

P U T U S A N

Nomor 249/Pdt.G/2025/PN Srg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HUDAERI bin SARMIN, bertempat tinggal di Kampung Dumus RT 009/RW 003 Desa Pematang Kecamatan Kragilan Kabupaten Serang Provinsi Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada M Hadromi Albinari, S.H.LLM dan Kawan-kawan Advokat dari LBH PERADMI yang berkantor di Jl Sentul-Nyapah Perum Bumi Citra Lestari Blok C1 No 5 Kp Curuq Bonteng Ds Pematang Kec Kragilan Serang Banten /email lawhadromi@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 November 2025 sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;**

Lawan :

BUPATI KABUPATEN SERANG, kedudukan di Jalan Veteran No 1 Kota Baru Kecamatan Serang Kota Serang Provinsi Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adli Eforian, S.H. dan kawan-kawan Para advokat dan Konsultan Hukum pada LAW FIRM FRAMM&PARTNERS yang beralamat di Komplek Taman Mutiara Undah Blok REB 08 No 04 RT 006 RW 018 Kelurahan Kaligandu Kecamatan Serang Kota Serang Provinsi Banten/email eforian18@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Desember 2025 sebagai **Tergugat I Konvensi /Penggugat Rekonvensi;**

KEPALA DINAS PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN KABUPATEN

SERANG, kedudukan di Jalan Penancangan Baru No 36 Kelurahan Penancangan Kecamatan Cipocok Jaya Kota Serang Provinsi Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adli Eforian,S.H. dan kawan-kawan Para advokat dan Konsultan Hukum pada LAW FIRM FRAMM&PARTNERS yang beralamat di Komplek Taman Mutiara Undah Blok REB 08 No 04 RT 006 RW 018 Kelurahan Kaligandu Kecamatan Serang Kota Serang Provinsi Banten/*email eforian18@gmail.com* berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Desember 2025 sebagai **Tergugat II Konvensi /Penggugat Rekonvensi;**

CAMAT KRAGILAN, kedudukan di Jalan Jakarta-Merak Desa Kragilan Kecamatan Kragilan Kabupaten Serang Provinsi Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adli Eforian,S.H. dan kawan-kawan Para advokat dan Konsultan Hukum pada LAW FIRM FRAMM&PARTNERS yang beralamat di Komplek Taman Mutiara Undah Blok REB 08 No 04 RT 006 RW 018 Kelurahan Kaligandu Kecamatan Serang Kota Serang Provinsi Banten/*email eforian18@gmail.com* berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Desember 2025 sebagai **Tergugat III Konvensi /Penggugat Rekonvensi;**

KEPALA DESA PEMATANG, kedudukan di Jalan Sentul-Nyapah KM 05 Desa Pematang Kecamatan Kragilan Kabupaten Serang Provinsi Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adli Eforian,S.H. dan kawan-kawan Para advokat dan Konsultan Hukum pada LAW FIRM FRAMM&PARTNERS yang beralamat di Komplek Taman Mutiara Undah Blok REB 08 No 04 RT 006 RW 018

Kelurahan Kaligandu Kecamatan Serang Kota Serang Provinsi Banten/*email eforian18@gmail.com* berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Desember 2025 sebagai **Tergugat IV Konvensi /Penggugat Rekonvensi;**

KEPALA SEKOLAH DASAR NEGERI PEMATANG DUA, kedudukan di Jalan Sentul-Nyapah KM 04 Desa Pematang Kecamatan Kragilan Kabupaten Serang Provinsi Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adli Eforian,S.H. dan kawan-kawan Para advokat dan Konsultan Hukum pada LAW FIRM FRAMM&PARTNERS yang beralamat di Komplek Taman Mutiara Undah Blok REB 08 No 04 RT 006 RW 018 Kelurahan Kaligandu Kecamatan Serang Kota Serang Provinsi Banten/*email eforian18@gmail.com* berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Desember 2025 sebagai **Tergugat V Konvensi /Penggugat Rekonvensi;**

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN SERANG, kedudukan di Jalan Letnan Jidun Nomor 5 Lontar Baru Kecamatan Serang Kota Serang Provinsi Banten yang diwakili oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Serang Elfidian Iskariza,S.H.,M.H dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agus Soefiana,S.H. dan Kawan-kawan kesemuanya Pegawai BPN yang beralamat di Kantor BPN Kab Serang Jalan Letnan Jidun Nomor 5 Lontar Baru Kecamatan Serang Kota Serang Provinsi Banten /*email seksippsserang@gmail.com* berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Desember 2025 sebagai **Turut Tergugat I Konvensi ;**

KEPALA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN SERANG, kedudukan di Jalan Pangeran Diponegoro Kota

Baru Kecamatan Serang Kota Serang Provinsi Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adli Eforian,S.H. dan kawan-kawan Para advokat dan Konsultan Hukum pada LAW FIRM FRAMM&PARTNERS yang beralamat di Komplek Taman Mutiara Undah Blok REB 08 No 04 RT 006 RW 018 Kelurahan Kaligandu Kecamatan Serang Kota Serang Provinsi Banten/*email eforian18@gmail.com* berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Desember 2025 sebagai **Turut Tergugat II Konvensi /Penggugat Rekonvensi;**

KEPALA BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH KABUPATEN SERANG, kedudukan di Jalan Tb Bakri No 138 Kota Baru Kecamatan Serang Kota Serang Provinsi Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adli Eforian,S.H. dan kawan-kawan Para advokat dan Konsultan Hukum pada LAW FIRM FRAMM&PARTNERS yang beralamat di Komplek Taman Mutiara Undah Blok REB 08 No 04 RT 006 RW 018 Kelurahan Kaligandu Kecamatan Serang Kota Serang Provinsi Banten/*email eforian18@gmail.com* berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Desember 2025 sebagai **Turut Tergugat III Konvensi / Penggugat Rekonvensi;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 24 November 2025 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan

Pengadilan Negeri Serang pada tanggal 2 Desember 2025 dengan Nomor Register 249/Pdt.G/2025/PN Srg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas Dua ribu empat puluh meter persegi ($\pm$ 2.040, m²). yang terletak di blok ki ardam, nomor persil 44, kampung dumus, desa pematang, kecamatan kragilan, kabupaten serang, provinsi banten. (pada waktu itu masih merupakan bagian dari provinsi jawa barat). Berdasarkan surat keterangan jual beli tanah tahun 1988 yang di buat di kertas segel. Yang di ketahui Kepala Desa Pematang dan di saksi oleh MUKTAR dan JAMIN. (Bukti P-01).
2. Bahwa pada sekitar bulan februari tahun 1977, terdapat program pemerintah pusat yaitu SEKOLAH DASAR INTRUKSI PRESIDEN (SD.INPRES) Untuk PEMBANGUNAN SEKOLAH DASAR NEGERI PEMATANG DUA untuk desa pematang, kecamatan kragilan, kabupaten serang. Provinsi banten. Dengan syarat bahwa pemerintah daerah harus menyediakan tanah kosong untuk lokasi pembangunan.
3. Bahwa pada sekitar bulan Februari tahun 1977, TERGUGAT SATU melalui staf nya meminta secara lisan kepada PENGGUGAT (Yang saat itu adalah seorang pegawai di Desa Pematang). Untuk menyediakan tanah kosong, guna pembangunan sekolah dasar negeri pematang dua dan pembayaran tanah akan di tanggung oleh pemerintah kabupaten serang sepenuhnya.
4. Bahwa atas permintaan TERGUGAT SATU tersebut, PENGGUGAT membeli tanah dari ibu kandungnya atas nama Sdri.MARSIPAH BINTI H.MAJAM. Seluas Dua ribu empat puluh meter persegi. $\pm$ 2.040. m²) untuk memenuhi permintaan TERGUGAT DUA guna mendukung pembangunan sekolah tersebut. (Bukti-P2) dan (Bukti-P3).
5. Bahwa selain menyediakan tanah, PENGGUGAT juga di minta oleh TERGUGAT SATU untuk mengadakan kayu balok sawo sebanyak 150 meter dan batu bata merah sebanyak 8000 keping, Yang belum di bayar hingga saat ini.

6. Bahwa pembangunan sekolah dasar negeri pematang dua selesai dan mulai beroperasi pada sekitar bulan Juli tahun 1977 hingga saat ini. PENGUGAT telah berulang kali menagih hak atas kewajiban pembayaran tanah dan material bangunan yang telah diserahkan kepada TERGUGAT DUA, Namun selalu dianggapi dengan alasannya belum adanya anggaran. (Bukti-P4).
7. Bahwa pada tahun 1988, PENGUGAT membuat surat jual beli tanah tersebut karena permintaan dari TERGUGAT SATU agar bisa dianggarkan. Akan tetapi PENGUGAT belum juga mendapatkan haknya yaitu pembayaran atas tanah dan materialnya.
8. Bahwa pada tahun 1999, Untuk melengkapi kepemilikan atas tanah tersebut PENGUGAT meminta bantuan kepada sdr.HANAFI (kepala desa pematang) untuk dibuat kan SPPT (surat pemberitahuan pajak terhutang). Namun dinas pendapatan daerah enggan menerbitkannya dengan alasan ada bangunan sekolah. (Bukti-P5).
9. Bahwa pada tahun 2014, karena tidak adanya kepastian atas haknya, PENGUGAT meminta bantuan kepada sdr.H.MASMUR (kepala desa pematang). Seterusnya TERGUGAT DUA (dalam hal ini kepala dinas pendidikan dan kebudayaan kabupaten serang) memanggil PENGUGAT ke kantor dinas.
10. Bahwa dalam pertemuan tersebut, pihak TERGUGAT DUA melalui PPTK (pejabat pembuat tekhnis kegiatan), sdr.ASEP NUGRAHA JAYA (KABID TKSD) meminta agar PENGUGAT menghibah kan tanahnya tersebut kepada pemerintah kabupaten serang dan perkara ini kita selesaikan secara musyawarah, akan tetapi tidak ada tindak lanjutnya.
11. Bahwa PENGUGAT telah berupaya mencari solusi, Pada tanggal 30 Juni 2025. Meminta waktu audiensi dengan Bupati kabupaten serang saat ini, tapi jawaban pegawai atau staf nya bahwa ibu Bupati masih sibuk. (Bukti-P6).
12. Bahwa PENGUGAT pada tanggal 17 Juli 2025 meminta waktu audiensi dengan DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH kabupaten serang namun tidak kunjung dapat kabar. (Bukti-P7).

13. Bahwa pada tanggal 30 September 2025 atas undangan TERGUGAT DUA kami PENGGUGAT bertemu untuk musyawarah, Empat belas hari kemudian TERGUGAT DUA memberi kabar kepada PENGGUGAT melalui telephone, bahwa : ***Seandainya TERGUGAT DUA harus mengeluarkan uang itu harus ada mekanismenya, maka silahkan saja untuk mengajukan gugatan tapi mohon untuk tidak mengganggu kegiatan belajar mengajar.*** (Bukti-P8).
14. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPPerdata. ***Setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian.*** Dalam hal ini PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara memanfaatkan tanah dan material bangunan milik PENGGUGAT tanpa melakukan pembayaran atas tanah dan material bangunan tersebut, selama 48 tahun.
15. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT tersebut jelas merugikan PENGGUGAT Yaitu : Menguasai tanah selama 48 tahun dengan sewa per tahun Rp 10.000.000. seharga Rp 480.000.000. Tanah seluas $\pm$ 2.040 m², dengan harga pasaran sekarang Rp 1.500.000. /m², seharga Rp 3.060.000.000., balok kayu sawo 150 m, seharga Rp 3.000.000. Dan batu bata merah 8000 keping, seharga Rp 4.000.000.

Berdasarkan dalil-dalil di atas maka PENGGUGAT dengan hormat memohon kepada KETUA PENGADILAN NEGERI SERANG KELAS IA KHUSUS. Cq MAJELIS HAKIM yang memeriksa perkara ini. Agar kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, serta menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

PRIMER :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT;
2. Menyatakan tanah seluas $\pm$ 2.040.m² (Dua ribu empat puluh meter persegi) yang terletak di blok ki ardam, Nomor persil 44, Kampung

dumus, Desa pematang, Kecamatan Kragilan, Kabupaten serang, adalah milik sah PENGGUGAT;

3. Menyatakan PARA TERGUGAT telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmetige overheidsdaad*) sebagaimana yang di maksud pasal 1365 KUHPerdara. Yaitu telah menggunakan tanah dan material bangunan milik PENGGUGAT tanpa melakukan pembayaran selama 48 tahun;
4. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar tanggung renteng kepada PENGGUGAT yang terdiri dari :
 - a. Harga sewa tanah selama 48 tahun, sebesar empat ratus delapan puluh juta rupiah (Rp 480.000.000).
 - b. Harga tanah seluas $\pm$ 2.040 m², sebesar Tiga milyar enam puluh juta rupiah (Rp 3.060.000.000).
 - c. Harga balok kayu sawo sebanyak 150 meter, sebesar *Tiga juta rupiah* (3.000.000).
 - d. Harga batu bata merah sebanyak 8000 biji, sebesar *Empat juta rupiah* (4.000.000);
5. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar ganti rugi immateriil kepada PENGGUGAT sebesar *Seratus juta rupiah* (100.000.000);
6. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*Dwangsoom*) sebesar Rp 1.000.000. (satu juta rupiah) setiap harinya apabila tergugat lalai menjalankan isi putusan;
7. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini;

SUBSIDER :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat Konvensi dan Para Tergugat Konvensi serta para Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Runi Yulyanti S.H.,M.H. Mediator Non Hakim pada Pengadilan Negeri Serang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Januari 2026, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena Mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, pihak Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat Konvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan isi gugatan Penggugat Konvensi yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Para Tergugat Konvensi dan Turut Tergugat II dan III Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan Rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT TELAH DALUARSA (*Exceptio Temporis*) Lewat Waktu.

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan atas kepemilikannya atas sebidang tanah seluas 2.040 M² yang terletak di Blok ki Ardham, Kampung dumus, desa Pematang, kecamatan Kragilan Kabupaten Serang, Provinsi Banten berdasarkan surat keterangan jual-beli tanah tahun 1988 yang dibuat di kertas segel. **Sedangkan terhadap objek sengketa a**

quo yang terletak di Kampung. Dumus, RT.09 RW.03 Desa Pematang, Kecamatan Kragilan Kabupaten Serang, Provinsi Banten dengan Luas tanah 2.040 M² (dua ribu empat puluh meter persegi) telah berdiri SD Negeri Pematang-2 sejak tahun 1977 yang telah tercatat sebagai Aset Milik Pemerintah Kabupaten Serang yang dicatatkan di Kartu Inventaris Barang (KIB) A TANAH dan Kartu Inventaris Barang (KIB) C GEDUNG DAN BANGUNAN, Urusan Pemerintah Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar Bidang urusan Pemerintah di bidang Pendidikan, di dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kabupaten Serang yaitu Sub Unit SD Negeri Pematang 2, sampai dengan sekarang tidak terdapat perubahan dan telah menguasai objek tersebut secara terus menerus dengan adanya kegiatan belajar mengajar, tidak ada Permasalahan/Upaya-upaya hukum dari pihak manapun sampai dengan adanya gugatan oleh Penggugat yang diajukan pada tanggal 24 November 2025 di Pengadilan Negeri Serang, atau **selama kurun waktu 48 (empat puluh delapan) tahun** telah berdiri Sekolah Dasar Negeri Pematang 2 yang diperuntukan guna Kepentingan umum untuk Pendidikan Siswa-siswi dalam kegiatan belajar mengajar dari sejak tahun 1977 sampai dengan saat ini secara terus menerus. Sehingga **Penggugat telah kadaluarsa untuk melakukan tuntutan hukum dan telah melepaskan haknya atas objek sengketa**, maka gugatan *a quo* telah daluarsa/lewat waktu karena diajukan lebih dari 30 (tiga puluh) tahun. Hal ini sebagaimana diatur:

“-----Pasal 1967 KUHPerdara yang berbunyi: ***“semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukan suatu alas hak, dan terhadapnya tidak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan itidak buruk”***.

“----Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 329 K/Sip/1957 Tanggal 24 September 1958 menegaskan; *“orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 (delapan belas) tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut (rechtsverwerking)”*

2. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, **selama kurun waktu 48 (empat puluh delapan) tahun** objek bidang tanah a quo sudah berdiri bangunan SD Negeri Pematang 2 dari sejak tahun 1977 sampai dengan saat ini telah menguasai objek sengketa a quo tersebut secara terus menerus guna Kepentingan umum untuk Pendidikan Siswa-siswi dalam kegiatan belajar mengajar, sehingga sudah sangat jelas Gugatan Penggugat tidak sempurna serta mengandung cacat formil **Daluwarsa (*Exceptio Temporis*) Lewat waktu**, Maka sangat beralasan hukum apabila majelis hakim yang memeriksa perkara a quo gugatan Penggugat harus di tolak atau tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) DALAM MENGAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa dalam posita angka 1 gugatan a quo, Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya *“Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas dua ribu empat puluh meter persegi ($\pm 2.040 M^2$) yang terletak di blok ki ardam, nomor persil 44, kampung dumus, desa pematang, kecamatan kragilan, kabupaten serang, provinsi banten (pada waktu itu masih merupakan bagian provinsi jawa barat) berdasarkan **Surat Keterangan Jual Beli Tanah Tahun 1988 yang dibuat di kertas segel yang diketahui kepala desa pematang dan disaksikan oleh Muktar dan Jamin”**;*
2. Bahwa Penggugat bertindak sebagai Penggugat dalam perkara a quo adalah orang yang tidak memenuhi syarat (*diskualifikasi*),

untuk mengajukan Gugatan dalam perkara *a quo*, oleh karena dasar Penggugat untuk mengklaim/Pengakuan terhadap objek sengketa hanya berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah Tahun 1988 yang dibuat di kertas segel yang diketahui kepala desa pematang dan disaksikan oleh Muktar dan Jamin;

3. Bahwa kedudukan hukum Penggugat dalam Surat Keterangan Jual Beli Tanah Tahun 1988 antara Nyi Marsipah b.H. Majam sebagai pihak yang telah menjual dengan Hudaeri Bin Sarmin (Penggugat) sebagai pihak yang Pembeli adalah mewakili sebagai jabatan ketua 1 LKMD Desa Pematang pada tahun 1988, bukan sebagai individu perorangan (*rechtspersoon*);
4. Bahwa perlu Penggugat ketahui objek sengketa *a quo* berdasarkan Buku Induk tertanggal 1 November 1979 membuktikan sejak tahun 1977 telah berdiri Sekolah Dasar Negeri Pematang 2 sampai dengan sekarang secara terus menerus guna Kepentingan umum untuk Pendidikan Siswa-siswi dalam kegiatan belajar mengajar, yang kemudian telah tercatat sebagai aset Pemerintah Kabupaten Serang dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) A TANAH dengan Kode Barang Nomor: 1.3.1.01.01.04.002/738/738 dan dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) C GEDUNG DAN BANGUNAN dengan Kode Barang Nomor: 1.3.3.01.01.10.001/1210322/1210322 dengan Luas tanah 2.040 M² (dua ribu empat puluh meter persegi) telah berdiri SD Negeri Pematang-2 yang terletak di Kampung. Dumus, RT.09 RW.03 Desa Pematang, Kecamatan Kragilan Kabupaten Serang-Provinsi Banten. Yang kemudian Penggugat dalam gugatannya mengaku/mengklaim pemilik berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah di kertas segel Tahun 1988, hal mana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya yang mengklaim/pengakuan terkait objek tanah sengketa *a quo* di beli oleh Penggugat yang dibuat di kertas segel tahun 1988 sebagai mewakili ketua 1 LKMD Desa Pematang, yang

kemudian saat ini Penggugat tidak lagi menjabat sebagai ketua LKMD Desa Pematang;

5. Bahwa berdasarkan uraian diatas, Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum (*legal standing*) dalam mengajukan gugatan perkara *a quo*, serta tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum sebagai ketua LKMD Desa Pematang pada tahun 1988 sebagaimana yang telah didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya dengan adanya Surat Keterangan Jual Beli Tanah di kertas segel Tahun 1988, maka Gugatan Penggugat mengandung cacat formil sebagaimana ***“Putusan Mahkamah Agung RI No. 442K/Sip/1973 Tanggal 8 Oktober 1973, menyatakan bahwa “Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”*** sehingga sangat beralasan hukum apabila majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat dan atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

C. GUGATAN PENGGUGAT KABUR ATAU TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa dalam posita dan Petitum gugatannya Penggugat Pada Inti Pokoknya mendalilkan *“kepemilikannya atas sebidang tanah seluas 2.040 M² yang terletak di Blok ki Ardam persil 44, Kampung dumus, desa Pematang, kecamatan Kragilan Kabupaten Serang, Provinsi Banten berdasarkan surat keterangan jual-beli tanah tahun 1988 yang dibuat di kertas segel”*. Dalam hal ini sebagai OBJEK SENGKETA”;
2. Bahwa dalam dalil gugatannya, **Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah dari bidang tanah objek sengketa *a quo***. Hal ini jelas membuat gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas kabur (*Obscuur Libel*) atau mengandung cacat formil. Karena ketentuan hukum menyatakan bahwa setiap gugatan harus

menjelaskan dengan sejas-jelasnya mengenai Objek Sengketa yang dipermasalahkan. Sebagaimana yurisprudensi **Putusan Mahkamah Agung RI yaitu:**

- Putusan MA RI No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan *"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak / batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima"*
 - Putusan MA RI No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan *"Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima"*
 - Putusan MA RI No.556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan *"kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima"*
3. Bahwa secara keseluruhan gugatan Penggugat sama sekali tidak menyebutkan batas-batas tanah dari objek sengketa yang disengketakan. Maka berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku gugatan Penggugat jelas-jelas tidak memenuhi syarat formil sebuah gugatan atau Tidak jelas, Penggugat hanya menyebutkan Luas bidang tanah. Hal ini jelas membuat gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);
 4. Bahwa selain itu, sejak tahun 1977 selama kurun waktu 48 (empat puluh delapan) tahun telah berdiri Sekolah Dasar Negeri Pematang 2 sampai dengan sekarang secara terus menerus guna Kepentingan umum untuk Pendidikan Siswa-siswi dalam kegiatan belajar mengajar yang kemudian telah tercatat sebagai aset Pemerintah Kabupaten Serang, sementara Penggugat mengklaim/mengaku memiliki objek bidang tanah sengketa a quo berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah Tahun 1988 yang dibuat di kertas segel. Atas hal tersebut, membuktikan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas oleh karena Sekolah Dasar Negeri Pematang 2 telah lebih dahulu berdiri sebelum adanya

Surat Keterangan Jual Beli Tanah Tahun 1988 yang dibuat di kertas segel sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya;

5. Bahwa atas dasar yang telah diuraikan tersebut diatas, serta demi tertibnya hukum acara yang berlaku sudah cukup beralasan untuk dinyatakan sebagai gugatan yang kabur dan tidak jelas (*exceptio obscurum lebellum*) sehingga sangat beralasan hukum apabila majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat dan atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

D. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan mengklasifikasikan error in persona sebagai berikut: "*Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*) adalah Dapat dikatakan error in persona dalam gugatan kurang pihak apabila Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat*";
2. Bahwa dalam posita angka 1 gugatan *a quo*, Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya (*pada waktu itu masih merupakan bagian **provinsi jawa barat***) berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah Tahun 1988 yang dibuat di kertas segel yang diketahui kepala desa pematang dan disaksikan oleh ***Muktar dan Jamin***" atas dalil tersebut untuk tegak lurus dan jernihnya memandang setiap aspek persoalan sudah sepatutnya **Penggugat menarik Pemerintah Provinsi Jawa Barat, Muktar dan Jamin** sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

3. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya pihak - pihak sebagaimana diuraikan diatas dalam perkara *a quo* serta demi tertibnya hukum acara yang berlaku sehingga cukup beralasan untuk dinyatakan sebagai gugatan yang cacat formil karena kekurangan pihak (*Plurium Litis Consortium*), sehingga sangat beralasan hukum apabila majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat dan atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV dan TERGUGAT-V yaitu (**PARA TERGUGAT**) dan TURUT TERGUGAT-II dan TURUT TERGUGAT-III yaitu (**PARA TURUT TERGUGAT**) menolak dengan tegas seluruh dalil dan alasan yang telah dikemukakan oleh Penggugat di dalam Gugatannya, kecuali apa yang diakui kebenarannya menurut hukum dan mohon secara mutatis mutandis, dalil dalam Eksepsi dipergunakan kembali sebagai dalil dalam Pokok Perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan satu sama lainnya;
2. Bahwa **PARA TERGUGAT** dan **PARA TURUT TERGUGAT** setelah mempelajari secara cermat dalam gugatannya Penggugat tidak akan menanggapi Satu persatu dalil-dalil gugatan Penggugat maka inti pokoknya dalil gugatan Penggugat yang kedudukannya mengklaim/pengakuan mengenai Kepemilikan atas Hak tanah Perkara *a quo* yang dikuasi oleh PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT dalam hal ini Objek Sengketa Bidang Tanah dan Bangunan yang **terletak di Kampung. Dumus, RT.09 RW.03 Desa Pematang, Kecamatan Kragilan Kabupaten Serang, Provinsi Banten dengan Luas tanah 2.040 M² (dua ribu empat puluh meter persegi) telah berdiri SD Negeri Pematang-2 sejak tahun 1977.**
3. Bahwa PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT perlu Tanggapi mengenai dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya

“menyatakan adanya Permintaan dari TERGUGAT-I dalam hal ini Bupati Kabupaten Serang untuk membuat Surat jual-Beli tanah pada tahun 1988.” Dalil tersebut merupakan dalil yang tidak dapat dipertanggungjawabkan, karena sampai dengan saat ini tidak ada catatan atau Perintah secara tertulis baik surat atau Keputusan untuk dibuatkan Surat Keterangan Jual-Beli pada tahun 1988 yang telah disampaikan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya. Maka dalil adanya permintaan dari TERGUGAT-I untuk membuat Surat Jual Beli Tanah pada tahun 1988 tidak mempunyai dasar atau tidak bisa dipertanggungjawabkan secara hukum, karena SD Negeri Pematang 2 sudah berdiri/dibangun sejak tahun 1977. Maka alasan gugatan penggugat merupakan dalil yang mengada-ngada dan tidak bisa dipertanggungjawabkan secara hukum serta tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada.

4. Bahwa PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT perlu tegaskan kepada PENGGUGAT, pada tahun 1977 Pemerintah Kabupaten Serang dalam hal ini BUPATI Kabupaten Serang, Kepala Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kab. Serang serta Perangkat-perangkat Pemerintahan Daerah Kabupaten Serang yang terkait dan Tokoh tokoh Masyarakat di Desa Pematang Kabupaten Serang, akan mendirikan Sekolah Dasar yaitu SD Negeri Pematang-2, yang kemudian telah disepakati dengan pemilik Bidang tanah seluas 2.040 M² (dua ribu empat puluh meter persegi) atas nama nyi Marsipah terletak di Kampung Dumus, RT.09 RW.03 Desa Pematang, Kecamatan Kragilan Kabupaten Serang, Provinsi Banten untuk dibangun Sekolah Dasar Negeri Pematang-2, yang pada saat itu peletakan batu pertama untuk Pembangunan Gedung Sekolah Dasar Negeri Pematang-2 dihadiri oleh para tokoh masyarakat setempat dan para instansi-instansi pemerintah terkait serta Pengugat dan keluarga Penggugat, dan dalam pelaksanaan Pembangunan pasti sudah dalam proses-proses dan syarat-syarat sesuai dengan ketentuan.

5. Bahwa PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT menolak secara tegas apa yang telah disampaikan dalam Gugatan Penggugat dalam dalilnya mengenai hak Kepemilikan Penggugat terhadap Bidang Tanah objek Sengketa a quo yang berdiri SD Negeri Pematang -2 sejak tahun 1977, maka perlu PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT tegaskan dengan Berdirinya SD Negeri Pematang-2 pada tahun 1977 yang terletak di Kampung Dumus, RT.09 RW.03 Desa Pematang, Kecamatan Kragilan Kabupaten Serang, Provinsi Banten dengan Luas tanah 2.040 M² (dua ribu empat puluh meter persegi) telah tercatat sebagai aset Pemerintah Kabupaten Serang dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) A TANAH dengan Kode Barang Nomor: 1.3.1.01.01.04.002/738/738 dan dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) C GEDUNG DAN BANGUNAN dengan Kode Barang Nomor: 1.3.3.01.01.10.001/1210322/1210322, Urusan Pemerintah Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar Bidang urusan Pemerintah di bidang Pendidikan, di dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kabupaten Serang yaitu Sub Unit SD Negeri Pematang 2, sejak tahun 1977 selama kurun waktu 48 (empat puluh delapan) tahun telah berdiri Sekolah Dasar Negeri Pematang 2 sampai dengan sekarang secara terus menerus guna Kepentingan umum untuk Pendidikan Siswa-siswi dalam kegiatan belajar mengajar, dalam proses kegiatan tersebut sekolah Sekolah Dasar Negeri Pematang 2 telah mengeluarkan kelulusan pelajar/siswa angkatan Periode Pertama lulusan tahun 1983-1984 sampai dengan sekarang, dengan demikian secara berkala telah berlangsung proses belajar mengajar sampai dengan sekarang;
6. Bahwa PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT menolak secara Tegas dalil yang menyatakan telah melakukan Perbuatan melawan hukum yang dituduhkan Oleh PENGGUGAT dengan memanfaatkan tanah dan material bangunan selama 48 tahun menimbulkan Kerugian bagi PENGGUGAT yaitu: harga sewa tanah selama 48 tahun sejumlah Rp.480.000.000,- Harga tanah seluas

±2.040 m² seharga Rp.3.060.000.000,- Harga balok kayu sawo seharga Rp. 3.000.000,- dan batu bata merah seharga Rp.4.000.000,-. **Maka dalil yang dituduhkan oleh Penggugat tidak jelas serta mengada-ngada, tidak sesuai dengan fakta yang ada, karena PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT terhadap Objek Sengketa perkara a quo jelas SD Negeri Pematang-2 berdiri sejak tahun 1977, tercatat sebagai Aset Pemerintah Kabupaten Serang, selama 48 tahun dipergunakan secara terus menerus guna Kepentingan umum untuk Pendidikan Siswa-siswi dalam kegiatan belajar mengajar tanpa ada persoalan,** dan telah mempertimbangkan aspek yuridis dalam pengelolaan barang milik daerah (BMD) yang diatur dalam:

- Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia No 7 Tahun 2024 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia No 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
- serta tindakan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT berupa kepemilikan, pemanfaatan dan pengelolaan tanah yang menjadi objek perkara.

Maka Penggugat dalam menguraikan kerugian materiil maupun Immateriil yang dituntut tersebut merupakan dasar yang tidak jelas, Karena:

- Dalam menyampaikan dalam gugatannya terdapat Daluwarsa **(Exceptio Temporis)** Lewat waktu, kabur dan tidak jelas (**obscur libel**), Tidak Memiliki Kedudukan Hukum **(Legal Standing)** dan Kurang Pihak **(Plurium Litis Consortium)** yang membuat surat Gugatan tersebut cacat formil;

- Dalam menentukan jumlah kerugian materi dan Immateriil oleh Penggugat hanya spekulatif dan mencoba mengambil keuntungan besar dari sesuatu yang bukan merupakan haknya, bahwa dalam menentukan ganti kerugian haruslah secara detail dan didasari dengan perhitungan yang valid terkait dengan nilai-nilai kerugian yang dituntut, sepatutnya tuntutan tersebut ditolak sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 459 K/Sip/1975 tertanggal 18 September 1975 menyatakan: *“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang membenarkan Mahkamah Agung; Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila dipenuntut dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut.”*;

Bahwa berdasarkan Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2020 berbunyi: *“Penguasaan tanah yang belum bersertifikat oleh pemerintah dengan iktikad baik, terus menerus, untuk kepentingan umum, tanah mana telah tercatat sebagai barang milik negara, bukan merupakan perbuatan melawan hukum”*;

7. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT berupa kepemilikan, pemanfaatan dan pengelolaan tanah milik Aset Pemerintah Kabupaten Serang yaitu Bidang Tanah dan Bangunan SD Negeri Pematang-2 yang berdiri sejak tahun 1977 yang menjadi objek sengketa **telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan asas-asas umum pemerintahan yang baik (AUPB)**, maka dalil yang dituduhkan oleh Penggugat tidak jelas tidak sesuai dengan fakta yang ada, oleh karena itu PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT secara tegas menolak dalil Gugatan Penggugat atas tuduhan Perbuatan Melawan Hukum dan sudah beralasan hukum apabila majelis yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan penggugat dan atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard*);
8. Maka apa yang telah ditanggapi oleh PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT terkait Dalil-dalil Gugatan PARA PENGGUGAT

pada Pokok Perkara tersebut diatas sudah sangat jelas dan beralasan hukum apabila majelis yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan penggugat dan atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkeverklaard*).

II. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa menimbang pada gugatan konvensi yang telah diajukan oleh PENGUGAT KONVENSI **(selanjutnya disebut TERGUGAT REKONVENSI)** dimana dalil tersebut tidak dikuatkan oleh bukti-bukti yang kuat dan otentik untuk mengklaim atas pengakuan bidang tanah objek sengketa yang terletak di Kampung Dumus Desa Pematang, Kecamatan Kragilan Kabupaten Serang, Provinsi Banten dengan Luas tanah 2.040 M² (dua ribu empat puluh meter persegi) telah berdiri SD Negeri Pematang-2 sejak tahun 1977, maka dengan ini TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV dan TERGUGAT-V yaitu PARA TERGUGAT KONVENSI serta TURUT TERGUGAT-II dan TURUT TERGUGAT-III yaitu PARA TURUT TERGUGAT KONVENSI **(selanjutnya disebut PARA PENGUGAT REKONVENSI)** mengajukan gugatan Rekonvensi;
2. Bahwa semua dalil-dalil yang PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT KONVENSI / PARA PENGUGAT REKONVENSI kemukakan dalam Konvensi tersebut di atas, mohon dipergunakan pula sebagai pertimbangan dan menjadi satu kesatuan dengan dalil-dalil dalam gugatan Rekonvensi ini.
3. Bahwa PARA PENGUGAT REKONVENSI adalah pemilik yang sah atas bidang tanah dan Bangunan yang terletak di Kampung Dumus, RT.09 RW.03 Desa Pematang, Kecamatan Kragilan Kabupaten Serang, Provinsi Banten dengan Luas tanah 2.040 M² (dua ribu empat puluh meter persegi) **telah berdiri SD Negeri Pematang-2 sejak tahun 1977**. Dengan batas-batas sebagai berikut:
 - UTARA : Tanah Milik Samsudin
 - TIMUR : Tanah Milik H. Sam'un

- SELATAN : Tanah Milik Hudaeri
- BARAT : Tanah Jalan Raya

Sebagaimana yang telah tercatat sebagai aset Pemerintah Kabupaten Serang dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) A TANAH dengan Kode Barang Nomor: 1.3.1.01.01.04.002/738/738 dan dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) C GEDUNG DAN BANGUNAN dengan Kode Barang Nomor: 1.3.3.01.01.10.001/1210322/1210322, Urusan Pemerintah Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar Bidang urusan Pemerintah di bidang Pendidikan, di dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kabupaten Serang yaitu Sub Unit SD Negeri Pematang 2, sejak tahun 1977 selama kurun waktu 48 (empat puluh delapan) tahun telah berdiri Sekolah Dasar Negeri Pematang 2 sampai dengan sekarang secara terus menerus guna Kepentingan umum untuk Pendidikan Siswa-siswi dalam kegiatan belajar mengajar.

4. Bahwa dalil TERGUGAT REKONVENSI yang mengklaim memiliki bidang tanah objek sengketa yang terletak di Blok ki Ardham, Kampung dumus, desa Pematang, kecamatan Kragilan Kabupaten Serang, Provinsi Banten dengan Luas tanah kurang lebih $\pm 2.040 \text{ M}^2$ (dua ribu empat puluh meter persegi) adalah milik TERGUGAT REKONVENSI berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah Tahun 1988 yang dibuat di kertas segel tanpa sepengetahuan Pemerintah Kabupaten Serang yang terutama ada saat itu Bupati Kabupaten Serang, Dinas Pendidikan dan Kebudayaan, Kepala Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Serang dan Kepala Sekolah SD Negeri Pematang-2, yang pada saat itu telah Berdiri Bangunan SD Negeri Pematang-2 dan telah berlangsung kegiatan belajar mengajar, oleh karean itu apa yang didalilkan oleh TERGUGAT REKONVENSI dengan adanya Surat Keterangan Jual Beli Tanah Tahun 1988 yang dibuat di kertas segel tanpa didasari dengan bukti kepemilikan yang SAH atas Milik nama TERGUGAT REKONVENSI merupakan perbuatan melawan hukum. Hal ini karena Tergugat Rekonvensi secara sengaja dan melawan hukum telah mengklaim/pengakuan atas

nama dirinya sebagai TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI bidang tanah objek sengketa a quo, yang mana secara sah merupakan milik PARA PENGGUGAT REKONVENSI, sehingga Para Penggugat Rekonvensi merasa sangat terganggu dan dirugikan hak dan kepentingan hukumnya sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi:

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

5. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi adalah tidak berdasarkan hukum dan tidak berdasarkan kepada fakta-fakta yang sebenarnya serta tidak didukung oleh bukti-bukti karena hanya berdasarkan Pengakuan sepihak, PARA PENGGUGAT REKONVENSI merasa sangat dirugikan oleh TERGUGAT REKONVENSI dan oleh karenanya mohon kiranya agar Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan Surat Keterangan Jual Beli Tanah Tahun 1988 yang dibuat di kertas segel sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI adalah tidak sah, batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum untuk dijadikan bukti kepemilikan hak oleh TERGUGAT REKONVENSI/PENGGUGAT KONVENSI.

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi, Jawaban Konvensi dan Gugatan Rekonvensi tersebut diatas maka dengan ini PARA TERGUGAT dan PARA TURUT TERGUGAT, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV dan TERGUGAT-V yaitu (**PARA TERGUGAT**) dan

TURUT TERGUGAT-II dan TURUT TERGUGAT-III yaitu (**PARA TURUT TERGUGAT**) Untuk Seluruhnya;

2. Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV dan TERGUGAT-V yaitu (**PARA TERGUGAT**) dan TURUT TERGUGAT-II dan TURUT TERGUGAT-III yaitu (**PARA TURUT TERGUGAT**) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Menolak Gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa TERGUGAT-I, TERGUGAT-II, TERGUGAT-III, TERGUGAT-IV dan TERGUGAT-V yaitu (**PARA TERGUGAT**) dan TURUT TERGUGAT-II dan TURUT TERGUGAT-III yaitu (**PARA TURUT TERGUGAT**) tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PENGUGAT;
4. Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

II. DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Surat Keterangan Jual Beli Tanah Tahun 1988 antara Nyi Marsipah B. H.Majam sebagai Penjual dengan atas nama Hudaeri Bin Sarmin mewakili selaku jabatan Ketua 1 LKMD Desa Pematang sebagai Pembeli adalah Tidak Sah, Batal Demi hukum dan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum untuk dijadikan bukti kepemilikan hak oleh TERGUGAT REKONVENSI/PENGUGAT KONVENSI;
4. Menyatakan bahwa Bidang tanah dan bangunan yang terletak di Kampung Dumus, RT.09 RW.03 Desa Pematang, Kecamatan

Kragilan Kabupaten Serang, Provinsi Banten dengan Luas tanah 2.040 M² (dua ribu empat puluh meter persegi) telah berdiri SD Negeri Pematang-2 sejak tahun 1977 adalah Sah merupakan aset Milik Pemerintah Kabupaten Serang yang tercatat di Kartu Inventaris Barang (KIB) A TANAH dengan Kode Barang Nomor: 1.3.1.01.01.04.002/738/738 dan di Kartu Inventaris Barang (KIB) C GEDUNG DAN BANGUNAN dengan Kode Barang Nomor: 1.3.3.01.01.10.001/1210322/ 1210322, sebagai Pelayanan Dasar Bidang urusan Pemerintah di bidang Pendidikan, di dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kabupaten Serang yaitu Sub Unit SD Negeri Pematang 2, sejak tahun 1977;

5. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI 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 terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa sehubungan dasar kepemilikan Penggugat dan Tergugat belum bersertipikat, maka Turut Tergugat I tidak bisa menyampaikan keterangan yang menyangkut Objek yang di Perkarakan, karena Turut Tergugat I tidak memiliki Warkah/Data yang harus disampaikan pada persidangan ini;
2. Bahwa dengan demikian silahkan para pihak menyelesaikan sengketa kepemilikan dengan memberikan pembuktian atas kepemilikan masing-masing pihak didalam persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik sekaligus jawaban atas Gugatan Rekonvensi, serta Replik atas jawaban Turut Tergugat I sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Duplik atas Replik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat keterangan jual beli tanah diatas kertas segel tahun 1988 antara Nyi Marsipah H. Majam dan Hudaeri Bin Sarmin, diberi tanda P- 1;
2. Fotokopi Surat pernyataan Hudaeri terkait kepemilikan tanah yang disaksikan dan diketahui oleh Kepala Desa Pematang, diberi tanda P- 2;
3. Fotokopi Surat pernyataan yang disaksikan oleh Kepala Desa Pematang lokasi tanah dan penyerahan surat jual beli tanah yang asli, diberi tanda P- 3;
4. Fotokopi Daftar luas Tiap Bidang Tanah obyek dalam tiap persil, diberi tanda P- 4;
5. Fotokopi Dokumen terkait keterangan luasan tanah yang disahkan oleh Kepala Desa Pematang, diberi tanda P- 5;
6. Fotokopi Dokumen/Foto Lokasi lahan yang sudah dibangun sekolah (SDN Pematang Dua), diberi tanda P- 6;
7. Fotokopi Surat Ketetapan iuran Pembangunan Daerah (IPEDA) atas nama Marsipah, diberi tanda P- 7;
8. Fotokopi Tanda Terima Surat dari LBH PERADMI perihal permohonan mediasi kepada Pemerintah Kabupaten Serangf melalui Sekretariat Daerah, diberi tanda P- 8;
9. Fotokopi Permohonan Mediasi/Audiensi dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Bupati Kabupaten Serang, diberi tanda P- 9;
10. Fotokopi Tanda Terima surat perihal permohonan audensi tertanggal 17 Juli 2025 dari Sekretaris Daerah DPRD Kabupaten Serang, diberi tanda P- 10;
11. Fotokopi Surat LBH PERADMI kepada Ketua DPRD Kabupaten Serang, diberi tanda P- 11;

12. Fotokopi Dokumen/Cek dokumentasi media tim kuasa hukum dengan Pemerintah Kabupaten Serang, diberi tanda P- 12;

Bahwa fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1, P-4, P-5, P-9 dan P-11 yang merupakan fotocopy dari fotocopy, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **SARTA**, dibawah janji memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa sejak tanggal 1 Juli 1978 saksi bertugas sebagai guru di SDN Pematang 2;
- Bahwa saksi mengajar di SDN Pematang 2 sampai dengan tahun 1990;
- Bahwa saat saksi masuk mengajar di SDN Pematang 2 ada sekitar 3 (tiga) orang guru lain;
- Bahwa Pak Samlawi pernah menjadi Kepala Sekolah SDN Pematang 2;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1978 dan setahu saksi Penggugat saat itu menjabat sebagai Ketua LKMD (Lembaga Ketahanan Masyarakat Desa) dan juga pernah menjadi guru agama di SDN Pematang 2;
- Bahwa saksi tidak tahu tugas Penggugat sebagai Ketua LKMD (Lembaga Ketahanan Masyarakat Desa)
- Bahwa SDN Pematang 2 terletak di Kampung Dumus Desa Pematang Kecamatan Kragilan Kab Serang Prov Banten;
- Bahwa saksi pernah mendengar jika ibu kandung Penggugat bernama Marsipah;
- Bahwa Penggugat (Hudaeri bin Sarmin) pernah bercerita kepada saksi jika tanah yang digunakan untuk Pembangunan SDN Pematang

2 merupakan tanah milik orang tua Penggugat dan sampai saat ini belum dibayarkan oleh Pemerintah Kabupaten Serang;

- Bahwa saat saksi mulai bekerja di SDN Pematang 2, sudah berdiri bangunan sekolah tersebut;
- Bahwa saksi pernah diperlihatkan oleh Penggugat (Hudaeri bin Sarmin) surat segel yang diberikan oleh ibu Penggugat kepada Penggugat;
- Bahwa rumah Penggugat dekat dengan SDN Pematang 2;
- Bahwa saksi pernah mendengar jika uang untuk pengurusan tanah itu dari Pemerintah akan tetapi menurut Penggugat pembayarannya tidak pernah terrealisasi;
- Bahwa saksi pensiun sebagai guru pada tahun 2017 saat bertugas di ran SDN Sukajadi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang proses jual beli tanah karena saksi hanya mendapatkan informasi dari Penggugat;
- Bahwa kegiatan belajar mengajar SDN Pematang 2 sejak tahun 1978 sdr sekarang tidak pernah terhenti;

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

- Bahwa saksi pernah menjabat sebagai Kepala Desa Pematang sejak tahun 2000 sd tahun 2008;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang digunakan untuk membangun sekolah Pematang 2 adalah benar milik ibu Marsipah (orangtua dari Penggugat);
- Bahwa SDN Pematang 2 sudah berdiri dan dibangun sejak tahun 1977;
- Bahwa sebelum dibangun SDN Pematang 2, ditanah tersebut ditanami pohon singkong
- Bahwa saat pembagunan SDN Pematang 2 tahun 1977 saksi masih Masyarakat biasa;
- Bahwa rumah saksi dekat dengan Lokasi SDN Pematang 2 tersebut;

- Bahwa setahu saksi dasar ibu Marsipah dan Penggugat mengizinkan tanahnya dibagun sekolahan karena pada awalnya Pemerintah Kabupaten Serang akan memberikan uang kepada mereka untuk pembelian tanah akan tetapi sampai saat ini pembayaran tersebut belum terealisasi;
- Bahwa saksi pernah dimintai bantuan oleh Penggugat untuk mengajukan perintah pembayaran tanah kepada Pemerintah Kabupaten Serang akan tetapi tidak pernah terrealisasi;
- Bahwa saksi mengetahui surat segel sehingga Penggugat dan ibunya mengizinkan tanahnya untuk dibagun sekolah;
- Bahwa surat segel tahun 1988 tersebut ada di arsip Kantor Desa Pematang atas nama Marsipah;
- Bahwa Penggugat pernah menyampaikan kepada saksi jika Pemerintah Kabupaten Serang akan melakukan pembelian atas tanah tersebut;
- Bahwa pihak Desa Pematang tidak pernah menerima pembayaran atas tanah milik Penggugat dari Pemerintah Kabupaten Serang;
- Bahwa surat segel yang ada pada Penggugat merupakan segel jual beli tanah yang dilakukan dengan menggunakan uang pribadi dari Penggugat;
- Bahwa tanah yang digunakan untuk Pembangunan SDN Pematang 2 tersebut adalah milik Penggugat akan tetapi dileter C nya masih tercatat atas nama Marsipah (ibu dari Penggugat);
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan ibu Marsipah;
- Bahwa ibu Marsipah tidak pernah protes terkait pendirian SDN Pematang 2;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat pernah menjadi Ketua LKMD;
- Bahwa kedudukan Penggugat didalam surat segel adalah sebagai Ketua LKMD;
- Bahwa setahu saksi LKMD adalah mitra pemerintah untuk membantu hal Pembangunan daerah;

- Bahwa setahu saksi nama Penggugat yang tertera dalam surat segel jual beli tanah adalah atas nama pribadinya;
- Bahwa pada tahun 2006 Penggugat pernah meminta untuk dibuatkan SPPT (surat pemberitahuan Pajak Terhutang) atas tanah yang didirikan SDN Pematang 2, akan tetapi SPPT tersebut tidak terbit dikarenakan pihak Bapenda sudah menerbitkan SPPT atas nama SDN Pematang 2 terlebih dahulu;
- Bahwa setahu saksi SPPT tanah di Lokasi SDN Pematang 2 sejak tahun 2006 sudah atas nama SDN Pematang 2;
- Bahwa jika melihat nomor Letter C tanah tersebut tercatat di Kantor Desa Pematang masih atas nama Marsipah (ibu dari Penggugat);
- Bahwa pada tahun 2000 sebelum saksi menjabat sebagai Kepala Desa Pematang SDN Pematang 2 sudah berdiri di Kampung Dumus Desa Pematang Kecamatan Kragilan Kabupaten Serang;

3. Saksi **H MASMUR**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi pernah menjadi Kepala Desa Pematang sejak bulan Februari 2008 sampai dengan bulan Februari 2014;
- Bahwa pada tahun 2013 Penggugat pernah menggembok pintu sekolah SDN Pematang 2 selama 1 (satu) hari yang mengakibatkan wali murid dan masyarakat datang bersama Babinkamtibmas datang kesekolah untuk bernegosiasi dengan Penggugat agar pintu sekolah yang digembok untuk dibuka Kembali agar proses belajar mengajar bisa aktif Kembali;
- Banyak warga protes atas perbuatan Penggugat menggebok pintu sekolah;
- Bahwa Penggugat melakukan penggembokan pintu masuk sekolah sebagai respon karena Pemerintah Kabupaten Serang tidak membayar atas tanah Penggugat yang dibuat SDN Pematang 2 tersebut;

- Bahwa Penggugat meminta saksi selaku Kepala Desa untuk menjembatani agar pihak Pemerintah Kabupaten Serang membayar haknya atas tanah yang digunakan untuk Lokasi sekolah tersebut karena di Letter C Desa Pematang masih tercatat atas nama Hj Marsipah binti H Majam;
- Bahwa Hj Marsipah (ibunda dari Penggugat) memiliki 4 orang anak yaitu H Syam'un, Hj Maryam, Hudaeri bin Sarmin dan Suprapah;
- Bahwa letak tanah sebelah kiri rumah milik Syamsudin dan ruko bekas Indomart, sebelah kanan rumah Penggugat , sebelah belakang sekolah rumah anak kakak Penggugat;
- Bahwa disekitar SDN Pematang 2 milik keluarga dari Hj Marsipah (ibunda Penggugat);
- Bahwa surat Letter C tanah masih atas nama Marsipah (ibunda Penggugat);
- Bahwa saksi mengetahui jika tanah yang digunakan untuk Pembangunan SDN Pematang 2 sudah dilakukan jual beli antara Hj Marsipah kepada Penggugat Hudaeri bin Sarmin;
- Bahwa H Masrifah mengetahusurai saat dibangunnya SDN Pematang 2 dan tidak mempermasalahkan Pembangunan SDN Pematang 2 di tanah tersebut;
- Bahwa IPEDA adalah iuran pajak bangunan dan nama lain dari IPEDA adalah SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang);
- Bahwa pernah ada pertemuan antara Penggugat dengan pihak Dinas Pendidikan Kab Serang untuk membahas terkait tanah sekolah tersebut yang pada intinya Dinas Pendidikan Kab Serang meminta agar Penggugat menghibahkan tanah itu untuk SDN Pematang 2 akan tetapi Penggugat tidak menyetujuinya;
- Bahwa pada tahun 2008 saat saksi menjabat sebagai Kepala Desa Pematang saksi melihat arsip Desa Pematang dan Letter C dit tanah lokasi sekolah tersebut tercantum atas nama Hj Marsipah binti H Majam;

- Bahwa saksi baru mengetahui tentang segel jual beli tanah pada tahun 2013;
 - Bahwa jabatan Penggugat dalam surat segel jual beli sebagai Ketua LKMD (Lembaga Ketahanan Masyarakat Desa);
4. Saksi **SUNABA**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa saksi tinggal tidak jauh dari Lokasi SDN Pematang 2;
 - Bahwa setahu saksi tanah SDN Pematang 2 dahulu milik Hj Marsipah binti H Majam;
 - Bahwa Hj Marsipah binti H Majam adalah ibu dari Penggugat;
 - Bahwa saksi lahir dan besar di Kampung Dumus Desa Pematang;
 - Bahwa sebelum menjadi SDN Pematang 2 di Lokasi tanah tersebut sempat berdiri pasar dan beberapa rumah warga;
 - Bahwa yang mengelola pasar dulu adalah Penggugat;
 - Bahwa SDN Pematang 2 dibangun pada tahun 1977 dan saat ada pembangunan sekolah tersebut ibu Marsipah (ibu dari Penggugat) masih hidup;
 - Bahwa saat Pembangunan SDN Pematang 2 dahulu yang bertanggungjawab adalah Penggugat yang saat itu menjabat sebagai Ketua LKMD (Lembaga Ketahanan Masyarakat Desa);
 - Bahwa saat Pembangunan sekolah tersebut belum ada pembayaran dari pihak Pemerintah kepada ibu Marsipah, akan tetapi pernah ada pembayaran tanah dari Penggugat sebagai Ketua LKMD kepada ibu Marsipah dan uang yang dibayarkan itu adalah uang pribadi Penggugat bukan uang dari Pemerintah;
 - Bahwa Penggugat membeli tanah dari Hj Marsipah sejumlah Rp 1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah);
 - Bahwa saksi mengetahui tentang surat segel tahun 1988;
 - Bahwa pada tahun 2013 pernah ada penutupan pagar sekolah SDN Pematang 2 oleh Penggugat;

- Bahwa sepengetahuan saksi yang meminta tanah milik Hj Marsipah dijadikan SDN Pematang 2 adalah Kepala Desa Pematang saat itu bpk Ibnu Mas'udin dan orang tua saksi;
 - Bahwa seingat saksi yang membangun SDN Pematang 2 adalah sdr Muhammad;
 - Bahwa saat itu sdr Muhammad ada meminta ijin kepada Penggugat untuk membangun SDN Pematang 2 dan telah diijinkan akan tetapi Hj Marsipah meminta pembayaran atas digunakannya tanah menjadi SDN Pematang 2;
5. Saksi **JAMIN** dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa saksi pernah menandatangani surat segel pada tahun 1988;
 - Bahwa saat saksi bertandatangan di surat segel tersebut jabatan saksi adalah Ketua RW;
 - Bahwa surat segel tersebut berisi tentang jual beli tanah antara Penggugat /Hudaeri dengan ibu Marsipah (ibu dari Penggugat);
 - Bahwa Lokasi tanah yang diperjual belikan berlokasi di Kampung Dumus yang saat ini digunakan untuk Pembangunan SDN Pematang 2;
 - Bahwa dalam surat segel tersebut Penggugat /Hudaeri sebagai Pribadi bukan sebagai Ketua LKMD;
 - Bahwa saksi tidak tahu kenapa dalam surat segel tertulis Penggugat /Hudari selaku Ketua LKMD akan tetapi pada prinsipnya Penggugat sebagai pribadi;
 - Bahwa terkait uang untuk pembayaran tanah dari Penggugat kepada Ibu Masrifah setahu saksi berasal dari uang pribadi Penggugat dan bukan berasal dari Pemerintah Desa ataupun Pemerintah Kabupaten;
 - Bahwa saksi mengetahui jika uang yang digunakan untuk pembayaran tanah adalah dari Penggugat karena saksi diceritakan langsung dari Penggugat saat itu;

- Bahwa uang jual beli tanah saat itu tertulis senilai Rp 1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah);
- Bahwa dalam surat segel menerangkan jika tanah yang digunakan untuk Pembangunan SDN Pematang 2 berasal dari orang tua Penggugat;
- Bahwa saat pembuatan surat segel tahun 1988, SDN Pematang 2 sudah berdiri, tetapi belum ada pembayaran;
- Bahwa Penggugat Hudaeri pernah menjadi Ketua LKMD;
- Bahwa Hj Marsipah selaku ibu dari Penggugat pada tahun 1977 membolehkan tanahnya dijadikan lokasi pembuatan SDN Pematang 2;
- Bahwa awalnya tanah dibeli oleh Penggugat dari ibu Marsipah dengan surat segel untuk kemudian nanti dijual kepada Pemerintah;
- Bahwa sebelumnya tidak pernah ada keberatan dari ibu Marsipah;
- Bahwa saksi pernah diajak Penggugat ke Kantor Kecamatan Kragilan dengan membawa bukti kertas segel tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalannya dan gugatan Rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kartu Inventaris Barang (KIB) A dengan Kode Barang Nomor: 1.3.1.01.01.04.002/738/738 nama barang Tanah Bangunan Pendidikan dan latihan, bidang Urusan Pemerintah Bidang Pendidikan, Unit SD Negeri PEMATANG 2.diberi tanda T.I, II, III, IV, V. TT.II. TT.III - I;
2. Fotopcopi Kartu Inventaris Barang (KIB) C dengan Kode Barang Nomor: 1.3.3.01.01.10.001/1210322/ 1210322 nama barang GEDUNG DAN BANGUNAN PENDIDIKAN PERMANEN bidang Urusan Pemerintah Bidang Pendidikan, Unit SD Negeri PEMATANG 2. diberi tanda T.I, II, III, IV, V. TT.II. TT.III - II;
3. Fotopcopi Register dan Jenis Barang Kartu Inventaris Barang (KIB) A. TANAH Pemerintah Kabupaten Serang yaitu Tanah Darat Seluas

- 2.040 M² yang terletak di Desa Pematang diberi tanda, T.I, II, III, IV, V. TT.II. TT.III - III;
4. Fotocopi Surat Keterangan Informasi Data Subjek dan Objek Pajak Nomor: 973/23/IV-BAPENDA/2026 yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Serang tercatat dengan Nomor Objek Pajak: 36.04.130.003.002-0049.0 dengan Nama Wajib Pajak SDN PEMATANG 2 dengan alamat Wajib Pajak Jl. Sentul –Nyapah-Pematang, diberi tanda T.I, II, III, IV, V. TT.II. TT.III - IV;
 5. Fotocopi DENAH dan Bangunan SD Negeri Pematang 2 dengan Luas tanah 2.040 M², diberi tanda T.I, II, III, IV, V. TT.II. TT.III - V;
 6. Fotocopi Buku Daftar Induk/ Buku Rapot Siswa dan Siswi SDN PEMATANG 2 tentang Pencatatan Nilai Mata Pelajaran Siswa dan Siswi/Murid Angkatan Pertama dari **Tahun 1978 s.d. 1984. Dengan Jumlah Siswa dan siswi sebanyak 199 orang/Murid**, diberi tanda T.I, II, III, IV, V. TT.II. TT.III - VI;
 7. Fotocopi Buku Induk Siswi SDN PEMATANG 2 angkatan pertama, tercatat dalam, Pencatatan Nilai Mata Pelajaran Siswi **atas nama MARTI** mulai masuk **Tahun 1978**, diberi tanda T.I, II, III, IV, V. TT.II. TT.III - VII;
 8. Fotocopi Surat Tanda Tamat Belajar (STTB) SD PEMATANG 2 **atas nama MARTI** pada tanggal 23 Mei 1984, diberi tanda T.I, II, III, IV, V. TT.II. TT.III - VIII;
 9. Fotocopi Surat Tanda Tamat Belajar (STTB) SDN PEMATANG 2 atas nama **KHUMAIROH** lulus pada tanggal 23 Mei 1984, diberi tanda T.I, II, III, IV, V. TT.II. TT.III - IX;
 10. Fotocopi Surat keterangan Jual Beli Tanah tahun 1986 yang di buat di kertas segel Antara Nyi Masripah b H.Majam dengan ketua I Lembaga Ketahanan Masyarakat Desa (LKMD), diberi tanda T.I, II, III, IV, V. TT.II. TT.III - X;
 11. Fotocopi SERTIFIKAT Nomor Identitas Sekolah (NIS) dan Nomor Statistik Sekolah (NSS) nomor: 420/KEP/14.04-Dis Pend. Pada

tanggal 24 September 2002 oleh Kepala Dinas Pendidikan Kabupaten Serang, diberi tanda T.I, II, III, IV, V. TT.II. TT.III - XI;

12. Fotocopi Sertifikat Nomor Pokok Sekolah Nasional (NPSN) 20604765 diberikan kepada SD Negeri PEMATANG 2 pada Tanggal 15 Februari 2023, diberi tanda T.I, II, III, IV, V. TT.II. TT.III - XII;

13. Fotocopi SERTIFIKAT AKREDITASI SD NEGERI PEMATANG 2, NPSN 20604765 beralamat di Jl. Sentul-Nyapah KM.04 Kabupaten Serang dengan Terakreditasi A (UNGGUL) dengan nilai 91 yang ditetapkan di Jakarta pada Tanggal 28 April 2023 diberi tanda T.I, II, III, IV, V. TT.II. TT.III - XIII;

14. Fotocopi DATA SISWA dan GURU SDN PEMATANG 2 tahun Pelajaran 2025-2026 dengan Total Siswa dan siswi **sebanyak 519 Siswa/Siswi** dan 18 guru Pengajar, diberi tanda T.I, II, III, IV, V. TT.II. TT.III - XIV;

15. Fotokopi Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 1980 Tentang Penyempurnaan dan Pengangkatan Fungsi Lembaga Sosial Desa menjadi Lembaga Ketahanan Masyarakat Desa, selanjutnya diberi tanda T dan TT -XV;

Fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah diperlihatkan aslinya kecuali T.I s/d T.V TT.II. TT.III -8, T.I s/d T.V TT.II. TT.III -10, dan T.I s/d T.V TT.II. TT.III -15 yang merupakan fotocopy dari fotocopy, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi /Para Penggugat Rekonvensi mengajukan saksi:

1. Saksi **H MUKHTAR EFENDI**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa lokasi SDN Pematang 2 di Kampung Dumus RT 08/RW 03 Desa Pematang;
 - Bahwa pada tahun 1977 SDN Pematang 2 dibangun di Kampung Dumus RT 08/RW 03 Desa Pematang tersebut;

- Bahwa setahu saksi tanah yang digunakan untuk dibangunnya SDN Pematang 2 adalah milik ibu Hj Marsipah;
- Bahwa luas tanah SDN Pematang 2 adalah 2.040 M²;
- Bahwa istri saksi pernah mengajar di SDN Pematang 2 tersebut;
- Bahwa Hj Masrifah dan anak-anaknya awalnya tidak pernah ada protes atas dibangunnya SDN Pematang 2;
- Bahwa saksi mengetahui tentang surat segel tahun 1986 karena saksi ikut bertandatangan dalam surat segel tersebut;
- Bahwa saat dibuatnya surat segel atas tanah sekolah tersebut Penggugat Hudaeri menjabat sebagai Ketua LKMD;
- Bahwa Pembangunan SD saat itu yang melakukannya adalah LKMD setempat;
- Bahwa setahu saksi yang membayar tanah kepada Hj Marsipah adalah Penggugat selaku Ketua LKMD;
- Bahwa uang yang digunakan untuk membayar tanah SDN Pematang 2 oleh Penggugat didapatkan dari Pemerintah/LKMD bukan milik dari Penggugat pribadi;
- Bahwa setahu saksi sdr Jami selaku Ketua RW juga ada bertandatangan dalam surat segel tersebut;
- Bahwa batas-batas tanah sebelah utara tanah milik Samsudin, sebelah barat berbatas dengan jalan. Sebelah timur dengan rumah sulasinah dan paut sedangkan sebelah Selatan berbatas dengan rumah Penggugat Hudaeri;
- Bahwa sekitar tahun 2009-2010 pintu pagar sekolah Dasar Negeri Pematang 2 ditutup oleh Penggugat bersama dengan sdr Samun (kakak Penggugat);

2. Saksi **MUKHLAS,S,Pd**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui terkait sengketa tanah SDN Pematang 2 antara Penggugat dan Para Tergugat;

- Bahwa lokasi SDN Pematang 2 beralamat di Kampung Dumus RT 08/RW 03 Desa Pematang Kec Kragilan;
- Bahwa saksi pernah melihat dan membaca surat segel tahun 1988;
- Bahwa surat segel terkait dengan pembelian tanah dari ibu Masrifah dengan Penggugat/Hudaeri selaku Ketua LKMD Desa Pematang;
- Bahwa pada tanggal 1 Oktober 1991 saksi ditugaskan di SD Pematang 2 dan saat beres-beres Gudang saksi menemukan surat segel yang tertempel dilemari dan saat saksi baca seperti dokumen penting maka saksi laporkan kepada Kepala Sekolah;
- Bahwa seingat saksi kepala sekolah saat itu bernama bapak Poniran;
- Bahwa saksi bertugas di SDN Pematang 2 sejak tahun 1991 sampai dengan tahun 2004 sekitar 13 tahun;
- Bahwa saat bertugas di SDN Pematang 2 saksi tinggal di perumahan SDN tersebut sampai dengan tahun 1995;
- Bahwa dari dokumen yang saksi baca SDN Pematang 2 itu sudah berdiri sejak tahun 1977/1978;
- Bahwa keberadaan sekolah SDN Pematang 2 itu berawal dari keinginan Masyarakat yang ingin memiliki sekolah yang dekat dan saat itu pemerintah meminta Masyarakat untuk menyediakan lahan dan saksi mendengar Hj Marsipah menghibahkan Lokasi tanah itu untuk dijadikan sekolah;
- Bahwa untuk Pembangunan sekolah Pemerintah Pusat menyerahkan kepada LKMD yang memiliki kewenangan untuk membangun sekolah tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui fungsi LKMD karena saksi pernah menjadi anggota LKMD pada tahun 1993;
- Bahwa selama saksi menjadi guru di SDN Pematang 2 saksi tidak pernah mendengar keluhan dari Penggugat Hudaeri ataupun Hj Marsipah terkait belum dibayarnya Lokasi tanah SDN Pematang 2 tersebut;

- Bahwa saksi tidak pernah melihat akta hibah tanah dari M Marsipah, akan tetapi saksi hanya mendengar dari orang jika tanah yang dipakai untuk SDN Pematang 2 berasal dari hibah ibu Marsipah;
- Bahwa selama saksi bertugas di SDN Pematang 2 tidak pernah mendengar adanya pengajuan sertipikat atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah mendengar pada tahun 2017 saat saksi menjabat sebagai coordinator pengawas di Kragilan ada perintah dari BPN dan Pemda untuk membuat sertipikat SDN Pematang 2 tersebut akan tetapi Ketika diukur tidak diijinkan oleh ibu Sulasiah;
- Bahwa saksi pernah melihat dokumen sekolah yang menyatakan jika tanah yang digunakan oleh SDN Pematang 2 adalah asset Pemerintah Kabupaten Serang;
- Bahwa saat saksi mengajar di SDN Pematang 2 kegiatan belajar mengajar berjalan normal;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari Masyarakat jika ditahun 2009 dan 2013 pintu gerbang SDN Pematang 2 sempat digembok oleh Keluarga Penggugat;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 1977/1978 pasaran harga tanah sekitar Lokasi SDN Pematang 2 sekitar Rp 300,00 (tiga ratus rupiah) sampai dengan Rp 500,00 (lima ratus rupiah)/meter;

3. Saksi **ERWIN SETIAWAN**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi bertugas di Dinas BPKAD Kabupaten Serang sejak bulan Januari tahun 2026;
- Bahwa sejak tahun 1986 berdasarkan buku inventaris KIBA tahun 2024 SDN Pematang 2 sudah menjadi asset Pemerintah Kabupaten Serang;
- Bahwa asset yang tercatat adalah tanah berikut bangunan Gedung;
- Bahwa KIBA itu Kartu Inventaris Barang A, yang dimaksud dengan A itu klasifikasi itu adalah format baku sejak dulu yang dimulai Undang-Undang Perbendaharaan Indonesia sudah banyak berubah terakhir

UU Perbendaharaan Negara No 1 tahun 2004 dari UU itu lahirlah PP No 6 tahun 2026 tentang barang milik negara atau daerah ada juga Pemendagri no 17 tahun 2007 tentang tentang pedoman teknis barang pengelolaan milik negara. PP terakhir no 8 tahun 2020 tentang barang milik negara dan daerah. Khusus untuk tanah yang sengketa itu termasuk aset tetap tanah. Agar tertib administrasi dalam pengelolaan barang milik daerah;

- Bahwa ada catatan lain dalam klasifikasi tetap itu ada aset tanah, peralatan dan mesin, gedung dan bangunan, jalan, irigasi dan jaringan. Untuk klasifikasi kalau tanah itu di KIB (Kartu Inventaris Barang) A sedangkan bangunan di KIB (Kartu Inventaris Barang) C;
- Bahwa untuk KIB itu secara format bisa satuan atau rekapan, lokus atau perobyek. Tapi karena ini UPT Dinas Pendidikan sekarang SDN ini menjadi UPT jadi dia selaku kuasa pengguna barang, maka pencatatannya tersendiri;
- Bahwa setahu saksi ketua project adalah ketua LKMD ;
- Bahwa setahu saksi Pembangunan Sekolah Dasar Inpres dananya berasal dari pusat yaitu APBN;
- Bahwa agar dapat tercatat didalam KIB-A sebidang tanah warga harus ada bukti-bukti;
- Bahwa sesuai dengan Pemendagri 47 Tahun 2001, Tentang masalah pembukuannya barang yang berasal dari perolehan yang sah meliputi barang yang diperoleh dari hibah dan sumbangan atau yang sejenisnya. barang yang peroleh dari pelaksanaan perjanjian kontrak barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan perundang undangan, barang yang diperoleh berdasarkan keputusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum yang sah atau barang yang diperoleh kembali dari hasil dispektasi atas penerimaan modal pemerintah daerah;
- Bahwa karena SDN Pematang 2 dibangun sejak tahun 1977 maka saksi belum melihat dokumen-dokumennya dan setahu saksi ada surat segel atas tanah sekolah tersebut;

- Bahwa terkait dengan surat kuitansi pembayaran ataupun bukti hibah saksi belum pernah melihatnya;
- Bahwa dalam daftar inventaris tercatat tanah dan bangunan SDN Pematang 2 berasal dari HIBAH akan tetapi saksi tidak bisa dijelaskan hibah darimana karena pengguna barangnya adalah Dinas Pendidikan, dalam hal ini sekolah apakah mereka menyimpannya kalau mereka ada bukti. Karena cara pencatatan adalah Kepala Sekolah saksi sebagai Kepala Bidang Aset hanya mengumpulkan saja;
- Bahwa alur administrasi pencatatan aset sudah diatur dalam Permen No 47 tahun 2021 sebelumnya tidak pengaturan pedoman teknis dalam pengelolaan aset;
- Bahwa SDN Pematang 2 karena sudah dikuasai secara fisik sejak tahun 1977 maka dalam pencatatan tercatat sebagai HIBAH;
- Bahwa Sebenarnya sudah sejak tahun 2017 menjadi atensi atau perhatian dari KPK sampai sekarang kami masih diperhatikan untuk pengamanan aset barang milik daerah terutama tanah-tanah untuk sertifikasi, kami sudah menjalankan seperti itu;
- Bahwa sudah ada Upaya untuk meningkatkan status tanah tersebut dengan cara melakukan pengukuran akan tetapi info dari staff dilapangan terjadi penolakan dari ahli waris yang mengaku sebagai pemilik atas tanah tersebut;
- Bahwa karena ada penolakan tersebut kami belum bisa melanjutkan peningkatan hak dan kepala desa tidak mau bertandatangan terkait administrasi persuratan yang diminta oleh BPN;
- Bahwa berbicara mengenai penguasaan dan pencatatan aset itu kami akui sedangkan menyangkut dokumen lainnya seperti jual beli kami tidak memilikinya tetapi secara Undang-Undang kami mengakui sebagai asset negara;
- Bahwa setelah asset masuk dalam KIB-A maka asset tersebut dapat memperoleh pembiayaan dari Pemerintah;

- Bahwa yang saksi ketahui dahulu untuk membangun SD inpres membutuhkan tanah, ada beberapa kasus kalau tanah tersebut di beli oleh Ketua LKMD. Ketua LKMD itulah yang melakukan project pembangunan Sekolah Dasar saat itu rata-rata pembangunan Sekolah Dasar seperti itu. Permasalahannya sampai sekarang pemerintah Kabupaten kurang tertib dalam pengadministrasian aset, munculah Undang- Undang No 1 tahun 2004 dalam rangka penertiban aset. Pada saat itu belum aturan bagaimana melakukan pengamanan aset;
4. Saksi **KHUMAIROH** dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa saksi pernah menjadi siswa di SD Pematang 2 dan lulus pada tahun 1985;
 - Bahwa rumah saksi berjarak sekitar 1 Km dari SDN Pematang 2;
 - Bahwa saksi pernah mendengar ada permasalahan di SDN Pematang 2;
 - Bahwa saat saksi bersekolah dahulu Gedung sekolahnya hanya ada 2 sisanya berbentuk lapangan;
 - Bahwa anak saksi juga ada yang bersekolah di SDN Pematang 2;
 - Bahwa saat anak saksi bersekolah di SDN Pematang 2, saksi tidak ada mendengar ada ribut-ribut di sekolah tersebut;
 - Bahwa saksi ingat saat ada ujian nasional tahunnya lupa pintu gerbang SDN Pematang 2 sempat ditutup;
 - Bahwa Penggugat pernah menjadi guru di SDN Pematang 2 tetapi saksi lupa tahun berapa;
 - Bahwa Hj Marsipah adalah Ibu dari bapak Hudaeri /Penggugat;
 - Bahwa sepengetahuan saksi, Hj Marsipah tidak pernah marah-marah saat tanahnya digunakan untuk SDN Pematang 2;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dipersidangan tidak mengajukan bukti surat dan juga saksi;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya Penggugat mengakui sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas 2.040 M² yang terletak di Blok Ki Ardam, nomor persil 44, Kampung Dumus Desa Pematang Kecamatan Kragilan Kabupaten Serang Provinsi Banten berdasarkan surat keterangan jual beli tanah tahun 1988 antara Pengugat dengan ibu Masripah binti H Majam yang di buat di kertas segel yang diketahui Kepala Desa Pematang dan disaksikan oleh MUKTAR dan JAMIN.

Menimbang, bahwa sebelumnya di bulan Februari tahun 1977, terdapat program pemerintah pusat yaitu Sekolah Dasar Intruksi Presiden (SD.INPRES) Untuk Pembangunan Sekolah Dasar Negeri Pematang 2 di Desa Pematang Kecamatan Kragilan Kabupaten Serang Provinsi Banten. dengan syarat Pemerintah Daerah harus menyediakan tanah kosong untuk lokasi Pembangunan dan atas rencana Pembangunan SD Inpres tersebut Tergugat I melalui stafnya meminta secara lisan kepada Penggugat (yang saat itu adalah seorang pegawai di Desa Pematang). Untuk menyediakan tanah kosong, guna pembangunan SDN Pematang 2 dan pembayaran tanah akan di tanggung oleh pemerintah Kabupaten Serang sepenuhnya sehingga atas permintaan Tergugat I tersebut, Penggugat membeli tanah dari ibu kandungnya atas nama ibu Masripah binti H Majam seluas ± 2.040. m² (Dua ribu empat puluh meter persegi) untuk memenuhi permintaan Tergugat 2 guna mendukung pembangunan sekolah tersebut;

Menimbang, bahwa setelah pembangunan Sekolah Dasar Negeri Pematang 2 selesai dan mulai beroperasi pada sekitar bulan Juli tahun 1977 hingga saat ini. Penggugat telah berulang kali menagih hak atas kewajiban pembayaran tanah dan material bangunan yang telah diserahkannya kepada Tergugat 2, namun selalu di tanggap dengan alasannya belum adanya anggaran.

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat II dan III dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya:

DALAM EKSEPSI :

1. **Gugatan Penggugat telah Daluarsa (*Exceptio Temporis*)**, karena SDN Pematang 2 telah berdiri sejak tahun 1977 dan tercatat pada aset milik Pemerintahan Kabupaten Serang sehingga sudah selama kurun waktu 48 (empat puluh delapan) tahun diperuntukan untuk kegiatan belajar mengajar sampai saat ini secara terus menerus;
2. **Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (*Legal Standing*) dalam mengajukan gugatan** dikarenakan dasar Penggugat untuk mengclaim/pengakuan terhadap objek sengketa hanya berdasarkan Surat Keterangan Jual beli tanah tahun 1988 yang dibuat di kertas segel yang diketahui Kepala Desa Pematang disaksikan oleh Mukhtar dan Jaman dan kedudukan Penggugat Hudaeri bin Sarmin sebagai pihak Pembeli adalah mewakili sebagai jabatan Ketua I LKMD Desa Pematang pada tahun 1988, bukan sebagai individu perorangan;
3. **Gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*Obscur Libel*)**, karena dalam dalil gugatannya Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah dari bidang tanah objek sengketa *aquo* hal ini membuat gugatan penggugat menjadi kabur dan tidak jelas atau mengandung cacat formil;
4. **Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)** karena Penggugat tidak menarik Pemerintah Provinsi Jawa Barat, Mukhtar dan Jamin sebagai pihak dalam perkara *aquo* karena dalam posita angka 1 gugatan *aquo* Penggugat mendalilkan pada pokoknya (pada waktu itu masih merupakan bagian dari Provinsi Jawa Barat dan

dalam surat segel yang diketahui Kepala Desa Pematang dan disaksikan Muktar dan Jamin sehingga dengan tidak diikutsertakan pihak-pihak sebagaimana diuraikan diatas cukup beralasan untuk dinyatakan sebagai gugatan yang cacat formil karena kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat II dan III membantah dan menyangkal seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan jelas dinyatakan kebenarannya dalam jawaban ini;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat yang pada pokoknya *"menyatakan adanya Permintaan dari TERGUGAT-I dalam hal ini Bupati Kabupaten Serang untuk membuat Surat jual-Beli tanah pada tahun 1988."* merupakan dalil yang tidak dapat dipertanggungjawabkan, karena sampai dengan saat ini tidak ada catatan atau Perintah secara tertulis baik surat atau Keputusan untuk dibuatkan Surat Keterangan Jual-Beli pada tahun 1988 yang telah disampaikan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya.

Menimbang, bahwa dalil adanya permintaan dari TERGUGAT-I untuk membuat Surat Jual Beli Tanah pada tahun 1988 tidak mempunyai dasar atau tidak bisa dipertanggungjawabkan secara hukum, karena SD Negeri Pematang 2 sudah berdiri/dibangun sejak tahun 1977. Maka alasan gugatan penggugat merupakan dalil yang mengada-ngada dan tidak bisa dipertanggungjawabkan secara hukum serta tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada.

Menimbang, bahwa selain itu berdirinya SD Negeri Pematang-2 pada tahun 1977 yang terletak di Kampung Dumus, RT.09 RW.03 Desa Pematang, Kecamatan Kragilan Kabupaten Serang, Provinsi Banten dengan Luas tanah 2.040 M² (dua ribu empat puluh meter persegi) telah tercatat sebagai aset Pemerintah Kabupaten Serang dalam Kartu Inventaris Barang (KIB) A TANAH dengan Kode Barang Nomor: 1.3.1.01.01.04.002/738/738 dan dalam Kartu

Inventaris Barang (KIB) C GEDUNG DAN BANGUNAN dengan Kode Barang Nomor: 1.3.3.01.01.10.001/1210322/1210322, Urusan Pemerintah Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar Bidang urusan Pemerintah di bidang Pendidikan, di dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kabupaten Serang yaitu Sub Unit SD Negeri Pematang 2, dan sejak tahun 1977 selama kurun waktu 48 (empat puluh delapan) tahun telah berdiri Sekolah Dasar Negeri Pematang 2 sampai dengan sekarang secara terus menerus guna Kepentingan umum untuk Pendidikan Siswa-siswi dalam kegiatan belajar mengajar, dalam proses kegiatan tersebut sekolah Sekolah Dasar Negeri Pematang 2 telah mengeluarkan kelulusan pelajar/siswa angkatan Periode Pertama lulusan tahun 1983-1984 sampai dengan sekarang, dengan demikian secara berkala telah berlangsung proses belajar mengajar sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa dalam menentukan jumlah kerugian materi dan Immateriil oleh Penggugat hanya spekulatif dan mencoba mengambil keuntungan besar dari sesuatu yang bukan merupakan haknya, bahwa dalam menentukan ganti kerugian haruslah secara detail dan didasari dengan perhitungan yang valid terkait dengan nilai-nilai kerugian yang dituntut, sepatutnya tuntutan tersebut ditolak sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 459 K/Sip/1975 tertanggal 18 September 1975 menyatakan: *"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang membenarkan Mahkamah Agung; Penuntutan ganti rugi baru dapat dikabulkan apabila dipenuntut dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut."*;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya telah mengemukakan yang pada pokoknya:

1. Bahwa sehubungan dasar kepemilikan Penggugat dan Tergugat belum bersertipikat, maka Turut Tergugat I tidak bisa menyampaikan keterangan yang menyangkut Objek yang di Perkarakan, karena Turut Tergugat I tidak memiliki Warkah/Data yang harus disampaikan pada persidangan ini;

2. Bahwa dengan demikian silahkan para pihak menyelesaikan sengketa kepemilikan dengan memberikan pembuktian atas kepemilikan masing-masing pihak didalam persidangan;

Menimbang, bahwa selain daripada eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat II dan III tersebut, Majelis Hakim secara *ex-officio* berkewajiban mempertimbangkan formalitas surat gugatan dan kelengkapan formil lainnya dari gugatan Penggugat Konvensi guna memenuhi ketentuan hukum acara yang berlaku;

Menimbang, bahwa dalam mengajukan gugatannya Penggugat Konvensi telah memberikan kuasa kepada Kuasa Hukumnya M Hadromi Albunari, S.H., LL.M, dan Kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 November 2025;

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui secara umum Surat Kuasa Khusus diatur dalam Pasal 1795 KUH Perdata, yang menegaskan: "Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai suatu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa".

Menimbang, bahwa selanjutnya Mahkamah Agung RI secara khusus guna memenuhi dan melengkapi ketentuan terkait dengan Surat Kuasa Khusus telah pula menegaskan dalam :

- SEMA Nomor 2 Tahun 1959, tanggal 19 Januari 1959;
- SEMA Nomor 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962;
- SEMA Nomor 01 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971;
- SEMA Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994;

Menimbang, bahwa berdasarkan ke-4 SEMA tersebut diatas, maka secara garis besar syarat-syarat dan formulasi Surat Kuasa Khusus adalah:

- a. Menyebutkan dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
- b. Menyebutkan kompetensi relatif, pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
- c. Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat dan tergugat dan juga Turut Tergugat);

- d. Menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan antara pihak yang berperkara. Paling tidak, menyebutkan jenis masalah perkaranya.

Menimbang, bahwa mengenai syarat-syarat sebagaimana diatur di atas bersifat kumulatif, dan tidak dipenuhinya salah satu syarat mengakibatkan kuasa tidak sah (M.Yahya Harahap,SH dalam buku *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian,dan putusan pengadilan*, Sinar Grafika, hal 16) yang mengakibatkan surat kuasa khusus tersebut menjadi cacat formil;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti Surat Kuasa Khusus Penggugat kepada kuasanya Hukumnya M Hadromi Alburnari,S.H.,LL.M. dan kawan-kawan tertanggal 20 November 2025 diketahui bahwa pihak Penggugat Konvensi dalam memberikan kuasa kepada para Kuasa Hukumnya tidak menyebutkan identitas dan kedudukan para Turut Tergugat I , Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III karena sebagaimana syarat dan formulasi Surat Kuasa Khususnya point C dalam surat kuasa Khusus harus menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai penggugat, tergugat dan Turut Tergugat) dan dalam surat kuasa Khusus Penggugat ini hanya ada nama Penggugat dan Para Tergugat saja tanpa ada identitas dan Kedudukan dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III (tidak jelas siapa yang menjadi Turut Tergugat dalam perkara ini), artinya nama Para Pihak dalam surat gugatan tidak sama dengan nama para Pihak yang tercantum dalam Surat Kuasa sehingga terhadap surat kuasa *aquo* tidak memenuhi ketentuan formil sebagaimana ditentukan dalam SEMA Nomor 2 Tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959 Jo. SEMA Nomor 5 Tahun 1962 tanggal 30 Juli 1962 Jo. SEMA Nomor 01 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 Jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994;

Menimbang, bahwa dengan tidak terpenuhinya persyaratan formil dari surat kuasa khusus sebagaimana telah ditentukan *aquo* maka berakibat hukum menjadikan surat kuasa khusus Penggugat Konvensi tersebut menjadi cacat formil;

Menimbang, bahwa oleh karena surat kuasa khusus Penggugat Konvensi terdapat cacat formil maka Majelis berpendapat terhadap gugatan Penggugat Konvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima atau *Niet onvankelijke verklaard*;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa atas gugatan Penggugat Konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap pokok perkara tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut dan harus dinyatakan tidak dapat diterima atau *Niet onvankelijke verklaard*;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat II dan III Konvensi /Para Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat II dan III Konvensi/Penggugat Rekonvensi memiliki hubungan yang erat atau koneksitas terhadap Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sehingga Gugatan Rekonvensi tersebut sifatnya mengikuti putusan yang telah diambil terhadap Gugatan Konvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan terhadap Gugatan Konvensi dengan menyatakan Gugatan Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) maka hal tersebut juga berlaku terhadap Gugatan Rekonvensi yang telah diajukan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Mahkamah Agung juga telah memberikan putusan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1527K/Sip/1976 tanggal 2 Agustus 1977 yang memberikan pertimbangan “karena gugatan rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi, sedangkan gugatan Konvensi ini tidak/belum diperiksa karena dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan Rekonvensi mustinya tidak

dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan Konvensinya diperiksa /diputus;

Menimbang, bahwa oleh karena pada pertimbangan di dalam pokok perkara telah dinyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima, maka terhadap Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat II dan III Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak perlu dipertimbangkan dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, dan juga Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat II dan III Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan 1795 KUH Perdata, SEMA Nomor 2 Tahun 1959, tanggal 19 Januari 1959 Jo. SEMA Nomor 5 Tahun 1962, tanggal 30 Juli 1962 Jo. SEMA Nomor 01 Tahun 1971, tanggal 23 Januari 1971 Jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I:

DALAM KONVENSI

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat dan Turut Tergugat II dan Tergugat III Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.650.000,00 (satu juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Serang pada hari Kamis tanggal 16 Juli 2026 oleh kami, Hendro Wicaksono, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Cahyono, S.H., M.H. dan Dedi Kuswara, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa Tanggal 21 Juli 2026 dengan dihadiri oleh Dimas Sandi Kresnha, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Ttd

Cahyono, S.H., M.H

Ttd

Dedi Kuswara, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

Ttd

Hendro Wicaksono, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Dimas Sandi Kresnha, S.H.

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp 30.000,00
2. Proses/ATK	Rp 150.000,00
3. PNBP	Rp 90.000,00
4. Penggandaan	Rp 25.000,00
5. Panggilan	Rp 308.000,00
6. PS	Rp 1.017.000,00
7. PNBP PS	Rp 10.000,00
8. Materai	Rp 10.000,00
9. Redaksi	Rp 10.000,00 +
Jumlah	Rp 1.650.000,00
(satu juta enam ratus lima puluh ribu rupiah)	

