

**PUTUSAN**  
Nomor 66/Pdt.G/2025/PN.Srg

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**TOHA Bin MURID**, Umur: 59 tahun, Pekerjaan: Wiraswasta, Agama: Islam, Alamat : Kp Kelapian, Rt 001, RW 001, Desa Kelapian, Kecamatan Pontang, Kabupaten Serang, Banten. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. DADANG HANDAYANI, SH., MH., CPM., CPArb., CDBP., dan HAERUDIN, SH.i., Para Advokat / Konsultan Hukum : **DADANG HANDAYANI SUWARDI & Rekan** yang beralamat kantor di Komplek Kejaksaan II No: 3, Benggala, Kota Serang, Banten 42117. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2025, dan telah teregistrasi / terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dengan Nomor Register 361/SK.HUK/Pdt/2025/PN.Srg., tertanggal 06 Mei 2025. Untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**LAWAN**

1. **ANDI CAHYADI** (Ahli Waris Muhamad Rusdi) beralamat : Link Timbang, RT 002, RW 001, Kelurahan Cilaku, Kec Cipocokjaya, Kota Serang-Banten. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada INDARTI, S.H., dan IMAM ALIRAHMAN, S.H, M.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada **LAW OFFICE INDARTI, S.H & PARTNERS** yang beralamat di Bukit Gading Cisoka Blok B3 No 12 B Selapajang, Cisoka Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Nomor : 26/IND/SK/V/2025 tanggal 14 Mei 2025, dan telah teregistrasi / terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dengan Nomor Register 412/SK.HUK/Pdt/2025/PN.Srg., tertanggal 20 Mei 2025. Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG PROVINSI BANTEN**, yang beralamat di : DPUPR-KP3B, Jalan Syech Nawawi Palima Curug Kota Serang Provinsi Banten. Yang diwakili oleh ARLAN MARZAN, S.T., M.T., selaku Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Provinsi Banten. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada

HADI PRAWOTO, S.H., dkk., kesemuanya Aparatur Sipil Negara yang berkedudukan hukum di Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Banten jalan Syech Nawawi Al-Bantani, Palima, Serang, Banten. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor :00/2069-DPUPR/2025 tanggal 15 Juli 2025, dan telah teregistrasi / terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dengan Nomor Register 653/SK.HUK/Pdt/2025/PN.Srg., tertanggal 17 Juli 2025. Untuk Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SERANG**, yang beralamat di : Jln Raya Serang-Pandeglang, No 99, Kel Tembong, Kecamatan Cipocokjaya, Kota Serang. Yang diwakili oleh Dr. TAUFIK ROKHMAN, S.Kom., M.T., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada AMRINIF, S.H., dkk., Kesemuanya Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kota Serang yang beralamat di Jln Raya Serang-Pandeglang, No 99, Km 3 42126, Kel Tembong, Kecamatan Cipocokjaya, Kota Serang. Berdasarkan Surat Kuasa Nomor 18/Sku-36.04.MP.02.01/V/2025 tanggal 14 Mei 2025, dan telah teregistrasi / terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dengan Nomor Register 405/SK.HUK/Pdt/2025/PN.Srg., tertanggal 20 Mei 2025. Dan juga dalam hal ini memberikan kuasa kepada FATHURAHMAN, S.SiT., dkk., Kesemuanya Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kota Serang yang beralamat di Jln Raya Serang-Pandeglang, No 99, Km 3 42126, Kel Tembong, Kecamatan Cipocokjaya, Kota Serang. Berdasarkan Surat Kuasa Nomor 54/Sku-36.04.MP.02.01/X/2025 tanggal 08 Oktober 2025, dan telah teregistrasi / terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dengan Nomor Register 983/SK.HUK/Pdt/2025/PN.Srg., tertanggal 09 Oktober 2025. Untuk Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;
4. **TOLIB** (Suami (Alm) **NENENG SALIMAH**) beralamat : Komp Pemda Banjarsari, RT 01, RW 08, Kelurahan Banjarsari, Kec Cipocokjaya, Kota Serang- Banten. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ERLAN SETIAWAN, S.Hi., dkk., Advokat, Pengacara/ Penasehat Hukum pada Kantor Firma Hukum **Erlan Setiawan Associate (ESA-LAWFIRM)**, beralamat di Link Cikasir Nomor 79 Sukalaksana Kota Serang Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor 06/Pdt.G-PMH/ESA-2025/Srg.,

tanggal 09 September 2025, dan telah terregistrasi / terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dengan Nomor Register 851/SK.HUK/Pdt/2025/PN.Srg., tertanggal 11 September 2025. Untuk Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

5. **H. MISRI (Suami ibu SARAH)**, beralamat : Komp Pemda Banjarsari, RT 01, RW 08, Kelurahan Banjarsari, Kec Cipocokjaya, Kota Serang-Banten. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada THANIA RACHMANIE IMANISSA PUTRI, S.H., dkk., Advokat yang berkantor pada Kantor **ADVOKAT/KONSULTAN HUKUM THERDEPAN LAW FIRM** yang beralamat di Cluster ar-rahmah, No.226, Kel.Benda Baru, Kec. Pamulang, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 10 Juli 2025, dan telah terregistrasi / terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dengan Nomor Register 642/SK.HUK/Pdt/2025/PN.Srg., tertanggal 15 Juli 2025. Untuk Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;
6. **LURAH BANJARSARI (RONI ROHIMAT Kasi Pem Kel Banjarsari)**, beralamat : Jln Raya Petir, Km 4, Link Jeranak Sekong, Kelurahan Banjarsari, Kec Cipocok, Kota Serang-Banten. Yang diwakili oleh BUDI NUR YUDHISTIRA, AMD, S.AP., selaku Plt. Kepala Kelurahan Banjar Sari – Kota Serang. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ADLI EFORIAN, S.H., dkk., Para Advokat & 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 No. 156/SKK/ADV-FRAMM&P/V/2025, tanggal 7 Mei 2025, dan telah terregistrasi / terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dengan Nomor Register 529/SK.HUK/Pdt/2025/PN.Srg., tertanggal 18 Juni 2025. Untuk Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT III**;
7. **CAMAT CIPOCOK**, beralamat : Jln Bhayangkara No: 1 Kelurahan Cipocokjaya, Kec Cipocokjaya, Kota Serang-Banten. Yang diwakili oleh ANDI HERYANTO, S.I.P., M.M., selaku Plt. Camat Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang – Banten. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ADLI EFORIAN, S.H., dkk., Para Advokat & 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 No. 156/SKK/ADV-FRAMM&P/V/2025, tertanggal 7 Mei 2025, dan telah teregistrasi / terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dengan Nomor Register 529/SK.HUK/Pdt/2025/PN.Srg., tertanggal 18 Juni 2025. Dan juga dalam hal ini memberikan kuasa kepada MOCH. GHOZALI, S.H., M.H., dkk., Kesemuanya Aparatur Sipil Negara Kota Serang. Berdasarkan Surat Kuasa Nomor 183.4/11-Tim.Banhuk/2025 tanggal 07 Mei 2025, dan telah teregistrasi / terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang dengan Nomor Register 526/SK.HUK/Pdt/2025/PN.Srg., tertanggal 18 Juni 2025. Untuk Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatan tanggal 23 April 2025 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 5 Mei 2025 dalam Register Nomor 66/Pdt.G/2025/PN.Srg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 105 M2 ( seratus lima meter persegi) yang terletak di Kelurahan Banjarsari, kecamatan Cipocokjaya, Kota Serang berdasarkan transaksi jual beli lunas dengan **NENENG SALIMAH** (Alm) istri dari **TURUT TERGUGAT I** yang di ikat dalam Akta Jual Beli No 610/2012 yang diterbitkan pada Tanggal 4 Juli Tahun 2012 yang dibuat dihadapan **H. SYAFRUDIN, S.Sos., M.Si** sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Cipocokjaya (**TURUT TERGUGAT IV**);
2. Bahwa ke-absahan **PENGGUGAT** adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 105 M2 (Seratus lima Meter Persegi) yang terletak di Kel Banjarsari, yang masuk plotingan dan terkena pembangunan yang dipergunakan untuk kepentingan umum seluas 36 M2 (Tiga puluh enam meter persegi) berdasarkan bukti kepemilikan yang dimiliki:
  - a. **Akta Jual Beli No 610/2012 diterbitkan pada Tanggal 4 Juli Tahun 2012**

- b. **Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 2211, Kel Banjarsari, dari asal Hak Pemisahan bidang dari M 805/Banjarsari dengan NIB: 28.01.02.05.05159 yang dibukukan pada 25 Oktober 2012;**
  - c. **Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No: 648/SK.13/SIMB/Kec.CPJ/2013;**
3. Bahwa selaku Pemegang Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 2211, dari asal Hak Pemisahan bidang dari M 805/Banjarsari dengan NIB: 28.01.02.05.05159 yang dibukukan pada 25 Oktober 2012 atas nama **PENGGUGAT**, dimana telah mempergunakan dan memanfaatkan bidang tanah tersebut secara penuh itikad baik untuk usaha Apotek yang telah berjalan sejak Tahun 2012, termasuk telah melaksanakan kewajibannya dengan membuat izin usaha dan Izin Mendirikan Bangunan serta membayar pajak-pajak yang dibebankan oleh Negara;
4. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Walikota Serang No:620/Kep.368-Huk/2022 tanggal 22 Agustus 2022 Tentang Penetapan lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp.Boru), bidang tanah **PENGGUGAT** tersebut ternyata masuk dalam area rencana pengadaan Tanah bagi kepentingan umum yang akan digunakan untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru), dan oleh **TERGUGAT II** dicatatkan dalam “Daftar Nominatif dengan Nomor Urut Bidang (NUB) 8, dan dengan hasil ukur oleh tim **TERGUGAT II** dan tanah **PENGGUGAT** yang terkena pembebasan adalah seluas 36 M2 (Tiga Puluh enam Meter Persegi), sehingga **PENGGUGAT** selaku pemilik yang sah harus rela melepaskan haknya untuk kepentingan umum tersebut;
5. Bahwa pembebasan lahan yang dipergunakan untuk kepentingan umum milik **PENGGUGAT** seluas 36 M2 (Tiga Puluh enam Meter Persegi), berkaitan dengan pembangunan pelebaran jalan raya pada ruas jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp Boru) yang terletak di Kel Banjarsari, Kecamatan Cipocokjaya, Kota Serang, Provinsi Banten. Program pemerintah dalam Pembangunan pelebaran jalan tersebut menyebabkan tanah **PENGGUGAT** seluas 36 M2 (Tiga Puluh enam Meter Persegi) dengan NUB 8 terkena pembebasan. Setelah dilakukan pendataan terhadap obyek ganti rugi dan adanya penetapan uang ganti kerugian dari

tanah yang digunakan untuk kepentingan umum, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) Provinsi Banten menetapkan nilai ganti kerugian tanah milik **PENGGUGAT** seluas 36 M2 sebesar **Rp. 208.023.330-  
(Dua ratus delapan juta dua puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh rupiah);**

6. Bahwa duduk perkara adanya klaim keberatan yaitu pada saat Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) Provinsi Banten sedang melakukan persiapan verifikasi pembayaran terhadap penerima ganti rugi, ternyata berdasarkan penjelasan **TERGUGAT II** terdapat pihak lain yang mengajukan KEBERATAN terhadap objek tanah milik **PENGGUGAT** tersebut, yang belakangan diketahui bernama **ANDI CAHYADI (TERGUGAT I)**, yang mengklaim sebagai Ahli Waris dari Almarhum (MUHAMAD RUSDI) pemilik tanah tersebut. Adanya pengakuan hak oleh pihak lain terhadap bidang tanah NUB 8 membuat **PENGGUGAT** merasa kaget karena proses pembelian yang dilakukan **PENGGUGAT** telah secara sah dan memenuhi syarat sahnya jual beli dengan ditindaklanjuti penguasaan fisik dan pemecahan dari SHM induk No: 805 atas nama **NENENG SALIMAH** (Alm) istri **TURUT TERGUGAT I**.
7. Bahwa meskipun kebenarannya diragukan adanya Surat Keterangan Waris yang di klaim **TERGUGAT I** dan belum pernah diperlihatkan bukti-bukti kepemilikan tanah tersebut, dengan itikad baik **PENGGUGAT** telah berusaha meminta bukti tersebut tetapi tidak mendapatkan tanggapan. Sehingga faktanya, keberatan yang dimintakan oleh **TERGUGAT I**, menyebabkan **TERGUGAT II** tidak dapat melakukan pembayaran langsung kepada **PENGGUGAT** dengan alasan adanya klaim keberatan dari **TERGUGAT I** yang mengaku sebagai ahli waris, meskipun **PENGGUGAT** telah berusaha menunjukkan alat bukti kepemilikan yang sah, lengkap dan otentik, namun tetap saja keberatan **TERGUGAT I** diakomodir. Permasalahannya setelah diketahui nama **TERGUGAT I** tercantum ada didalam Penetapan Pengadilan Negeri Serang No: 17/Pdt.P.Kons/2024/PN Srg, tertanggal 18 September 2024 yang juga dianggap sebagai pihak yang berhak atas bidang tanah NUB: 8 dan bidang tersebut terkualifikasi dalam sengketa kepemilikan;

8. Bahwa pengakuan hak yang ditunjukan oleh **TERGUGAT I** dengan hanya klaim sebagai ahli waris, sepanjang tidak didukung dengan dokumen-dokumen terkait lainnya yang mendukung bukti-bukti yang sah kepada **TERGUGAT II**, maka seharusnya tidak relevan lagi untuk dijadikan dasar kepemilikan hak bagi **TERGUGAT I**, dan tidak sah dijadikan dasar mengajukan **KEBERATAN**, karena **PENGGUGAT** adalah satu-satunya pemilik hak dan dengan alas hak yang sah secara hukum terhadap bidang NUB 8 tersebut. **Berdasarkan Pasal 834 KUH Perdata, hak atas warisan hanya dapat ditentukan melalui putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sementara hingga saat ini tidak ada putusan yang menetapkan TERGUGAT I sebagai ahli waris yang sah atas tanah yang dibeli secara sah oleh PENGGUGAT;**
9. Bahwa ternyata, adanya keberatan dan klaim **TERGUGAT I**, tak lain hanya ingin menggangu dari proses pengadaan/pembayaran tanah untuk menghalang-halangi hak-hak **PENGGUGAT** sebagai pemilik bidang tanah yang sah. Maka potensinya klaim **TERGUGAT I** dengan harapan dapat bernegosiasi dengan **PENGGUGAT** dan mendapatkan bagian yang bukan dari pemegang hak. Karena tidak ada kepastian, meskipun pihak-pihak lain telah berupaya mengingatkan **TERGUGAT I** agar mencabut keberatannya karena tidak memiliki dasar dan bukti yang kuat, namun **TERGUGAT I** tidak mengubrisnya. Oleh karena tidak ada kepastian, sementara kerugian secara terus menerus diderita oleh **PENGGUGAT** dalam waktu cukup lama, maka sebagai pemilik sah akhirnya **PENGGUGAT-lah** yang mengajukan tuntutan kepada **PARA TERGUGAT** sebagaimana gugatan a quo dengan pertimbangan agar memiliki kepastian hukum;
10. Bahwa perlu diketahui asal usul **PENGGUGAT** membeli tanah seluas 105 M2 (Seratus lima Meter Persegi) dari ibu **SARAH (Alm)** yang sertifikatnya diatasnamakan **NENENG SALIMAH (Alm)** anaknya. Jual beli **PENGGUGAT** dilakukan dengan ibu **SARAH** dan **NENENG SALIMAH** yang disaksikan oleh **TOLIB** suami **NENENG** dan juga **H. MISRI** suami ibu **SARAH**. Dari pembelian tanah tersebut kemudian dibuat Akta Jual Beli No: 610/2012 yang didalamnya telah dicatat dalam Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 28.01.02.05.01842 yang telah memenuhi syarat sahnya jual

- beli dengan menyertakan surat pernyataan tanah tersebut tidak dalam status bersengketa. Berdasarkan Akta Jual Beli No 610/2012 merupakan pemecahan dari Sertifikat Induk No: 805/Banjarsari atas nama **NENENG SALIMAH**, dengan batas Utara: tanah milik Neneng Salimah, Timur: Tanah Milik Neneng Salimah, Selatan: Tanah milik Ngadio, Barat: Jalan raya Petir;
11. Bahwa identifikasi yang dilakukan **PENGGUGAT**, selama pembebasan lahan yang dipergunakan untuk kepentingan umum pada ruas jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp Boru) di Kel Banjarsari, Kecamatan Cipocokjaya, Kota Serang, Provinsi Banten, bermunculan oknum-oknum yang untuk kepentingan pribadi dengan memanfaatkan adanya ganti rugi dari pembebasan lahan tersebut dengan sengaja memprovokasi orang-orang tertentu untuk menggunakan sarana sanggahan/keberatan meski tidak memiliki bukti yang kongkrit. Sedangkan panitia pengadaan tanpa melalui verifikasi yang akurat meloloskan keberatan tersebut dan terkesan tidak mau ambil resiko, sehingga sebagai jalan tengah pembayaran ganti kerugian diserahkan melalui media konsinyasi di Pengadilan. Akibatnya pemilik sah seperti dialami **PENGGUGAT** menjadi korban dan dirugikan, mengingat bidang tanah yang dibelinya dengan cara yang sah telah dimanfaatkan untuk kepentingan umum;
  12. Bahwa begitupun halnya **TERGUGAT II**, baik sebagai Pelaksana Pengadaan Tanah maupun selaku institusi resmi yang dianggap mengetahui dan fasih dalam bidang pertanahan, ternyata tanpa didukung bukti kuat meloloskan **TERGUGAT I** hanya dengan menunjukan surat Keterangan Waris yang diajukan **TERGUGAT I** dianggap sebagai pihak yang berhak juga, sehingga tindakan **TERGUGAT I** membuat terhalangnya hak **PENGGUGAT** untuk memperoleh ganti kerugian, meskipun **PENGGUGAT** telah mengajukan bukti-bukti yang sah dan otentik kepada **TERGUGAT II** untuk menerima pembayaran pengadaan tanah yang digunakan untuk kepentingan umum;
  13. Bahwa Sertifikat Hak Milik merupakan produk yang sah, sebagai akta otentik dan memiliki kekuatan hukum yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang seharusnya dilindungi oleh **TERGUGAT II** sebagaimana ketentuan :

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang hukum Perdata

*“Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat dimana akta dibuat”.*

Pasal 1870 Kitab Undang-Undang hukum Perdata

*“Bagi para pihak yang berkepentingan beserta ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta autentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya”.* Penegasan itu termuat dalam penjelasan Pasal 25 ayat (1) PP No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum:

*“Pasal 25 Ayat (1) Yang dimaksud dengan “Pemegang dasar penguasaan atas tanah” adalah pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan atas tanah yang bersangkutan, misalnya pemegang akta jual beli atas Hak Tanah yang belum dibalik nama, pemegang akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikat, dan pemegang surat izin menghuni bangunan, Tanaman, atau benda lainnya yang berkaitan dengan fisik, juga tidak ada pembuktian tentang riwayat tanah, sehingga bukti-bukti yang diajukan oleh **TERGUGAT I** tidak dapat membuktikan alas hak/kepemilikan atas objek sengketa.*

Fakta-fakta normatif seharusnya menjadi dasar verifikasi bagi **TERGUGAT II** untuk menolak klaim dari **TERGUGAT I**. Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, tindakan yang merugikan pihak lain tanpa dasar hukum yang sah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Oleh karena itu, penetapan konsinyasi yang memasukkan **TERGUGAT I** sebagai penerima ganti rugi harus dibatalkan, sehingga ganti rugi hanya diberikan kepada **PENGGUGAT** sebagai pemilik sah tanah tersebut;

14. Bawa semakin terang **TERGUGAT II** beserta **TERGUGAT III** karena masing- masing kewenangannya seharusnya tidak meloloskan **TERGUGAT I** dan tidak boleh dianggap sebagai pihak yang berhak pada

- tahapan proses pembayaran ganti rugi atas tanah yang dipergunakan untuk Kepentingan Umum seluas 36 M2 pada ruas jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok-Sp. Boru), sehingga terbukti baik **TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III** telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada **PENGGUGAT** yang menimbulkan kerugian bagi **PENGGUGAT** sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata;
15. Bahwa mendasarkan pada gugatan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) Pasal 1365 KUH Perdata yang bercirikan harus adanya kesalahan diantaranya karena pelanggaran terhadap suatu aturan hukum, adanya kerugian serta adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dengan kerugian serta adanya pihak yang menimbulkan kerugian baik materil maupun immaterial dan dapat dipertanggungjawabkan yakni (**PARA TERGUGAT**);
- Terkait unsur “menimbulkan kerugian” dalam praktek hukum keperdataan dikenal adanya kerugian materil dan kerugian immaterial. Kerugian materil adalah kerugian yang senyata-nyatanya ada yang telah diderita oleh PENGGUGAT, adapun kerugian immateril adalah kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh PENGGUGAT dikemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin akan diterima di kemudian hari tidak dapat dinikmati;**
- Bahwa dengan adanya penetapan konsinyasi yang tidak tepat, PENGGUGAT dirugikan karena:**
- ➔ Berpotensi kehilangan hak atas ganti rugi yang seharusnya hanya menjadi hak **PENGGUGAT**;
- ➔ Ganti rugi dapat jatuh ke tangan pihak yang tidak berhak.
16. Bahwa guna menegaskan lebih dalam gugatan a quo bersinggungan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum seperti yang tertuang dalam Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang No. 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo Pasal 24 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan

Umum, berikut segala turunannya Peraturan- peraturan pelaksanaan/teknis di bawahnya, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 dan aturan terkait yang bertebaran pada UU No. 11 tahun 2020 Tentang Cipta kerja), maka sepanjang kerugian materil yang diderita oleh **PENGGUGAT** akan disusulkan untuk dikonversi pada hak-hak yang seharusnya diterima **PENGGUGAT** secara nyata berupa pembayaran ganti rugi atas pembebasan tanah untuk Pekerjaan Pembangunan Untuk umum pada Ruas jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp. Boru), dengan Nomor urut Bidang 8 dari **TERGUGAT II** dengan tetap memperhatikan prinsip layak dan adil sebagaimana ketentuan Pasal 12 PP No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

**Adapun kerugian immaterial yang memungkinkan diterapkan dalam praktek peradilan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan mempertimbangkan rezim hukum pengadaan tanah tersebut (Vide UU No. 2 tahun 2012) maka **PENGGUGAT** tidak memohon kerugian immaterial terlebih dahulu untuk membebankannya kepada **PARA TERGUGAT** (khusunya kepada **TERGUGAT I**), namun **PENGGUGAT** hanya membutuhkan kepastian akan hak kepemilikan tanah Nomor urut bidang (NUB) 8 dan berhak atas pembayaran ganti rugi yang seharusnya diterima;**

17. Bahwa sejak terbitnya Surat Keputusan Wali Kota Serang Nomor : 620/Kep.368- Huk/2022 tanggal 22 Agustus 2022 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan ruas jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok – Sp. Boru) dan penetapan Nomor urut Bidang (NUB) 8, yang kemudian dalam tahap pembayaran ada yang mengklaim sebagai pemilik tanah tersebut. Sedangkan diatas tanah milik **PENGGUGAT** sudah ada aktifitas untuk kepentingan umum, sementara atas pembebasan lahan tersebut **PENGGUGAT** tidak lagi menikmati lagi hak-hak keperdataannya atas bidang tanah tersebut, sehingga **PENGGUGAT** sangat dirugikan oleh tindakan **PARA TERGUGAT**;
18. Bahwa adanya akibat Keberatan dari **TERGUGAT I** terhadap Nomor Urut Bidang (NUB) 8 tersebut akhirnya dikualifikasi sebagai bidang yang masih

terdapat sengketa kepemilikan. Celakanya, adanya **KEBERATAN TERGUGAT I** tersebut diakomodir oleh **TERGUGAT II** dengan mengajukan permohonan penitipan pembayaran uang ganti kerugian (konsinyasi) kepada Pengadilan Negeri Serang, sebagaimana Penetapan Nomor: 17/Pdt.P.Kons/2024/PNSrg tertanggal 18 September 2024, yang amar penetapannya berbunyi sebagai berikut:

### **MENETAPKAN**

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon;
2. Menyatakan sah dan berharga penitipan pembayaran uang ganti kerugian pada Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum pada Ruas Jalan Sempu - Dukuh Kawung (Cipocok-Sp. Boru), yang terletak di Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Provinsi Banten, kepada Para Termohon:
  1. **TOHA**, beralamat : di Kp. Kelapihan Rt.001 RW 001 Desa Kelapihan Kecamatan pontang kabupaten serang, Provinsi Banten. Selanjutnya disebut Termohon konsinyasi I; DAN
  2. **ANDI CAHYADI (AHLI WARIS MUHAMAD RUSDI)**, beralamat : di Link Timbang, Rt.002 RW.001 Kelurahan Cilaku Kecamatan Curug Kota Serang Provinsi Banten. Selanjutnya disebut Termohon Konsinyasi II;

Untuk Bersama-sama sebagai pihak yang berhak / pemilik bidang tanah yang tercantum pada daftar Nominatif, terdaftar dengan NUB 8 dengan luas 36 M<sup>2</sup>, yang berlokasi di Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Provinsi Banten, dengan nilai ganti kerugian tanah sebesar Rp. 208.023.330,00 (Dua Ratus Delapan Juta Dua Puluh Tiga Ribu Tiga Puluh Rupiah);

3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri serang untuk melakukan penyimpanan uang ganti kerugian sejumlah tersebut diatas;
4. Menyatakan Termohon dapat mengambil Ganti Kerugian di Kepaniteraan Pengadilan Negeri serang, disertai dengan surat

- pengantar dari Kantor Pertanahan Kota Serang;
5. Membebankan biaya permohonan kepada Pemohon sejumlah Rp. 4.839.000,00 (empat juta delapan ratus tiga puluh Sembilan ribu rupiah).
  19. Bahwa adanya Penetapan Pengadilan Negeri Serang No: 17/Pdt.P.Kons/2024/PN Srg, tanggal 18 September 2024, uang Pembayaran ganti rugi yang seharusnya diterima oleh **PENGGUGAT** telah dititipkan dalam bentuk konsinyasi melalui lembaga peradilan (Pengadilan Negeri Serang) dan didalam pertimbangan hukumnya juga menyatakan **“adanya sengketa kepemilikan”**. Adanya klaim kepemilikan dari **TERGUGAT I** kenyataannya semakin merugikan hak-hak **PENGGUGAT**, apalagi jarak antara proses tahapan pengadaan tanah (SK Walikota Serang nomor 620/Kep.368-Huk/2022 tnggal 22 Agustus 2022), dengan adanya upaya konsinyasi yang diajukannya gugatan a quo menjadi masa tunggu terlalu lama bagi **PENGGUGAT**, sementara **TERGUGAT I** yang mengklaim sebagai ahli waris tanah tersebut selama proses pembebasan tidak pernah terlihat. Atas dasar itu **PENGGUGAT** menemukan niat buruk **TERGUGAT I** dengan sengaja mengklaim atas tanah tersebut pada saat proses verifikasi pembayaran semata-mata upaya menggiring **PENGGUGAT** untuk bernegosiasi dengan **TERGUGAT I** dengan tujuan ganti kerugian tersebut dapat dibagi dua;
  - 20.
  21. Bahwa penitipan pembayaran ganti kerugian (Konsinyasi) Nomor Urut Bidang (NUB) 8 yang diajukan oleh **TERGUGAT II** ke Pengadilan Negeri serang dengan Penetapan Pengadilan Negeri Serang Nomor 17/Pdt.P.Kons/2024/PN Srg tanggal 18 September 2024, atas terbitnya penetapan tersebut memberikan konsekwensi hukum hak atas tanah milik **PENGGUGAT** menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasi langsung oleh Negara, sebagaimana Pasal 143 UU No.2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum berbunyi :  
*“Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan*

atau *Pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam pasal 42 ayat (1), kepemilikan atau hak atas tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara*”.

22. Bahwa berdasarkan alat bukti yang dimiliki oleh **PENGGUGAT**, maka cukup beralasan hukum untuk dinyatakan **PENGGUGAT** sebagai satu-satunya pemilik yang sah atas bidang NUB 8 dan **PENGGUGAT** adalah pihak yang paling berhak untuk menerima pembayaran ganti rugi dari **TERGUGAT II** dengan prinsip yang layak, adil, kesepakatan dan keterbukaan (Vide: pasal 2 UU No.2 tahun 2012) atas pembebasan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum pada ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp. Boru), yang terletak di Kelurahan BanjarSari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Provinsi Banten;
23. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, tindakan yang merugikan pihak lain tanpa dasar hukum yang sah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Oleh karena itu, penetapan konsinyasi yang memasukkan **TERGUGAT I** sebagai penerima ganti rugi harus dibatalkan atau dikoreksi, sehingga ganti rugi hanya diberikan kepada **PENGGUGAT** sebagai pemilik sah tanah tersebut. Perlu diketahui, **PENGGUGAT** membeli tanah seluas 105 M2 (Seratus lima Meter Persegi) dari **ibu SARAH** (Alm) dan **NENENG SALIMAH** yang akan digunakan untuk membayar cicilan hutang Bank, dan sisa dari hasil uang penjualan tanah tersebut untuk modal warung usaha sembakonya. Proses jual beli dan Pemecahan SHM 805 atas nama **NENENG SALIMAH**, semua diketahui dan disaksikan oleh **ibu SARAH** (Alm), **Misri** (Suami ibu sarah dan juga Tolib);
24. Bahwa dari pembelian tanah seluas 105 M2 (Seratus lima Meter Persegi), oleh **PENGGUGAT** dibuat Akta Jual Beli No: 610/2012 yang didalamnya telah dicatat dalam Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 28.01.02.05.01842 yang telah memenuhi syarat sahnya jual beli dengan menyertakan surat pernyataan tanah tidak dalam status bersengketa. Kemudian AJB tersebut ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 2211, Kel Banjarsari, dari asal Hak Pemisahan bidang dari M 805/Banjarsari

- dengan NIB: 28.01.02.05.05159 yang dibukukan pada 25 Oktober 2012. Setelah itu PENGGUGAT mengurus izin usaha dan memperoleh Izin Mendirikan Bangunan No: 648/SK.13/SIMB/Kec.CPJ/2013;
25. Bawa ganti kerugian sebesar **Rp. 208.023.330.- (Dua ratus delapan juta dua puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh rupiah)** atas tanah seluas 36 M2 (Tiga Puluh enam Meter Persegi) dengan NUB 8 seharusnya sudah **PENGGUGAT** terima, akan tetapi keberatan **TERGUGAT I** menghambat tidak dibayarkannya ganti rugi atas permohonan DPUPR Provinsi Banten, PN Serang menerbitkan Penetapan No: 17/Pdt.P.Kons/2024/PN Srg. Permohonan Konsinyasi yang dimohonkan DPUPR provinsi Banten terlalu berlebihan, mengingat bukti-bukti kepemilikan pemecahan sebidang tanah dengan luas 105 M2 (Seratus lima Meter Persegi) milik **PENGGUGAT** asal usulnya jelas dibeli dari pemilik yang sah. Berdasarkan bukti tersebut, **TERGUGAT I** telah menghalangi dan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan meminta kepada DPUPR Provinsi Banten untuk menunda pembayaran kerugian pelebaran jalan yang bukan menjadi hak **TERGUGAT I** yang menyebabkan **PENGGUGAT** merasa dirugikan telah kehilangan tanah seluas 36 M2 (Tiga Puluh enam Meter Persegi) yang diperoleh dengan cara yang sah dan telah memenuhi syarat sahnya jual beli, dimana dengan berkurangnya luas bangunan yang dijadikan tempat usaha milik **PENGGUGAT** mengakibatkan bangunan yang tersisa tidak dapat menampung barang-barang dagangannya;
26. Gugatan yang diajukan **PENGGUGAT** berdasarkan bukti-bukti yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh **PARA TERGUGAT**. Dengan telah secara sah dan menyakinkan **PARA TERGUGAT** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka telah patut dan adil apabila dihukum untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, sangatlah beralasan bila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi, maupun Peninjauan Kembali;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Serang Cq. Majelis Hakim yang

memeriksa, mengadili dan memutus perkara untuk memanggil Para Tergugat pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu, guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

1. Menerima Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa **TERGUGAT I**, **TERGUGAT II**, dan **TERGUGAT III** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum Sertifikat Hak Milik No: 2211 milik **PENGGUGAT** diperoleh dari cara yang sah menurut hukum;
4. Menyatakan bahwa **PENGGUGAT** adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk menerima segala pembayaran yang bersumber dari Pembayaran ganti kerugian pada Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum pada Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok-Sp. Boru), yang terletak di Kelurahan BanjarSari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Provinsi Banten yang tercantum pada daftar nominatif dengan Nomor urut Bidang (NUB) 8 (delapan) berdasarkan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 2211, Kelurahan Banjarsari, dari asal Hak Pemisahan bidang M 805/Banjarsari dengan NIB: 28.01.02.05.05159;
5. Menyatakan bahwa klaim **TERGUGAT I** sebagai ahli waris tidak sah dan tidak dapat diterima.;
6. Membatalkan atau mengoreksi Penetapan Pengadilan No: 17/Pdt.P.Kons/2024/PN Srg atas permohonan konsinyasi yang memasukkan **TERGUGAT I** sebagai penerima ganti rugi;
7. Memerintahkan Pengadilan untuk mencairkan dana konsinyasi uang ganti Kerugian tanah seluas 36 M2 (Tiga Puluh enam Meter Persegi) sebesar **Rp. 208.023.330.- (Dua ratus delapan juta dua puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh rupiah)** dibayarkan kepada **PENGGUGAT** selaku pemilik yang berhak;
8. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada Verzet, Banding, Kasasi maupun

- Peninjauan kembali;
10. Membebankan biaya perkara kepada **PARA TERGUGAT** atau sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
- Atau apabila Pengadilan Negeri Serang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya (ex aequo et bono)
- Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat di hadiri oleh Kuasanya dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat Tergugat IV masing-masing juga telah hadir menghadap Kuasanya tersebut;
- Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. JANDRI SIADARI, S.H., M.H., Mediator Non Hakim pada Pengadilan Negeri Serang, sebagai Mediator;
- Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal tanggal 14 Agustus 2025, upaya perdamaian yang dilakukan para pihak tersebut tidak berhasil;
- Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat I mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :
1. Bahwa dalil Penggugat pada angka 1 sampai dengan angka 3 adalah dalil yang keliru, karena yang didalilkan Penggugat pada angka 1 sampai angka 3 menerangkan asal usul tanah dan kepemilikannya, dan Pengugat tidak mengakui jika telah membeli tanah kepada orang yang salah.
  2. Bahwa benar dalil Penggugat pada angka 6, yang mendalilkan Tergugat I mengajukan klaim (Keberatan) kepada Tergugat II karena tanah tersebut adalah benar milik dari Alm Muhamad Rusdi yang merupakan orang Tua Tergugat I, dan tanah tersebut diperoleh orang tua Tergugat I melalui Hibah dari Ny Sayu (Nenek dari Tergugat I) berdasarkan Akta Hibah No 536 / Akta/1981 yang dibuat dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat Kecamatan Serang oleh Bapak Makmum Suchari, B.A, tanggal 22 April 1981, berdasarkan SHM No 29 Surat Ukur Nomor 969/G.S/Tahun 1983 (Namun SHM tersebut sudah ditarik oleh Tergugat III).

3. Bahwa pada tanggal 18 Januari 1996 Sertipikat (SHM) No 29/1983 ditarik oleh Tergugat III dikarenakan Keluarga Tergugat I menjual sebagian tanahnya kepada Bapak Safei Robani sehingga SHM No 29/1983 dipinjam oleh Bapak Safei Robani untuk pemecahan / pemisahan Sertipikat menjadi Sertipikat (SHM) No 130 /1996 atas nama Sapei Robani dengan luas 3062 M<sup>2</sup> dan menjadi Sertipikat (SHM) nomor 131/1996 atasnama Muhamad Rusdi, namun sertipikat tersebut tidak pernah kembali kepada Ahli Waris Muhamad Rusdi (Tergugat I)
4. Bahwa berdasarkan pesan Ibu Jaisah semasa hidupnya selaku Istri dari Alm Muhamad Rusdi kepada Anak – anaknya (Para Ahli waris Muhamad Rusdi ), beliau berpesan Jika Alm Muhamad Rusdi tidak pernah menghibahkan tanah tersebut kepada siapa pun, namun Alm Muhamad Rusdi pernah mengizinkan Istri Turut Tergugat II menempati untuk membuka Warung ditanah milik Alm Muhamad Rusdi
5. Bahwa dalil Penggugat mengatakan Penggugat membeli tanah tersebut dari Turut Tergugat I berdasarkan dari Sertipikat (SHM) Induk No 805 / tahun 2002 dan pada awal tahun 2025 Tergugat I baru mengetahui didalam petunjuk Sertipikat No 805 dasar Akta Hibah nomor : 300/Hibah/1984, tanggal 14 - 04-1984.
6. Bahwa terbitnya sertipikat (SHM) No 805 berdasarkan Akta Hibah Nomor 300/Hibah/1984, tanggal 14 -04 – 1984 antara pemberi Hibah Muhamad Rusdi dan Penerima Hibah Hj Maesarah, banyak terdapat kejanggalan :
  - a. Bahwa terdapat pesan dari Istri Alm Muhamad Rusdi kepada anak – anaknya (Para Ahli warisnya), terkait dengan pesan Alm Muhamad Rusdi berpesan kepada istrinya, kalau Alm Muhamad Rusdi tidak Pernah menghibahkan tanah tersebut.
  - b. Bahwa tanah tersebut sudah bersertipikat SHM Nomor 29/ 1983 telah dihibahkan kepada Muhamad Rusdi, berdasarkan Akta Hibah No 536 / Akta/1981 sehingga tanah tersebut menjadi miliknya Muhamad Rusdi secara Utuh
  - c. Bahwa pada tahun 1984 terdapat Akta Hibah nomor : 300/Hibah/1984, tanggal 14 -04 – 1984 dari Muhamad Rusdi sebagai Pemberi Hibah dan Ibu Maesarah (Istri Turut Tergugat II) selaku Penerima Hibah,

dimana Keluarga maupun Ahli waris Muhamad Rusdi tidak mengetahui adanya Hibah tersebut, sesuai dengan penjelasan pada huruf a diatas, dan sebagai dasar Hibah adalah Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah ( Kutipan Buku C Desa ), sedangkan tanah tersebut sudah berbentuk Sertipikat Nomor 29 diterbitkan pada tahun 1983 atas nama Muhamad Rusdi

- d. Bawa dalam pemecahan / Pemisahan Sertipikat (SHM) Nomor 29 / 1983 menjadi Sertipikat 130 / 1996 dengan atasnama Safei Robani dan Sertipikat (SHM) Nomor : 131 / 1996 atasnama Muhamad Rusdi (yang tidak pernah dikembalikan kepada Ahli waris Alm Muhamad Rusdi)
  - e. Bawa atas tindakan yang tidak mengembalikan Sertipikat (SHM) Nomor 131 / 1996 merupakan perbuatan yang melawan hukum, dan kemudian Sertipikat (SHM) Nomor 131/ 1996 dipecah / pisahkan kembali menjadi sertipikat (SHM) Nomor 805/ 2002 dan Sertipikat (SHM) Nomor 806/2002 tanpa sepengetahuan Para Ahli Waris Alm Muhamad Rusdi (Tergugat I).
  - f. Bawa setelah Sertipikat (SHM) No 29 / 1983 dipinjam oleh Bapak safei robani dan setelah sertipikat dipisah menjadi Sertipikat (SHM) 130/1996 dan Sertipikat (SHM) No 131 /1996 dan Ahli Waris Alm Muhamad Rusdi tidak pernah menerima Pengembalian Sertipikat (SHM ) Nomor 131 dan tidak pernah melakukan pemecahan Sertipikat (SHM) Nomor 131 / 1996 menjadi Sertipikat (SHM) Nomor : 805/ tahun 2002.
  - g. Bawa Alm Muhamad rusdi telah meninggal Dunia pada tanggal 08 Agustus 1993
7. Bawa berdasarkan angka 3 dan angka 4 sangat jelas Alm Muhamad Rusdi dan Keluarganya tidak pernah menghibahkan kepada Alm Hj Maesarah dan karena Alm Muhamad Rusdi maupun Ahli Warisnya (Tergugat I) tidak pernah Menghibahkan kepada Alm Hj Maesarah dan untuk memenuhi Administrasi dalam Pembatalan Akta Hibah Nomor : 300/Hibah/1984, tanggal 14 -04 – 1984 maka Para Ahli waris Alm Muhamad Rusdi (Tergugat I) telah mengirimkan Surat Pembatalan Kepada Ahli waris Hj Maesarah (Turut

- Tergugat II) dan mengajukan Gugatan Pembatalan Akta Hibah Nomor : 300/Hibah/1984, tanggal 14 -04 – 1984 ke Pengadilan Agama
8. Bahwa dalil – dalil gugatan Penggugat pada angka 7,8, 9 dan angka 10 adalah dalil yang keliru dan sudah dijelaskan dalam jawaban Tergugat I pada angka 3 sampai dengan angka 6 sangat jelas terjadinya Akta Hibah Nomor : 300/Hibah/1984, tanggal 14- 04 -1984 merupakan Perbuatan yang melawan Hukum dan sangat jelas Perbuatan melawan hukum dilakukan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta Penggugat yang membeli tanah dari hasil Perbuatan yang melawan Hukum
  9. Bahwa tindakan yang dilakukan Turut Tergugat I dan turut Tergugat II adalah tindakan yang melanggar hukum, karena sesuai dengan jawaban Tergugat I diatas pada angka 3 sudah dijelaskan dan karena perbuatan yang dilakukan antara Penggugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah melanggar Hukum
  10. Bahwa dalil - dalil dalam Gugatan Penggugat angka 14 sampai angka 22 adalah dalil yang keliru karena sesuai dalil Jawaban Tergugat I angka 9 sangat jelas yang dirugikan adalah Tergugat I karena Hibah tersebut dilakukan secara tidak patut dan pemecahan sertipikat juga dilakukan Turut Tergugat I tanpa sepengetahuan Tergugat I serta dengan cara yang melanggar Hukum karena telah menggunakan Sertipikat (SHM) Nomor 131/1996 atas nama Muhamad Rusdi (dari hasil Pemisahan Sertipikat (SHM) Nomor No 29/ 1983 atasnama Ny Sayu yang dihibahkan kepada Muhamad rusdi, dan dijelaskan Tergugat I pada dalilnya di angka 3 diatas)
  11. Berdasarkan hal Tersebut diatas sangat wajar jika Pembayaran ganti rugi atas pembebasan tanah pada ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok – Sp Boru) yang terletak dikelurahan Banjar sari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Propinsi Banten menjadi milik Tergugat I
  12. Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada angka 25 dan angka 26 adalah dalil yang keliru, dan sudah dijelaskan oleh Tergugat I pada dalilnya yang diatas, karena Penggugat membeli pada orang yang salah, dan asal - usul tanah yang keliru serta Pemecahan / Pemisahan Sertipikat (SHM) yang dilakukan dengan melanggar undang – undang karena melakukan

Pemecahan / Pemisahan tanpa sepenuhnya Para Ahli waris Muhamad Rusdi (Tergugat I)

## **DALAM REKONVENSI**

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.
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No 29 tahun 1983 atasnama NY Sayu yang telah dihibahkan kepada Muhamad rusdi, berasal Persil dari kohir No 894 / 77 Persil 48 / 171 terletak di Blok Podol, Desa Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang dengan Luas 3.980 M<sup>2</sup>
3. Bahwa sebagian tanah Penggugat Rekonvensi / Tergugat I 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 akhir tahun 2024, Penggugat Rekonvensi baru mengetahui terkait dengan adanya hibah sehingga Penggugat Rekonvensi menelusuri terkait dengan adanya Hibah yang tidak diketahui oleh Para Ahli waris Muhamad Rusdi, sehingga pada tanggal 13 November 2024 Penggugat Rekonvensi melalui kuasanya meminta kepada Kelurahan Banjar sari dan Kecamatan Cipocok Jaya terkait kebenarannya adanya Akta Hibah pada tahun 1984, dan para ahli waris Muhamad rusdi (Penggugat rekonvensi) benar tidak mengetahui adanya Akta Hibah
5. Bahwa setelah itu Penggugat Rekonvensi menerima jawaban dari Kelurahan Banjar sari (Terut Tergugat III) dan Kecamatan Cipocok Jaya (Turut Tergugat IV) pada bulan Agustus 2025, yang membenarkan adanya Akta hibah tersebut.
6. Bahwa setelah diketahui terkait dengan asal - usul dari akta Hibah Nomor : 300/Hibah/1984, tanggal 14 – 04-1984 antara Muhamad rusdi sebagai Pihak Pertama (pemberi Hibah) dan Maisarah Bin Maya (Penerima Hibah) dengan dasar Surat ketetapan Iuran Pembangunan Daerah (Kutipan dari Buku C

Desa persil No 894 / 171 Blok Podol atasnama Rusdi yang dikeluarkan oleh Desa Banjarsari di bulan September 1995, Sedangkan pada tahun 1983, buku C Desa persil No 894 / 171 Blok Podol asal Persil dari Kohir 894/77 sudah bersertifikat Hak Milik dengan Nomor 29 / 1983 dengan nama Ny Sayu (kemudian di Hibahkan kepada Muhamad rusdi), seharusnya yang menjadi dasar Hibah adalah Sertifikat (SHM) No 29/ 1983.

7. Bahwa selain penjelasan pada angka 6 diatas terkait dengan sertifikat (SHM) nomor 805/ 2002 terdapat kolom Penunjukan yang menjadi dasar pemecahan Sertifikat adalah Akta Hibah Nomor 300/Hibah/1984, tanggal, 14 04-1984, oleh Drs Aman Sukarso, Camat selaku PPAT, namun Pemecahan ini terjadi pada tahun 2002 dan pada saat itu Muhamad Rusdi sudah meninggal Dunia pada tanggal 08 Agustus 1993 dan didalam Pemisahan dari Sertifikat Nomor 29 / Banjarsari, menjadi Sertifikat Nomor 130 / 1996 atas nama Safei Robani dan Sertifikat Nomor 131/ 1996 atasnama Muhamad Rusdi, namun Sertifikat Nomor 131/ 1996 tidak pernah dikembalikan kepada Ahli waris Muhamad Rusdi
8. Bahwa pada tahun 2024 Penggugat rekompensi baru mengetahui adanya dasar petunjuk dari Sertifikat 805 adanya Akta Hibah. Dan karena baru mengetahui hal tersebut maka Penggugat Rekompensi berkeinginan membatalkan Akta Hibah Nomor 300/Hibah/1984, 14 04-1984, oleh Drs Aman Sukarso, Camat selaku PPAT, karena Penggugat Rekompensi / Tergugat I tidak Pernah menghibahkan tanah tersebut dan proses Penghibahannya dinilai telah melanggar hukum dan terkait dengan Perbuatan Tergugat Rekonvensi II/Turut Tergugat I dan Tergugat Rekonvensi III/Turut Tergugat II serta Tergugat Rekonvensi I/Penggugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum .
9. Bahwa berdasarkan hal tersebut menunjukkan Penggugat/ Tergugat Rekompensi I tidak berhak lagi atas Tanah yang terkena Pembebasan untuk Pelebaran Jalan Raya Propinsi Banten, ini artinya Tergugat Rekompensi I/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 / Tergugat

10. Bahwa atas tindakan dan Perbuatan Penggugat sebagaimana dijelaskan diatas Perbuatan dilakukan Tergugat Rekonvensi I/Penggugat, Tergugat Rekonvensi II/Turut Tergugat I dan Tergugat Rekonvensi III/Turut Tergugat II 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 Tergugat I diatas, dengan ini kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, agar berkenan untuk memberikan Putusan sebagai berikut :

#### **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 I untuk keseluruhan
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi I / Penggugat Konvensi, Tergugat Rekonvensi II / Turut Tergugat I dalam Konvensi, dan Tergugat Rekonvensi III / Turut Tergugat II dalam Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi I / 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 / Tergugat Konvensi I
4. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh melaksanakan Putusan dalam Perkara ini
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi I / 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 terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Sebelum Tergugat II menanggapi lebih lanjut gugatan Penggugat, terlebih dahulu Tergugat II menyatakan hal-hal sebagai berikut:

- a. Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya yang terdaftar pada Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Serang, kecuali yang diakui secara tegas dan nyata untuk kepentingan Tergugat II.

Segala hal apa yang tidak ditanggapi oleh Tergugat II, hal tersebut bukan berarti diakui kebenarannya akan tetapi semata-mata karena Tergugat II menganggap bahwa dalil-dalil dari Penggugat tersebut sama sekali tidak relevan terhadap perkara *a quo*.

## **I. DALAM EKSEPSI**

### **Eksepsi Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)**

- a. Bahwa gugatan *a quo* kurang pihak karena tidak melibatkan seluruh subjek hukum yang berkepentingan langsung terhadap objek sengketa sebagaimana diketahui, klaim atas tanah NUB 8 tidak hanya diajukan oleh Penggugat tetapi juga oleh pihak lain (ahli waris almarhum Muhamad Rusdi) yang pernah mengajukan keberatan kepada panitia pengadaan tanah dan pembangunan jalan ruas sempu-dukuh kawung, seharusnya semua pihak yang memiliki klaim kepemilikan atas objek tanah sengketa diikutsertakan dalam perkara *a quo*, sebagaimana dijelaskan dalam dalil jawaban Tergugat II sebelumnya terdapat sengketa kepemilikan atas tanah objek perkara (NUB 8 seluas 36 m<sup>2</sup>) atas keberatan dari para ahli waris almarhum Muhamad Rusdi yang secara resmi menyampaikan klaim atas tanah tersebut kepada Tergugat III dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
- b. Bahwa berdasarkan informasi dan dokumen yang diterima oleh Tergugat III, jumlah pihak yang mengajukan keberatan tersebut bukan hanya satu orang melainkan terdapat 10 (sepuluh) orang yang mengaku sebagai ahli waris dari almarhum Muhamad Rusdi yang secara kolektif menyatakan bahwa tanah objek perkara masih merupakan bagian dari warisan orang

tua mereka dan belum dialihkan kepada pihak lain, termasuk Penggugat, hal tersebut sebagaimana surat tanggal 22 September 2023.

- c. Bahwa dalam gugatannya, Penggugat hanya menarik satu orang ahli waris yakni Andi Cahyadi sebagai Tergugat I sementara sembilan (9) orang ahli waris lainnya yang juga secara eksplisit menyatakan keberatan tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
- d. Bahwa tindakan hukum Penggugat tersebut telah menimbulkan cacat formil dalam komposisi para pihak, karena:
  - Sengketa yang disengketakan menyangkut hak atau klaim kepemilikan kolektif yang didalilkan oleh lebih dari satu orang (dalam hal ini para ahli waris);
  - Tuntutan gugatan oleh Penggugat berpotensi menimbulkan akibat hukum terhadap pihak-pihak yang tidak dihadirkan (non-parties) sehingga tidak dapat diberlakukan secara menyeluruh dan final terhadap seluruh subjek hukum yang berkepentingan atas objek sengketa;
  - Dalam perkara keperdataan terlebih yang menyangkut hak atas tanah, semua pihak yang memiliki kepentingan hukum langsung harus diikutsertakan untuk menjamin bahwa putusan yang dijatuhkan dapat dilaksanakan secara efektif dan tidak menimbulkan sengketa baru di kemudian hari.
- a. Bahwa Mahkamah Agung dalam berbagai putusannya telah menyatakan bahwa dalam hal terdapat pihak-pihak yang berkepentingan langsung atas objek perkara, namun tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan, maka hal tersebut dapat dikualifikasikan sebagai "*kurang pihak*" dan mengakibatkan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) karena cacat formil dalam penarikan pihak Tergugat;
- e. Bahwa Mahkamah Agung dalam berbagai putusannya telah menyatakan bahwa dalam hal terdapat pihak-pihak yang berkepentingan langsung atas objek perkara, namun tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan, maka hal tersebut dapat dikualifikasikan sebagai "*kurang pihak*" dan

mengakibatkan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

Bahwa Tergugat II menyatakan secara tegas bahwa dalil-dalil yang disampaikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam pokok perkara ini, selanjutnya Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I

1. Bahwa salah satu tugas Tergugat II terkait perkara *a quo* yaitu untuk memastikan proses pengadaan tanah berjalan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, khususnya mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (UU 2/2012) beserta ketentuan teknis lain yang berkaitan dengan tata cara pengadaan dan pembayaran ganti kerugian atas tanah yang dipergunakan untuk kepentingan umum, selain itu tugas Tergugat II selaku instansi yang memerlukan tanah adalah menjamin bahwa pembayaran ganti kerugian diberikan kepada pihak yang secara hukum berhak menerima tanpa melanggar hak-hak pihak lain yang mungkin memiliki klaim atas tanah tersebut yang dalam proses identifikasi dan validasi data, Tergugat III menerima informasi resmi mengenai adanya keberatan yang diajukan oleh pihak lain, dalam hal ini Tergugat I yang mengklaim sebagai ahli waris dari almarhum Muhamad Rusdi dan menyatakan bahwa tanah NUB 8 masih termasuk dalam warisan orang tuanya, hal tersebut sebagaimana surat tanggal 22 September 2023 yang ditujukan kepada Tergugat III,
2. Bahwa secara substansial, proyek pembangunan ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp. Boru) sebagaimana tercantum dalam Surat Keputusan Walikota Serang Nomor 620/Kep.368-Huk/2022 tanggal 22 Agustus 2022 adalah bagian dari program pemerintah dalam peningkatan infrastruktur wilayah yang merupakan kegiatan untuk kepentingan umum yang pelaksanaannya tunduk dan patuh pada prosedur pengadaan tanah sesuai hukum positif.

3. Bahwa terhadap objek tanah milik Penggugat seluas 36 m<sup>2</sup> yang tercatat dalam Daftar Nominatif dengan NUB 8 setelah dilakukan identifikasi, pengukuran, dan inventarisasi oleh Tim Persiapan dan Tim Pelaksana, telah ditetapkan sebagai salah satu bidang tanah yang terkena pengadaan untuk kepentingan umum. Dalam hal ini, Penggugat memang telah mengajukan dokumen pendukung atas kepemilikan tanah berupa Akta Jual Beli Nomor 610/2012, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2211 dan dokumen pendukung lainnya yang pada prinsipnya menunjukkan bahwa tanah tersebut telah dimiliki dan dikuasai secara fisik serta administratif oleh Penggugat.
4. Bahwa Tergugat II bukan sebagai pihak mengajukan permohonan konsinyasi, melainkan yang mengajukan adalah tim pengadaan tanah dalam hal ini Tergugat III sebagai lembaga pertanahan sehingga apabila dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah terdapat sengketa atau keberatan atas kepemilikan objek tanah yang belum selesai maka pembayaran ganti kerugian tidak boleh dilakukan secara langsung kepada salah satu pihak melainkan harus ditempatkan melalui mekanisme konsinyasi di Pengadilan Negeri setempat yang dalam hal ini, Tergugat II telah menjalankan prosedur sebagaimana mestinya dengan menerima hasil pengadaan tanah dari Tergugat III yang sebelumnya terkait ganti rugi telah dititipkan melalui Pengadilan Negeri Serang sebagai bentuk kehati-hatian dan untuk memberikan kepastian hukum kepada semua pihak, termasuk Penggugat, hal tersebut sebagaimana ketentuan 42 ayat (1) dan ayat (2) UU 2/2012
  - (1) *Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.*
  - (2) *Penitipan Ganti Kerugian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga dilakukan terhadap:*
    - a. *Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau*

- b. *Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:*
1. *sedang menjadi objek perkara di pengadilan;*
  2. *masih dipersengketakan kepemilikannya;*
  3. *diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau*
  4. *menjadi jaminan di bank.*

Pasal 48 ayat (1) huruf a dan b UU 2/2012

(1) *Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:*

- a. *pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan; dan/atau*
  - b. *pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1).*
5. Bahwa Tergugat II tidak pernah meragukan keabsahan Sertifikat hak Milik (SHM No.2211 milik penggugat, namun keberadaan klaim dari pihak lain (Tergugat I) yang juga diakomodasi dalam penetapan pengadilan, secara otomatis menempatkan tanah tersebut dalam status sengketa kepemilikan
  6. Bahwa kerugian Penggugat akibat penundaan pembayaran bukanlah di sebabkan melawan hukum melainkan merupakan konsekuensi hukum dari adannya sengketa kepemilikan yang harus diselasaikan terlebih dahulu melalui proses hukum pengadilan
  7. Bahwa Tergugat II yang belum membayarkan ganti kerugian secara langsung kepada Penggugat disebabkan adanya keberatan/sengketa kepemilikan dari Tergugat I. hal ini secara jelas disebutkan dalam Penetapan Pengadilan Negeri Serang No.17/Pdt.P.Kons/2024/PN. Srg.
  8. Bahwa kerugian yang didalilkan Penggugat adalah tidak benar, karena uang ganti rugi tetap tersedia di Pengadilan melalui Konsinyasi yang dengan demikian, tidak ada kerugian nyata yang ditimbulkan oleh tindakan Tergugat II.
  9. Bahwa tuduhan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) adalah tuduhan yang

tidak berdasar dan cenderung mengabaikan fakta-fakta hukum yang ada karena Tergugat II sama sekali tidak bertindak di luar kewenangan atau menyalahi prosedur, apalagi dengan maksud merugikan Penggugat justru sebaliknya, Tergugat II bertindak dalam kerangka hukum yang sah dan wajib menjamin bahwa negara tidak salah membayar ganti rugi kepada pihak yang tidak berhak.

10. Bahwa tindakan Tergugat II dalam menghentikan sementara pembayaran ganti rugi bukan karena mengabaikan bukti milik Penggugat namun karena adanya kewajiban hukum untuk menangguhkan pembayaran ketika muncul klaim atau sengketa kepemilikan yang belum terselesaikan.
11. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas apabila dianggap telah mengakomodir keberatan Tergugat I tanpa dasar hukum justru sebaliknya, Tergugat II tidak memberikan prioritas kepada pihak manapun dan hanya menyampaikan bahwa permasalahan tersebut sudah berada dalam ranah sengketa keperdataan yang kewenangannya berada di Pengadilan, bukan pada Tergugat II.
12. Bahwa tidak terdapat unsur kesalahan, kelalaian atau perbuatan melawan hukum dari Tergugat II sebagaimana unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum menurut Pasal 1365 KUH Perdata. Unsur perbuatan, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang dituduhkan kepada Tergugat II tidak terpenuhi. Tergugat II bertindak berdasarkan hukum, melindungi kepentingan semua pihak, dan justru mencegah potensi kerugian negara apabila pembayaran dilakukan kepada pihak yang kemudian hari terbukti tidak berhak.
13. Bahwa Penggugat merasa dirugikan karena adanya klaim pihak lain atas tanah yang telah dibelinya secara sah, maka sengketa tersebut seyogyanya diselesaikan antara Penggugat dan Tergugat I untuk memperoleh kepastian hukum siapa yang berhak atas tanah NUB 8 yang dengan demikian, Tergugat II tidak dapat diposisikan sebagai pihak yang melakukan PMH karena hanya menjalankan tugas administratif sesuai peraturan perundang-undangan.

14. Bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur sebagai gugatan perbuatan melawan hukum, hal tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyebutkan "*Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*". Hal tersebut Tergugat II tegaskan sebagai berikut :

a. Unsur Perbuatan

Tergugat II telah melakukan perbuatan berupa penangguhan pembayaran ganti kerugian atas tanah milik Penggugat yang terkena proyek pembangunan jalan Sempu-Dukuh Kawung dalam hal ini terkait pembayaran ganti rugi atas objek yang disengketakan oleh Pengugat namun Tergugat II perlu tegaskan bahwa perbuatan tersebut tidak serta-merta berkonotasi negatif karena perbuatan dimaksud adalah bagian dari pelaksanaan kewenangan administratif berdasarkan hukum. Tergugat II sebagai instansi yang memerlukan tanah hanya menjalankan fungsi administratif dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam UU 2/2012 dan peraturan pelaksananya.

b. Unsur Melawan Hukum

Unsur utama dari PMH adalah bahwa perbuatan yang dilakukan harus bertentangan dengan hukum, kepatutan atau kewajiban hukum si pelaku, unsur ini tidak terpenuhi dengan alasan sebagai berikut:

- Tindakan Tergugat II didasarkan pada hukum ketentuan perundang-undangan yakni merujuk pada Pasal 42 dan Pasal 48 UU 2/2012 yang secara eksplisit mengatur bahwa apabila terdapat sengketa kepemilikan atas tanah maka pembayaran ganti kerugian harus dilakukan melalui mekanisme konsinyasi di pengadilan, bukan dibayarkan langsung kepada salah satu pihak.

- Tergugat II telah menerima adanya keberatan dari pihak ketiga dalam hal ini Tergugat I yang mengklaim sebagai ahli waris atas objek tanah yang sama (NUB 8) sehingga Tergugat II tidak memiliki kewenangan menentukan siapa yang berhak dan oleh karenanya tidak dapat melakukan pembayaran secara sepihak.
- Bahwa apabila Tergugat II tetap membayar kepada Penggugat di tengah klaim yang belum diselesaikan, hal itu berpotensi menjadi tindakan yang merugikan negara serta melanggar prinsip kehati-hatian dalam administrasi publik.

Dengan demikian, tindakan Tergugat II tidak dapat dikualifikasikan sebagai tindakan melawan hukum karena justru berlandaskan dan sejalan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

c. Unsur Kerugian

Penggugat mendalilkan adanya kerugian akibat tertundanya pembayaran ganti rugi. Dalam perkara *a quo*, unsur kerugian secara formil memang dapat dikatakan ada, karena ada dampak finansial yang diderita Penggugat berupa tertundanya kompensasi atas pelepasan hak atas tanah karena kerugian tersebut bukan akibat dari perbuatan yang melawan hukum tetapi justru merupakan konsekuensi dari pelaksanaan prosedur hukum yang sah dan wajib dilakukan oleh instansi pemerintah.

Tergugat II tidak bertindak dengan niat untuk merugikan namun hanya mengikuti prosedur hukum untuk menjamin pembayaran dilakukan kepada pihak yang benar-benar berhak.

d. Unsur Hubungan Kausal antara Perbuatan dan Kerugian

Untuk dapat dikatakan sebagai PMH, harus ada hubungan sebab-akibat langsung antara perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II dan kerugian yang dialami oleh Penggugat sehingga dalam perkara *a quo*, Tergugat II menegaskan bahwa kerugian yang dialami Penggugat bukanlah akibat langsung dari perbuatan Tergugat II melainkan merupakan akibat dari munculnya sengketa keperdataan atas kepemilikan tanah yang disengketakan oleh Penggugat. Oleh

karena itu, tidak terdapat hubungan kausal langsung antara tindakan Tergugat II dan kerugian Penggugat.

5. Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata tidak terpenuhi karena tindakan Tergugat II tidak melawan hukum melainkan merupakan pelaksanaan kewajiban administratif sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Dengan demikian, dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan PMH tidak berdasar secara hukum dan oleh karenanya cukup beralasan apabila gugatan Penggugat ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima.

Berdasarkan uraian yang Tergugat II sampaikan baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara yang telah senyata-nyata membantah dengan utuh dalil-dalil Penggugat berdasarkan hukum, bersama ini Tergugat II memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo berkenan* memberikan putusan sebagai berikut :

### **I. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat II seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

### **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagai Tergugat III adalah lembaga yang menjalankan

tugas-tugas pengadaan tanah dan wajib memperhatikan asas-asas umum pemerintahan yang baik termasuk asas kepastian hukum dan asas kehati-hatian;

2. Bawa yang menjadi pokok permasalahan sebagai objek perkara *a quo* adalah bidang tanah Nomor Urut Bidang (NUB) 8 berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2211/Banjarsari, Surat Ukur Nomor 333/Banjarsari/2012 tanggal 09 Oktober 2012, luas 105 m<sup>2</sup> (seratus lima meter persegi), tercatat atas nama TOHA B. MURID, yang terkena kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp. Boru) seluas 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi), terletak di Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, yang tidak dapat dilakukan pembayaran uang ganti kerugian secara langsung kepada Penggugat, karena adanya keberatan terhadap kepemilikan bidang tanah objek perkara *a quo* tersebut dari Tergugat I yang mengaku sebagai Ahli Waris Muhamad Rusdi, sehingga dilakukan penitipan uang ganti kerugian (*konsinyasi*) ke Pengadilan Negeri Serang;
3. Bawa kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp. Boru) telah dilakukan penetapan lokasi sebagaimana 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 (Cipocok-Sp. Boru);
4. Bawa selanjutnya Tergugat III merupakan Instansi Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp. Boru), terletak di Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor 42/SK-36.AT.02.02/II/2023 Tanggal 13 Februari 2023, yang kemudian atas penunjukan tersebut Tergugat III membentuk Ketua, Sekretaris, Anggota Pelaksana, dan Anggota Sekretariat, dengan menerbitkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor 69/SK-36.500.AT.02.02/II/2023 Tanggal 21 Februari 2023 Tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas

Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp. Boru), dan Sekretariat terletak di Wilayah Kota Serang;

5. Bahwa kemudian Turut Tergugat III menerbitkan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor 70/SK-36.500.AT.02.02/II/2023 Tanggal 21 Februari 2023 Tentang Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp. Boru) Terletak di Wilayah Kota Serang, Provinsi Banten;
6. Bahwa Satuan Tugas (Satgas) Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada angka 4 (empat) di atas, 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 keadaaan 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 pada saat inventarisasi oleh Satgas A dan B telah disampaikan permohonan oleh Penggugat bahwa terhadap bidang tanah NUB 8 sebagai milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2211/Banjarsari, yang hasil inventarisasi dan identifikasi kepemilikan dibuat dalam Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp. Boru) Terletak di Wilayah Kota Serang, Provinsi Banten, Nomor 9/Peng-28.08/VIII/2023 tanggal 22 Agustus 2023, yang telah diumumkan sebagaimana Pengumuman Hasil Inventarisasi dan

- Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp. Boru) Terletak di Kelurahan Banjarsari,w Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Nomor 9/Peng-28.08/VIII/2023 tanggal 23 Agustus 2023;
9. Bahwa kemudian terdapat **sanggahan atas keberatan hasil inventarisasi dari Andi Cahyadi, dkk selaku Ahli Waris Alm. Muhamad Rusdi yang mengklaim bidang tanah NUB 8 sebagai tanah miliknya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 131/Banjarsari**, sebagaimana Surat dari Ahli Waris Alm. Muhamad Rusdi tanggal 22 September 2023, perihal Surat Permohonan Keberatan/Sanggahan;
  10. Bahwa setelah dilakukan penelusuran riwayat tanah terdapat persamaan riwayat atas kedua alas hak dimaksud, sehingga sebagai bahan pertimbangan kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini, bersama ini kami sampaikan riwayat masing-masing sertipikat sebagai berikut:  
Sertipikat Hak Milik Nomor 2211/Banjarsari
    - a. Sertipikat Hak Milik Nomor 2211/Banjarsari, Surat Ukur Nomor 333/Banjarsari/2012 tanggal 09 Oktober 2012, luas 105 m<sup>2</sup> (seratus lima meter persegi), terbit tanggal 25 Oktober 2012, tercatat atas nama TOHA B. MURID, yang riwayat tanahnya diperoleh Toha B. Murid sebagai Pembeli dari Neneng Salimah sebagai Penjual berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 610/2012 tanggal 4 Juli 2012, luas 105 m<sup>2</sup> (seratus lima meter persegi), yang dibuat dihadapan H. Syafrudin, S.Sos., M.Si., selaku PPATS untuk Wilayah Kecamatan Cipocok Jaya;
    - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 2211/Banjarsari, berasal dari pemisahan bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 805/Banjarsari, Surat Ukur Nomor 1270/Banjarsari/2002 tanggal 13 November 2002, luas 335 m<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh lima meter persegi), terbit tanggal 13 November 2002, tercatat atas nama NENENG SALIMAH, yang riwayat tanahnya diperoleh Neneng Salimah sebagai Penerima Hibah dari **Maesarah Binti Maya maupun Jahidi sebagai Pemberi Hibah** berdasarkan Akta Hibah Nomor 1965/Cipocok/X/1995 tanggal 6 Oktober 1995, luas 300 m<sup>2</sup> (seratus lima meter persegi), yang dibuat dihadapan Drs. H. Endang Rukadi Sakim, selaku PPATS untuk Wilayah Kecamatan Cipocok Jaya,

dan Maesarah Binti Maya/Maisayarah bin Maya (orang yang sama) sebagai Penerima Hibah memperoleh tanah dari M. Rusdi Bin Maya sebagai Pemberi Hibah berdasarkan Akta Hibah Nomor 300/Hibah/1984 tanggal 14 April 1984, luas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi), yang dibuat dihadapan Drs. Aman Sukarso, selaku PPATS Kecamatan Serang;

- c. Sertipikat Hak Milik Nomor 805/Banjarsari, berasal dari pemecahan bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 131/Banjarsari, Gambar Situasi Nomor 9613/1995 tanggal 23 Januari 1995, luas 866 m<sup>2</sup> (delapan ratus enam puluh enam meter persegi), terbit tanggal 23 Januari 1996, tercatat atas nama **MUHAMAD RUSDI**.

Sertipikat Hak Milik Nomor 131/Banjarsari

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 131/Banjarsari, Gambar Situasi Nomor 9613/1995 tanggal 23 Januari 1995, luas 866 m<sup>2</sup> (delapan ratus enam puluh enam meter persegi), terbit tanggal 23 Januari 1996, tercatat atas nama **MUHAMAD RUSDI** yang berasal dari pemecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 29/Banjarsari;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor 131/Banjarsari seluas 866 m<sup>2</sup>, kemudian **dimatikan** karena dilakukan pemecahan menjadi 2 (dua) bidang yakni:
  - 1) Sertipikat Hak Milik Nomor 805/Banjarsari, Surat Ukur Nomor 1270/Banjarsari/2002 tanggal 13 November 2002, luas 335 m<sup>2</sup> (tiga ratus tiga puluh lima meter persegi), terbit tanggal 13 November 2002, tercatat atas nama NENENG SALIMAH; dan
  - 2) Sertipikat Hak Milik Nomor 806/Banjarsari, Surat Ukur Nomor 1271/Banjarsari/2002 tanggal 13 November 2002, luas 475 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh lima meter persegi), terbit tanggal 13 November 2002, tercatat atas nama MUHAMAD RUSDI.

Bahwa terhadap sisa luas 56 m<sup>2</sup> (lima puluh enam meter persegi) digunakan untuk peruntukan jalan, sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 131/Banjarsari luasannya habis.

- c. **Sertipikat Hak Milik Nomor 805/Banjarsari seluas 335 m<sup>2</sup>, telah dilakukan pemisahan sebagian bidang tanah seluas 105 m<sup>2</sup> dan dialihkan haknya kepada Toha B. Murid menjadi Sertipikat Hak Milik**

**Nomor 2211/Banjarsari, seluas 105 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama TOHA B. MURID dan Sertipikat Hak Milik Nomor 805/Banjarsari, dengan sisa luas 230 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama NENENG SALIMAH;**

- d. Bahwa Tergugat I (Andi Cahyadi selaku Ahli Waris Alm. Muhamad Rusdi) tidak memiliki kepemilikan hak atas tanah objek perkara *a quo*, karena Alm. Muhamad Rusdi telah meghibahkan tanah kepada Maesarah Binti Maya/Maisayarah bin Maya (orang yang sama) dan kemudian Maesarah Binti Maya maupun Jahidi menghibahkan tanah tersebut kepada Neneng Salimah;
- e. Sertipikat Hak Milik Nomor 806/Banjarsari seluas 475 m<sup>2</sup>, telah dilakukan pemisahan sebagian bidang tanah seluas 123 m<sup>2</sup> dan alihkan haknya kepada Ngadiyo menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 2189/Banjarsari, seluas 123 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama NGADIYO dan Sertipikat Hak Milik Nomor 806/Banjarsari, dengan sisa luas 352 m<sup>2</sup>, semula tercatat atas nama MUHAMAD RUSDI dan terakhir tercatat atas nama JAISAH, SUWARDI, ISYA ANSHORY SE, BUSRO SUPENDI, MUHADI, ITA ROSITA, ADE IRMA, ARI FAHRUL ROJI, H. JAHIDI (H. DODI JAHIDI), dan ANDI CAHYADI, yang merupakan Ahli Waris Alm. Muhamad Rusdi;
- f. Bahwa bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 806/Banjarsari dengan sisa luas 352 m<sup>2</sup>, telah terbit sertipikat lain yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 532/Banjarsari, Surat Ukur Nomor 1103/Banjarsari/2000, tanggal 19 Maret 2001, luas 288 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh delapan meter persegi), terbit tanggal 19 Maret 2001, tercatat atas nama NGADIYO, yang diperoleh Ngadiyo sebagai Pembeli dari Sukijo sebagai Penjual berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 297/2007 tanggal 28 Juni 2007, luas 288 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh delapan meter persegi), yang dibuat dihadapan Veronika Sri Hartati, S.H., selaku PPAT untuk Wilayah Kabupaten Serang;
- g. Bahwa sebelumnya Sukijo sebagai Pembeli memperoleh tanah dari **Jahidi sebagai Penjual** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 943/Cipocok/IX/1998 tanggal 26 September 1998, luas 320 m<sup>2</sup> (tiga ratus dua puluh meter persegi), yang dibuat dihadapan Drs. H. Endang Rukadi Sakim, selaku PPATS untuk Wilayah Kecamatan Cipocok Jaya,

- yang diajukan melalui Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Penegasan/Pengakuan Hak;
- h. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 532/Banjarsari, berasal dari Tanah Milik Adat, Persil Nomor 48/171, Blok Podol, Kohir Nomor 924, yang terletak di Desa Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kabupaten Serang, Provinsi Jawa Barat, yang ternyata di bidang tanah tersebut telah terdapat Sertipikat Hak Milik Nomor 806/Banjarsari yang berasal dari pemecahan bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 131/Banjarsari;
- i. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 532/Banjarsari menjadi objek perkara Pengadilan Negeri Serang Nomor 217/Pdt.G.2024/PN.Srg antara NGADIYO sebagai Penggugat dengan ANDI CAHYADI (AHLI WARIS ALM. MUHAMAD RUSDI) sebagai Tergugat I, yang telah memperoleh kesepakatan untuk berdamai di antara para pihak.
11. Bahwa Satgas A dan B telah melakukan Verifikasi atas Sanggahan sebagaimana dimaksud pada angka 9 (sembilan) di atas, yang telah dibuat dalam Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp. Boru) Terletak di Wilayah Kota Serang, Provinsi Banten, Nomor 9.1/Peng-28.08/IX/2023 tanggal 26 September 2023, yang telah diterbitkan Berita Acara Verifikasi dan Perbaikan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Bidang Tanah dan/atau Daftar Nominatif Nomor 32/BA-36.04.AT.02.02/IX/2023 tanggal 26 September 2023 dengan Data Hasil Verifikasi dan Perbaikan sehubungan dengan NUB 8 dalam perkara *a quo* sebagai berikut:

No.	Pihak yang Berhak	No. Urut	No. Bid	Data Semula	Data Hasil Verifikasi dan Perbaikan	Keterangan
5.	Toha	8	8	Pihak yang Berhak	Pihak yang Berhak	Dasar:
				Toha	Toha/Muhammad Rusdi (Alm)	1. Surat Sanggahan dari Sdr. Toha tanggal 24 Agustus 2023

					2.Surat Tugas No. 407/ST-36.04.AT.02.02/IX/2023 Tanggal 6 September 2023
					3.Surat Sanggahan dari Para Ahli Waris Muhammad Rusdi (Alm) tanggal 22 September 2023

12. Bahwa selanjutnya Tergugat III menindaklanjuti sanggahan/keberatan tersebut dengan melakukan konfirmasi atas tanah NUB 8 atas nama Sdr. H. Toha yang diklaim oleh Ahli Waris Sdr. Muhammad Rusdi sebagaimana Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 953.3/UND-36.04.AT.02.02/XII/2023 tanggal 11 Desember 2023 perihal Undangan Konfirmasi, yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 14 Desember 2023, bertempat di Kantor Pertanahan Kota Serang;
13. Bahwa kemudian dilakukan tindak lanjut atas permasalahan tanah NUB 8 tersebut, sebagaimana Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 340/UND-36.04.AT.02.02/VI/2024 tanggal 26 Juni 2024 perihal Tindak Lanjut Permasalahan Kegiatan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Ruas Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp.Boru), yang dilaksanakan pada hari Senin tanggal 01 Juli 2024, bertempat di Ruang Rapat Kantor Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Provinsi Banten, dengan kesimpulan salah satunya adalah **terhadap bidang tanah Nomor 6, 7 dan 8, peserta rapat sepakat untuk melakukan konsinyasi dengan memperhatikan ketentuan Pasal 94A Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 dan akan menyampaikan kepada para pihak**;
14. Bahwa dikarenakan adanya permasalahan klaim kepemilikan atas tanah NUB 8 tersebut, Tergugat III melakukan penitipan uang ganti kerugian (*konsinyasi*) yang ditujukan kepada Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp.Boru) Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR)

Provinsi Banten, sebagaimana Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor B/NT.02.01/500-36.04/VIII/2024 tanggal 05 Agustus 2024 perihal Penitipan Ganti Kerugian Berupa Uang atas Tanah untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp. Boru);

15. Bahwa kemudian *konsinyasi* tersebut dimohon oleh Dinas PUPR Provinsi Banten ke Pengadilan Negeri Serang sebagaimana Penetapan Konsinyasi Pengadilan Negeri Serang Nomor 17/Pdt.P.Kons/2024/PN.Srg tanggal 20 September 2024, dan telah disampaikan kepada para pihak berdasarkan Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor B/AT.01.01/670-36.04/XI/2024 tanggal 01 November 2024 perihal Pemberitahuan Pemutusan Hubungan Hukum untuk memenuhi ketentuan Penetapan Konsinyasi dan Pasal 42 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja jis. Pasal 104 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
16. Bahwa gugatan Penggugat sebagaimana dimaksud pada angka 13 (tiga belas), 14 (empat belas), 15 (lima belas), 16 (enam belas), 26 (dua puluh enam), dan Petitum Penggugat angka 2 (dua) yang menyatakan pada intinya Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdata, dengan ini Tergugat III menanggapi sebagai berikut:
  - a. Bahwa menurut Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum, halaman 10, menyatakan: "Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut:
    - 1) Ada suatu Perbuatan;
    - 2) Perbuatan itu melawan hukum;
    - 3) Ada kesalahan dari pelaku;
    - 4) Ada kerugian korban; dan
    - 5) Ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian".

- b. Bahwa syarat-syarat sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas bersifat kumulatif, sehingga tidak terpenuhinya salah satu syarat saja tidak dapat menyatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum;
  - c. Bahwa dengan meloloskan sanggahan atas keberatan sebagaimana dimaksud pada angka 9 (sembilan) di atas yang diajukan oleh Tergugat I, maka Tergugat III sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dalam melaksanakan tugasnya sehubungan dengan perkara *a quo* telah sesuai dengan tugas dan fungsinya dengan memedomani ketentuan yang berlaku, karena dalam hal ini status kepemilikan tanah belum jelas atau masih sengketa, maka dilakukan penitipan uang ganti kerugian (*konsinyasi*) ke Pengadilan Negeri Serang sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
17. Bahwa telah dapat dipahami bahwa Tergugat III merupakan instansi yang diberi kewenangan oleh undang-undang untuk melaksanakan Kegiatan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dengan meloloskan sanggahan atau keberatan yang diajukan oleh Tergugat I sebagaimana dalil yang diajukan di dalam gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*.
18. Bahwa berdasarkan uraian di atas, dalam hal ini Tergugat III sebagai instansi pemerintah tunduk dan patuh pada putusan yang diijatuhkan *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 Tergugat III dalam Perkara Nomor: 66/PDT.G/2025/PN.Srg, mohon perkenan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menjatuhkan:

1. Menyatakan Tergugat III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum; dan
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul **atau** apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat I mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

#### **I. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Gugatan *a quo* kurang pihak (Plurium Litis Consorsium) karena tidak melibatkan seluruh subjek hukum yang berkepentingan langsung terhadap objek sengketa sebagaimana diketahui, klaim atas tanah NUB 8 tidak hanya diajukan oleh Penggugat tetapi juga oleh pihak lain (ahli waris almarhum Muhamad Rusdi) yang pernah mengajukan keberatan kepada panitia pengadaan tanah dan pembangunan jalan ruas sempu-dukuh kawung, seharusnya semua pihak yang memiliki klaim kepemilikan atas objek tanah sengketa diikutsertakan dalam perkara *a quo*, sebagaimana dijelaskan dalam dalil jawaban Tergugat II sebelumnya terdapat sengketa kepemilikan atas tanah objek perkara (NUB 8 seluas 36 meter persegi) atas keberatan dari para ahli waris almarhum Muhamad Rusdi yang secara resmi menyampaikan klaim atas tanah tersebut dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Penggugat hanya menarik satu orang ahli waris yakni Andi Cahyadi sebagai Tergugat I sementara sembilan (9) orang ahli waris lainnya yang juga secara eksplisit menyatakan keberatan tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*.
2. Bahwa tindakan hukum Penggugat tersebut telah menimbulkan cacat formil dalam menentukan para pihak, bahwa Sengketa yang disengketakan menyangkut hak atau klaim kepemilikan kolektif yang didalilkan oleh lebih dari satu orang (dalam hal ini para ahli waris), Tuntutan gugatan oleh Penggugat berpotensi menimbulkan akibat hukum terhadap pihak-pihak yang tidak dihadirkan (non-parties) sehingga tidak dapat diberlakukan secara menyeluruh dan final terhadap seluruh subjek hukum yang berkepentingan atas objek sengketa; Dalam perkara keperdataan terlebih yang menyangkut hak atas tanah, semua pihak yang memiliki kepentingan hukum langsung harus diikutsertakan untuk menjamin bahwa putusan yang dijatuhkan dapat dilaksanakan secara efektif dan tidak menimbulkan sengketa baru di kemudian hari.
3. Bahwa Mahkamah Agung dalam berbagai putusannya telah menyatakan bahwa dalam hal terdapat pihak-pihak yang berkepentingan langsung

atas objek perkara, namun tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan, maka hal tersebut dapat dikualifikasikan sebagai "kurang pihak" dan mengakibatkan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), dimaksud Putusan MA No 593 K/ Sip/ 1971 Putusan ini menyatakan bahwa apabila suatu Gugatan tidak melibatkan semua Pihak yang berkepentingan, maka Gugatan tersebut tidak dapat diterima, Putusan MA No.129 K/ Sip/ 1976 menegaskan dalam hal ini Ahli Waris (kurang pihak) mengakibatkan Gugatan tidak sah karena onrechtmatige daad (Perbuatan Melawan Hukum) yang didasarkan pada Gugatan Tersebut tidak dapat dibuktikan secara utuh.

## II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Sebagaimana Uraian **PENGGUGAT** pada point 1 (satu), point 2 (dua), point 3 (tiga) dan 10 (sepuluh) dalam Gugatan **PENGGUGAT** bahwa benar antara **PENGGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT I** telah terjadi Jual-Beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli (AJB) Nomor 610/ 2012 yang diterbitkan pada Tanggal 4 Juli 2012, yang kemudian ditingkat menjadi Sertifikat Hak milik (SHM) Nomor 2211, Kelurahan Banjarsari, dari asal Hak Pemisahan bidang SHM 805 (Almarhum Neneng Salimah) milik **TURUT TERGUGAT I** dengan NIB:28.01.02.05.05159 yang dibukukan pada 25 Oktober 2012, maka perlu untuk menjadi bahan pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dalam Perkara ini untuk menetapkan Sah dan Mengikat secara Hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 2211 milik **PENGGUGAT**.
2. Bahwa untuk menguraikan duduk persoalan pada Point-Point tersebut diatas, kiranya **TURUT TERGUGAT I** perlu menjelaskan tentang asal usul Kepemilikan SHM 805 yang telah didalilkan oleh **PENGGUGAT** terkait perolehan Hak atas SHM 805 milik **TURUT TERGUGAT I**, SHM 805 lahir berdasarkan Akta Hibah Nomor 300/ Hibah/ 1984 Tertanggal 14-04-1984 yang dibuat dan dicatatkan oleh Drs. Aman Sukarso, Camat selaku PPAT dan Berita Acara Penelitian Akta Nomor 593.2/ 360/ VI/ Pum, Tertanggal 20 Juni 2002, dengan demikian transaksi Jual-Beli antara **PENGGUGAT** dan **TURUT TERGUGAT I** adalah Sah dan Meyakinkan sehingga perlu menjadi bahan Pertimbangan Majelis Hakim untuk memutus bahwa

**PENGGUGAT** adalah Pihak yang patut mendapatkan Ganti rugi (dalam Konsinyasi) atas kepentingan umum sebagaimana Surat Keputusan Walikota Serang Nomor 620/Kep.368-Huk/2022 tanggal 22 Agustus 2022 adalah bagian dari program pemerintah dalam peningkatan infrastruktur wilayah yang merupakan kegiatan untuk kepentingan umum yang pelaksanaannya tunduk dan patuh pada prosedur pengadaan tanah sesuai hukum positif.

3. Bawa pada Point 9 (sembilan) sebagaimana diuraikan oleh **PENGGUGAT** bahwa **TERGUGAT I** hanya ingin mengganggu dari proses Pengadaan/ Pembayaran tanah untuk menghalang-halangi hak-hak **PENGGUGAT**, perlu **TURUT TERGUGAT I** menjelaskan riwayat tanah atau status SHM 131 milik M.Rusdi orang tua dari **TERGUGAT I**, dasar yang menjadi pegangan **TERGUGAT I** adalah SHM 131 milik Almarhum Rusdi (orang tua dari **TERGUGAT I**), diketahui bahwa merujuk dalam keterangan Sertifikat tersebut (SHM 131) luasan tanah atau obyek yang menjadi dasar Sertifikat 131 sudah habis dan dimatikan, artinya SHM 131 menjadi Sertifikat induk dari SHM 805 dan SHM 806 dan sisanya diperuntukan Jalan (berdasarkan yang tertuang dalam keterangan SHM 131), maka dengan demikian **TERGUGAT I** tidak memiliki dasar untuk melakukan Klaim dan menghalang-halangi Hak **PENGGUGAT**, maka dengan ini dipandang perlu untuk menjadi bahan pertimbangan Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini untuk Menetapkan bahwa **PENGGUGAT** adalah satu satunya pihak yang berhak atas Ganti Rugi (dalam Konsinyasi).

Berdasarkan uraian tersebut diatas, baik dalam Eksepsi Turut Tergugat I dan Dalam Pokok Perkara, memohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo berkenan memutus perkara ini dengan:

**I. Dalam Eksepsi.**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**II. Dalam Pokok Perkara.**

1. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 2211 milik Penggugat adalah Sah dan Mengikat secara Hukum.
2. Menetapkan Penggugat satu-satunya pihak yang berhak atas segala pembayaran atas Ganti Rugi (dalam Konsinyasi) yang tercantum pada daftar nominatif nomor urut bidang (NUB) 8 (delapan).
3. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat II mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat II adalah Misriadi bin Deran yang merupakan suami dari almarhumah Maesarah selaku orangtua angkat dari Neneng Salimah (Istri Turut Tergugat I).
2. Bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 805 adalah tanah milik almarhumah Istri Turut Tergugat II.
3. Bahwa Tanah tersebut didapatkan oleh almarhumah Maesarah dari orang tua almarhumah yaitu Nyi Sayu. Tanah tersebut diberikan melalui kakak almarhumah yaitu alm. Rusdi (ayah Tergugat I) dengan peralihan melalui akta hibah Nomor: 300/Hibah/1984 tertanggal 14 April 1984.
4. Bahwa Turut Tergugat II beserta almarhumah Maesarah semasa hidupnya serta Turut Tergugat I bersama almarhumah Neneng salimah semasa hidupnya serta ketiga anak mereka tinggal bersama serta melakukan usaha di atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 805.
5. Bahwa tanpa sepengertahan almarhumah istri Turut Tergugat II yang memiliki kondisi buta huruf karena keterbatasan pendidikan dan Turut Tergugat II, tanah dengan bangunan yang berdiri diatasnya tersebut telah dialihkan kepada almarhumah neneng salimah (Istri Turut Tergugat I) melalui akta hibah Nomor : 1965/Cipocok/X/1995 tertanggal 16 Oktober 1995, dengan melibatkan Maesarah sebagai Penghibah dan Neneng Salimah sebagai Penerima Hibah.

6. Bahwa dengan dasar akta hibah Nomor : 1965/Cipocok/X/1995 tersebut, dilakukan peningkatan hak oleh almarhumah Neneng Salimah. Kemudian terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 805, dengan luas 335 M<sup>2</sup> (Tiga Ratus Tiga Puluh Lima Meter Persegi) dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Tanah Milik RSS
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Bernadi
  - Sebelah Selatan : Jalan RSS
  - Sebelah Barat : Jl Raya Petir atau Sekarang disebut dengan Jalan Raya Sempu Dukuh Kawung
7. Bahwa benar Almarhumah Neneng salimah (Istri Turut Tergugat I) telah menjual Sebagian bidang tanah dari Sertifikat Hak Milik 805 atas nama Neneng salimah kepada Penggugat.
8. Bahwa diketahui inisiatör dari penjualan tanah tersebut Adalah Turut Tergugat I yang merupakan suami dari almarhumah Neneng Salimah.
9. Bahwa pada Tahun 2021 almarhumah Maesarah (Istri Turut Tergugat II) mendaftarkan gugatan kepada Ketua Pengadilan Agama Serang, dengan melibatkan seluruh ahli waris Neneng Salimah sebagai Tergugat dalam Perkara Pembatalan Akta Hibah Nomor : 1965/Cipocok/X/1995. Namun gugatan Tersebut diputus NO (*Niet Ontvankelijke Verklaring*) dikarenakan kurangnya Pihak dalam Gugatan tersebut.
10. Bahwa sampai dengan meninggalnya almarhumah Maesarah, almarhumah tetap bersikeras bahwa dirinya tidak pernah menghibahkan tanah tersebut kepada anak angkatnya yaitu almarhumah Neneng Salimah. Oleh karenanya sampai dengan hari ini Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 805 yang merupakan induk dari Sertifikat Hak Milik Nomor 2211 statusnya masih dalam sengketa.
11. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil yang ada dalam angka 10 gugatan Penggugat.
12. Bahwa Turut Tergugat II dan Almarhumah Maesarah tidak pernah melakukan jual beli secara langsung ataupun menyaksikan dan mengetahui jual beli tersebut secara langsung. Turut Tergugat II dengan Almarhumah Maesarah mengetahui adanya jual beli antara neneng salimah dengan Penggugat setelah terjadinya proses jual beli tersebut.

13. Bahwa keterangan tersebut telah di sampaikan almarhumah maesarah dalam gugatan terdahulu sebelum almarhumah maesarah meninggal dunia. Keterangan almarhumah maesarah dalam gugatan tersebut juga menyatakan bahwa maesarah tidak pernah merasa dan tidak pernah melakukan ijab qobul untuk hibah dihadapan pejabat yang berwenang. Oleh karenanya patut dicurigai bahwa pada saat itu telah dilakukan pemalsuan akta autentik berupa akta hibah Nomor : 1965/Cipocok/X/1995 oleh Penerima Hibah dan/atau ahli warisnya (Turut Tergugat I).
14. Bahwa karena perjanjian hibah tersebut tidak pernah ada, maka perjanjian lain yang lahir dari akta hibah tersebut dianggap tidak sah dan/atau batal demi hukum. Sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1320 KUHPerdata yang berbunyi :

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :

  1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
  2. Kecakapan untuk membuat perikatan;
  3. Suatu pokok persoalan tertentu;
  4. Suatu sebab yang halal;
15. Bahwa mengingat cara almarhumah Neneng salimah yang pada waktu itu telah melakukan segala tindakan dan cara yang tidak patut untuk menerbitkan akta Hibah Nomor : 1965/Cipocok/X/1995, maka dianggap tidak memenuhi syarat objektif dalam syarat sah nya perjanjian, yaitu melakukan suatu hal yang tidak halal karena melakukan tipu muslihat dan rangkaian kebohongan lainnya demi mencapai tujuan tertentu yaitu terbitnya akta hibah Nomor : 1965/Cipocok/X/1995 yang telah dilakukan peningkatan hak dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Milik Nomor 805.
16. Bahwa karena Sertifikat Hak Milik Nomor 2211 merupakan hasil Pemecahan dari sertifikat Induk Sertifikat Hak Milik Nomor 805 yang peralihannya dilakukan melalui jual beli antara Penggugat dengan istri almarhum Turut Tergugat I, maka jual beli tersebut juga dianggap tidak sah. Karena jual beli tersebut dilakukan terhadap tanah dengan status sengketa.

Pasal 1321 KUHPerdata :

*"Tiada suatu persetujuanpun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan"*

17. Bahwa karena beberapa hal tersebut diatas, dalam hal ini Penggugat dapat meminta pertanggungjawaban dan melakukan Pembatalan jual beli dengan ahli waris almarhumah Neneng salimah, yaitu Turut Tergugat I. Dikarenakan induk dari tanah yang menjadi objek jual beli yang telah diterbitkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2211 statusnya masih dalam sengketa.

Demikian Jawaban Turut Tergugat II dalam Perkara Nomor : 66/Pdt.G/2025/PN.Srg, kami mohon majelis hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *aquo* untuk menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV mengajukan jawaban secara bersama-sama yang pada pokoknya sebagai berikut :

### **DALAM POKOK PERKARA**

- (1) Bahwa Turut Tergugat-III dan Turut Tergugat-IV menolak dengan tegas semua dalil dan alasan yang telah dikemukakan oleh Penggugat dalam surat Gugatannya, terkecuali yang Turut Tergugat-III dan Turut Tergugat-IV akui dengan tegas dalam jawaban ini;
- (2) Bahwa Benar Bidang Tanah Objek Perkara *a quo* Seluas 36 M<sup>2</sup> terkena Pembangunan yang dipergunakan untuk Kepentingan Umum yang terletak di Kelurahan Banjarsari Kota Serang dengan berdasarkan Surat 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 (cipocok – Sp. Boru)
- (3) Bahwa Benar apa yang telah diuraikan/disampaikan oleh Penggugat dalam gugatannya telah Terbit Akta Jual Beli Nomor: 610/2012 pada tanggal 4 Juli 2012 oleh PPATS ( Pejabat Pembuat Akta tanah Sementara) di Kecamatan Cipocok Jaya pada tahun 2012 yang terletak Di Kelurahan Banjarsari Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang
- (4) Bahwa Turut Tergugat-III dan Turut Tergugat-IV setelah mempelajari secara cermat dan teliti apa yang di uraikan dalam gugatannya Penggugat maka terdapat mengenai perselisihan Kepemilikan atas Hak tanah Perkara *a quo* antara PENGGUGAT dan TERGUGAT-I, masing-masing yang merasa

punya hak kepemilikan atas objek Bidang tanah pekara *a quo* yang terkena Pembebasan tanah yang dipergunakan untuk Kepentingan Umum, maka dengan demikian, Turut Tergugat-III (Kelurahan Banjar Sari Kota Serang) dan Turut Tergugat-IV (Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang) telah menjalankan serta melakukan tindakan prosedur administrasi sesuai dengan tugas dan fungsinya dalam pelayanan masyarakat berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku, serta membuat atau mengeluarkan Keterangan-keterangan sesuai fakta dan tercatat secara administratif berdasarkan ketentuan-ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB).

Bahwa, berdasarkan uraian Jawaban tersebut diatas, maka dengan ini Turut Tergugat-III (Kelurahan Banjar Sari Kota Serang) dan Turut Tergugat-IV (Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang) 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 III dan Turut Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. 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 jawaban Para Tergugat di persidangan Kuasa Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 25 September 2025 dan atas Replik Penggugat, selanjutnya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan IV telah mengajukan dupliknya tertanggal 02 Oktober 2025 yang bunyi selengkapnya termuat dalam berita acara putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan NIK : 3604121605660001 Atas Nama Toha, selanjutnya diberi tanda P.1 (sesuai dengan aslinya) ;

2. Fotokopi Akta Jual Beli No 610/2012 yang dibuat di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT H. Syafrudin,S.Sos.,M.SI, pada tanggal 4 Juli 2012 antara Neneg Salimah sebagai Pihak Penjual dengan Toha Bin Murid sebagai Pembeli, selanjutnya diberi tanda P.2 (sesuai dengan aslinya) ;
3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No : 2211 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Serang Atas nama Toha Bin Murid, selanjutnya diberi tanda P.3 (sesuai dengan aslinya) ;
4. Fotokopi Surat Keputusan Camat Cipocok Nomor : 648/SK.13/SIMB/KEC.CPJ/2013 tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dikeluarkan oleh Camat Cipocok Jaya pada tanggal 10 Januari 2013 atasnama Toha Bin Murid, selanjutnya diberi tanda P.4 (sesuai dengan aslinya);
5. Fotokopi Surat Undangan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp Boru) dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kota Serang Provinsi Banten) dimana didalam daftar nama-nama yang berhak diKelurahan Banjarsari untuk Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp Boru) untuk Nomor Urut Bidang (NUB) 8 tidak ada yang bernama Andi Cahyadi, yang ada adalah Toha Bin Murid, selanjutnya diberi tanda P.5 (sesuai dengan aslinya) ;
6. Fotokopi Surat Nilai Penggantian Wajar Nomor Bidang 8 Lokasi Banjarsari dari Kantor Konsultan Andi Tiffani dan Rekan, selanjutnya diberi tanda P.6 (sesuai dengan aslinya) ;
7. Fotokopi Salinan Putusan Penetapan Nomor 17/Pdt.P.Kons/2024/PN Srg tentang Penetapan Konsinyasi yang diajukan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Provinsi Banten, dimana yang diajukan sebagai Termohon konsinyasi adalah Toha Bin Murid dan Andi Cahyadi Bin Muhamad Rusdi) tidak ada nama yang lain, selanjutnya diberi tanda P.7 (copy dari copy) ;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 kesemuanya telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya di persidangan Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotokopi SERTIPIKAT HAK MILIK NO 29, selanjutnya diberi tanda T.I-1 (copy dari copy) ;
2. Fotokopi BERITA ACARA PENAWARAN UANG GANTI KERUGIAN ( KONSINYASI) Nomor : 17/Pdt.P.Kons/2024/PN.Srg selanjutnya diberi tanda T.I-2 (copy dari copy);
3. Fotokopi NILAI PENGGANTIAN WAJAR BIDANG PER BIDANG TANAH, selanjutnya diberi tanda T.I-3 (copy dari print out) ;
4. Fotokopi RISALAH PEMBERITAHUAN PANGGILAN SIDANG Nomor : 17/Pdt. P.Kons/2024/PN.Srg, selanjutnya diberi tanda T.I-4 (copy dari copy);
5. Fotokopi PENETAPAN NOMOR : 17/Pdt.P.Kons/2024/PN.Srg, selanjutnya diberi tanda T.I-5 (sesuai dengan aslinya);
6. Fotokopi SURAT Keterangan Kematian Nomor : 474.12/21/Kel.Cilaku/IX/ 2023, berserta lampiran surat Kematian dari Kantor Kelurahan Cilaku yang dikeluarkan 18 September 2023, selanjutnya diberi tanda T.I-6 (sesuai dengan aslinya);
7. Fotokopi SURAT Keterangan Kematian Nomor : 474.12/22/Kel.Cilaku/VII/ 2022 berserta lampiran surat Kematian dari Kantor Kelurahan Cilaku yang dikeluarkan 27 Juli 2022, selanjutnya diberi tanda T.I-7 (sesuai dengan aslinya);
8. Fotokopi Surat Keterangan Waris dan dilampirkan Surat Kuasa Waris, selanjutnya diberi tanda T.I-8 (copy dari copy);
9. Fotokopi Surat Nomor : 597/II/XII/2024/Pemt, Perihal : Keterangan, , selanjutnya diberi tanda T.I-9 (sesuai dengan aslinya);
10. Fototokopi a. Pemberitahuan Pembatalan Hibah yang ditujukan Kepada Ahli Waris Maesarah (H. MISRIADI Bin DERAN), b. Pemberitahuan Pembatalan Hibah yang ditujukan Kepada Ahli Waris Neneng Salipah / Neneng Salimah (H. MUHAMAD TOLIB Bin MUI ), selanjutnya diberi tanda T.I-10 (copy dari copy);

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat bertanda T.I-1 sampai dengan T.I-10 kesemuanya telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya di persidangan Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotokopi Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang jalan. Selanjutnya diberi tanda T.II-1 (copy dari print out);
2. Fotokopi Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Selanjutnya diberi tanda T.II-2 (copy dari print out);
3. Fotokopi Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Peraturan Pemerintahan Daerah. Selanjutnya diberi tanda T.II-3 (copy dari print out);
4. Fotokopi Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah. Selanjutnya diberi tanda T.II-4 (copy dari print out);
5. Fotokopi Peraturan Pemerintah No 19/2021 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum. Selanjutnya diberi tanda T.II-5 (copy dari print out);
6. Fotokopi Penetapan Nomor : 15/Pdt.P.Kons/2024 PN.Srg. Selanjutnya diberi tanda T.II-6 (copy dari copy);
7. Fotokopi Penetapan Nomor : 16/Pdt.P.Kons/2024 PN.Srg. Selanjutnya diberi tanda T.II-7 (copy dari copy);
8. Fotokopi Penetapan Nomor : 17/Pdt.P.Kons/2024 PN.Srg. Selanjutnya diberi tanda T.II-8 (copy dari copy);
9. Fotokopi Penetapan Nomor : 19/Pdt.P.Kons/2024 PN.Srg. Selanjutnya diberi tanda T.II-9 (copy dari copy);

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-9 kesemuanya telah dibubuhki materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya di persidangan Tergugat III telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotokopi Surat Keputusan Wali Kota Serang Nomor 620/Kep.368-Huk/2022 tanggal 22 Agustus 2022 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-SP.Boru).. Selanjutnya diberi tanda T.III-1 (copy dari copy);
2. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor 166/SK-36.AT.02.02/IX/2022 tanggal 30

September 2022 tentang Penugasan Pelaksana Tugas Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-SP. Boru). Selanjutnya diberi tanda T.III-2 (sesuai dengan aslinya);

3. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor 42/SK-36.AT.02.02/II/2023 tanggal 13 Februari 2023 tentang Perubahan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Banten Nomor 166/SK-36.AT.02.02/IX/2022 tanggal 30 September 2022 tentang Penugasan Pelaksana Tugas Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-SP. Boru).. Selanjutnya diberi tanda T.II-3 (sesuai dengan aslinya);
4. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 69/SK-36.500.AT.02.02/II/2023 tanggal 21 Februari 2023 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-SP.Boru) dan Sekretariat Terletak di Wilayah Kota Serang Provinsi Banten. Selanjutnya diberi tanda T.III-4 (sesuai dengan aslinya);
5. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 70/SK-36.500.AT.02.02/II/2023 tanggal 21 Februari 2023 tentang Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-SP.Boru) Terletak di Wilayah Kota Serang Provinsi Banten. Selanjutnya diberi tanda T.III-5 (sesuai dengan aslinya);
6. Fotokopi Surat Tugas Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor 151/ST-36.04.AT.02.02/III/2023 tanggal 31 Maret 2023. Selanjutnya diberi tanda T.III-6 (sesuai dengan aslinya);
7. Fotokopi Surat Tugas Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor 152/ST-36.04.AT.02.02/III/2023 tanggal 31 Maret 2023. Selanjutnya diberi tanda T.III-7 (sesuai dengan aslinya);

8. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 125/SK-36.04.AT.02.02/V/2023 tanggal 04 Mei 2023 tentang Perubahan Atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 69/SK-36.500.AT.02.02/II/2023 tanggal 21 Februari 2023 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-SP.Boru) dan Sekretariat Terletak di Wilayah Kota Serang, Provinsi Banten. Selanjutnya diberi tanda T.III-8 (sesuai dengan aslinya);
9. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 126/SK-36.04.AT.02.02/V/2023 tanggal 04 Mei 2023 tentang Perubahan Atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 70/SK-36.500.AT.02.02/II/2023 tanggal 21 Februari 2023 tentang Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-SP.Boru) Terletak di Wilayah Kota Serang Provinsi Banten. Selanjutnya diberi tanda T.III-9 (sesuai dengan aslinya);
10. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 163/SK-36.04.AT.02.02/V/2023 tanggal 30 Mei 2023 tentang Perubahan Kedua Atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 70/SK-36.500.AT.02.02/II/2023 tanggal 21 Februari 2023 tentang Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-SP.Boru) Terletak di Wilayah Kota Serang Provinsi Banten. Selanjutnya diberi tanda T.III-10 (sesuai dengan aslinya);
11. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 185.1/SK-36.04.AT.02.02/VII/2023 tanggal 5 Juli 2023 tentang Perubahan Kedua Atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 69/SK-36.500.AT.02.02/II/2023 tanggal 21 Februari 2023 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-SP.Boru) dan Sekretariat Terletak di Wilayah Kota Serang Provinsi Banten. Selanjutnya diberi tanda T.III-11 (sesuai dengan aslinya);

12. Fotokopi Peta Bidang Tanah (Inventarisasi dan Identifikasi Bidang Tanah) Nomor 265/2023 yang ditandatangani oleh Ketua Satuan Tugas A. T.III-12 (sesuai dengan aslinya);
13. Fotokopi Daftar Nominatif Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp.Boru) atas Tanah yang Terletak Di Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Provinsi Banten, Nomor 9/Peng-28.08/VIII/2023 tanggal 22 Agustus 2023 yang ditandatangani oleh Ketua Satuan Tugas B. T.III-13 (sesuai dengan aslinya);
14. Fotokopi Pengumuman Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif Pengadaan Tanah Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-SP.Boru) terletak di Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang Nomor 9/Peng-28.08/VIII/2023 tanggal 23 Agustus 2023 yang ditandatangani oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. T.III-14 (sesuai dengan aslinya);
15. Fotokopi Surat Tugas Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor 407/ST-36.04.AT.02.02/IX/2023 tanggal 06 September 2023. T.III-15 (sesuai dengan aslinya);
16. Fotokopi Surat Sanggahan dari Andi Cahyadi, dkk selaku Ahli Waris Alm. Muhamad Rusdi tanggal 22 September 2023 perihal Surat Permohonan Keberatan/Sanggahan. T.III-16 (sesuai dengan aslinya);
17. Fotokopi Berita Acara Verifikasi dan Perbaikan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi Peta Bidang Tanah dan/atau Daftar Nominatif Nomor 32/BA-36.04.AT.02.02/IX/2023 tanggal 26 September 2023 yang ditandatangani oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, Ketua Satgas A, dan Ketua Satgas B. T.III-17 (sesuai dengan aslinya);
18. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 68/SK-36.04.AT.02.02/II/2024 tanggal 23 Februari 2024 tentang Perubahan Ketiga Atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 69/SK-36.500.AT.02.02/II/2023 tanggal 21 Februari 2023 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-SP.Boru) dan Sekretariat Terletak di Wilayah Kota Serang Provinsi Banten. T.III-18 (sesuai dengan aslinya);

19. Fotokopi Daftar Nominatif Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp.Boru) atas Tanah yang Terletak Di Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Provinsi Banten, Nomor 9.1/Peng-28.08/IX/2023 tanggal 26 September 2023 yang ditandatangani oleh Ketua Satuan Tugas B. T.III-19 (sesuai dengan aslinya);
20. Fotokopi Surat Undangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor 873/UND-36.04.AT.02.02/XI/2023 tanggal 13 November 2023 perihal Undangan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp.Boru). T.III-20 (sesuai dengan aslinya);
21. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian Nomor 44/BA-36.04.AT.02.02/XI/2023 tanggal 16 November 2023. T.III-21 (sesuai dengan aslinya);
22. Fotokopi Surat Undangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor 953.3/UND-36.04.AT.02.02/XII/2023 tanggal 11 Desember 2023 perihal Undangan Konfirmasi. T.III-22 (sesuai dengan aslinya);
23. Fotokopi Surat Undangan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor 340/UND-36.04.AT.02.02/VI/2024 tanggal 26 Juni 2024 perihal Tindak Lanjut Permasalahan, Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Ruas Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp. Boru). T.III-23 (sesuai dengan aslinya);
24. Fotokopi Berita Acara Permintaan Penitipan Ganti Kerugian Nomor 100/BA-36.04.AT.02.02/VII/2024 tanggal 23 Juli 2024 yang ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Pengadaan Tanah Jalan Ruas Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp. Boru) Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Pemerintah Provinsi Banten, dan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. T.III-24 (sesuai dengan aslinya);
25. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor B/NT.02.01/500-36.04/VIII/2024 tanggal 05 Agustus 2024 perihal Penitipan Ganti Kerugian Berupa Uang atas

- Tanah untuk Pembangunan Jalan Ruas Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp. Boru). T.III-25 (sesuai dengan aslinya);
26. Fotokopi Penetapan Konsinyasi Pengadilan Negeri Serang Nomor 17/Pdt.P.Kons/2024/PN.Srg tanggal 18 September 2024. T.III-26 (copy dari print out);
  27. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor B/AT.01.01/670-36.04/XI/2024 tanggal 01 November 2024 perihal Pemberitahuan Pemutusan Hubungan Hukum. T.III-27 (sesuai dengan aslinya);
  28. Fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor B/HP.02.01/675-36.04/XI/2024 tanggal 05 November 2024 perihal Penyampaian Pemberitahuan Pemutusan Hubungan Hukum. T.III-28 (sesuai dengan aslinya);
  29. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 48/SK-36.04.AT.02.02/I/2025 tanggal 15 Januari 2025 tentang Perubahan Keempat Atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 69/SK-36.500.AT.02.02/II/2023 tanggal 21 Februari 2023 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-SP.Boru) dan Sekretariat Terletak di Wilayah Kota Serang Provinsi Banten. T.III-29 (sesuai dengan aslinya);
  30. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 93/SK-36.04.AT.02.02/II/2025 tanggal 11 Februari 2025 tentang Perubahan Kelima atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 69/SK-36.500.AT.02.02/II/2023 tanggal 21 Februari 2023 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-SP.Boru) dan Sekretariat Terletak di Wilayah Kota Serang Provinsi Banten. T.III-30 (sesuai dengan aslinya);
  31. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 131.2/SK-36.04.AT.02.02/VI/2025 tanggal 24 Juni 2025 tentang Perubahan Ketiga atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 70/SK-36.500.AT.02.02/II/2023 tanggal 21 Februari 2023 tentang Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan

- Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-SP.Boru) Terletak di Wilayah Kota Serang Provinsi Banten. T.III-31 (sesuai dengan aslinya);
32. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 139/SK-36.04.AT.02.02/VII/2025 tanggal 24 Juli 2025 tentang Perubahan Keenam Atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 69/SK-36.500.AT.02.02/II/2023 tanggal 21 Februari 2023 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-SP.Boru) dan Sekretariat Terletak di Wilayah Kota Serang Provinsi Banten. T.III-32 (sesuai dengan aslinya);
  33. Fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 154/SK-36.04.AT.02.02/IX/2025 tanggal 16 September 2025 tentang Perubahan Ketujuh Atas Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Serang Nomor 69/SK-36.500.AT.02.02/II/2023 tanggal 21 Februari 2023 tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-SP.Boru) dan Sekretariat Terletak di Wilayah Kota Serang Provinsi Banten. T.III-33 (sesuai dengan aslinya);
  34. Fotokopi Surat Keputusan Wali Kota Serang Nomor 118 Tahun 2025 tanggal 24 April 2025 tentang Perpanjangan Jangka Waktu Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ruas Jalan Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-SP.Boru). T.III-34 (sesuai dengan aslinya);
  35. Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 29/Banjarsari. T.III-35 (sesuai dengan aslinya);
  36. Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 131/Banjarsari. T.III-36 (sesuai dengan aslinya);
  37. Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 805/Banjarsari. T.III-37 (sesuai dengan aslinya);
  38. Fotokopi Akta Hibah Nomor 300/Hibah/1984 tanggal 14 April 1983, luas 300 m<sup>2</sup>, yang dibuat di hadapan Drs. Aman Sukarso selaku PPATS Kecamatan Serang. T.III-38 (sesuai dengan aslinya);
  39. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 470/288/V/Pemt tanggal 14 Mei 2002 yang ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Banjarsari. T.III-39 (sesuai dengan aslinya);

40. Fotokopi Akta Hibah Nomor 1965/Cipocok/X/1995 tanggal 06 Oktober 1995, luas 300 m<sup>2</sup>, yang dibuat di hadapan Drs. H. Endang Rukadi Sakim selaku PPATS Kecamatan Cipocok Jaya. T.III-40 (sesuai dengan aslinya);
41. Fotokopi Berita Acara Penelitian (Akte Hibah Nomor 300/HIBAH/1984 dan Akte Hibah Nomor 1965/CIPOCOK/X/1995) Nomor 593.2/360/VI/Pemt tanggal 20 Juni 2002, yang dibuat dan ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Banjarsari dan diketahui Camat Kecamatan Cipocok Jaya. T.III-41 (sesuai dengan aslinya);
42. Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2211/Banjarsari. T.III-42 (sesuai dengan aslinya);
43. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 610/2012 tanggal 04 Juli 2012, luas 105 m<sup>2</sup>, yang dibuat di hadapan H. Syafrudin, S.Sos., selaku PPATS Kecamatan Cipocok Jaya. T.III-43 (sesuai dengan aslinya);
44. Fotokopi Berita Acara Rapat Tindak Lanjut Permasalahan, Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Ruas Sempu-Dukuh Kawung (Cipocok-Sp. Boru) Yang Terletak di Kelurahan Cilaku, Kecamatan Curug dan Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Provinsi Banten Nomor 94/BA-36.04.AT.02.02/VII/2024 tanggal 01 Juli 2024, selanjutnya diberi tanda T.III-44 (sesuai dengan aslinya) ;
45. Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 806/Banjarsari, selanjutnya diberi tanda T.III-45 (sesuai dengan aslinya) ;
46. Fotokopi Buku Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 532/Banjarsari, selanjutnya diberi tanda T.III-46 (sesuai dengan aslinya) ;
47. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 943/Cipocok/IX/1998 tanggal 26 September 1998, luas 320 m<sup>2</sup>, yang dibuat di hadapan Drs. H. Endang Rukadi Sakim, selaku PPATS Kecamatan Cipocok Jaya, selanjutnya diberi tanda T.III-47 (sesuai dengan aslinya);
48. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 297/2007 tanggal 28 Juni 2007, yang berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor 532/Banjarsari, seluas 288 m<sup>2</sup>, yang dibuat di hadapan Veronika Sri Hartati, S.H., selaku PPAT Kabupaten Serang., selanjutnya diberi tanda T.III-48 (sesuai dengan aslinya);
49. Fotokopi Akta Perdamaian Nomor 217/Pdt.G/2024/PN.Srg tanggal 19 Maret 2025, selanjutnya diberi tanda T.III-49 (sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat bertanda T.III-1 sampai dengan T.III-49 kesemuanya telah dibubuh materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya di persidangan Turut Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotokopi SHM 805 atas nama Neneng Salimah, selanjutnya diberi tanda TT.I-1 (sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat bertanda TT.I-1 telah dibubuh materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya di persidangan Turut Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK 3602144405950012. Selanjutnya diberi tanda TT.II-1 (sesuai dengan aslinya);
2. Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor. Selanjutnya diberi tanda TT.II-2 (sesuai dengan aslinya);
3. Fotokopi Putusan Pengadilan Agama Serang Tahun 2021. Selanjutnya diberi tanda TT.II-3 (copy dari copy);
4. Fotokopi Relaas Panggilan Sidang Konsinyasi Tanah dengan SHM No 805. Selanjutnya diberi tanda TT.II-4 (sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat bertanda TT.II-1 sampai dengan T.II-4 kesemuanya telah dibubuh materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya di persidangan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV telah mengajukan alat bukti surat secara bersama-sama, berupa :

1. Fotokopi Surat Keterangan Register Akta Jual Beli di Kantor Kecamatan Cipocok Jaya Nomor: 593/40/PPATS/2025 tertanggal 13 Oktober 2025, selanjutnya diberi tanda TT.III dan TT.IV-1 (sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat bertanda T.III-1 dan T.IV-1 yang telah dibubuh materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat, Penggugat mengajukan alat bukti 2 (dua) orang saksi bernama Saksi YAKUB dan Saksi. H. ISMAIL yang masing-masing telah memberikan keterangannya di bawah sumpah di persidangan :

1. Saksi **YAKUB**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi Menerangkan kenal Turut Tergugat I pada saat pembelian tanah, saksi bertetangga dengan Turut Tergugat I, saksi punya toko sebelahnya, kebetulan saksi dengan Turut Tergugat I yang punya apotik yang masih ngontrak, kemudian Penggugat mencari tanah disekitar situ yaitu di Cipocok Jaya. Penggugat menawarkan kepada saksi jadi saksi di situ sebagai mediator. Saksi pertemukan antara Penggugat dan Turut Tergugat I sampai terjadilah jual beli;
- Bahwa Pada saat transaksi jual beli terjadi diketahui oleh semua anggota keluarga Neneng Salimah;
- Bahwa Saksi kenal dengan Maesaroh (alm) karena saksi bertetangga dengan Maesaroh (alm);
- Bahwa Saksi mengalami beban moral kepada Penggugat karena saksi selaku perantara, sampai sekarang belum ada pembayaran, harus bolak balik ke pengadilan;
- Bahwa Saksi mengetahui riwayat tanah tersebut karena saksi yang menjadi perantara jadi saksi harus tahu sertifikat tanah ini sah atau tidak. Apalagi sertifikat itu ada di Bank jadi saksi anggap sertifikat itu sah;
- Bahwa Yang saksi tahu tanah tersebut sertifikatnya atas nama Neneng Salimah bahkan waktu tanda tangan ada mertuanya;
- Bahwa Saksi membenarkan Sertifikat hak milik No 805 atas nama Neneng Salimah yang diperlihatkan, dan saksi lihat waktu di Bank Danamon;
- Bahwa Pada saat itu sertifikat atas nama Penggugat ada di Bank. Begitu juga waktu pengambilan di Bank saksi juga ikut;
- Bahwa Didepan Perumahan RSS Pemda;
- Bahwa Yang menjual Neneng Salimah (almh) istrinya Turut Tergugat I (H.Tolib);
- Bahwa Sertifikat tersebut atas nama Neneng Salimah (Alm);
- Pada waktu jual beli Neneng Salimah masih hidup dan di ketahui oleh suaminya pada waktu jual beli tersebut;
- Bahwa Oleh Penggugat Sertifikat itu di dilunasi dan diambil dari bank;
- Bahwa Yang menguasai tanah itu sekarang ini dikuasai oleh Penggugat karena sudah di beli dan dilunasi;

- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa sekarang ini tanah tersebut di gugat padahal waktu jual beli tahun 2012 tidak ada sengketa dari pihak lain begitu juga waktu membangun toko tidak ada yang menggugat. Setelah ada proyek pelebaran jalan baru di gugat;
- Bahwa Yang tinggal ditempat tanah tersebut adalah Penggugat dan digunakan untuk apotik;
- Bahwa Yang saksi tahu tanah tersebut sekarang ini ada claim kepunyaan dari Tergugat I Andi Cahyadi tetapi saksi tidak kenal dengan Tergugat I Andi Cahyadi tersebut;
- Bahwa Akibat pembebasan lahan itu tersebut, yang saksi ketahui halaman untuk parkir tidak ada karena terkena terkena pelebaran;
- Bahwa Jual beli dilakukan dan disaksikan oleh Camat;

Menimbang bahwa atas keterangan tersebut, baik Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat III dan IV diberikan kesempatan untuk menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

2. Saksi **H. ISMAIL**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi Menerangkan Pada waktu verifikasi berkas Penggugat Hadir;
- Bahwa Saksi mengetahui ada proyek pelebaran jalan tersebut Sekitar tahun 2022 atau 2023;
- Bahwa Saksi hadir dan Tergugat I tidak hadir pada saat pengukuran yang terkena dampak berapa meter untuk pelebaran jalan. Pengakuan klaim muncul pada waktu rapat di PUPR ketiga kali muncul nilai yang di klaim oleh Tergugat I;
- Bahwa Pada pertemuan pertama tergugat I andi cahyadi hadir;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa Tergugat I mengklaim tanah tersebut. Pada waktu pertemuan ke tiga mengklaim;
- Bahwa saksi mengetahui bukti apa yang dibawa oleh Tergugat I tidak ada bukti yang dibawa
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa Penggugat punya tanah di cipocok yaitu apotik cipocok;
- Penggugat membeli tanah tersebut dari Istri Turut Tergugat I;

- Bahwa Penggugat mempunyai apotik tersebut Sejak tahun 2012 dari pembelian tanah tersebut;
- Bahwa Ada pembebasan lahan di daerah tersebut dan ada pelebaran jalan;
- Bahwa Tanah Penggugat yang terkena pelebaran Sekitar 36 meter;
- Bahwa Saksi diminta tolong oleh Penggugat untuk proses ganti
- Bahwa Saksi waktu mengurus proses ganti rugi bertemu dengan Dinas PUPR;
- Bahwa Saksi mengetahui siapa yang mengklaim ganti rugi selain Penggugat yaitu Tergugat I Andi cahyadi;
- Bahwa saksi mengetahui sertifikat tersebut atas nama Penggugat;

Menimbang bahwa atas keterangan tersebut, baik Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat III dan IV diberikan kesempatan untuk menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya baik Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat III dan IV dalam hal ini tidak mengajukan saksi :

Menimbang, bahwa pada akhirnya Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat III dan IV menyatakan tidak mengajukan alat bukti lagi, selanjutnya Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat III dan IV menyerahkan kesimpulannya pada tanggal 06 Nopember 2025, sedangkan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat I menyerahkan kesimpulannya pada tanggal 13 Nopember 2025, sedangkan Kuasa Turut Tergugat II dalam hal ini tidak mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan pihak Kuasa Penggugat menyatakan tetap pada dalil gugatan dan pembuktianya, sedangkan Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II, Kuasa Turut Tergugat III dan IV menyatakan tetap juga pada dalil sangkal dan pembuktianya, serta para pihak mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang belum termuat dalam putusan ini akan menunjuk pada Berita Acara Persidangan serta haruslah dianggap telah termuat secara lengkap dalam putusan ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM DALAM EKSEPSI

**Menimbang**, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai dalil-dalil yang menjadi dasar gugatan Penggugat terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai Eksepsi dari Tergugat II dan Turut Tergugat I yang telah mengajukan eksepsi dalam surat jawabannya masing-masing, yang pada pokoknya mengemukakan pendapat bahwa:

- Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium litis consotium*);

**Menimbang**, bahwa atas eksepsi dari Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut telah ditanggapi Penggugat dalam Repliknya tertanggal 25 September 2025 dan Turut Tergugat I telah juga menanggapi dalam Dupliknya tertanggal 02 Oktober 2025, serta masing-masing para pihak telah juga menanggapi dalam kesimpulannya tertanggal 06 Nopember 2025 dan 13 Nopember 2025 yang mana tetap mempertahankan dalilnya masing-masing;

**Menimbang**, bahwa setelah Majelis mencermati alasan – alasan eksepsi dari Tergugat II dan Turut Tergugat I dan menghubungkannya dengan uraian surat gugatan yang didalilkan Penggugat pada pokoknya adalah menuntut agar Pengadilan menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat khusus Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat dikarenakan Penggugat adalah satu-satunya pihak yang berhak untuk menerima segala pembayaran yang bersumber dari Pembayaran ganti kerugian pada Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum pada Ruas Jalan Sempu – Dukuh Kawung (Cipocok-Sp. Boru), yang terletak di Kelurahan Banjarsari, Kecamatan Cipocok Jaya, Kota Serang, Provinsi Banten yang tercantum pada daftar nominatif dengan Nomor urut Bidang (NUB) 8 (delapan) berdasarkan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No: 2211, Kelurahan Banjarsari, dari asal Hak Pemisahan bidang M 805/Banjarsari dengan NIB: 28.01.02.05.05159;

**Menimbang**, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari dengan seksama mengenai maksud dan tujuan eksepsi pihak Tergugat II dan Turut Tergugat I serta tanggapan atas eksepsi dari Penggugat, maka Majelis Hakim selanjutnya berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana telah ditentukan dalam pasal 136 H.I.R./162 R.Bg., maka eksepsi-eksepsi yang dikemukakan Tergugat II dan Turut Tergugat I tidak akan

- dipertimbangkan secara tersendiri, tetapi akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, kecuali eksepsi mengenai kewenangan mengadili (Kompetensi);
- Bawa alasan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat I ternyata tidak ada yang menyangkut dan mengenai masalah kewenangan mengadili/kompetensi peradilan, sehingga eksepsi ini akan dipertimbangkan dan diputuskan bersama dengan pokok perkaranya;

**Menimbang**, bahwa alasan alasan dalam eksepsi yang dikemukakan Tergugat II dan Turut Tergugat I telah memasuki pokok (**substantif**) perkara *a quo* sehingga menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat I harus dinyatakan Ditolak;

**Menimbang**, bahwa sebelum Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah formalitas dari surat gugatan penggugat dalam hal ini telah berdasarkan atau bertentangan dengan hukum atau tidak;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan peraturan yang ditafsirkan secara akontrario maka syarat untuk dikabulkan gugatan adalah apabila gugatan mempunyai dasar hukum atau beralasan, maka Majelis Hakim selanjutnya berpendapat sebagai berikut:

**Menimbang**, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bahwa Penggugat mengajukan Surat Gugatan dengan menggunakan Kuasa Hukum yang mana Surat Gugatan Penggugat tanggal 23 April 2025 dan terdaftar/terRegistrasi di Pengadilan Negeri Serang secara elektronik (E-Ligitasi) dengan Nomor 66/Pdt.G/2025/PN.Srg, tertanggal 5 Mei 2025;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan Surat Gugatan Penggugat tanggal 23 April 2025 tersebut, disebutkan Kuasa Penggugat menjadi Kuasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2025 dan terdaftar/terRegistrasi di Pengadilan Negeri Serang secara elektronik (E-Ligitasi) dengan Nomor 361/SK.HUK/Pdt/2025/PN.Srg, tertanggal 06 Mei 2025;

**Menimbang**, bahwa peristiwa hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pendaftaran (Registrasi perkara) Surat Gugatan Penggugat melalui Kuasa Penggugat secara Registrasi terlebih dahulu menandatangani dan mengajukan Surat Gugatan sebelum mendapat Kuasa Penggugat di Pengadilan Negeri Serang;

**Menimbang**, bahwa terhadap hal tersebut diatas, Hakim akan mempertimbangkannya lebih lanjut sebagai berikut :

**Menimbang**, bahwa Yahya Harahap (dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, 2019, Editor Tarmizi, Edisi Kedua, Cetakan Kedua pada Halaman 52 dan 53) menyatakan sebagai berikut :

*"Pasal 118 ayat (1) HIR, memberi hak dan kewenangan kepada kuasa atau wakilnya untuk membuat, menandatangani, mengajukan atau menyampaikan surat gugatan kepada PN. Ketentuan ini, sejalan dengan yang digariskan pada Pasal 123 ayat (1) HIR yang mengatakan, baik penggugat dan tergugat (kedua belah pihak):*

- *Dapat dibantu atau diwakili oleh kuasa yang dikuasakan melakukan tindakan di depan pengadilan, dan*
- *Kuasa atau diberikan dengan surat kuasa (special power of attorney). Supaya pembuatan dan penandatanganan serta pengajuan surat gugatan yang dilakukan kuasa sah dan tidak cacat hukum, harus ditempuh prosedur berikut.*
- *Sebelum membuat dan menandatangani surat gugatan, kuasa yang akan bertindak mewakili penggugat, harus lebih dahulu diberi surat kuasa khusus.*
- *Berdasarkan surat kuasa, kuasa bertindak membuat, menandatangani dan mengajukan surat gugatan atas nama dan kepentingan penggugat atau pemeberi kuasa (lastgever; mandate).*
- *Apabila kuasa atau penerima kuasa (lasthebber; mandataris), membuat menandatangani dan mengajukan gugatan sebelum mendapat kuasa atau lebih dahulu membuat dan menandatangani gugatan daripada tanggal surat kuasa:*
  - *Gugatan yang dibuat dan ditandatangani kuasa itu, dianggap mengandung cacat formil;*
  - *Akibatnya, gugatan itu dinyatakan pengadilan tidak sah dan tidak dapat diterima atas alasan, gugatan ditandatangani oleh orang yang tidak berwenang (unauthorized) untuk itu, karena pada waktu kuasa menandatangani gugatan, dia sendiri belum mempunyai surat kuasa.*

*Dari penjelasan diatas, jika yang bertindak membuat dan menandatangani surat gugatan adalah kuasa maka sebelum itu dilakukannya, ia harus lebih dahulu mendapat kuasa yang dituangkan dalam bentuk surat kuasa khusus dari*

*penggugat. Paling tidak agar penandatanganan surat gugatan sah dan tidak cacat, tanggal surat kuasa dengan tanggal penandatanganan surat gugatan diberi dan dibuat pada hari dan tanggal yang sama”.*

**Menimbang**, bahwa dengan memperhatikan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 217-K/Sip/1970 tanggal 12 Desember 1970 yang menyatakan: “apabila dalam suatu gugatan ketentuan-ketentuan acara (formil) tersebut tidak dipenuhi oleh Penggugat dimana gugatan itu harus tidak dapat diterima”.

**Menimbang**, bahwa berdasarkan pendapat Yahya Harahap dan Yurisprudensi tersebut diatas, dihubungkan dengan masalah Surat Gugatan Penggugat dan Surat Kuasa Penggugat setelah dicermati bahwa Kuasa Penggugat dalam Surat Penggugat terlebih dahulu menandatangani dan mengajukan Surat Gugatan sebelum mendapat Kuasa dari Penggugat, maka Gugatan yang dibuat dan ditandatangani Kuasa Penggugat tersebut dianggap mengandung cacat formil sehingga Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak dapat diterima dengan alasan, gugatan Penggugat ditandatangani oleh orang yang tidak berwenang (*unauthorized*) untuk itu, karena pada waktu Kuasa Penggugat menandatangani Surat Gugatan, Kuasa Penggugat secara Registrasi di Pengadilan Negeri Serang belum mempunyai Surat Kuasa dari Penggugat;

**Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Gugatan Penggugat dinyatakan mengandung cacat formil sehingga gugatan Penggugat tidak sah dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***);

**Menimbang**, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***) maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lagi pokok perkaranya;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap formalitas dalam suatu gugatan tidak terpenuhi maka Gugatan Penggugat dinyatakan mengandung cacat formil sehingga gugatan Penggugat tidak sah dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkeverklaard*) maka penggugat adalah pihak yang kalah dan biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang besarnya sebagaimana akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

## **DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat I dalam konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana dalam konvensi secara mutatis mutandis juga menjadi pertimbangan hukum dalam rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I dalam konvensi dengan dalil-dalil gugatan dalam konvensi, terdapat hubungan erat atau koneksi antara gugatan konvensi dengan gugatan rekonsensi dan oleh karena terdapat hubungan erat atau koneksi antara gugatan konvensi dengan rekonsensi, dimana putusan konvensi menyatakan gugatan tidak dapat diterima, maka menurut hukum putusan rekonsensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima, dan hal tersebut dengan memperhatikan putusan Mahkamah Agung No.1527 K/Sip/1976 yang kaedah hukumnya "ternyata antara gugatan rekonsensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi, kemudian putusan yang dijatuhkan kepada gugatan konvensi adalah gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, dengan demikian, materi pokok gugatan konvensi belum diperiksa dan diputus, oleh karena itu semestinya gugatan rekonsensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensi diperiksa dan diputus";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis berkesimpulan bahwa maka gugatan Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I dalam konvensi, juga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkeverklaard*);

Menimbang, bahwa bahwa oleh karena gugatan dalam rekonsensi ini dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkeverklaard*), maka Majelis tidak akan mempertimbangkan bukti-bukti surat dan saksi-saksi dalam rekonsensi ini demikian juga petitum-petitum dalam rekonsensi ini;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I dalam konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkeverklaard*), maka biaya perkara akan dibebankan kepada Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I dalam konvensi sebesar nihil;

#### **DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan hukum dalam konvensi dan rekonsensi, maka terhadap seluruh biaya yang timbul dalam Konvensi dan Rekonsensi dibebankan seluruhnya kepada Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam Hukum Acara Perdata, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, serta peraturan perundang undangan yang bersangkutan

#### **MENGADILI :**

#### **DALAM KONVENSI**

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat I;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkeverklaard*);

#### **DALAM REKONVENSI**

- Menyatakan Gugatan Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat I dalam konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkeverklaard*);

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat dalam konvensi/Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini sejumlah Rp.1.711.000,00 (satu juta tujuh ratus sebelas ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang, pada **Hari Kamis, tanggal 20 Nopember 2025**, oleh kami, **RENDRA, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **DAVID P. SITORUS, S.H., M.H.**, dan **AGUNG SULISTIONO, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam Persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, pada **Hari Kamis, tanggal 27 Nopember 2025**, dengan dihadiri oleh **DIMAS SANDI**

**KRESNHA, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti, putusan ini telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**DAVID P. SITORUS, S.H.**

**RENDRA, S.H., M.H.**

**AGUNG SULISTIONO, S.H.**

Panitera Pengganti,

**DIMAS SANDI KRESNHA, S.H.**

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Proses	Rp. 200.000,00
3. PNBP	Rp. 80.000,00
4. Biaya Penggandaan	Rp. 25.000,00
5. Biaya Panggilan	Rp. 374.000,00
6. Pemeriksaan Setempat (PS)	Rp. 972.000,00
7. PNBP PS	Rp. 10.000,00
8. Meterai	Rp. 10.000,00
9. Redaksi	<u>Rp. 10.000,00</u>
Jumlah	Rp. 1.711.000,00

(Satu juta tujuh ratus sebelas ribu Rupiah)



Pengadilan Negeri Serang  
Panitera Tingkat Pertama  
Antonius Suanie S.H., M.H. - 197810302001121001  
Digital Signature

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.

