsuan dan penggelapan tersebut telah dilakukan penyelesaian secara *Restoratif Justice* (RJ) oleh Kepolisian Polda Banten sebagaimana Surat Pemberitahuan Perkembangan hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor: B.12/222/IV/RES.1.11/2024/Ditreskrim tanggal 4 April 2024.

13) Bahwa dengan adanya gugatan *aquo* yang tidak mengakui adanya Perdamaian yang dibuat di Kepolisian Polda Banten pada tanggal 29 Januari 2024, kami menganggap Penggugat merupakan Penggugat yang tidak beriktikad baik.

III. DALAM REKONVENSİ :

Bahwa PENGGUGAT REKONVENSİ sebelumnya TERGUGAT I KONVENSİ hendak mengajukan GUGATAN REKONVENSİ terhadap TERGUGAT REKONVENSİ sebelumnya PEMOHON KONVENSİ, dengan dasar dan alasan hukum sebagai berikut :

1. Bahwa untuk itu berdasarkan Pasal 132 a ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement (HIR), TERGUGAT KONVENSİ sekarang dan/ atau selanjutnya adalah PENGGUGAT REKONVENSİ hendak mengajukan GUGATAN REKONVENSİ terhadap PENGGUGAT KONVENSİ sekarang dan/ atau selanjutnya adalah TERGUGAT REKONVENSİ. ;
2. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ mohon agar hal-hal yang telah dikemukakan oleh PENGGUGAT REKONVENSİ pada Jawaban Konvensi, dan Gugatan Rekonvensi, dengan Mutatis Mutandis juga merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian GUGATAN REKONVENSİ ini. ;
3. Bahwa dengan adanya Akta Jual Beli Tanah tersebut dengan Nomor Akta: 226/2023 tanggal 08 Mei 2023 yang dibuat dihadapan H. Tubagus Yassin, S.SOS.,M.SI selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Cipocok, walaupun Akta tersebut telah dinyatakan dicoret dalam buku register Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang, namun berdampak kerugian materil bagi PENGGUGAT REKONVENSİ/TERGUGAT KONVENSİ yaitu pada nilai pembayaran yang bersumber dari pembayaran ganti kerugian pada pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum pada Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp.Boru)

Kota Serang Provinsi Banten, yang seharusnya PENGGUGAT REKONPENSI satu-satunya pihak yang berhak menerima pembayaran yang seluas 168M² yang merupakan sebagian dari sertifikat Hak Milik Nomor: 805/Cipocok/2002 atas nama Neneng Salimah dengan nilai ganti rugi sebesar Rp. 1.052.818.508,00- (*satu milyar lima puluh dua juta delapan ratus delapan belas ribu lima ratus delapan rupiah*) karena adanya Akta Jual Beli tersebut menjadi 2 bidang.

- 1) Bidang pertama seluas 115M² dengan nilai ganti rugi sebesar Rp. 833.572.737,00 (*delapan ratus tiga puluh tiga juta lima ratus tujuh puluh dua ribu tujuh ratus tiga puluh tujuh rupiah*) yang ditetapkan kepada Tergugat I, Penggugat dan Tergugat II.
 - 2) Bidang kedua seluas 53M² dengan nilai ganti rugi sebesar Rp. 219.245.771,00 (*dua ratus sembilan belas juta dua ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus tujuh puluh satu rupiah*), yang ditetapkan kepada Tergugat I, Penggugat dan Tergugat II.
4. Bahwa kerugian Materil lainnya yang diakibat Perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonpensi yaitu :
- 1) Biaya oprasional dan jasa hukum dalam penanganan perkara atas dugaan Tindak Pidana Pemalsuan sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi No: STPL/B/256/IX/2023/SPKT II.DITRESKRIMUM/POLDA BANTEN, tanggal 26 September 2023, dengan dugaan Tindak Pidana Pemalsuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 263 KUHPidana pada Kepolisian Polda Banten sebesar Rp. 35.000.000,- (*tiga puluh lima juta rupiah*);
 - 2) Biaya oprasional dan Jasa Hukum dalam penanganan Perkara sebagai Tergugat I dalam perkara aquo sebesar Rp. 75.000.000,- (*tujuh puluh lima juta rupiah*);

Maka berdasarkan uraian jawaban Tergugat I diatas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Serang cq Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa

serta memutus perkara ini agar berkenan untuk memberikan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard/NO*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT REKONPENSI adalah satu-satunya pihak yang berhak menerima pembayaran yang bersumber dari pembayaran ganti kerugian pada pengadaan Tanah bagi pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp.Boru) Kota Serang Provinsi Banten seluas 168M² bagian dari Sertifikat Hak milik nomor:805/Cipocok/2002 atas nama Neneng Salimah dengan nilai ganti rugi sebesar Rp.1.052.818.508,00- (*satu milyar lima puluh dua juta delapan ratus delapan belas ribu lima ratus delapan rupiah*).
3. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian Materil Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi I sebesar Rp. 110.000.000,- (*seratus sepuluh juta rupiah*);

Atau

Jika Majelis Hakim ini berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut selanjutnya Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya menyampaikan Jawabannya dalam persidangan yang dilakukan secara elektronik pada hari Kamis tanggal 16 Januari 2025 yang pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT II

Adapun yang menjadi dasar, serta alasan Eksepsi /Jawaban Tergugat II terhadap Gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN ERROR IN PERSONA (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan (Diskualifikasi in Persona).

1. Bahwa Penggugat bukan pemilik objek sengketa karena tanah dengan dasar Akte Jual beli Nomor ; 226/2023, tanggal 08 Mei 2023, yang dijadikan dasar Kepemilikan Penggugat sesuai dengan dalil Penggugat point 7 dalam posita telah dibatalkan oleh Penggugat sendiri, pada tanggal 27 Oktober 2023
2. Bahwa dengan dibatalkannya Akte Jual Beli Nomor; 226/2023, pada tanggal 27 Oktober 2023 maka secara tegas dan jelas Akte Jual Beli tersebut Batal sehingga Objek Sengketa bukan lah tanah milik Penggugat
3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, karena Objek sengketa bukan milik dari Penggugat maka gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak mempunyai hak untuk menggugat maka gugatan tersebut mengandung cacat formil dan akibat dari cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat maka diskualifikasi mengandung Error in Persona dan dinyatakan Gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)

B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUMLITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat point 10 yang menyatakan Mas'ud sebagai Penjual dalam Akte Jual Beli Nomor ; 226/2023, tanggal 08 Mei 2023, dan terhadap Akte Jual beli tersebut telah dibatalkan oleh Penggugat, sehingga Penggugat haruslah melibatkan Mas'ud (Ahli Waris Rabil B Raji) sebagai Pihak (Tergugat) dalam

Halaman 26 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2024/PN Srg

Gugatan Penggugat, maka dengan tidak ditariknya Mas'ud (Ahli Waris Rabil B Raji), Gugatan yang diajukan Penggugat menjadi kurang pihak

2. Bahwa karena Penggugat tidak melibatkan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) didalam Gugatan Penggugat sebagai pihak dalam perkara ini, sedangkan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) yang melakukan pembebasan tanah dan Verifikasi terkait dengan surat kepemilikan dan melakukan Penawaran Uang ganti Kerugian, yang mana hanya Dinas PUPR yang mengetahui dan menyimpan data kepemilikan milik Penggugat apa benar data Akte Jual Beli Nomor ; 226/2023, tanggal 08 Mei 2023 tersebut yang digunakan dalam mengklaim, maka dengan tidak ditariknya Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) menjadi pihak dalam perkara ini, maka gugatan yang diajukan penggugat menjadi kurang pihak.

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, mohon Majelis Hakim Yang Terhormat Menolak Gugatan Penggugat keseluruhannya atau setidaknya tidaknya gugatan dinyatakan tidak diterima.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II dengan Tegas menolak seluruh dalil – dalil yang diajukan oleh Penggugat di dalam surat Gugatannya, kecuali secara tegas diakui dan dibuktikan kebenarannya oleh Tergugat II.
2. Bahwa dalil-dalil Penggugat point 1 sampai dengan point 7, Point 22 serta Point 23 adalah dalil yang keliru, karena dalil – dalil Penggugat yang mana sebidang tanah yang terletak di Blok Podol, Persil 48/171, Kohir 37/77, seluas 195 M², berdasarkan Akta Jual Beli Nomor ; 226/2023, tanggal 08 Mei 2023, telah dibatalkan oleh Penggugat sendiri pada tanggal 27 Oktober 2023, Nomor :593/49/Pemt/2023 berdasarkan permohonan dari Pihak Kedua (Misriadi), sesuai dengan Surat Keterangan Nomor: 593/622/Pemt/2024, Perihal : Jawaban Atas Permohonan Penjelasan

Halaman 27 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2024/PN Srg

yang dikeluarkan Plt Camat Cipocok Jaya yang dikeluarkan pada tanggal 12 Desember 2024.

3. Bahwa karena Akte Jual Beli yang sudah dibatalkan sendiri oleh Penggugat maka Akte jual beli tersebut sudah tidak bisa dijadikan dasar dalam Perkara ini, dengan batalnya Akte Jual beli tersebut maka Penggugat sudah tidak hak untuk memiliki tanah tersebut
4. Bahwa dalil Penggugat pada Point 10 adalah dalil yang keliru, karena Akta Jual beli dengan Penjual yang bernama Mas'ud, telah dibatalkan sendiri oleh Penggugat pada tanggal 27 Oktober 2023, maka Penggugat bukanlah pemilik dari Akta Jual beli tersebut.
5. Bahwa dalil Penggugat point 6 adalah dalil yang keliru, karena pada saat istri Penggugat masih hidup yang meminta izin kepada Alm Muhamad Rusdi (ayah dari Tergugat II) merupakan kakak kandung dari istri Penggugat, pada saat itu istri Penggugat meminta izin untuk menempati objek sengketa tersebut, maka dalil yang disampaikan Penggugat adalah dalil yang penuh dengan Kebohongan dan tidak sesuai dengan fakta yang terjadi
6. Bahwa Objek Sengketa yang di izinkan oleh Orang Tua Tergugat II untuk ditempati oleh Istri Penggugat adalah merupakan milik dari Orang tua Tergugat II berdasarkan dari alas Hak Milik Nomor 29 / Banjarsari, namun pada saat Alm Muhamad Rusdi sakit telah menjual sebagian tanah dari Sertifikat Hak Milik No 29 / Banjarsari tahun 1983, dan setelah Muhamad Rusdi meninggal Dunia pada Minggu, 08 Agustus 1993, Sertifikat Hak Milik No 29 dipinjam oleh Safei Robani pada tahun 1994 untuk memecah Sertipikat Hak Milik, namun sampai dengan tahun 2024 Sertipikat tersebut tidak pernah dikembalikan lagi kepada Tergugat II, sehingga membuat Laporan polisi ke POLRESTA Kota Serang dengan laporan dengan surat tanda Penerimaan Laporan Nomor : LP/B/348/IX/2024/SPKT/ POLRESTA SERANG KOTA/POLDA BANTEN.

7. Bahwa benar dalil Penggugat point 21 yang menyatakan Objek Sengketa terkena Pembebasan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Propinsi Banten guna Kepentingan Publik.
8. Bahwa berdasarkan uraian diatas, Penggugat tidak memiliki sebidang tanah, sehingga Penggugat tidak berhak atas uang ganti kerugian terkait dengan Pembebasan tanah peruntukan Pelebaran Jalan Propinsi Banten.
9. Bahwa dalil Penggugat pada point 27 b sangatlah mengada-ada, karena sebenarnya tidak ada kerugian materiil yang ditanggung Penggugat, karena sudah dijelaskan diatas pada saat Istri Penggugat (Alm MAESARAH) belum meninggal dan pada saat itu Alm Maesarah belum menjadi istri Penggugat meminta izin kepada Muhamad Rusdi (Selaku Kakak Maesarah dan Orang Tua dari Tergugat II) untuk menempati tanah / lahan guna didirikan warung untuk berjualan, berdasarkan hal tersebut seharusnya Penggugat selaku suami dari Alm Maesarah dan tanah tersebut bukan milik dari Alm Maesarah, maka seharusnya yang dilakukan Penggugat adalah mengembalikan tanah tersebut kepada Ahli Waris dari Muhamad Rusdi (Tergugat II) bukan malah menguasai dan mengakui tanah tersebut menjadi miliknya, tindakan tersebut yang mengalami kerugian adalah Tergugat II yaitu kehilangan tanah yang diakui Penggugat dan Tergugat II tidak bisa mengambil Manfaat dari Tanah tersebut.
10. Bahwa tindakan yang dilakukan Penggugat sangat merugikan Tergugat II, maka berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sangat jelas apa yang dilakukan Penggugat merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM
11. Bahwa seluruh dalil-dalil Penggugat sangat mengada - ada, sesuai dengan uraian kami diatas, dalil-dalil Penggugat banyak terdapat kejanggalan – kejanggalan yang dilakukan Penggugat dalam mengakui Objek sengketa adalah milik Penggugat sedangkan objek sengketa tersebut adalah bukan milik Penggugat karena Akte Jual Beli yang dijadikan bukti telah dibatalkan dan sebenarnya tanah tersebut bukan

berada di Persil di Blok Podol, Persil 48/171, Kohir 37/7 sesuai dengan Akte Jual beli yang dibatalkan melainkan objek sengketa berada di Blok Podol, Persil 48/171, Kohir 894 / 77 berasal dari Induk Sertipikat Hak Milik no 29 atas nama SAYU (Orang tua Muhamad Rusdi) maka atas tindakan Penggugat adalah merupakan Perbuatan melawan Hukum, maka berdasarkan hal tersebut dalil – dalil dari gugatan Penggugat haruslah di Tolak keseluruhannya

12. Bahwa atas tindakan - tindakan Penggugat yang dilakukan seperti yang diuraikan pada point - point diatas merupakan tindakan Penggugat yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka yang berhak mendapatkan ganti rugi yang dititip (Konsinyasi) dari Pembebasan Tanah untuk peruntukan Jalan Raya Propinsi Banten adalah Tergugat II berdasarkan alas hak dari sertipikat Hak Milik No 29/ Banjarsari tahun 1983

DALAM REKONVENSII

1. Bahwa dalam Gugatan Rekonvensi ini dan semua dalil – dalil jawaban dalam Konvensi diatas dinyatakan menjadi satu kesatuan dengan dalil – dalil Gugatan Rekonvensi, dalam hal ini Penggugat bisa disebut Tergugat Rekonvensi dan Tergugat I bisa disebut Penggugat Rekonvensi. I, dan Tergugat II bisa disebut Penggugat rekonvensi II
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik No 29 tahun 1983 atasnama NY Sayu (Ibu Muhamad Rusdi), Asal Persil dari kohir No 894 / 77 Persil 48 / 171 terletak di Blok Podol, Desa Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang dengan Luas 3.980 M²
3. Bahwa sebagian tanah Penggugat Rekonvensi II/Tergugat II terkena Pembebasan Tanah untuk Pelebaran Jalan Raya Propinsi Banten, diklaim oleh Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi, tanah yang terkena Pembebasan tanah peruntukan Pelebaran jalan Propinsi Banten adalah milik Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi
4. Bahwa sekitar tahun 1990 an, pada saat istri Penggugat masih hidup meminta izin kepada Alm Muhamad Rusdi pada saat masih hidup (ayah dari

Tergugat II) untuk menempati objek sengketa guna dibangun warung untuk usaha dan pada waktu itu Penggugat belum menjadi suaminya (Alm Ibu Maesarah) maka diizinkan untuk menempati lahan tersebut oleh Alm Muhamad Rusdi

5. Bahwa Objek Sengketa yang di izinkan oleh Orang Tua Penggugat Rekonvensi II/Tergugat II untuk ditempati oleh Istri Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi merupakan tanah milik dari Orang tua Tergugat II berdasarkan dari alas Hak Milik Nomor 29 / Banjarsari, namun pada saat Alm Muhamad Rusdi sakit telah menjual sebagian tanah dari Sertifikat Hak Milik No 29 / Banjarsari tahun 1983, dan setelah Muhamad Rusdi meninggal Dunia pada Minggu, 08 Agustus 1993, Sertifikat Hak Milik No 29 dipinjam oleh Safei Robani pada tahun 1994 untuk memecah Sertipikat Hak Milik 130/ Tahun 1996 dan Sertipikat setelah dilakukan Pemecahan tidak pernah dikembalikan kepada Penggugat Rekonvensi II / Tergugat II Konvensi
6. Bahwa terhadap sisa tanah tanah setelah dilakukan Pemecahan Sertipikat Hak milik Para Ahli Waris dari Muhamad Rusdi (Penggugat Rekonvensi II / Tergugat Konvensi II) tidak pernah menjual tanah maupun menghibahkan tanah tersebut kepada siapapun.
7. Bahwa karena Penggugat Rekonvensi II / Tergugat Konvensi II tidak pernah menjual tanah maupun menghibahkan tanah kepada siapapun (setelah dilakukan Pemecahan Sertipikat Hak Milik) dan Sertipikat terkait dengan sisa tanah, tidak pernah dikembalikan lagi kepada Penggugat Rekonvensi II / Tergugat Konvensi II, maka pada tanggal 17 September 2024 Penggugat Rekonvensi II / Tergugat Konvensi II membuat Laporan polisi ke POLRESTA Kota Serang dengan surat tanda Penerimaan Laporan Nomor : LP/B/348/IX/2024/SPKT/ POLRESTA SERANG KOTA/POLDA BANTEN
8. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah mengklaim objek Sengketa dengan alas hak Akta Jual Beli Nomor ; 226/2023, tanggal 08 Mei 2023, sedangkan Akta Jual beli tersebut telah dibatalkan oleh Penggugat sendiri pada tanggal 27 Oktober 2023, secara hukum Akta Jual

Beli telah batal dan tidak bisa digunakan untuk Pembuktian dalam Perkara a quo.

9. Bahwa berdasarkan hal tersebut menunjukkan Penggugat tidak berhak lagi atas Tanah yang terkena Pembebasan untuk Pelebaran Jalan Raya Propinsi Banten, ini artinya Penggugat tidak mempunyai hak atas uang ganti Kerugian yang dititipkan (Konsinyasi) kepada Pengadilan Negeri Serang dan berdasarkan uraian diatas yang mempunyai hak terhadap Uang konsinyasi tersebut adalah Penggugat Rekonvensi II/ Tergugat II
10. Bahwa atas tindakan dan Perbuatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi sebagaimana dijelaskan diatas Perbuatan dilakukan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang – undang Hukum Perdata yang mengatur, ***“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian,”***

Berdasarkan hal – hal yang diuraikan Penggugat Rekonvensi II / Tergugat II diatas, dengan ini kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, agar berkenan untuk memberikan Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II, untuk seluruhnya
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk keseluruhannya
2. Menghukum Penggugat membayar biaya – biaya yang ditimbulkan dalam Perkara ini

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi II untuk keseluruhan

2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi tidak berhak atas tanah dan uang ganti Kerugian Pembebasan tanah untuk Pelebaran Jalan Raya Propinsi Banten, dan yang mempunyai hak atas tanah dan uang ganti kerugian Pembebasan tanah untuk Pelebaran Jalan Raya Propinsi Banten adalah Penggugat Rekonvensi II / Tergugat Konvensi II
4. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan Putusan dalam Perkara ini
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi / Penggugat konvensi untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain mohon Putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut selanjutnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya menyampaikan Jawabannya dalam persidangan yang dilakukan secara elektronik pada hari Kamis tanggal 16 Januari 2025 yang pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TURUT TERGUGAT I DAN TURUT TERGUGAT II

DALAM POKOK PERKARA

- (1) Bahwa Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II menolak dengan tegas semua dalil dan alasan yang telah dikemukakan oleh Penggugat dalam surat Gugatannya, terkecuali yang Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II akui dengan tegas dalam jawaban ini;
- (2) Bahwa dengan diterbitkannya Akta Jual Beli Nomor: 226/2023 pada tanggal 8 Mei 2023, hal mana dalam Perkembangannya terhadap Objek tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 226/2023 pada tanggal 8 Mei 2023 terdapat Hak Kepemilikan Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 805/Cipocok/2002 atas nama Neneng Salimah.

- (3) Bahwa Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II mendapatkan Informasi adanya Laporan Polisi oleh H. Muhamad Tolib di POLDA BANTEN terhadap Objek Perkara aquo di Bulan September 2023.
- (4) Bahwa dalam gugatannya Penggugat mengenai Akta Jual Beli Nomor: 226/2023 pada tanggal 8 Mei 2023 telah dicoret Dari Register atau dibatalkan dari Pencatatan Akta Jual Beli di Kecamatan Cipocok Jaya berdasarkan Surat Permohonan Pembatalan akta Jual Beli dengan Nomor: 226/2023 pada tanggal 8 Mei 2023 yang objek tanahnya terletak di Blok Podol, Persil 48/171, Kohir 37/77 seluas 195 M² oleh Saudara MISRIADI selaku PENGGUGAT serta melampirkan Kepada Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II yaitu Surat Pernyataan oleh MISRIADI selaku PENGGUGAT pada tanggal 29 Januari 2024 serta Surat Pernyataan Perdamaian antara MISRIADI Bin DERAN (alm) selaku Penggugat dan H.MUHAMAD TOLIB selaku TERGUGAT-I yang sepakat saling memaafkan dan Saudara MISRIADI selaku PENGGUGAT mengajukan Permohonan Pembatalan Akta Jual Beli Nomor: 226/2023 pada tanggal 8 Mei 2023 ke Camat/PPATS Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang.
- (5) Bahwa Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II Perlu menyampaikan Kembali kepada Penggugat bahwasannya terhadap surat Permohonan Pembatalan Akta Jual Beli objek Perkara aquo yang dipermohonkan oleh PENGGUGAT, yang kemudian Camat Kecamatan Cipocok Jaya telah mengirimkan surat kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Serang dengan nomor surat 593/49/Pemt/2023 tertanggal 27 Oktober 2023 Perihal Pembatalan akta Jual Beli Nomor: 226/2023 pada tanggal 8 Mei 2023.

Bahwa, berdasarkan uraian Jawaban tersebut diatas, maka dengan ini Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan dalil Jawaban Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut selanjutnya Turut Tergugat III melalui Kuasanya menyampaikan Jawabannya dalam persidangan yang dilakukan secara elektronik pada hari Kamis tanggal 16 Januari 2025 yang pada pokoknya sebagai berikut:

JAWABAN TURUT TERGUGAT III

1. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Serang sebagai Turut Tergugat III adalah Lembaga pelayanan public yang tugas dan kewenangannya menyelenggarakan layanan pendaftaran hak atas tanah bagi Masyarakat khususnya Dalam wilayah kerja Turut Tergugat III yakni meliputi wilayah Kota Serang;
2. Bahwa mencermati gugatan Penggugat pada pokoknya tidak ada dalil maupun tuntutan secara khusus kepada Turut Tergugat III, sehingga dalam perkara ini Turut Tergugat sifatnya adalah melengkapi pihak dalam perkara dan Menyampaikan data mengenai status bidang tanah objek Perkara khususnya tanah tanah yang telah terdaftar pada Kantor Turut Tergugat III yang menjadi data pendaftaran tanah yang ada di Kantor Turut Tergugat sehingga dapat menjadi pertimbangan majelis hakim dalam memeriksa dan

menjatuhkan putusan atas Sengketa ini sesuai dengan hukum yang berlaku dan memenuhi rasa keadilan;

3. Bahwa bidang tanah yang diajukan gugatan sebagaimana dalam posita gugatan Penggugat adalah bidang tanah yang belum diterbitkan/didaftarkan suatu hak di atasnya, sehingga belum terdapat data pertanahan yang tersimpan pada Kantor Turut Tergugat III mengenai kepemilikan objek perkara;
4. Bahwa disamping tugas dan fungsi Utama Turut Tergugat III sebagai Lembaga pendaftaran tanah, juga terdapat tugas lain selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah yang saat ini sedang berlangsung yakni Pengadaan Tanah dalam rangka pelebaran ruas jalan Sempu-Dukuh Kawung di antaranya di Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang;
5. Bahwa bidang tanah yang dipermasalahkan sebagai objek Perkara a quo adalah termasuk tanah yang terkena Pengadaan Tanah untuk Pembangunan ruas jalan Sempu-Dukuh Kawung adalah berdasarkan **Keputusan Walikota Serang Nomor 620/Kep.368-Huk/2022 Tanggal 22 Agustus 2022** Tentang penetapan Lokasi pengadaan tanah untuk Pembangunan Ruas jalan Sempu Dukuh Kawung yang dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 jo Peraturan pemerintah Nomor 19 Tahun 2021;
6. Bahwa setelah penetapan/penunjukan Ketua pelaksana Pengadaan tanah Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten sesuai Surat Keputusan Nomor 42/SK-36.AT.02.02/II/2023 Tanggal 13 Februari 2023, Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang membentuk Pelaksana Pengadaan Tanah (P2T) sesuai Surat Keputusan Nomor 69/SK-36.500.AT.02.02/II/2023 tanggal 21 Februari 2023 Tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Ruas jalan Sempu Dukuh Kawung (Cipocok – SP. Boru) dan Ketua Pelaksana

Pengadaan tanah membentuk Satgas Pelaksana Pengadaan Tanah, meliputi:

- Satgas A (membidangi pengumpulan data fisik obyek pengadaan tanah)
- Satgas B (membidangi pengumpulan data yuridis obyek pengadaan tanah)

7. Bahwa kegiatan **pelaksanaan** pengadaan tanah meliputi :

- Penyiapan pelaksanaan,
- Inventarisasi dan Identifikasi
- Penetapan Penilai
- Musyawarah Penetapan Bentuk ganti kerugian
- Pemberian ganti Kerugian;
- Penitipan Ganti kerugian (dalam keadaan tertentu);
- Pelepasan Hak atas tanah objek Pengadaan Tanah
- Pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan obyek pengadaan tanah
- Pendokumentasian data pelaksanaan pengadaan tanah

8. Bahwa berdasarkan hasil inventarisasi dan identifikasi tanah yang terkena untuk dapat mengidentifikasi bidang baik data fisik maupun data yuridis mengenai siapa pihak yang berhak atas tanah-tanah yang terkena dan hasilnya adalah sebagaimana dalam **Pengumuman Nomor 9/Peng-28.08/VIII/2023 tanggal 23 Agustus 2023** yang mana bidang tanah objek Perkara a quo diketahui sebagai bidang tanah Nomor 10 yang sebelumnya terdata sebagai milik Misriadi sesuai permohonan yang diterima Ketua Pelaksana pengadaan Tanah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 226/2023 tanggal 8 Mei 2023 di hadapan H. Tubagus Yassin, S.Sos., M.Si selaku PPATS namun kemudian terdapat klaim kepemilikan dari Andi

Cahyadi selaku ahli waris Muhamad Rusdi berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 131/Banjarsari;

9. Bahwa Satgas A dan Satgas B telah melaksanakan Verifikasi dan Perbaikan hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan/atau Daftar Nominatif terhadap bidang tanah nomor 9 berdasarkan pengukuran ulang sesuai Sertipikat 805/Banjarsari dan bidang tanah nomor 10 berdasarkan Surat dari Camat Cipocok Jaya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Nomor 593/49/Pemt/2023 tanggal 27 Oktober 2023 pada tanggal 14 Desember 2023 Perihal Pembatalan Akta Jual Beli serta surat dari ahli waris Muhamad Rusdi tanggal 18 Desember 2023 perihal surat pernyataan klarifikasi, kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan ruas Sempu-Dukuh Kawung hasilnya adalah sebagaimana dalam **Berita Acara Verifikasi Dan Perbaikan Hasil Inventarisasi Dan Identifikasi Peta Bidang Tanah Dan Atau Daftar Nominatif Nomor 74/BA-36.04.AT.02.02/III/2024 tanggal 25 Maret 2024**;
10. Bahwa dikarenakan adanya permasalahan klaim kepemilikan atas bidang tanah Nomor 10 tersebut sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 42 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo Pasal 89 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Jo Pasal 128 dan 129 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021, dalam hal objek pengadaan tanah masih dipersengketakan kepemilikannya maka uang ganti kerugian bidang tanah Nomor 10 dititipkan ke Pengadilan negeri Serang sebagaimana Penetapan Konsinyasi Nomor 19/Pdt/P.Kons/2024/PN.Srg Tanggal 25 September 2024 ;
11. Bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat sebagai instansi pemerintah yang tugas dan kewenangannya adalah dalam hal-hal yang menyangkut administrasi pertanahan, untuk itu Turut Tergugat III

menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim untuk menilai pihak yang dianggap dapat membuktikan diri sebagai pemilik tanah, selanjutnya kepada pihak yang dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah objek Perkara dapat mengajukan permohonan untuk memperoleh hak-hak atas kepemilikannya tersebut termasuk pembayaran uang ganti rugi atas pelaksanaan Pengadaan tanah dalam rangka pelebaran ruas jalan Sempu- Dukuh Kawung di Kota Serang;

12. Dalam hal ini Turut Tergugat III sebagai instansi pemerintah tunduk dan patuh pada putusan yang dijatuhkan *Judex Factie*, mengenai status kepemilikan atas tanah sengketa dan akan menjalankan isi putusan sesuai dengan mekanisme yang diatur oleh perundang-undangan yang berlaku;

Demikian Jawaban Turut Tergugat III dalam perkara Nomor : 177/PDT.G/2024/PN.Srg, mohon perkenan majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*)

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menyampaikan Replik pada persidangan secara elektronik pada hari Kamis tanggal 23 Januari 2025 dan terhadap Replik Penggugat tersebut, lalu Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya masing-masing juga telah menyampaikan Dupliknya masing-masing pada persidangan yang dilaksanakan secara elektronik pada hari Kamis tanggal 30 Januari 2025;

Menimbang bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat-surat yaitu sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk NIK. 3604020201530001 atas nama Misriadi, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Serang tanggal 18 -11-2020, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-1**;
2. Fotocopy Kartu Keluarga NIK. 3604021212060001 atas nama Kepala Keluarga Misriadi, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Serang tanggal 05-07-2023, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-2**;
3. Fotocopy Kwitansi No.01/5/75 yang telah diterima dari Sdr.isriadi uang sejumlah lima juta rupiah, untuk pembayaran Tanah Kapling RSS Pemda Serang Kecamatan Cipocok Kelurahan banjarsari Serang, tanggal 22-5-1997 tertanda tangan H. Benardi, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-3**;
4. Fotokopy Surat Pernyataan Jual Beli tanggal 04 November 2023, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-4**;
5. Fotokopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik tanggal 09 September 2025, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-5**;
6. Fotocopy Gambar Lokasi Tanah, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan Copy dari Print Out, selanjutnya diberi tanda **P-6**;
7. Fotocopy Peta Bidang Tanah, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-7**;

8. Fotocopy Gambar Kerusakan Bangunan, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan Hasil Foto, selanjutnya diberi tanda **P-8**;
9. Fotocopy Surat Pernyataan Damai anatar H. Muhamad Tholib dengan Misriadi Bin Deran (Alm) tanggal 29 Januari 2024, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan Cpynya tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-9**;
10. Fotocopy Surat Pernyataan Klarifikasi, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan copynya tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda **P-10**;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat Penggugat tersebut telah diteliti dan disesuaikan dengan surat aslinya dan keseluruhan bukti surat-surat tersebut telah dilegalisir serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, maka terhadap surat-surat bukti tersebut dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang sah untuk Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain surat bukti diatas untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi, yaitu:

1. **Saksi Tumin KS**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan para Tergugat, serta para Turut Tergugat dan saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan mereka baik karena sedarah atau semenda ataupun karena perkawinan, tidak bekerja dengan mereka ataupun sebaliknya;
 - Bahwa saksi menerangkan bahwa saksi tinggal dan menetap di Kp. Pamupukan;
 - Bahwa setahu saksi permasalahan saat ini yang timbul antara Penggugat dengan para Tergugat adalah masalah/sengketa tanah;

- Bahwa setahu saksi letak tanah tersebut berada di RSS Pemda dengan luas 195 M2 dengan batas batas sebagai berikut, Barat berbatas dengan Jalan raya Petir Serang, Timur berbatas dengan Tanah milik Siswanto, Utara berbatas dengan tanah milik Maesaroh sedangkan Selatan berbatas dengan tanah RSS Pemda;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah objek perkara sekitar \pm 200 Meter;
- Bahwa setahu saksi tanah objek perkara saat ini dikuasai atau ditempati oleh H. Muhammad Tolib (tergugat I);
- Bahwa diatas tanah objek perkara tersebut berdiri satu bangunan;
- Bahwa saksi mengontrak bangunan kios diatas tanah objek sengketa dari Misriadi (Penggugat) sejak tahun 2010, selama mengontrak tersebut saksi membayar uang sewa kios kepada Penggugat, tetapi sejak tahun 2024, saksi diusir oleh Tergugat I dengan alasan tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I sehingga saksi dipaksa untuk meninggalkan kios dan dipaksa mengeluarkan barang-barang miliknya dikios oleh Tergugat I padahal masa sewa kios belum berakhir;
- Bahwa saksi menyewa kios tersebut untuk jualan sayur dimana Kios tersebut yang letaknya arah RSS Pemda;
- Bahwa selain saksi, ada juga orang lain yang menyewa kios diatas tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang surat surat kepemilikan atas tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa setahu saksi Penggugat (Misriadi) pernah di ajak oleh H. Misriadi (Penggugat) ke rumah Bernadi yang merupakan pemilik tanah yang luasnya 195 m2 tersebut, karena pernah bertemu dengan Bernadi saat diajak oleh Penggugat untuk transaksi jual beli tanah, saksi juga pernah melihat kwitansi pembelian antara Penggugat dengan Bernadi, dan Sdr. Bernadi juga mengatakan

kalau „saya tidak pernah menjual tanah tersebut ke H. Tolib tetapi saya menjual tanah tersebut hanya kepada H. Misriadi (Penggugat)“;

- Bahwa setahu saksi hubungan antara H Tolib (Tergugat I) dengan Maesaroh adalah Mantu Pungut (Angkat) dan Neneng Salimah adalah anak angkat dari Maesaroh;
- Bahwa setahu saksi sebelum tahun 2010 ditanah objek perkara sudah berdiri bangunan kiosk;
- Bahwa setahu saksi hubungan antara Misriadi (Penggugat) dengan Maesaroh adalah suami istri dimana Misriadi (Penggugat) merupakan suami kedua dari Maesaroh;
- Bahwa setahu saksi Misriadi (Penggugat) menikah dengan Maesaroh sekitar tahun 1991 akan tetapi sepengetahuan saksi dari pernikahan tersebut tidak ada keturunan atau anak;
- Bahwa setahu saksi sebelum Misriadi (Penggugat) menikah dengan Hj Maesaroh, Hj Maesaroh tinggal di Pamupukan bersama suami sebelumnya, sebelumnya tinggal di Jakarta, kemudian membawa anak angkatnya ke Serang dan saksi siap mempertanggungjawabkan pernyataannya tersebut di Pengadilan;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 1991, Hj Maesaroh tinggal bersama dengan Misriadi (Penggugat), dimana setelah menikah, Misriadi (Penggugat) membuka warung/kiosk diatas tanah objek perkara;
- Bahwa setahu saksi, Hj Maesaroh meninggal dunia sekitar 2 tahun yang lalu;
- Bahwa saksi pernah melihat kwitansi jual beli atas tanah objek perkara dimana dalam kwitansi tersebut yang bertandatangan adalah Misriadi (Penggugat) dan Benardi;
- Bahwa setahu saksi Benardi adalah pemilik tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengenal dengan Masud;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli atas tanah objek perkara antara Misriadi (Penggugat) dengan Masud sekitar tahun 2023;

- Bahwa setahu saksi tanah Hj Maesaroh hanya yang berada ditanah objek perkara;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya hibah tanah objek perkara sekitar tahun 1992 antara Hj Maesaroh ke Neneng Salimah, saksi hanya mengetahui kalau Hj Maesaroh menggugat ke Pengadilan dan tentang kapan mengajukan gugatan, saksi tidak mengetahui kapan atau tahun berapa;
- Bahwa setahu saksi tanah yang digugat tersebut berkaitan dengan tanah 805 yang letaknya berdekatan dengan tanah objek perkara yang luas tanahnya 195 M2;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dengan jelas posisi tanah yang digugat, dimana yang saksi ketahui Hj Maesaroh mengugat H, Tolib karena merasa tidak pernah menghibahkan;
- Bahwa saksi kenal dengan Muhammad Rusdi dimana Muhammad Rusdi merupakan kakaknya Maesaroh
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Muhammad Rusdi pernah menghibahkan tanah ke Maesaroh atau tidak;
- Bahwa saksi mengetahui tentang adanya Laporan Polisi dari H Tolib kepada Penggugat (Misriadi) akan tetapi apakah terkait dengan Akta Jual Beli (AJB) tahun 2023, saksi tidak mengetahui dengan pasti;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dengan pasti seperti apa penyelesaiannya;
- Bahwa setahu saksi ditanah objek perkara tersebut ada 2 objek yaitu 195 dan 805 dan selama hidup Hj Maesaroh tinggal diobjek 805;
- Bahwa setahu saksi H Bernardi sudah meninggal dunia sekitar 2 tahun yang lalu;
- Bahwa saksi mengetahui kalau H Benardi menjual tanah tersebut kepada Penggugat (Misriadi) karena saksi pernah diajak oleh Misriadi (penggugat) dan bertemu dengan Benardi dimana Benardi

mengatakan kalau dia tidak pernah menjual tanah kepada siapapun kecuali kepada Penggugat (Misriadi);

- Bahwa setahu saksi yang membangun bangunan kios diatas tanah objek perkara adalah Penggugat (Misriadi) akan tetapi tahun berapa pastinya Misriadi (Penggugat) membangun bangunan tersebut, saksi tidak mengetahui pasti;
- Bahwa setahu saksi tanah yang dibeli oleh Misriadi dari Benardi hanya sebatas tanah yang ada bangunan kios tersebut dan tidak sampai ke bangunan yang ada Apotik tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya masing-masing akan menanggapinya didalam kesimpulan masing-masing;

2. **Saksi Baedowi**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat, saksi kenal juga dengan Tergugat I dan Tergugat II dan saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan mereka baik karena sedarah atau semenda ataupun karena perkawinan, tidak bekerja dengan mereka ataupun sebaliknya;
- Bahwa saksi kenal dengan Misriadi (penggugat) dan H Tolib (tergugat) dimana antara mereka ada permasalahan tanah yang letaknya di Banjarsari tepatnya di Gapura RSS Pemda;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanahnya yaitu sekitar tahun 195 M2 dimana batas batasnya yaitu sebelah Timur berbatas dengan lahan Siswanto, sebelah Barat berbatas dengan Jalan Raya Serang Petir, sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Hj Maesarah dan sebelah Selatan berbatas dengan Gapura RSS Pemda;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pasti mengapa Misriadi (Penggugat) mengugat H Tolib (tergugat);

- Bahwa setahu saksi yang menempati atau menguasai tanah objek sengketa saat ini adalah H Tolib (Tergugat) akan tetapi saksi tidak mengetahui dasar atau alas hak Tergugat bisa menempati tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut dari tetangga;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut dahulunya adalah milik Nyai Sayu, karena Almarhum meninggal dunia maka dibagikan kea nak-anaknya yaitu Rusdi dan Maesarah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pasti tahun berapa tanah tersebut dibagikan oleh Nyai Sayu kepada anak-anaknya;
- Bahwa setahu saksi anak dari Rusdi adalah Jahidi, Roikah, Wardi, Anshori, Misro dan Andi Cahyadi;
- Bahwa setahu saksi kalau tanah objek perkara sekarang ini adalah tanah bagian dari Hj. Maesarah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dasar atau alas hak H Tolib bisa menguasai atau menempati tanah milik Hj Maesarah tersebut;
- Bahwa setahu tanah diatas tanah objek sengketa ada bangunan kontrakan akan tetapi saksi tidak mengetahui siapa yang mengontrak disitu;
- Bahwa saksi kenal dengan Benardi dimana Benardi adalah Pendana, rumahnya di Pasar Indah, dimana saksi pernah kerumah Benardi tersebut;
- Bahwa setahu saksi tanah Misriadi dibeli dari Benardi dan bukan tanah yang luasnya 195 M2 tersebut dan posisi tanah Misriadi yang dibeli dari Benardi diluar dari tanah yang 195 M2 tersebut, lokasinya tepatnya di jalan masuk Gapura RSS Pemda dimana disana ada warung H Misriadi, dan tanah itulah yang dibeli oleh Misriadi dari Benardi;
- Bahwa setahu saksi tanah yang merupakan tanah peninggalan Nyai Sayu bukan tanah yang dibeli oleh Misriadi (penggugat) kepada

- Benardi yang luasnya 195 M2 akan tetapi tanah yang berada disebelah utara Apotik;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dasar alas hak H Tolib (tergugat) bisa menguasai tanah objek perkara;
 - Bahwa setahu saksi Nyai Sayu tidak ada hubungan keluarga dengan Benardi;
 - Bahwa setahu saksi hubungan Maesarah dengan Misriadi adalah hubungan suami istri;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui kapan Misriadi dengan Maesarah menikah;
 - Bahwa saat Misriadi dan Maesarah menikah, mereka tinggal di tanah peninggalan Hj Maesarah sedangkan tanah yang dibeli oleh Misriadi dari Bernardi dibangun tapi mereka bukan tinggal disana;
 - Bahwa setahu saksi tanah yang dibeli oleh Misriadi (Penggugat) kepada Bernardi adalah tanah yang menghadap jalan raya dan ada yang menghadap kompleks RSS Pemda;
 - Bahwa saksi mengenal H Tolib (tergugat) dimana hubungan keluarga antara H Tolib dengan Misriadi adalah H Tolib sebagai anak angkat bagi Misriadi;
 - Bahwa setahu saksi nama istri dari H Tolib adalah Alm. Hj Salimah;
 - Bahwa setahu saksi Andi Cahyadi adalah keponakan dari H Misriadi;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui kalau sebelumnya ada permasalahan antara Misriadi dengan H Tolib demikian juga saksi tidak mengetahui apakah ada masalah sebelumnya antara Misriadi (penggugat) dengan Andi Cahyadi;
 - Bahwa saksi mengetahui kalau tanah tersebut saat ini ada pembebasan lahan oleh PUPR untuk kepentingan umum;
 - Bahwa tanah tersebut sudah lama bersengketa dimana Hj Maesarah menggugat tanah tersebut ke Pengadilan;

- Bahwa setahu saksi, Hj Maesarah pernah menggugat H Tolib sehubungan dengan tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa setahu saksi objek tanah tersebut luasnya 195 dibeli dari Bernadi, tanah tersebut letaknya berdampingan dengan tanah Hj Maesarah;
- Bahwa saksi tinggal di Kp Pamupukan, sejak lahir;
- Bahwa saksi tidak mengetahui blok yang dikuasai oleh H. Misriadi, itu blok apa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada tahun 1983 di blok itu sudah sertifikat atas nama Sayu, orang tuanya Rusdi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Sayu sudah menjual tanah tersebut berbidang-bidang;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh H Pei bukan tanah dari Nyai Sayu tetapi yang dibeli untuk kakak saksi dari Rusdi dengan luas 1000 Meter;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan H Misriadi menikah dengan Bu Hj Maisarah;
- Bahwa setahu saksi sekitar tahun 1990 sudah berdiri kios-kios punyanya Maesarah diatas tanah objek perkara;
- Bahwa pada saat Maesarah tinggal dit tanah objek perkara, Neneng Salimah, anak angkatnya Maesarah juga tinggal disana;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tahun berapa Neneng Salimah menikah dengan H. Tolib;
- Bahwa saksi kenal dengan Benardi dan pernah bertemu tahun 2024 dengan Bernadi;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Mas'ud;
- Bahwa Mas'ud tidak ada hubungannya dengan Bernardi;
- Bahwa saksi pernah mendengar ada terbit tahun 2023 AJB atas nama H Misriadi dengan penjual atas nama H Mas'ud;
- Bahwa setahu saksi Benardi meninggal tahun 2024;

- Bahwa saksi mengetahui H. Misriadi membeli tanah tersebut dari H. Bernadi;
- Bahwa tanah tersebut bukan dibeli dari H. Mas'ud, karena saksi datang ke Pak Bernadi menanyakan apakah kwitansi dari Bernadi;
- Bahwa saksi saksi tidak pernah bertanya mengapa beli tanah ke Bernadi akan tetapi akte jual beli dibuat ke Mas'ud;
- Bahwa saksi pernah mendengar, persoalan objek tanah tadi pernah berperkara di Polda Banten, tapi tidak tahu hasilnya;
- Bahwa terkait dengan SHM atas nama Nyi Sayu saksi mengatakan membeli dari Rusdi, dimana waktu itu Rusdi kurang sehat atau sudah sakit, saksi dipanggil kesana dan disuruh cariin duit, kebetulan kakak saksi punya uang, jadi saksi menawarkan ke kakaknya;
- Bahwa saksi tidak pernah meminjam SHM keluarga Rusdi untuk memecah SHM tersebut, awalnya beli dijual 1000, 1000, 1000, akhirnya di balik nama kang Safei;
- Bahwa saksi tahu perihal laporan SHM Andi Cahyadi ke Polres Kota Serang, menurut saksi bukan laporan kehilangan, karena SHM tersebut sudah dipecah-pecah;
- Bahwa saksi tidak ingat sejak kapan H. Misriadi menguasai tanah 195 tersebut, seingat saksi sejak dibeli, dikuasai dengan istrinya, Hj. Maesarah, setelah Hj Maesarah meninggal dikuasai oleh H Misriadi, dan H Misri berperkara di polda dengan H. Tolib;
- Bahwa setahu saksi H Tolib merupakan anak pungut (anak angkat) bagi Maesarah dan Misriadi dimana Maesarah dan Misriadi tidak mempunyai anak;
- Bahwa setahu saksi suami dari Maesarah ada dua orang anak yang pertama bernama Kusni dan tidak punya anak;
- Bahwa setahu saksi Andi Cahyadi bin Rusdi mempunyai banyak anak;

- Bahwa Andi Cahyadi tidak tinggal lagi di tanah peninggalan Nyi Sayu tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya masing-masing akan menanggapi didalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya, **Tergugat I** melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris, yang dibuat di Kecamatan Cipocok Jaya Kelurahan Banjarsari, Kota Serang Banten tanggal 21 Januari 2020, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T I-1**;
2. Fotocopy Sertifikat Haki Milik Nomor: 805/Cipocok/2002 atas nama Neneng Salimah, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T I-2**;
3. Fotocopy Surat Pemberitahuan pajak terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2002,2005,2012,2022 dan 2023 dengan Nop.36.73.30.004.013-0152.0 atas nama Neneng Salimah, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T I-3**;
4. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor: 226/2023 tanggal 08 Mei 2023, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan copynya tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T I-4**;
5. Fotocopy Surat Pernyataan dari Saudara Nursaman tertanggal 31 Agustus 2023, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi

dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan copynyaaslinya, selanjutnya diberi tanda **T I-5**;

6. Fotocopy Surat Tanda Penerimaan laporan Nomor: STPL/B/ 256/IX/ 2023/SPKT II.DITRESKRIMUM/POLDA BANTEN tanggal 26 September 2023, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T I-6**;
7. Fotocopy Surat Pembatalan Akta Jual Nomor: 593/49/Pemt/2023 tanggal 27 Oktober 2023 dan Lampiran Permohonan Pembatalan Jual Beli beserta pencoretan Akta Jual Beli dalam buku Register Pertanahan Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan copynya, tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T I-7**;
8. Fotocopy Surat Pernyataan Misriadi Bin Deran (Alm) tanggal 29 Januari 2024, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T I-8**;
9. Fotocopy Surat Pernyataan Perdamaian antara H. Muhamad Tholib dengan Misriadi Bin Deran yang dibuat pada tanggal 29 Januari2024, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T I-9**;
10. Fotocopy Surat Pemberitahuan Perkembangan hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor: B.18/222/IV/RES.1.11/2024/Ditreskrimum tertanggal 04 April 2024, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T I-10**;
11. Fotocopy Berita Acara Permintaan Penitipan Ganti Kerugian Nomor: 101/BA-36.04.AT.02.02/VIII/2024, yang dikeluarkan oleh Kantor Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota

Serang, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan copynya tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T I-11**;

12. Fotocopy Berita Acara Penawaran Uang Ganti Kerugian (Konsinyasi) Nomor: 19/Pdt.P.Kons/2024/PN Srg, tanggal 13 September 2024, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T I-12**;
13. Fotocopy Photo Perdamaian antarab Penggugat dengan Tergugat I di Kepolisian Polda Banten, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan copy Screenshot photo, selanjutnya diberi tanda **T I-13**;
14. Fotocopy Surat Kuasa Waris, yang dibuat di Kecamatan Cipocok Jaya Kelurahan Banjarsari Kota Serang Banten tanggal 22 Januari 2020, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan copy tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T I-14**;
15. Fotocopy Warkah Pembuatan Akta Jual Beli Nomor: 226/2023 tanggal 08 Mei 2023 antara Sdr. Misriadi dengan Mas'ud, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan copy tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T I-15**;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat Tergugat I tersebut telah diteliti dan disesuaikan dengan surat aslinya kecuali **bukti T.I-4, T.I-7, T.I-11, T.I-13, T.I-14** dan **bukti T.I-15** yang tidak dapat ditunjukkan suart aslinya oleh Kuasa Tergugat I didepan persidangan namun keseluruhan bukti surat-surat tersebut telah dilegalisir serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, maka terhadap surat-surat bukti yang dapat ditunjukkan surat aslinya didepan persidangan dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang sah untuk Tergugat I dalam perkara ini, namun terhadap bukti surat yang tidak dapat

ditunjukkan surat aslinya dan tidak terdapat bukti-bukti pendukung lainnya, maka terhadap bukti surat tersebut tidak akan Majelis Hakim pertimbangkan;

Menimbang, bahwa selain surat bukti diatas untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya/sangkalannya, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya juga menghadirkan 2 (dua) orang saksi, yaitu:

1. **Saksi Muktar Hadi**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan para Tergugat, serta para Turut Tergugat dan saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan Penggugat baik karena sedarah atau semenda ataupun karena perkawinan, untuk Tergugat II, saksi kenal dan ada hubungan keluarga dan saksi tidak bekerja dengan mereka ataupun sebaliknya;
- Bahwa setahu saksi ada permasalahan antara Penggugat dan para Tergugat di ruang lingkup keluarga mengenai tanah yang disengketakan oleh kedua belah pihak yang terletak di sebelah Gapura RSS Pemda, di Kp Pamupukan, Kelurahan Banjarsari Kecamatan Cipocok;
- Bahwa setahu saksi tanah objek perkara yang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat diatas tanah tersebut ada bangunan dan toko;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah objek perkara yaitu sebelah **Timur** dulu berupa sawah/lahan milik siapanya saksi lupa, sebelah **Barat** Jalan Raya Petir, Sebelah **Utara** Gapura RSS Pemda, Sebelah **Selatan** Tanah milik H.Safei;
- Bahwa saksi mengatakan diawal ada permasalahan dalam ruang lingkup keluarga, dimana hubungan Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah Hj Maesaroh ini janda kemudian menikah dengan H Misriadi (Penggugat), mempunyai menantu namanya H

- Tolib (Tergugat), kalau Andi Cahyadi (tergugat II) itu anak dari Pak Rusdi, Pak Rusdi itu kakak dari ibu saksi yaitu Hj. Mastur;
- Bahwa setahu saksi tanah yang dipermasalahkan itu yang menempati dan menguasai saat ini adalah H Tolib (tergugat I);
 - Bahwa saksi mengatakan bahwa H. Tolib ini adalah menantu dari H. Misriadi (Penggugat) dan Hj. Maesarah, dimana Penggugat sebagai Mertua menggugat H. Tolib sebagai menantu, alasannya karena tanah yang berperkara tersebut di gusur ada pembebasan lahan dari pemerintah, dimana tanah itu adalah tanah warisan keluarga Hj. Sayu, dan warisan uyut Maesarah disitu dan dibuat bangunan;
 - Bahwa H. Tolib (tergugat I) sebagai menantu dapat menguasai tanah objek perkara karena H Tolib (tergugat I) menerima memiliki hibah, dimana Hj Maesarah menghibahkan tanah tersebut kepada Neneng Salimah selaku istri dari H. Tolib, kemudian istrinya meninggal dan yang menguasai disitu adalah H.Tolib;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui kapan persisnya Hj Maesarah menghibahkan tanah tersebut kepada Neneng Salimah tapi perkiraan sekitar tahun 1995;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui alasan Misriadi (Penggugat) masih menggugat H Tolib (tergugat I) atas tanah objek, menurut saksi secara pribadi, tidak tepat untuk menggugat tanah itu, karena sudah dihibahkan ke neneng salimah, kecuali kalau tanah tersebut ditinggalkan oleh Hj Maesarah yang kemudian menjadi warisan, pada waktu Hj Maesarah masih hidup sudah di hibahkan ke neneng salimah dan itu sudah diketahui oleh H Misriadi (Penggugat);
 - Bahwa waktu hibahnya itu, Misriadi (Penggugat), saksi tidak mengetahui apakah keberatan atau tidak dimana saksi keluarganya, jadi saksi tidak tahu persis, dan tahu berdasarkan info dari keluarga dan sudah terjadi gugatan dari Penggugat dari Pengadilan Agama dan gugatan itu tidak berhasil;

- Bahwa setahu saksi tanah itu sudah bersertifikat, tapi saksi tidak tahu sertifikat atas nama siapa;
- Bahwa setahu saksi Tanah tersebut dihibahkan kepada Neneng Salimah sewaktu masih hidup oleh Maesarah, setahu saksi tanah bagian dari Penggugat tidak ada dilokasi sengketa tersebut;
- Bahwa saksi mengatakan bahwa Hj. Maesarah mendapat hibah dari Nyi Sayu, dimana kalau di kampung, orang tua masih-masing memberikan warisan kepada anak-anaknya, adapun dibuatkan surat keterangan dan sebagainya, itu anaknya yang mengurus, saksi tidak tahu kapan diberikannya hibah tersebut, karena para orang tua ketika mengerti, kita sudah saling tahu punyanya pak de, budhe;
- Bahwa sebelum terjadinya pernikahan antara H Misriadi (Penggugat) dan Hj Maesarah, sudah berdiri bangunan-bangunan, karena berdasarkan cerita ibu saksi, beliau dulunya di Jakarta, buka warung, dan beliau pindah, ditempatilah sama nenek disitu, buka warung dengan kayu yang gede-gede, saksi sendiri tahunya sudah ada bangunan dan tidak tahu apa yang dibangun;
- Bahwa saksi tidak tahu dan tidak kenal dengan benardi;
- Bahwa saksi mengenal Mas'ud dimana Mas'ud waktu kecil tinggal dengan ibu saksi, dulu rumah saksi bersebelahan dengan Mas'ud, ibunya ngajar ngaji, dan saksi adalah murid daripada ibu Mas'ud, Nursaman pun sama seperti saksi;
- Bahwa saksi mengenal Nursaman, diman Nursaman adalah santri saksi;
- Bahwa setahu saksi ada persoalan/perkara di Polda Banten antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan antara benardi dengan mas'ud, karena saksi mengenal baik mas'ud.dan kalau ada tanah yang belum dibagi-bagi bukan disitu, Benardi bukan orang tua Mas'ud;

- Bahwa setahu saksi dulu Nyi Sayu tidak memiliki Sertifikat, Ibu Sayu tidak mengerti soal sertifikat, walaupun ada yang membuat, itu pasti anak-anaknya;
- Bahwa setahu saksi anaknya Nyi Sayu ada 6 Orang, pertama ibu Latifah, punya anak satu, ibu Hj Zainah, kemudian meninggal. setelah itu, Beliau punya anak lagi, bapak Rusdi, bapak Rusdi punya banyak anak. Setelah itu, ibu saksi, ibu Hj Mastu, anaknya banyak, kemudian ibu Hj maesaroh, punya anak 3, kemudian ibu Marliah, kemudian ibu Mainah;
- Bahwa setahu saksi bahwa Blok Mayabon yang paling luas diberikan kepada Rusdi, dan sudah diberi tanda pohon gede-gede, kemudian yang sampingnya, ibu Hj Maesarah, itu juga sudah diberi Pagar masing-masing, dengan pagar yang besar-besar;
- Bahwa setahu saksi ibu sayu memberikan warisan kepada pak Rusdi di blok mayabon yang paling luas dan disebelahnya itu ibu Hj Maesaroh;
- Bahwa setahu saksi kalau bentuk daripada tanah objek sengketa sama, sama seperti punyanya Pak Rusdi yang dijual ke H Safei jadi antara tanah Hj Maesaroh dan Rusdi itu ada jalan tikus;
- Bahwa setahu saksi tanah Pak Rusdi itu agak tinggi, jadi Bapak Rusdi memberikan sedikit tanah itu untuk jalan, sudah biasa dipake dan dipagar, di sana pagar Bapak Rusdi dan disini pagar Ibu Maesarah;
- Bahwa setahu saksi jalan tersebut masuk ke lokasi sengketa dimana letak jalan itu masuk ke tanah Rusdi, dan bangunannya karena jalan itu kan memanjang dan tanah Maesarah sedikit;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah yang dihibahkan oleh H Mesarah ke Neneng Salimah;
- Bahwa sepengetahuan saksi sebagian tanah yang dihibahkan kepada Neneng Salimah tidak pernah dijual, karena bu Hj Maesaroh

- merupakan orang yang sudah cukup dengan hasil jualan beliau, jadi kalau bu Hj Maesaroh menjual pada saat hidup, tidak mungkin;
- Bahwa tanah yang diduduki oleh Apotik masuk dalam objek sengketa itu yang merupakan tanah milik bu Hj Maesaroh;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah bu Hj Maesaroh menjual tanahnya kepada apotik, karena sepengetahuan saksi bu Hj Maesaroh merupakan orang yang berkecukupan, jadi kalau dijual untuk keperluan apa, tapi saksi pernah mendengar, dulu Hj Maesaroh menjual tanah untuk membereskan permasalahan bu Hj Neneng Salimah, tapi saksi tidak tahu lebih detail. tetapi saksi ingat pada waktu Hj Maesaroh masih hidup ada yang terjual, waktu itu terkena musibah;
 - Bahwa tanah itu adalah tanah hibah yang diberikan oleh ibu Maesarah kepada Neneng Salimah sudah terpotong luasnya dengan yang terjual;
 - Bahwa saksi mengetahui nama orangtua Mas'ud yaitu Rabil;
 - Bahwa setahu saksi Neneng Salimah diangkat anak oleh Hj Maesaroh sejak di Jakarta, bahwa saksi kalo ga dari orang tua, tahunya Neneng Salimah itu anaknya;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Hj. Maesarah pernah menggugat H. Tolib atau tidak;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III melalui Kuasa Hukumnya masing-masing akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

2. **Saksi Agus Himawan**, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan para Tergugat, serta para Turut Tergugat dan saksi tidak mempunyai hubungan keluarga

- dengan mereka baik karena sedarah atau semenda ataupun karena perkawinan, tidak bekerja dengan mereka ataupun sebaliknya;
- Bahwa saksi mengetahui ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat yaitu masalah tanah yang berada di samping RSS Pemda, Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok;
 - Bahwa setahu saksi diatas tanah sengketa saat ini sudah ada bangunan tetapi kalau dulu masih tanah kosong;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui tentang luas tanah objek sengketa;
 - Bahwa setahu saksi tentang batas batas tanah objek perkara yaitu batas sebelah **Selatan** berbatasan dengan Gapura RSS Pemda, sebelah **Utara** berbatasan dengan Apotek Cipocok, sebelah **Timur** berbatasan dengan rumah H. Tolib, sebelah **Barat** berbatasan dengan Jalan;
 - Bahwa saksi mengetahui semuanya batas-batasnya, kemudian lokasi tanahnya, dan sekarang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat karena saksi masih keluarga;
 - Bahwa Ibu Sayu adalah nenek saksi, saksi adalah cucu dari ibu Latifah;
 - Bahwa setahu saksi Misriadi dan H. Tolib dengan Andi Cahyadi tidak ada hubungan keluarga;
 - Bahwa setahu saksi asal usul dari pada tanah yang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat adalah merupakan peninggalan daripada ibu Hj. Sayu, bagian daripada ibu Maesarah;
 - Bahwa setahu saksi yang menempati dan menguasai tanah objek perkara saat ini adalah H Tolib (tergugat);
 - Bahwa setahu saksi hubungan antara Ibu Maesarah dengan H. Tolib adalah Hj Maesarah ini punya anak angkat, namanya Neneng Salimah, dimana Neneng Salimah ini menikah dengan Hj Tolib;
 - Bahwa setahu saksi Tanah tersebut dapat oleh H. Tolib (tergugat) dari Neneng Salimah (istri Tergugat I) dan Neneng Salimah dapat

tanah tersebut dari pemberian dari Hj Maesarah dimana hal tersebut sudah banyak diketahui oleh Masyarakat sekitar;

- Bahwa setahu saksi nama istri dari Misriadi (Penggugat) adalah Maesarah;
- Bahwa setahu saksi ketika bu Hj Maesarah sudah meninggal, maka sudah tidak ada hubungan darah antara Maesarah dengan Misriadi;
- Bahwa setahu saksi Neneng Salimah adalah anak asuh dari Hj Maesarah, bukan anak perkawinan Hj Maesarah dengan H Misriadi, saksi tahu karena dari kecilnya bareng;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan H Tolib (tergugat I) menempati tanah objek perkara;
- Bahwa saksi tahu yang membuat bangunan di tanah sengketa itu adalah Hj Maesarah;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa yang bisa menempati tanah objek perkara adalah H. Tolib;
- Bahwa H. Misriadi menikah dengan Hj. Maesarah sudah lama;
- Bahwa setahu saksi Hj. Maesarah ini mempunyai 2 orang suami akan tetapi sudah meninggal dan H Misriadi (Penggugat) adalah suami terakhir dari Maesarah;
- Bahwa setahu saksi H. Tolib dan H. Misriadi, menikah dalam rentang waktu yang hampir bersamaan, beda 1 tahun;
- Bahwa saksi mengenal Andi Cahyadi Bin Rusdi;
- Bahwa Andi Cahyadi adalah saudara dari istrinya H. Misriadi;
- Bahwa nama orang tua dari pada Andi Cahyadi Bin Rusdi adalah M Rusdi;
- Bahwa M.Rusdi dengan Hj. Maesarah adalah Kakak Adik;
- Bahwa nama orang tua M Rusdi dan Hj. Maesarah adalah bu Hj Sayu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau Andi Cahyadi menguasai tanah yang disengketakan disitu;

- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah apotik ditempati oleh H Tolib atau tidak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah antara Penggugat dan Tergugat pernah tidak berperkara di Kepolisian atau tidak;
- Bahwa setahu saksi dari pernikahan antara H. Misriadi dengan Hj. Maesarah tidak ada anak;
- Bahwa saksi tidak mengenal Benardi;
- Bahwa setahu saksi tanah itu adalah milik bu Hj Maesarah bukan Pak Benardi;
- Bahwa saksi tidak mengenal Mas'ud;
- Bahwa saksi mengatakan bahwa sejak dulu tanah tersebut sudah berdiri bangunan kecuali ada sedikit tanah kosong sebelah Selatan, akan tetapi saksi tidak tahu tanah milik siapa, yang saksi tahu ditanah tersebut ada kandang ayam, ada pohon, karena tanah cuma begitu-begitu saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dengan pasti tanah Hj. maesarah itu sampai mana dan titik-titiknya saksi kurang paham, hanya sebelum gapura;
- Bahwa ditanah yang tadi saksi mengatakan kosong itu yang tadinya ada pohon-pohon, trus sekarang sudah berdiri bangunan dimana bangunan tersebut dibangun oleh bu Hj Maesarah setelah menikah dari H. Misriadi;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya, **Tergugat II** melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Sertifikat Haki Milik No. 29, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan copynya tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T II-1**;

2. Fotocopy Surat Tanda Penerima Laporan Nomor LP/B/ 348/IX/ 2024/ SKPT/POLRESTA SERANG KOTA/POLDA BANTEN tanggal 17 September 2024, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T II-2**;
3. Fotocopy Surat Kematian No. 474.12/21/Kel. Cilaku/IX/289, tanggal 18 September 2023 atas nama Muhamad Rusdi, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T II-3**;
4. Fotocopy Surat Kematian No. 474.12/22/Kel. Cilaku/VII/2022, tanggal 27 Juli 2022 atas nama Jaisah, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T II-4**;
5. Fotocopy Surat Keterangan Nikah Nomor: 400/ /154.A/XI/2023 tanggal 28 November 2023 antara Jaisah dengan M. Rusdi, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T II-5**;
6. Fotocopy Surat Keterangan Waris, yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan Cilaku Kecamatan Curug Pemerintahan Kota Serang tanggal 21 September 2023, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T II-6**;
7. Fotocopy Surat Jawaban atas Permohonan Penjelasan Nomor: 593/622/Pemt/2024 tanggal 12 Desember 2024, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan copynya tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T II-7**;
8. Fotocopy Surat Pembatalan Akta Jual Beli Nomor: 593/49/Pemt/2023 tanggal 27 Oktober 2023, telah diberi meterai yang cukup serta telah

dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan copynya, tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda **T II-8**;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat Tergugat II tersebut telah diteliti dan disesuaikan dengan surat aslinya kecuali **bukti T.II-1, T.II-7 dan bukti T.II-8** yang tidak dapat ditunjukkan surat aslinya oleh Kuasa Tergugat II didepan persidangan namun keseluruhan bukti surat-surat tersebut telah dilegalisir serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, maka terhadap surat-surat bukti yang dapat ditunjukkan surat aslinya didepan persidangan dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang sah untuk Tergugat II dalam perkara ini, namun terhadap bukti surat yang tidak dapat ditunjukkan surat aslinya dan tidak terdapat bukti-bukti pendukung lainnya, maka terhadap bukti surat tersebut tidak akan Majelis Hakim pertimbangkan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat II menyatakan tidak akan mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya, **Turut Tergugat I dan II** melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Permohonan Pembatalan Akta Jual-Beli Nomor 226/2023 pada tanggal 8 Mei 2023, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan copy tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TTI-II-1**;
2. Fotocopy Surat Pembatalan Akta Jual Beli Nomor: 593/49/Pemt/2023 tanggal 27 Oktober 2023 yang dikeluarkan oleh Camat/PPATS Cipocok Jaya Pemerintahan Kota Serang, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan copynya, tanpa diperlihatkan aslinya **TTI-II-2**;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat Turut Tergugat I-II tersebut telah diteliti dan **bukti TT.I-II-1 dan bukti TT.I-II-2** yang tidak dapat ditunjukkan surat aslinya oleh Kuasa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II didepan

persidangan namun keseluruhan bukti surat-surat tersebut telah dilegalisir serta telah pula dibubuhi meterai secukupnya, maka terhadap surat-surat bukti yang dapat ditunjukkan surat aslinya didepan persidangan dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang sah untuk Turut Tergugat III dalam perkara ini, namun terhadap bukti surat yang tidak dapat ditunjukkan surat aslinya dan tidak terdapat bukti-bukti pendukung lainnya, maka terhadap bukti surat tersebut tidak akan Majelis Hakim pertimbangkan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II menyatakan tidak akan mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil sangkalannya, **Turut Tergugat III** melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan fisik Bidang Tanah dan Benda Diatasnya Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Ruas Sempu-Dukuh Kawung (Segmen Cipocok-SP.Boru) Terletak Di Kota Serang, yang telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT III-1**;
2. Fotocopy Surat Pernyataan Tanah Tidak Sengketa tanggal 19-09-2023, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT III-2**;
3. Fotocopy Surat Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah tanggal 19-09-2023, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT III-3**;
4. Fotocopy Nilai Penggantian Wajar Bidang Per Bidang Tanah No.10 atas nama pemilik Tanah Misriadi/ Muhammad Rusdi (Alm) dengan starus tanah AJB, telah diberi meterai yang cukup serta telah

dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan Hasil Scan, selanjutnya diberi tanda **TT III-4**;

5. Fotocopy Surat Pernyataan Persetujuan Harga Tanah, Bangunan Dan Tanaman Yang Terkena Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Ruas Sempu-DUKUH Kawung tanggal 16 November 2023, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT III-5**;
6. Fotocopy Surat Sanggahan Pembebasan lahan (Sempu-Dukuh Kawung), telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan copynya tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT III-6**;
7. Fotocopy Surat Sanggahan Pembebasan Lahan (Sempu-Dukuh Kawung) Permohonan Penghapusan Nominatif No. 10 An. Misriadi, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT III-7**;
8. Fotocopy Surat Pernyataan Perdamaian tanggal 29 Januari 2024, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT III-8**;
9. Fotocopy Berita Acara Verifikasi dan Perbaikan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah Dan/Atau Daftar Nominatif Nomor: 74/BA-36.04.AT.02.02/III/2024, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT III-9**;
10. Fotocopy Surat Pernyataan Misriadi Bin Deran (Alm) tanggal 29 Januari 2024, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan copy, tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT III-10**;
11. Fotocopy Surat Kepala kantor Pertanahan Kota Serang tanggal 05 Agustus 2024, Nomor: B/AT.01.01/496-36.04/VIII/2024, Perihal

Penitipan Ganti Kerugian Berupa Uang atas Tanah yang terkena Pengadaan tanah untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp Boru), telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT III-11**;

12. Fotocopy Surat Kepala kantor Pertanahan Kota Serang tanggal 15 Oktober 2024, Nomor: B/MP.01.02/620-36.04/X/2024, Perihal Pemberitahuan Pemutusan Hubungan Hukum, telah diberi meterai yang cukup serta telah dilegalisasi dari Kantor Pos dan telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda **TT III-12**;

Menimbang, bahwa bukti surat-surat Turut Tergugat tersebut telah diteliti dan disesuaikan dengan surat aslinya kecuali **bukti TT.III** dan **bukti TT.III-10** yang tidak dapat ditunjukkan surat aslinya oleh Kuasa Turut Tergugat III didepan persidangan namun keseluruhan bukti surat-surat tersebut telah dilegalisir serta telah pula dibubuhi materai secukupnya, maka terhadap surat-surat bukti yang dapat ditunjukkan surat aslinya didepan persidangan dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang sah untuk Turut Tergugat III dalam perkara ini, namun terhadap bukti surat yang tidak dapat ditunjukkan surat aslinya dan tidak terdapat bukti-bukti pendukung lainnya, maka terhadap bukti surat tersebut tidak akan Majelis Hakim pertimbangkan;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat III menyatakan tidak akan mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan gambaran yang pasti mengenai tanah objek sengketa dalam perkara ini, maka Majelis Hakim melakukan pemeriksaan terhadap objek tanah sengketa (PS) pada hari Senin tanggal 17 Februari 2025 yang terletak di Blok Podol Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang, yang dihadiri oleh kedua belah pihak yang bersengketa dalam perkara ini baik principal maupun Kuasa Hukumnya masing-masing, yang selengkapnya sebagaimana tertuang didalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang bahwa untuk mempersingkat Putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dan termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat lengkap dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan Putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya didalam jawabannya menyampaikan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Tentang Kedudukan sebagai Pihak (*Legal standing*) Penggugat :

Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum yang jelas sebagaimana dalil gugatannya dengan alasan kwitansi sebagai bukti pembelian tanah yang dijadikan dasar perolehan tanah objek gugatan oleh penggugat dan adanya Akta Jual Beli Nomor: 226/2023/ tanggal 08 Mei 2023 atas tanah objek gugatan tidak sinkron/ tidak mempunyai hubungan hukum dengan alasan bahwa Penggugat telah mengajukan Surat Permohonan Pembatalan Akta Jual Beli yang ditujukan kepada Camat Kecamatan Cipocok Jaya yang isinya "*Dengan ini kami memohon kepada Bapak Camat/PPATS Cipocok Jaya untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor: 226/2023/ tanggal 08 Mei 2023 yang objek tanahnya terletak di Blok Podol, Persil 48/171, Kohir 37/77 dengan alasan Pihak Pertama (Sdr MAS'UD) tidak merasa menandatangani Akta Jual Beli, sehingga dengan demikian karena kwitansi dan Akta jual beli tersebut merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan yang dijadikan dasar bagi penggugat untuk mendalilkan kalau tanah objek perkara merupakan milik Penggugat berdasarkan jual beli, maka secara hukum harus dinyatakan Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (legal standing) sebagai pihak dalam mengajukan gugatan aquo dengan demikian gugatan harus ditolak untuk seluruhnya;*

2. Gugatan tidak jelas (*Obscuur Libel*) :

Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas, tidak lengkap kabur (*Obscuur Libel*), dengan alasan Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Blok Podol, Persil 48/171, Kohir 37/77 berdasarkan kwitansi pembelian dari Penjual yang bernama **BERNADI (Penjual)**, dimana pada tahun 2023 Penggugat mengurus Akta Jual Beli Tanah tersebut dengan Nomor Akta: 226/2023/ tanggal 08 Mei 2023 yang dibuat dihadapan H. Tubagus Yassin, S.SOS.,M.SI selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Cipocok, dimana Penggugat tidak menerangkan hubungan hukum antara **BERNADI** yang bertindak sebagai Penjual “(dalam kwitansi)” dengan **MAS’UD (Penjual dalam Akta Jual beli)** sebagaimana dalam “Akta Jual Beli Tanah” tersebut dengan nomor No: 226/2023/ tanggal 08 Mei 2023 yang dibuat dihadapan H. Tubagus Yassin, S.SOS.,M.SI selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Cipocok, sehingga dengan demikian dalil gugatan Penggugat tersebut tidak jelas, kabur, kontradiktif antara satu dengan yang lainnya dan berdasarkan alasan tersebut berdasarkan “**Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979 yang menyatakan bahwa terhadap objek gugatan yang tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima**”

3. Gugatan Penggugat Kurang pihak (*Plurium litis concortium*):

Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya yang hanya menarik Tergugat I sebagai ahli Waris Neneng Salimah sebagai pemilik sah atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 805/Cipocok/2002 atas nama Neneng Salimah, yang mana Alm Neneng Salimah bukan hanya meninggalkan Suami (Tergugat I) namun meninggalkan 3 orang anak yang masing-

Halaman 67 dari 78 Putusan Perdata Gugatan Nomor 177/Pdt.G/2024/PN Srg

masih telah dewasa dan Penggugat hanya menarik Tergugat II sebagai Pihak yang merupakan ahli waris dari alm Rusdi, tidak menarik ahli waris almarhum RUSDI yang lainnya serta Dinas Pekerjaan Umum Dan Tata Ruang Provinsi Banten sebagai Pihak yang tentunya sangat jelas pihak tersebut ada kaitanya dengan objek tanah tersebut sehingga wajib gugatan Penggugat memasukan pihak-pihak tersebut. oleh karenanya gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium litis concortium*).;

4. Gugatan Penggugat Daluarsa

Bahwa Sertifikat Hak milik nomor: 805/Cipocok/2002 atas nama Neneng Salimah seluas 335M² tersebut telah lebih dari 5 tahun Sertifikat tersebut telah beberapa kali dijadikan agunan Bank. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 ayat (2) yang berbunyi "*Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang, atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut*" apa lagi terbitnya sertifikat ini telah lebih dari 5 (lima) tahun, maka dengan demikian sertifikat tersebut telah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat", maka berdasarkan uraian eksepsi Tergugat I tersebut patut dan layak apabila Majelis hakim yang Mulia menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidanknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard/NO*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II didalam jawabannya juga menyampaikan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. GUGATAN ERROR IN PERSONA (OBSCUUR LIBEL).

Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan (Diskualifikasi in Persona) dengan alasan bahwa Penggugat bukan pemilik objek sengketa karena tanah dengan dasar Akte Jual beli Nomor ; 226/2023, tanggal 08 Mei 2023, yang dijadikan dasar Kepemilikan Penggugat sesuai dengan dalil Penggugat point 7 dalam posita telah dibatalkan oleh Penggugat sendiri, pada tanggal 27 Oktober 2023, maka gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak mempunyai hak untuk menggugat maka gugatan tersebut mengandung cacat formil dan akibat dari cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat maka diskualifikasi mengandung Error in Persona dan dinyatakan Gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)

2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Mas'ud sebagai Penjual dalam Akte Jual Beli Nomor : 226/2023, tanggal 08 Mei 2023, dan terhadap Akte Jual beli tersebut telah dibatalkan oleh Penggugat, sehingga Penggugat haruslah melibatkan Mas'ud (Ahli Waris Rabil B Raji) sebagai Pihak (Tergugat) dalam Gugatan Penggugat, maka dengan tidak ditariknya Mas'ud (Ahli Waris Rabil B Raji), Gugatan yang diajukan Penggugat menjadi kurang pihak dan seharusnya Penggugat juga melibatkan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) didalam Gugatan Penggugat sebagai pihak dalam perkara ini, dimana Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) yang melakukan pembebasan tanah dan Verifikasi terkait dengan surat kepemilikan dan melakukan Penawaran Uang ganti Kerugian, yang mana hanya Dinas

PUPR yang mengetahui dan menyimpan data kepemilikan milik Penggugat apa benar data Akte Jual Beli Nomor ; 226/2023, tanggal 08 Mei 2023 tersebut yang digunakan dalam mengklaim, maka dengan tidak ditariknya Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) menjadi pihak dalam perkara ini, maka gugatan yang diajukan penggugat menjadi kurang pihak.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi didalam jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menanggapi didalam Repliknya yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Blok Podol, Persil 48/171, Kohir 37/77 dan/atau Bidang Nomor 10, berdasarkan Lampiran Peta Bidang Tanah Nomor 265/2023, Nomor lembar : 48.2-23.090-09-4-4, yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat III berdasarkan kwitansi jual beli dan surat pernyataan penguasaan fisik yang ditanda tangani oleh Turut Tergugat I dan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak menyertakan Akta Jual Beli sebagai dasar diajukannya gugatan dalam perkara a quo. Oleh karena itu, Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi menganggap Tergugat I/Penggugat Rekonpensi I dan Tergugat II/Penggugat Rekonpensi II telah keliru dalam membaca dan memahami gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
- Bahwa objek gugatan dalam perkara a quo sangatlah jelas. Perlu Penggugat jelaskan kembali bahwa objek sengketa dalam perkara a quo yaitu sebidang tanah yang terletak di Blok Podol, Persil 48/171, Kohir 37/77 dan/atau Bidang Nomor 10 Berdasarkan Lampiran Peta Bidang Tanah Nomor 265/2023, Nomor lembar: 48.2-23.090-09-4-4, yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat III dengan bukti kepemilikan berupa kwitansi jual beli dan surat pernyataan penguasaan fisik yang ditanda tangani oleh Turut Tergugat I dimana Penggugat kompensi/Tergugat Rekonpensi telah menguraikan fakta kejadian secara terang dan terperinci

dalam posita. Adapun dalil yang Tergugat I/Penggugat Rekonpensi I anggap sebagai dalil yang kontradiktif itu adalah bagian dari rangkaian peristiwa yang tidak dapat dipisahkan dari Gugatan Konpensi;

- Bahwa Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tidak memasukan seluruh ahli waris atas tanah dengan Nomor Sertifikat M805 atas nama Neneng Salimah dan seluruh ahli waris atas tanah dengan Nomor sertifikat M131 (sertifikat induk) atas nama Rusdi. Mohon perhatian yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo, perlu Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi pertegas kembali kepada Para Tergugat bahwa objek sengketa dalam perkara a quo bukanlah tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 805 yang merupakan pemecahan dari sertifikat Nomor M131 sebagaimana dimaksud oleh Tergugat I/ Penggugat Rekonpensi melainkan sebidang tanah yang terletak di Blok Podol, Persil 48/171, Kohir 37/77 dan/atau Bidang Nomor 10 Berdasarkan Lampiran Peta Bidang Tanah Nomor 265/2023, Nomor lembar : 48.2-23.090-09-4-4, yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat III. Saat ini, terhadap bidang tanah tersebut belum dilakukan pendaftaran hak dan belum tercatat di Kantor Pertanahan Kota Serang. Sehingga Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tidak perlu memasukan seluruh ahli waris Neneng Salimah dan ahli waris Rusdi dalam perkara a quo, dikarenakan objek sengketa bukan merupakan tanah waris sebagaimana dimaksud Tergugat I/Penggugat Rekonpensi dan dalam poin 1 Eksepsi Tergugat II/Penggugat Rekonpensi II menerangkan bahwa Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tidak melibatkan Mas'ud sebagai penjual dalam AJB yang telah dibatalkan sebagai pihak dalam gugatan. Mohon perhatian yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo, perlu Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi pertegas kembali kepada Para Tergugat bahwa gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi terbatas pada kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek

sengketa, bukan hal lain diluar dari objek sengketa. Adapun nama yang bersangkutan tercantum dalam Posita Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, itu merupakan bagian dari rangkaian peristiwa yang terjadi sebelum timbulnya gugatan;

- Bahwa gugatan Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi terbatas pada kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa, bukan hal lain di luar dari objek sengketa, Dinas yang dimaksud Para Tergugat tersebut tidak berkaitan dan tidak membidangi urusan pertanahan;
- Bahwa eksepsi gugatan daluwarsa yang di sampaikan oleh Tergugat I/Penggugat Rekonpensi I dalam jawabannya sangat mengada-ada. Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi perjas kembali bahwa objek sengketa dalam perkara a quo yaitu sebidang tanah yang terletak di Blok Podol, Persil 48/171, Kohir 37/77 dan/atau Bidang Nomor 10 Berdasarkan Lampiran Peta Bidang Tanah Nomor 265/2023, Nomor lembar : 48.2-23.090-09-4-4, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Serang. Pada tanah tersebut belum dilakukan pendaftaran hak, sehingga bidang tanah tersebut belum tercatat dalam buku tanah Badan Pertanahan Kota Serang, yang artinya belum pernah diterbitkan sertifikat atas bidang tanah tersebut. Hal tersebut juga sudah disampaikan oleh Turut Tergugat III dalam jawabannya. Sehingga sangat keliru jika Tergugat I/Penggugat Rekonpensi I menggunakan dalil daluwarsa untuk tanah yang belum pernah terbit sertifikat sebelumnya. Dalil yang Tergugat I/Penggugat Rekonpensi I sampaikan merupakan dalil untuk tanah yang sudah di daftarkan dan sudah terbit sertifikat di atasnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan perbedaan pendapat antara Penggugat dan para Tergugat tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa unuk menjawab pokok persoalan terhadap Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut perihal Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak khususnya menyangkut terhadap Eksepsi Tergugat II yang menyatakan

bahwa gugatan Penggugat kurang pihak dimana Penggugat seharusnya menggugat Mas'ud sebagai pihak dalam gugatan aquo dimana hal tersebut didasarkan pada dalil gugatan Penggugat pada point 10 yang mendalilkan bahwa tanah objek perkara sebagaimana dalam Akte Jual Beli Nomor : 226/2023, tanggal 08 Mei 2023 dibeli oleh Penggugat dari Mas'ud (Ahli waris dari Rabil B Raji) yaitu atas tanah yang terletak di Blok Podol, Persil 48/171, Kohir 37/77 dimana tanah tersebut memiliki luas 195 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Hj.Maesaroh
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah milik Siswanto
- Sebelah selatan berbatasan dengan tanah milik RSS Pemda
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Jalan Raya Petir

Menimbang, bahwa objek gugatan dalam gugatan Penggugat demikian juga dengan objek gugatan dalam jawaban para Tergugat adalah sama atau tidak berbeda hal tersebut sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat (PS) atas tanah objek perkara yang dilakukan oleh Majelis Hakim dalam perkara aquo yang dihadiri lengkap oleh para pihak baik itu pihak Penggugat demikian juga tergugat dimana Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, II dan Turut Tergugat III membenarkan kalau tanah objek perkara sebagaimana yang diperlihatkan oleh para pihak dan objek perkara gugatan tersebut sesuai dengan dalam gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi keberatan Tergugat II dalam Eksepsinya yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak dimana Mas'ud sebagai Penjual atas tanah objek perkara yang merupakan sumber awal peralihan status kepemilikan hak atas tanah objek perkara kepada Penggugat tidak dilibatkan menjadi pihak dalam gugatan aquo oleh Penggugat, sehingga menurut Tergugat II, dasar Peralihan hak atas tanah objek perkara dengan dasar jual beli sebagaimana dalam Akte Jual Beli Nomor : 226/2023, tanggal 08 Mei 2023 tidak jelas dasar hak/ alas hak

Mas'ud sebagai Penjual atas tanah objek perkara kepada Penggugat sebagai Pembeli atas tanah objek perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah memeriksa terhadap dalil gugatan Penggugat dikaitkan dengan jawaban Tergugat I dan Tergugat II perihal tanah objek perkara dimana dengan tegas Penggugat mendalilkan perolehan hak atas tanah objek perkara bersumber dari adanya jual beli atas tanah objek perkara dimana Penggugat membeli tanah objek perkara dari Bernadi berdasarkan kwitansi pembelian dan oleh karena Penjual yang menjual tanah tersebut kepada Penggugat telah meninggal dunia dan antara Penjual dan Pembeli terdahulu juga tidak memiliki akta-akat autentik terhadap tanah tersebut, maka staff kelurahan pada saat itu membuat Akta Jual Beli dengan menggunakan dasar girik sebagaimana Akta Jual beli Nomor 226/2023 tanggal 08 Mei 2023 yang dibuat dihadapan H. Tubagus Yassin, S.Sos, M.Si selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Wilayah Kecamatan Cipocok Jaya dimana dalam Akta Jual beli tersebut yang bertindak sebagai Penjual tanah adalah Mas'ud (Ahli waris dari Rabil b Raji) sedangkan untuk pembeli atas tanah objek perkara adalah Penggugat (Misriadi);

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat atas peristiwa perolehan atas tanah objek perkara dimana antara dalil gugatan Penggugat pada point 3 yang menyebutkan bahwa Penggugat memperoleh tanah objek perkara tersebut didasarkan atas jual beli dengan Bernadi dibuktikan dengan kwitansi pembelian, Menurut Majelis Hakim dalil gugatan Penggugat tersebut tidak sinkron/rancu dengan dalil gugatan Penggugat pada point 10 yang menyebutkan bahwa dalam Akta Jual beli atas tanah objek perkara sebagaimana Akta Jual beli Nomor 226/2023 tanggal 08 Mei 2023 yang dibuat dihadapan H. Tubagus Yassin, S.Sos, M.Si selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Wilayah Kecamatan Cipocok Jaya dimana dalam Akta Jual beli tersebut yang bertindak sebagai Penjual tanah adalah Mas'ud

(Ahli waris dari Rabil b Raji) sedangkan untuk pembeli atas tanah objek perkara adalah Penggugat (Misriadi);

Menimbang, bahwa berdasarkan atas ketidaksingkronan/kerancuan atas dalil gugatan Penggugat pada point 3 dan point 10 tersebut perihal dasar hukum perolehan hak Penggugat atas tanah objek perkara menjadi tidak jelas/ tidak terang, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk membuat terang pembuktian gugatan aquo perihal adanya peralihan atas tanah objek perkara sebagaimana dalam Akta Jual beli Nomor 226/2023 tanggal 08 Mei 2023 yang dibuat dihadapan H. Tubagus Yassin, S.Sos, M.Si selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Wilayah Kecamatan Cipocok Jaya, maka Majelis Hakim berpendapat seharusnya Mas'ud sebagai Penjual atas tanah objek perkara kepada Penggugat sebagaimana dalam Akta Jual beli Nomor 226/2023 tanggal 08 Mei 2023 yang dibuat dihadapan H. Tubagus Yassin, S.Sos, M.Si selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Wilayah Kecamatan Cipocok Jaya harus dilibatkan sebagai pihak dalam gugatan aquo sehingga terjawab apa yang menjadi dasar hukum/alas hak Mas'ud bisa menjual atau mengalihkan status kepemilikan atas tanah objek perkara berdasarkan jual beli sebagaimana dalam Akta Jual beli Nomor 226/2023 tanggal 08 Mei 2023 yang dibuat dihadapan H. Tubagus Yassin, S.Sos, M.Si selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Wilayah Kecamatan Cipocok Jaya;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10/ Tahun 2020 yang merupakan hasil Rumusan Kamar Perdata Mahkamah Agung perihal adanya Eksepsi atas gugatan kepemilikan tanah yang belum bersertifikat dan/atau yang diperoleh melalui jual beli dibawah tangan yang tidak menarik penjual sebagai pihak menegaskan kaidah hukumnya "Jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena Penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah objek jual beli yang belum bersertifikat atas nama Penjual dan atau jual beli dilakukan dibawah tangan, maka eksepsi tersebut dapat diterima"

sehingga berdasarkan atas pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat yang tidak menarik Mas'ud sebagai pihak dalam gugatan aquo adalah menjadikan gugatan penggugat kurang pihak (**Plurium Litis Consortium**) dimana kedudukan Mas'ud apabila ditarik sebagai pihak dalam gugatan aquo maka akan membuat terang peristiwa peralihan hak atas tanah objek perkara dari Mas'ud sebagai Penjual kepada Penggugat (Misriadi) sebagai pembeli sebagaimana Akta Jual beli Nomor 226/2023 tanggal 08 Mei 2023 yang dibuat dihadapan H. Tubagus Yassin, S.Sos, M.Si selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Wilayah Kecamatan Cipocok Jaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah gugatan kurang pihak (**Plurium Litis Consortium**) oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka berdasarkan pasal 181 HIR sudah seharusnya terhadap biaya perkara yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada Penggugat;

Memperhatikan pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) dan *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR), serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.531.000,- (Satu juta lima ratus tiga puluh satu ribu Rupiah);

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang pada hari Selasa tanggal 15 April 2025, oleh kami DAVID PANGGABEAN, S.H., sebagai Hakim Ketua, LILIK SUGIHARTONO, S.H., dan DESSY DARMAYANTI, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Serang Nomor 177/Pdt.G/2024/PN Srg tanggal 23 Oktober 2024, putusan tersebut diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 17 April 2025 oleh Hakim Ketua tersebut didampingi oleh masing-masing Hakim Anggota tersebut, dibantu PIPIN PEROSANTI, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Serang dan telah dikirim secara elektronik melalui system informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

LILIK SUGIHARTONO, S.H.

DAVID PANGGABEAN, S.H

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

Panitera Penganti,

PIPIN PEROSANTI, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp. 150.000,00
3. PNBP	Rp. 60.000,00
4. Biaya Penggandaan	Rp. 25.000,00
5. Biaya panggilan	Rp. 264.000,00
6. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 972.000,00
7. PNBP PS	Rp. 10.000,00
8. Biaya Materai	Rp. 10.000,00
9. Redaksi	<u>Rp. 10.000,00</u>
Jumlah	Rp.1.531.000,00

(Satu juta lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah)



Keterangan :

- Salinan sesuai dengan aslinya.
- Surat/dokumen ini tidak memerlukan tanda tangan basah karena telah ditandatangani secara elektronik (digital signature) dengan dilengkapi sertifikat elektronik.
- Dokumen ini telah ditandatangani secara digital menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE) BSSN.

