



PUTUSAN
Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Andy Machyadi Pasha, Laki-laki, Umur 53 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, Beralamat di Jalan Lampung Blok 02 No. 01 Nuansa Mjs Rt. 010 Rw. 015, Kelurahan / Desa Karyamulya, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, propinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Iqbal Alif Maulana, S.H., Advocad pada Kantor Hukum ALO & Associates, berlamat di Kota Alam Taman Bebe, Blok G-6 Beber, Kabupaten Cirebon, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 7 Desember 2021 Nomor : 29/W/Pdt/2021/PN Cbn. Yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Tuan H. Susilawan Suryanatadiredja alias H.Yukeng**, bertempat tinggal di Jalan Dokter Ciptomangunkusumo Nomor 6 Rt. 002 , Rw. 006 Kelurahan Pekiringan, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, Propinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada A. Sahala Akbar Hasibuan, S.H., M.H., Advokat - Konsultan Hukum pada Law Office Sahala Akbar Hasibuan & Partners, beralamat di Jalan KH. Dewantoro No. 68 Sawah Lama, Ciputat - Tangerang Selatan. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 15 Februari 2022 Nomor : 41/W/Pdt/2022/PN Cbn. Yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **PT. Wita Lestari Abadi**, beralamat di Jalan Dr. Cipto Mangunkusumo No. 06, Rt. 002, Rw. 006, Kel. Pekiringan, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, Jawa Barat, dalam hal ini

Halaman 1 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



memberikan kuasa kepada A. Sahala Akbar Hasibuan, S.H., M.H., Advokat - Konsultan Hukum pada Law Office Sahala Akbar Hasibuan & Partners, beralamat di Jalan KH. Dewantoro No. 68 Sawah Lama, Ciputat - Tangerang Selatan. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Februari 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 15 Februari 2022 Nomor : 41/W/Pdt/2022/PN Cbn. Yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II;**

3. **PT. Gracia Kreasi Rattan**, beralamat di Jalan Pangeran Antasari, Dusun Km 2, Desa Marikangen, Kecamatan Plumbon, Kabupaten Cirebon, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hetta Mahendrai Latumeten, S.H., S.Pi dan Herman Banser, S.H., Keduanya Advokat - Konsultan Hukum pada Pelangi Bhakti Law Firm, berkantor di Jl. Siliwangi No.3 Cirebon. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 November 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 7 Desember 2021 Nomor : 291/W/Pdt/2021/PN Cbn. Yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III;**

4. **Kepala Kantor Pertanahan BPN Kota Cirebon**, Berkedudukan di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo No. 44 Kota Cirebon, Propinsi Jawa Barat, dalam hal ini diwakili oleh Setyo Anggraini. S.T., M.E., Jabatan Kepala Kantor Pertanahan Kota Cirebon, memberikan kuasa kepada 1. Dwi Rinto Yulias Setyono, S.ST., Jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon, 2. Anang Hendri Prayogo, S.ST., Jabatan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon, 3. Aries Gunadi, S.H., Jabatan Penata Pertanahan Pertama Koordinator Kelompok Substansi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon, 4. Alif Puspo Ardianto, S.E., Jabatan Penata Pertanahan Pertama Koordinator Kelompok Substansi Pemeliharaan Hak Tanah Ruang dan Pembinaan PPAT pada sesksi Penetapan Hak dan Pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon, 5. Abdul Basith, Jabatan Asisten Pengadministrasi Umum pada Subseksi Penanganan

Halaman 2 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon, Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 November 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 7 Desember 2021 Nomor : 292/W/Pdt/2021/PN Cbn. Yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 1 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 15 Nopember 2021 dalam Register Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat bersama dengan Tergugat 1 dan (alm) H. Sambas Atmadinata, secara *de facto* telah mendirikan sebuah Yayasan kemudian dinamakan Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah, berkegiatan dalam sebuah bangunan yang berdiri diatas tanah dimana pada saat ini terdaftar dengan SHGB Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor: 137/Pekiringan /2001, tanggal 26-12-2001, letak tanah Jalan Dr. Cipto Mangunkusumo, dengan luas 5865 M² (lima ribu delapan ratus enam puluh lima meter persegi) sejak tahun 1981;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (2) H.I.R. dijelaskan bahwa *".....gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat yang dipilih oleh penggugat....."*. Maka Gugatan *a quo*, yang diajukan di Pengadilan Negeri Cirebon adalah telah tepat sesuai dengan Hukum Acara Perdata;
3. Bahwa Penggugat bersama Tergugat 1 dan (alm) H. Sambas Atmadinata mendirikan secara hukum Yayasan yang bernama Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah dibuat di hadapan Notaris Iskandar Wiramiharja dengan akta pendirian Nomor: 69, tanggal 24-8-1991;
4. Bahwa Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah aktif berkegiatan sejak tahun 1982 sampai dengan tahun 2001, dengan kegiatan rutin pengajian

Halaman 3 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



setiap hari Jum'at malam Sabtu, dan sejak tahun 2001 hingga tahun 2016 diadakan pengajian satu bulan sekali.

5. Bahwa Kemudian secara hukum pendiri yayasan Majelis Taklim Syarif Hidayatullah berdasarkan akta pedirian Nomor: 69, tanggal 24-8-1991, Notaris Iskandar Wiramiharja, adalah Penggugat dan Tergugat 1, dan hingga diajukan gugatan *a quo* kedudukan Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah masih sah secara hukum dan belum dibubarkan, dan/atau tidak pernah diadakan rapat yayasan untuk pembahasan kelangsungan hidup yayasan;
6. Bahwa Tergugat 1 juga aktif berkegiatan di Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah dan menjanjikan kepada jamaah maupun Penggugat akan mewakafkan tanah tempat berdirinya Majelis Taklim Syarif Hidayatullah kepada Yayasan Majelis Taklim Syarif Hidayatullah, namun hingga kini tidak pernah direalisasi dan dilaksanakan oleh Penggugat;
7. Bahwa namun diketahui hingga tahun 2001 tanah tempat berdirinya Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah didaftar/diperpanjang dengan nama PT. Wita Motor and Engineering Company Limited dengan SHGB Nomor; 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor: 137 Pekiringan/2001, tanggal 26-12-2001, letak tanah di Jalan Dr. Cipto Mangunkusumo, dengan luas tanah 5865 M² (lima ribu delapan ratus enam puluh lima meter persegi);
8. Bahwa kemudian pada tahun 2015 terhadap SHGB Nomor: 446/Pekiringan Tergugat 1 melakukan pemecahan atas tanah tersebut dengan mengalihkan kepada Tergugat 2 dengan luas tanah seluas 4865 M² (empat ribu delapan ratus enam puluh lima meter persegi) dan dijual kepada Tergugat 3 seluas 1000 M² (seribu meter persegi);
9. Bahwa Tergugat 1 mengetahui bahwa dirinya sebagai salah satu pendiri Yayasan Majelis Taklim Syarif Hidayatullah dan aktif dalam kegiatan Majelis Ta'lim tersebut sejak tahun 2001 sampai dengan tahun 2016, bahkan sempat mengajukan proposal ditujukan kepada donator-donatur guna kepentingan dan menggunakan nama Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah namun tidak terealisasi, termasuk pewakafan tanah tersebut;
10. Bahwa sebagaimana kesaksian H. Enak Sobana dalam perkara perdata Nomor: 80/Pdt.G/2020/Pn.Cbn. telah menerangkan adanya pengajuan dana oleh Tergugat 1 untuk membangun masjid di Majelis Ta'lim Syarif

Halaman 4 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



Hidayatullah yang tidak terealisasi namun dana telah diterima oleh Tergugat 1;

11. Bahwa Tergugat 2 sebagai perubahan perusahaan dari perusahaan sebelumnya (PT. Wita Motor and Engineering Company Limited) sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor, 16, tanggal 12 Februari 2015, Notaris Deborah Ratnasari, S.H., Sp.N. Terhadap tanah dimaksud dalam gugatan *a quo*, yang diajukan SHGB nya oleh Tergugat I pada tahun 2001, maka sesungguhnya Tergugat 2 mengetahui bahwa diatas tanah tersebut telah berdiri dan terdapat kegiatan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah sebagaimana telah dijelaskan dalam angka 3 dan angka 8 Gugatan *a quo*;
12. Bahwa terhadap Tergugat 3 yang ditarik menjadi Tergugat karena menguasai 1000 M² tanah (*sebagaimana dalam pertimbangan hakim dalam putusan perkara perdata reg. Nomor. 80/Pdt.G/2020/PN.Cbn., tanggal 28 September 2021, Halaman 32-33*), dengan SHGB Nomor. 688/Pekiringan, Penerbitan tanggal 13 April 2015, Surat Ukur Nomor. 00079/Pekiringan/2015 tanggal 09 April 2015, yang telah dipindahtangankan dari Tergugat 2 kepada Tergugat 3, juga seharusnya mengetahui bahwa diatas tanah tersebut telah berdiri dan terdapat kegiatan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah sebagaimana telah dijelaskan dalam angka 3 dan angka 8 Gugatan *a quo*, (hingga tahun 2016), sementara pembelian tanah tersebut oleh Tergugat 3 adalah tahun 2015;
13. Bahwa baik perusahaan Tergugat 1 (PT. Wita Motor and Engineering Company Limited), Tergugat 2 dan Tergugat 3, yang mengajukan dan merubah serta membeli tanah tersebut dengan SHGB atas nama perusahaan masing-masing, pada fakta nya diatas tanah tersebut tidak ada kegiatan perusahaan yang berjalan, melainkan justru diatas tanah tersebut telah hanya berdiri dan hanya ada kegiatan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah hingga tahun 2016;
14. Bahwa pedoman seseorang yang menelantarkan tanahnya bisa kehilangan hak atas tanah miliknya, Sebagaimana dituangkan dalam Pasal 35 huruf e Peraturan Pemerintah RI Nomor. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah *jo.* Pasal 40 huruf e Undang-Undang No. 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang seharusnya Turut Tergugat telah mengetahui dan dapat

Halaman 5 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



mengambil sikap sesuai peraturan tersebut atas penelantaran tanah yang telah dilakukan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3;

15. Bahwa perbuatan Tergugat 1 (dalam angka 6 s/d 10 gugatan *a quo*), Tergugat 2 dan Tergugat 3 (dalam angka 11 s/d 14 Gugatan *a quo*) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dengan mengalihkan tanah tempat berdirinya Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah terhadap pihak lain dan Tergugat 2 adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan *Wederrechtelijk* Materil, yaitu sesuatu perbuatan "mungkin", walalupun tidak dengan tegas dilarang dan diancam dengan hukuman oleh undang-undang. Melainkan juga asas-asas umum yang terdapat di dalam lapangan hukum (*algemen beginsel*);
16. Bahwa kemudian Perbuatan Melawan Hukum sejak tanggal 31 Januari 1919, pemaknaan Perbuatan Melawan Hukum di lapangan hukum keperdataan setidaknya dapat dihubungkan dengan empat hal, yaitu perbuatan itu harus melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;
17. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas akibat perbuatan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3, yang notabene di atas tanah tersebut telah berdiri diatas Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat yang juga sebagai salah satu pendiri Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah dalam pemeliharaan dan pengurusan majelis ta'lim tersebut secara materil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan menimbulkan kerugian berupa nama baik Penggugat, nama baik yayasan, yang Penggugat simpulkan sebagai kerugian immateril sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
18. Bahwa terhadap Turut Tergugat yang memproses pemecahan tanah SHGB Nomor Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor: 137/Pekiringan /2001, tanggal 26-12-2001, seharusnya melihat dan memahami Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menegaskan seseorang yang menguasai fisik tanah selama kurun waktu 20 (dua puluh) tahun secara terus menerus dapat mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. dimana diatas tanah yang dilakukan pemecahan SHGB tersebut telah berdiri

Halaman 6 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



sebuah Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah selama lebih dari 20 tahun, sebagaimana telah disampaikan dalam Angka 4 gugatan *a quo*;

19. Bahwa untuk menjamin agar gugatan *a quo* tidak merupakan upaya yang sia-sia dan untuk menghindari tindakan Tergugat memindahtangankan objek perkara selama proses pemeriksaan berlangsung serta demi menghindari gugatan Penggugat kelak mengalami *illusoir* atau hampa, serta untuk menghindari komplikasi sengketa dengan pihak ketiga, untuk itu sangat beralasan Penggugat memohon agar terhadap sebidang tanah antara Penggugat dengan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 adalah dengan rincian sebagaimana berikut:

Alas Hak : SHGB Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur

Nomor : 137/Pekiringan /2001, tanggal 26-12-2001;

Luas : Atas nama Tergugat 2 seluas 4865 M²;

Alamat Objek : Jl. Dr. Cipto Mangunkusumo;

Dengan batas-batas :

Utara : Tanah Negara / Tanah Tergugat 3, SHGB Nomor. 688/Pekiringan;

Selatan : Tanah Negara berdiri di atasnya Grage Trade Centre;

Timur : Jl. Dr. Cipto Mangunkusumo;

Barat : Tanah Negara berdiri di atasnya PDAM Kota Cirebon;
Dan,

Alas Hak : SHGB Nomor. 688/Pekiringan, Penerbitan tanggal 13 April 2015, Surat Ukur Nomor. 00079/Pekiringan/2015 tanggal 09 April 2015;

Luas : Atas nama Tergugat 3 seluas 1000 M²

Alamat Objek : Jl. Dr. Cipto Mangunkusumo;

Dengan batas-batas :

Utara : Gg. Bakti / Tanah Negara berdiri di atasnya BCA;

Selatan : Tanah Negara / Tanah Tergugat 2, SHGB Nomor: 446/Pekiringan;

Timur : Jl. Dr. Cipto Mangunkusumo;

Barat : Tanah Negara berdiri di atasnya PDAM Kota Cirebon;

Diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*). Dan oleh karenanya Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo* agar



menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dimaksud dinyatakan sah dan berharga;

20. Bahwa terhadap dalil gugatan angka 11 s/d 14 dan dalil gugatan angka 18, secara jelas dan nyata terhadap SHGB Nomor Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor: 137/Pekiringan /2001, tanggal 26-12-2001 dan SHGB Nomor. 688/Pekiringan, Penerbitan tanggal 13 April 2015, Surat Ukur Nomor. 00079/Pekiringan/2015 tanggal 09 April 2015, tidaklah mempunyai Kekuatan Hukum;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Cirebon Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk berkenan menerima, memeriksa dan mengabulkan Gugatan Penggugat dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 telah melakukan Perbuatan melawan Hukum;
3. Menyatakan SHGB Nomor Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor: 137/Pekiringan /2001, tanggal 26-12-2001 dan SHGB Nomor. 688/Pekiringan, Penerbitan tanggal 13 April 2015, Surat Ukur Nomor. 00079/Pekiringan/2015 tanggal 09 April 2015, Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum;
4. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 agar Tidak Dapat Memperpanjang dan atau Mendaftarkan sebidang tanah negara yang saat ini tercatat sebagai SHGB Nomor Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor: 137/Pekiringan /2001, tanggal 26-12-2001 dan SHGB Nomor. 688/Pekiringan, Penerbitan tanggal 13 April 2015, Surat Ukur Nomor. 00079/Pekiringan/2015 tanggal 09 April 2015;
5. Menghukum Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk mengganti kerugian materiil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) kepada Penggugat;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencabut hak SHGB Nomor Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor: 137/Pekiringan /2001, tanggal 26-12-2001, dari Tergugat 2, dan mencabut hak SHGB Nomor. 688/Pekiringan, Penerbitan tanggal 13 April 2015, Surat Ukur Nomor. 00079/Pekiringan/2015 tanggal 09 April 2015, dari Tergugat 3

Halaman 8 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



7. Memerintahkan Turut Tergugat, untuk mencatat dan memproses SHGB Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor: 137/Pekiringan /2001, tanggal 26-12-2001 menjadi atas nama Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) sebidang tanah, dengan rincian sebagaimana berikut:

Alas Hak : SHGB Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor 137/Pekiringan /2001, tanggal 26-12-2001;

Luas : Atas nama Tergugat 2 seluas 4865 M²;

Alamat Objek : Jl. Dr. Cipto Mangunkusumo;

Dengan batas-batas :

Utara : Tanah Negara / Tanah Tergugat 3, SHGB Nomor. 688/Pekiringan;

Selatan : Tanah Negara berdiri di atasnya Grage Trade Centre;

Timur : Jl. Dr. Cipto Mangunkusumo;

Barat : Tanah Negara berdiri di atasnya PDAM Kota Cirebon;

Dan,

Alas Hak : SHGB Nomor. 688/Pekiringan, Penerbitan tanggal 13 April 2015, Surat Ukur Nomor. 00079/Pekiringan/2015 tanggal 09 April 2015;

Luas : Atas nama Tergugat 3 seluas 1000 M² dan Tergugat 3 seluas 1000 M²;

Alamat Objek : Jl. Dr. Cipto Mangunkusumo;

Dengan batas-batas :

Utara : Gg. Bakti / Tanah Negara berdiri di atasnya BCA;

Selatan : Tanah Negara / Tanah Tergugat 3, SHGB Nomor: 446/Pekiringan;

Timur : Jl. Dr. Cipto Mangunkusumo;

Barat : Tanah Negara berdiri di atasnya PDAM Kota Cirebon;
9. Menghukum Tergugat 1, Tergugat 2 dan Tergugat 3 untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

Atau

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

Halaman 9 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat datang menghadap kuasa Hukumnya masing-masing;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Pasal 130 HIR dan Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Masridawati, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Cirebon, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Januari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut dengan perubahan sebagaimana dalam berkas perkara, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I telah mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam dasar/alasan Gugatannya, kecuali yang oleh TERGUGAT I secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa TERGUGAT I menolak alasan gugatan PENGGUGAT pada angka (1) hlm.2 Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH) sebagaimana termaktub dalam Akta No. 69 tertanggal 24 Agustus 1991 dihadapan Notaris dan PPAT ILI ROHAELI, SH Notaris berkantor di Jl. Suradinaya 208 Gunungsari, Cirebon. Secara fakta dan legalitas bahwa nama Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH) berdiri sekitar tahun 1991 sebagaimana termaktub pengesahan Akta Pendirian Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH) tertanggal 24 Agustus 1991; Bahwa faktanya eksistensi atau keberadaan nama Majelis Ta'lim Hidayatullah (MTH) bertempat di Jl. Doktor Cipto Mangunkusumo No.6, RT.002, RW. 006, Kelurahan Pekiringan, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon telah ada sebelumnya sekitar tahun 1985-1986 sebelum mengenal keberadaan nama Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH), kegiatan Majelis Ta'lim Hidayatullah (MTH) dengan tujuan sebagai Pengajian dan Pendalaman agama Islam serta mengundang penceramah-penceramah (tokoh-tokoh agama) tanah air sebagai bentuk wadah pengajian dan pendalaman ilmu agama Islam, secara kontribusi

Halaman 10 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



kebutuhan dari awal telah banyak dibiayai (materil) secara pribadi oleh TERGUGAT I pada fakta persidangan telah dikuatkan oleh keterangan saksi H. Moch. Arsyad, serta bukan menjadi rahasia umum lagi bahwa TERGUGAT I adalah sebagai donator pembiayaan pada kegiatan Majelis Ta'lim Hidayatullah (MTH) sejak sekitar tahun 1985-1986; begitujuga dengan Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH) yang baru dinotariatkan pada tanggal 24 Agustus 1991 dihadapan Notaris dan PPAT ILI ROHAELI, SH Notaris berkantor di Jl. Suradinaya 208 Gunungsari, Cirebon;

3. Bahwa TERUGAT I menolak alasan gugatan PENGGUGAT pada angka (4) hlm.2, bahwa faktanya istilah nama Majelis Ta'lim Hidayatullah (MTH) telah ada sebelumnya sekitar tahun 1985-1986 kegiatan rutin pengajian setiap hari jum'at malam sabtu dengan mengundang para penceramah-penceramah (tokoh-tokoh agama) tanah air kemudian secara akta notaril baru dibuat dengan istilah nama "Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH)" pada tahun 1991;
4. Bahwa semenjak keuangan (*finansial*) pribadi TERGUGAT I telah mulai tersendat sejak tahun 2010-an telah tidak banyak lagi mendukung pengajian Majelis Ta'lim Hidayatullah (MTH) dalam kurun waktu tersebut kegiatan pengajian agama islam mulai menurun pula dan tidak lagi aktif;
5. Bahwa TERUGAT I menolak alasan gugatan PENGGUGAT pada angka (6) hlm.3 bahwa tidak pernah ada dilakukan secara akta otentik atau dibawah tangan atau yang menyatakan memberikan ikrar mengenai wakaf secara legalitas hukum kepada PENGGUGAT atau kepada "Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH)"; yang notabene Bahwa berdasarkan Akta No.69 Akta Pendirian Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH) tertanggal 24 Agustus 1991 bahwa antara TERGUGAT I dan PENGGUGAT serta (alm). Tuan Haji SAMBAS ATMADINATA adalah berkapasitas selaku BADAN PENDIRI, bukanlah pihak yang berhak atau tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan perbuatan hukum yang seharusnya telah ada ditunjuk atau dibentuk BADAN PENGURUS sebagaimana pada Pasal 15 Akta No.69 Akta Pendirian Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH) tertanggal 24 Agustus 1991 dengan susunan Badan Pengurus Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH) pada Bagian Penutup, dalam

Halaman 11 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



melakukan suatu perbuatan hukum atau gugatan *a quo (gemis aan hoe danig heid)* yang notabene PENGGUGAT berkapasitas sebagai BADAN PENDIRI bersama sama TERGUGAT I;

6. Bahwa TERUGAT I menolak secara tegas bahwa alasan gugatan PENGGUGAT pada angka (7) hlm.3 bahwa baik secara penguasaan fisik tanah serta legalitas kepemilikan tanah telah terdaftar sekitar tahun 1979 atau setidaknya semenjak tahun 1981 sampai dengan 2021 yang telah secara legalitas hukum terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon/(TURUT TERGUGAT) dahulu terdaftar atas nama PT. WITA MOTOR AND ENGINEERING COMPANY LIMITED dengan Luas 5865M² (lima ribu delapan ratus enam puluh lima meter persegi) dan telah menjadi perubahan dengan nama PT. WITA LESTARI ABADI (PT. WLA) seluas 4865M² (empat ribu delapan ratus enam puluh lima meter persegi) terletak di Jalan Doktor Cipto Mangunkusumo No.6, RT.002, RW. 006, Kelurahan Pekirangan, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon;
7. Bahwa TERUGAT I menolak secara tegas bahwa alasan gugatan PENGGUGAT pada angka (8) hlm.3, tidak seharusnya keberatan tersebut diutarakan dari Pihak PENGGUGAT yang notabene tidak dalam komposisi pengurus pada RUPS atau sebagai pemegang saham semenjak tahun 1978-1979 terdaftar atas nama PT. WITA MOTOR AND ENGINEERING COMPANY LIMITED yang telah menjadi perubahan nama perusahaan dengan terdaftar atas nama PT. WITA LESTARI ABADI (PT. WLA) serta pemecahan tanah (splitsing) seluas 1000 M² kepada TERGUGAT III; karena tentunya tidak ada perbuatan melawan hukum dan kewenangan yang dilanggar sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana :

Pada Pasal 1 angka 20 : membuktikan kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah;

Selanjutnya pada Pasal 37 disebutkan bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar;

Pasal 32 ayat 2 bahwa sertipikat yang telah timbul selama 5 Tahun dengan adanya unsur iktikad baik, maka sertifikat tersebut tidak dapat diganggu gugat;

Tentunya hal-hal prosedur diatas telah dilewati oleh Pihak Tergugat I,

Halaman 12 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



Tergugat II, Tergugat III, serta lembaga Negara yang memiliki kewenangan untuk itu dalam hal menerbitkan sertifikat tanah oleh Pihak Turut Tergugat sehingga dengan terbitnya sertifikat atas tanah menjamin kepastian hukum serta memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi yang telah terdaftar pada Kantor Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional yang menerbitkan sertifikat tanah tersebut;

8. Bahwa TERUGAT I menolak secara tegas bahwa alasan gugatan PENGGUGAT pada angka (9) hlm.3 bahwa TERGUGAT I telah aktif semenjak awal sekitar tahun berdirinya Majelis Ta'lim Hidayatullah (MTH) telah ada sebelumnya sekitar tahun 1985-1986 bukan sejak tahun 2001 sd tahun 2016, selanjutnya sampai dengan adanya Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH) yang bertempat atau berkantor di kediaman TERGUGAT I di Jl. Doktor Cipto Mangunkusumo No.6, RT.002, RW. 006, Kelurahan Pekiringan, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon;
9. Bahwa TERUGAT I menolak secara tegas bahwa alasan gugatan PENGGUGAT pada angka (11) hlm.3-4 bahwa sangatlah keliru dan faktanya secara hukum bahwa TERGUGAT I telah memiliki hak kepemilikan tanah SHGB semenjak pada tahun 1981 yang telah terdaftar secara resmi pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon (TURUT TERGUGAT) bukan semenjak pada tahun 2001 atau jauh sebelum adanya istilah nama Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH) yang telah diakte notarilkan pada tahun 1991; sebagaimana telah ditegaskan pula pada point angka 6 diatas;
10. Bahwa TERUGAT I menolak secara tegas bahwa alasan gugatan PENGGUGAT pada angka (12) hlm.3-4, bahwa sejak awal bahwa telah berdiri bangunan milik TERGUGAT I dalam hal ini **dahulu** terdaftar atas nama PT. WITA MOTOR AND ENGINEERING COMPANY LIMITED yang sekarang telah perubahan nama menjadi PT. WITA LESTARI ABADI (PT. WLA); bahwa perbuatan hukum antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah telah melalui prosedur hukum yang berlaku sehingga tentunya telah tunduk secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tentunya telah disahkan melalui Mekanisme lembaga yang berwenang untuk menerbitkan SHGB baik terdaftar atas nama TERGUGAT II atau TERGUGAT III tersebut;
11. Bahwa TERUGAT I menolak secara tegas bahwa alasan gugatan

Halaman 13 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



PENGGUGAT pada angka (13) hlm.3-4, bahwa telah secara tegas bahwa PENGGUGAT tidak memiliki kepentingan hukum terhadap apa yang menjadi terbitkan SHGB dahulu bernama PT. WITA MOTOR AND ENGINEERING COMPANY LIMITED yang sekarang telah perubahan nama menjadi PT. WITA LESTARI ABADI (PT. WLA);

12. Bahwa TERUGAT I menolak secara tegas bahwa alasan gugatan PENGGUGAT pada angka (14) hlm.3-4, secara tegas PENGGUGAT bukan dalam kompetensi untuk menilai apakah tanah yang terdaftar atas nama TERGUGAT II, TERGUGAT III terlantar yang bisa kehilangan hak atas tanahnya melainkan telah ada fungsi kewenangan Badan Pertanahan Nasional yang menilai hal tersebut;
13. Bahwa TERUGAT I menolak secara tegas bahwa alasan gugatan PENGGUGAT pada angka (15) hlm.3-4, Bahwa perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku mengenai mekanisme pendaftaran tanah tentunya telah diterbitkan dan didaftarkan melalui Kantor Pertanahan Kota Cirebon sebagaimana lembaga yang mengeluarkan serta menerbitkan SHGB TERGUGAT II dan TERGUGAT III; sebagaimana telah dijelaskan pada poin (7) diatas; sehingga apa yang menjadi dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara yang telah PENGGUGAT uraikan adalah tidak berdasar dan sangat mengada-ada yang mana tentunya telah diajukan gugatan oleh PENGGUGAT pada pada Gugatan Perkara Perdata Melawan Hukum yang telah diperiksa, diadili, dan diputus pada perkara No.80/Pdt.G/2021/PN.Cbn tertanggal 28 September 2021 yang amar putusan Tidak Dapat Diterima (N.O) Gugatan Penggugat *a quo*;
14. Bahwa TERGUGAT I menanggapi bahwa tanah perkara *a quo* telah disertifikatkan diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara fisik dan nyata-nyata oleh pemegang hak SHGB PT.WITA LESTARI ABADI (PT.WLA) dahulu bernama PT.WITA MOTOR AND ENGINEERING COMPANY LIMITED Sertifikat (HGB) Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor 137/Pekiringan/2001 Tanggal 26-12-2001. NIB. 10.21.02.02.00586. secara sah diterbitkan oleh Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan BPN Kota Cirebon) sejak tahun 2001 dan secara nyata juga telah dikuasai secara (fisik) dalam hal ini PT.WITA LESTARI ABADI

Halaman 14 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



(PT.WLA) dahulu bernama PT.WITA MOTOR AND ENGINEERING COMPANY LIMITED;

15. Bahwa sejak Sertifikat (HGB) Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor 137/Pekiringan/2001 Tanggal 26-12-2001 NIB. 10.21.02.02.00586. telah didaftarkan oleh PT. WITA LESTARI ABADI (PT WLA) dahulu bernama PT.WITA MOTOR AND ENGINEERING COMPANY LIMITED secara sah diterbitkan oleh Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan BPN Kota Cirebon) Mengacu pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengenai daluwarsa 5 (lima) tahun, maka hak PENGGUGAT untuk mengajukan tuntutan telah hilang/daluwarsa setidaknya sejak tanggal 26-12-2006 (rechtsverwerking);
16. Bahwa terhadap splitzing dengan Luas 1000 M² (Seribu Meter Persegi) kepada TERGUGAT III, sebagaimana sehubungan dengan Pemilik Hak Sertifikat HGB NOMOR 00688/Pekiringan. Surat Ukur Nomor : 00079/Pekiringan tanggal 9-4-2015 maka hak PENGGUGAT untuk mengajukan tuntutan telah hilang/daluwarsa sejak tanggal 9-4-2020, sementara Gugatan PENGGUGAT terdaftar di Kepaniteraan Keperdataan Pengadilan Negeri Kelas IB Cirebon tertanggal 27 November 2020 yang lalu dan telah diputus pada tanggal 28 September 2021 pada perkara perdata No.80/Pdt.G/2020/PN.Cbn Jo. perkara perdata No.81/Pdt.G/2021/PN. Cbn yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IB Cirebon tertanggal 15 November 2021, Ketentuan ini merupakan penyempurnaan dan penegasan terhadap sistem publikasi negative bertendensi positif dari pendaftaran tanah yang diamanatkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA). Selama ini orang yang tercantum namanya dalam sertifikat selalu dihadapkan pada kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai hak atas bidang tanahnya. Tetapi dengan penentuan batas waktu ini, maka orang yang tercantum namanya dalam sertifikat akan bebas dari kemungkinan adanya gugatan setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik tanah akan terus dilindungi sepanjang tanah itu diperoleh dengan itikad baik dan dikuasai secara nyata oleh pemegang hak bersangkutan atau kuasanya;

Halaman 15 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



17. Bahwa terhadap hal tersebut diatas apakah telah ada Laporan Neraca Keuangan Yayasan MAJLIS TA'LIM SYARIF HIDAYATULLAH (YMTSH) Akta Nomor 69 tertanggal 24 Agustus 1991 sesuai dengan pembukuan laporan neraca yang seharusnya dibuat oleh Badan Pengurus yang tentunya mendapat pengesahan dari BADAN PENDIRI baik oleh PENGGUGAT, TERGUGAT I dan (alm.) H. Sambas Atmadinata selaku Badan Pendiri sehingga dapat menjadi jelas dan gamblang seluruh bentuk laporan neraca keuangan, serta laporan neraca tahunan, begitu juga terhadap asset-asset dari pada Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH); sehingga memang terdaftar sebagai asset-asset Yayasan (YMTSH) terhadap Sertifikat (HGB) Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor 137/Pekiringan/2001 Tanggal 26-12-2001. NIB. 10.21.02.02.00586, yang mana secara sah diterbitkan oleh Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan BPN Kota Cirebon) sejak tahun 2001 atau setidaknya pada tahun 1981 yang berkedudukan di Jalan Doktor Cipto Mangunkusumo No. 6 Kota Cirebon dengan Luas 5865 M2 (lima ribu delapan ratus enam puluh lima meter persegi) termasuk spliting dengan Luas 1000 M2 (seribu meter persegi) Surat Ukur Nomor : 00079/Pekiringan tertanggal 9-4-2015 adalah jelas-jelas secara hukum baik yuridis dan Fisik terdaftar atas nama pemegang hak SHBG adalah PT. Wita Lestari Abadi (PT. WLA);
18. Bahwa Terhadap PENGGUGAT dalam isi Gugatannya telah pernah didaftarkan pada Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Kelas IB Cirebon dengan Perkara Perdata Perbuatan Melawan Hukum Nomor : 68/Pdt.G/2020/PN. Cbn tertanggal 21 Oktober 2020 yang isi Gugatannya lebih kurang sama dengan perkara *a quo*. Terhadap Putusan Perkara Perdata Perbuatan Melawan Hukum Nomor : 68/Pdt.G/2020/PN. Cbn tertanggal 21 Oktober 2020 dengan amar putusannya menetapkan "Mengabulkan Permohonan Penggugat untuk mencabut perkara perdata Register No. 68/Pdt.G/2020/PN. Cbn yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IB Cirebon tertanggal 21 Oktober 2020 antara Andy Machyadi Pasha sebagai PENGGUGAT lawan Tuan Haji Susilawan Suryanatadiredja (Haji Susilawan Suryanatadiredja Parta Sudjana Putra dkk) sebagai PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT". Sehubungan dengan pencabutan gugatan PENGGUGAT diatas maka patut diduga

Halaman 16 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



bahwa PENGGUGAT ragu atau tidak yakin atas Gugatan Perkara tersebut diatas /atau perkara *a quo*, serta patut diduga PENGGUGAT beritikad tidak baik untuk menghalang-halangi TERGUGAT II dalam mengajukan pendaftaran Perpanjangan SHGB Nomor Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor 137/Pekiringan/2001 Tanggal 26-12-2001. NIB. 10.21.02.02.00586; terletak di Jalan Doktor Cipto Mangunkusumo No. 6 Kota Cirebon, yang akan berakhir pada tanggal 5 Desember 2021;

Bahwa dengan demikian berdasarkan dalil-dalil sanggahan TERGUGAT I diatas sangat berdasar dan beralasan hukum bahwa tidak ada Perbuatan Melawan Hukum dari TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT. Oleh karena itu, cukup beralasan hukum bahwa TERGUGAT I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Kelas IB Cirebon, untuk memutus bahwa:

DALAM POKOK PERKARA :

- a. Menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- b. Harus ditolak dalil dan tuntutan PENGGUGAT mengenai TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- c. Menyatakan bahwa SHGB Nomor : 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor : 137/Pekiringan/2001 tertanggal 26-12-2001 dan SHGB Nomor : 688/Pekiringan/Penerbitan tertanggal 13 April 2015/, Surat Ukur Nomor : 00079/Pekiringan/2015 tertanggal 09 April 2015 adalah sah mengikat dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- d. Harus ditolak dalil dan tuntutan PENGGUGAT mengenai tidak dapat Memperpanjang dan/atau Mendaftarkan sebidang tanah negara yang saat ini tercatat sebagai SHGB Nomor : 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor : 137/Pekiringan/2001 tertanggal 26-12-2001 dan SHGB Nomor : 688/Pekiringan/Penerbitan tertanggal 13 April 2015/, Surat Ukur Nomor : 00079/Pekiringan/2015 tertanggal 09 April 2015;
- e. Harus ditolak tuntutan PENGGUGAT mengenai Menyatakan ganti kerugian materiil sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.3.000.000.000 (tiga milyar rupiah);
- f. Harus ditolak tuntutan PENGGUGAT mengenai mencabut hak SHGB Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor : 137/Pekiringan/2001

Halaman 17 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



tertanggal 26-12-2001 menjadi atas nama Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah;

- g. Harus ditolak tuntutan PENGGUGAT mengenai Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat dan memproses SHGB Nomor : 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor : 137/Pekiringan/2001 tertanggal 26-12-2001 dari Tergugat II dan menolak mengenai mencabut hak SHGB Nomor : 00688/Pekiringan dengan Luas 1.000 M2 (seribu meter persegi) Surat Ukur Nomor : 00079/Pekiringan tanggal 9-4-2015;
- h. Harus ditolak tuntutan PENGGUGAT mengenai Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas bidang tanah: Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor : 137/Pekiringan/2001. Tanggal 26-12-2001;
- i. Harus ditolak tuntutan PENGGUGAT mengenai Menghukum TERGUGAT I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- j. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding dan kasasi;

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Kelas IB Cirebon, berpendapat lain, maka mohon putusan Yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Kuasa Tergugat II telah mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam dasar/alasan Gugatannya, kecuali yang oleh TERGUGAT II secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa TERUGAT II menolak alasan gugatan PENGGUGAT pada angka (1) hlm.2 berdasarkan Akta No.69 Akta Pendirian Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH) tertanggal 24 Agustus 1991 PENGGUGAT, TERGUGAT I, serta (alm) Tuan Haji Sambas Atmadinata adalah sebagai BADAN PENDIRI Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH) yang masing-masing - masing membawa kedudukannya sebagai subjek hukum perseorangan (*persoon*) untuk mendirikan suatu Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH) dengan tidak memiliki hubungan hukum terhadap TERGUGAT II berkapasitas sebagai Direktur Utama PT. WITA

Halaman 18 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



LESTARI ABADI (PT. WLA) dahulu bernama PT. WITA MOTOR AND ENGINEERING COMPANY LIMITED yang telah berdiri pada tahun 1979 sampai dengan saat ini, yang mana tidak ada satu pasalpun pada Akta No.69 Akta Pendirian Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH) serta dokumen-dokumen pendukung lainnya yang mengatur hubungan hukum antara Pendirian Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH) terhadap PT. WITA LESTARI ABADI (PT. WLA) dahulu bernama PT. WITA MOTOR AND ENGINEERING COMPANY LIMITED begitupun sebaliknya PT. WITA LESTARI ABADI (PT. WLA) dahulu bernama PT. WITA MOTOR AND ENGINEERING COMPANY LIMITED tidak memiliki hubungan hukum serta akta-akat otentik pendukung lainnya sehubungan dengan Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH) atau dahulu dengan eksistensinya MAJELIS TA'LIM HIDAYATULLAH (MTH), sehingga sudah sangat sepatutnya PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum terhadap TERGUGAT II;

3. Bahwa sangat tegas dan jelas antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I berdasarkan Akta No.69 Akta Pendirian Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH) tertanggal 24 Agustus 1991 dalam kapasitasnya sebagai BADAN PENDIRI mendudukkannya sebagai subjek perseorangan (*persoon*) bukan mewakili dari PT. Wita Lestari Abadi (PT. WLA) dahulu bernama PT. WITA MOTOR AND ENGINEERING COMPANY LIMITED (TERGUGAT II) yang notabene adalah sebagai Subjek Badan Hukum Perdata (*rechts persoon*) yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
4. Bahwa sangat tegas dan jelas antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I berdasarkan Akta No.69 Akta Pendirian Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH) tertanggal 24 Agustus 1991 dalam kapasitasnya sebagai BADAN PENDIRI mendudukkannya sebagai subjek perseorangan (*persoon*) bukan mewakili dari PT. Wita Lestari Abadi (PT. WLA) dahulu bernama PT. WITA MOTOR AND ENGINEERING COMPANY LIMITED (TERGUGAT II) yang notabene adalah sebagai Subjek Badan Hukum Perdata (*rechts persoon*) yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
5. Bahwa TERUGAT II menolak alasan gugatan PENGGUGAT pada angka **(6) hlm.3**, bahwa mengenai wakaf tanah tempat yang menurut

Halaman 19 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



PENGGUGAT akan diwakafkan tanah tempat Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH) seluruh bentuk laporan neraca keuangan, serta laporan neraca tahunan, begitu juga terhadap asset-asset dari pada PT. Wita Lestari Abadi (PT. WLA) dahulu bernama PT. WITA MOTOR AND ENGINEERING COMPANY LIMITED (TERGUGAT II) jelas tidak pernah ada diberikan kepada Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH); terhadap Sertifikat (HGB) Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor 137/Pekiringan/2001 Tanggal 26-12-2001 terdaftar atas nama PT. Wita Lestari Abadi (PT. WLA) dahulu bernama PT. WITA MOTOR AND ENGINEERING COMPANY LIMITED (TERGUGAT II);

6. Bahwa TERUGAT II menolak secara tegas bahwa alasan gugatan PENGGUGAT pada angka (7) hlm.3 bahwa PENGGUGAT tentulah mengetahui baik pada keadaan keuangan (*finacial*) TERGUGAT I maupun TERGUGAT II serta secara penguasaan fisik tanah serta legalitas kepemilikan tanah telah terdaftar sekitar tahun 1979 atau setidaknya semenjak tahun 1981 sampai dengan tahun 2022 saat ini yang telah secara legalitas hukum terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon/(TURUT TERGUGAT) dahulu terdaftar atas nama PT. WITA MOTOR AND ENGINEERING COMPANY LIMITED dahulu dengan Luas 5865M2 (lima ribu delapan ratus enam puluh lima meter persegi) dan telah menjadi perubahan dengan nama PT. WITA LESTARI ABADI (PT. WLA) seluas 4865M2 (empat ribu delapan ratus enam puluh lima meter persegi) terletak di Jalan Doktor Cipto Mangunkusumo No.6, RT.002, RW. 006, Kelurahan Pekiringan, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon;
7. Bahwa terhadap hal tersebut diatas apakah telah ada Laporan Neraca Keuangan Yayasan MAJLIS TA'LIM SYARIF HIDAYATULLAH (YMTSH) Akta Nomor 69 tertanggal 24 Agustus 1991 sesuai dengan pembukuan laporan neraca yang seharusnya dibuat oleh Badan Pengurus yang tentunya mendapat pengesahan dari BADAN PENDIRI baik oleh PENGGUGAT, TERGUGAT I dan (alm.) H. Sambas Atmadinata selaku Badan Pendiri sehingga dapat menjadi jelas dan gamblang seluruh bentuk laporan neraca keuangan, serta laporan neraca tahunan, begitu juga terhadap asset-asset dari pada Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH); sehingga memang terdaftar sebagai asset-asset Yayasan (YMTSH) terhadap Sertifikat (HGB) Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat

Halaman 20 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



Ukur Nomor 137/Pekiringan/2001 Tanggal 26-12-2001. NIB. 10.21.02.02.00586, yang mana secara sah diterbitkan oleh Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan BPN Kota Cirebon) sejak tahun 2001 yang berkedudukan di Jalan Doktor Cipto Mangunkusumo No. 6 Kota Cirebon dengan Luas 5865 M2 (lima ribu delapan ratus enam puluh lima meter persegi) termasuk splitzing dengan Luas 1000 M2 (seribu meter persegi) Surat Ukur Nomor : 00079/Pekiringan tertanggal 9-4-2015 adalah jelas-jelas secara hukum baik yuridis dan Fisik terdaftar atas nama pemegang hak SHBG adalah PT. Wita Lestari Abadi (PT. WLA)/TERGUGAT II;

8. Bahwa TERGUGAT II menolak alasan gugatan PENGGUGAT pada angka (11) hlm.3 mengenai perubahan perusahaan dari perusahaan sebelumnya PT. WITA MOTOR AND ENGINEERING COMPANY LIMITED (TERGUGAT II) sangatlah keliru dan faktanya secara hukum bahwa TERGUGAT I telah memiliki hak kepemilikan tanah SHGB semenjak pada tahun 1981 yang telah terdaftar secara resmi pada Kantor Pertanahan Kota Cirebon (TURUT TERGUGAT) bukanlah semenjak pada tahun 2001 yang telah diajukan SHGBnya oleh TERGUGAT II; sehingga mengenai perubahan-perubahan nama atau komposisi serta hubungan hukum terhadap PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum;
9. Bahwa faktanya eksistensi atau keberadaan nama Majelis Ta'lim Hidayatullah (MTH) bertempat di Jl. Doktor Cipto Mangunkusumo No.6, RT.002, RW. 006, Kelurahan Pekiringan, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon telah ada sebelumnya sekitar tahun 1985-1986 sebelum mengenal keberadaan nama Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH), kegiatan Majelis Ta'lim Hidayatullah (MTH) dengan tujuan sebagai Pengajian dan Pendalaman agama Islam serta mengundang penceramah-penceramah (tokoh-tokoh agama) tanah air sebagai bentuk wadah pengajian dan pendalaman ilmu agama islam, secara kontribusi kebutuhan dari awal telah banyak dibiayai (materil) secara pribadi oleh TERGUGAT I pada fakta persidangan telah dikuatkan oleh keterangan saksi H. Moch. Arsyad, serta bukan menjadi rahasia umum lagi bahwa TERGUGAT I adalah sebagai donator pembiayaan pada kegiatan Majelis Ta'lim Hidayatullah (MTH) sejak sekitar tahun 1985-1986; begitujuga dengan Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (YMTSH) yang baru dinotariatkan pada tanggal 24 Agustus 1991 dihadapan Notaris dan PPAT ILI ROHAELI,

Halaman 21 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



SH Notaris berkantor di Jl. Suradinaya 208 Gunungsari, Cirebon;

10. Bahwa TERUGAT II menolak secara tegas bahwa alasan gugatan PENGGUGAT pada angka (12) hlm.3-4, bahwa sejak awal bahwa telah berdiri bangunan milik TERGUGAT I dalam hal ini dahulu terdaftar atas nama PT. WITA MOTOR AND ENGGINEERING COMPANY LIMITED yang sekarang telah perubahan nama menjadi PT. WITA LESTARI ABADI (PT. WLA)/TERGUGAT II; bahwa perbuatan hukum antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah telah melalui prosedur hukum yang berlaku sehingga tentunya telah tunduk secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tentunya telah disahkan melalui Mekanisme lembaga yang berwenang untuk menerbitkan SHGB baik terdaftar atas nama TERGUGAT II atau TERGUGAT III tersebut;
11. Bahwa TERUGAT II menolak secara tegas bahwa alasan gugatan PENGGUGAT pada angka (13) hlm.3-4, bahwa telah secara tegas bahwa PENGGUGAT tidak memiliki kepentingan hukum terhadap apa yang menjadi terbitkan SHGB dahulu bernama PT. WITA MOTOR AND ENGGINEERING COMPANY LIMITED yang sekarang telah perubahan nama menjadi PT. WITA LESTARI ABADI (PT. WLA);
12. Bahwa TERUGAT II menolak secara tegas bahwa alasan gugatan PENGGUGAT pada angka (14) hlm.3-4, secara tegas PENGGUGAT bukan dalam kompetensi untuk menilai apakah tanah yang terdaftar atas nama TERGUGAT II, TERGUGAT III terlantar yang bisa kehilangan hak atas tanahnya melainkan telah ada fungsi kewenangan Badan Pertanahan Nasional yang menilai hal tersebut;
13. Bahwa TERUGAT II menolak secara tegas bahwa alasan gugatan PENGGUGAT pada angka (15) hlm.3-4, Bahwa perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku mengenai mekanisme pendaftaran tanah tentunya telah diterbitkan dan didaftarkan melalui Kantor Pertanahan Kota Cirebon sebagaimana lembaga yang mengeluarkan serta menerbitkan SHGB TERGUGAT II dan TERGUGAT III; sebagaimana telah dijelaskan pada poin (7) diatas; sehingga apa yang menjadi dasar perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara yang telah PENGGUGAT uraikan diatas adalah tidak berdasar dan sangat mengada-ada baik dari kualitas atau kekuatan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang mana tentunya telah diajukan

Halaman 22 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



gugatan oleh PENGGUGAT sebelumnya pada pada Gugatan Perkara Perdata Melawan Hukum yang telah diperiksa, diadili, dan diputus pada perkara No.80/Pdt.G/2021/PN.Cbn tertanggal 28 September 2021 yang amar putusan Tidak Dapat Diterima (N.O) Gugatan Penggugat *a quo*;

14. Bahwa Terhadap PENGGUGAT dalam isi Gugatannya telah pernah didaftarkan pada Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Kelas IB Cirebon dengan Perkara Perdata Perbuatan Melawan Hukum Nomor : 68/Pdt.G/2020/PN. Cbn tertanggal 21 Oktober 2020 yang isi Gugatannya lebih kurang sama dengan perkara *a quo*. Terhadap Putusan Perkara Perdata Perbuatan Melawan Hukum Nomor : 68/Pdt.G/2020/PN. Cbn tertanggal 21 Oktober 2020 dengan amar putusannya menetapkan “Mengabulkan Permohonan Penggugat untuk mencabut perkara perdata Register No. 68/Pdt.G/2020/PN. Cbn yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IB Cirebon tertanggal 21 Oktober 2020 antara Andy Machyadi Pasha sebagai PENGGUGAT lawan Tuan Haji Susilawan Suryanatadiredja (Haji Susilawan Suryanatadiredja Parta Sudjana Putra dkk) sebagai PARA TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT”. Sehubungan dengan pencabutan gugatan PENGGUGAT diatas maka patut diduga bahwa PENGGUGAT ragu atau tidak yakin atas Gugatan Perkara tersebut diatas /atau perkara *a quo*, serta patut diduga PENGGUGAT beritikad tidak baik untuk menghalang-halangi TERGUGAT II dalam mengajukan pendaftaran Perpanjangan SHGB Nomor Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor 137/Pekiringan/2001 Tanggal 26-12-2001. NIB. 10.21.02.02.00586; terletak di Jalan Doktor Cipto Mangunkusumo No. 6 Kota Cirebon, yang akan berakhir pada tanggal 5 Desember 2021; Bahwa dengan demikian berdasarkan dalil-dalil seluruh sanggahan TERGUGAT II diatas sangat berdasar dan beralasan hukum bahwa tidak ada Perbuatan Melawan Hukum dari terhadap TERGUGAT II, TERGUGAT I, TERGUGAT III sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT. Oleh karena itu, cukup beralasan hukum bahwa TERGUGAT II memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Kelas IB Cirebon, untuk memutus bahwa:

DALAM POKOK PERKARA :

- a. Menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Halaman 23 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



- b. Harus ditolak dalil dan tuntutan PENGGUGAT mengenai TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- c. Menyatakan bahwa SHGB Nomor : 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor : 137/Pekiringan/2001 tertanggal 26-12-2001 dan SHGB Nomor 688/Pekiringan/Penerbitan tertanggal 13 April 2015/, Surat Ukur Nomor : 00079/Pekiringan/2015 tertanggal 09 April 2015 adalah sah mengikat dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- d. Harus ditolak dalil dan tuntutan PENGGUGAT mengenai tidak dapat Memperpanjang dan/atau Mendaftarkan sebidang tanah negara yang saat ini tercatat sebagai SHGB Nomor : 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor : 137/Pekiringan/2001 tertanggal 26-12-2001 dan SHGB Nomor : 688/Pekiringan/Penerbitan tertanggal 13 April 2015/, Surat Ukur Nomor : 00079/Pekiringan/2015 tertanggal 09 April 2015;
- e. Harus ditolak tuntutan PENGGUGAT mengenai Menyatakan ganti kerugian materiil sebesar Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.3.000.000.000 (tiga milyar rupiah) kepada PENGGUGAT;
- f. Harus ditolak tuntutan PENGGUGAT mengenai mencabut hak SHGB Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor : 137/Pekiringan/2001 tertanggal 26-12-2001 menjadi atas nama Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah;
- g. Harus ditolak tuntutan PENGGUGAT mengenai Memerintahkan Turut Tergugat untuk mencatat dan memproses SHGB Nomor : 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor : 137/Pekiringan/2001 tertanggal 26-12-2001 dari Tergugat II dan menolak mengenai mencabut hak SHGB Nomor : 00688/Pekiringan dengan Luas 1.000M2 (seribu meter persegi) Surat Ukur Nomor : 00079/Pekiringan tanggal 9-4-2015;
- h. Harus ditolak tuntutan PENGGUGAT mengenai Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas bidang tanah: Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor : 137/Pekiringan/2001. Tanggal 26-12-2001;
- i. Harus ditolak tuntutan PENGGUGAT mengenai Menghukum TERGUGAT II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- j. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu

Halaman 24 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



meskipun ada verzet, banding dan kasasi;

SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Kelas IB Cirebon, berpendapat lain, maka mohon putusan Yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Kuasa Tergugat III telah mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. ISI EKSEPSI

1. Bahwa Dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya adalah tidak jelas, dimana apa yang disampaikan Penggugat dalam materi Gugatan hanya berdasarkan pernyataan tidak disertai dengan bukti-bukti yang mendukung tentang materi Gugatan yang diajukan Penggugat;
2. Bahwa Gugatan Penggugat terhadap Tergugat III sangatlah tidak mendasar, karena tidak disertai dalil-dalil yang kuat yang menyatakan bahwa Tergugat III melakukan perbuatan melawan Hukum;
3. Bahwa Tergugat III tidak berhak digugat karena Tergugat III membeli sebidang tanah sudah sesuai dengan mekanisme secara sah berdasarkan kutipan akta Jual beli No. 115/2016 tertanggal 04-10-2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Yulia Wardhani, S.H, M.Kn. selaku PPAT wilayah Kota Cirebon;
4. Bahwa secara materi dalam mediasi disebutkan Penggugat bahwa tanah tersebut tidak termasuk objek tanah yang di gugat, dan untuk itu memohon untuk Tergugat III dikeluarkan dari gugatan dengan alasan tidak termasuk objek Gugatan;
5. Memohon Kepada majelis hakim untuk memperbolehkan Tergugat III memperpanjang SHGB dengan No. 00688 Kelurahan Pekiringan, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon atas nama PT. GRACIA KREASI ROTAN, karena tidak termasuk dalam materi Penggugat;
6. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Petitum Penggugat ini jelas petitum yang tidak jelas, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III, sehingga perbuatan melawan Hukum apa yang telah

Halaman 25 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



Tergugat III yang dimintakan Penggugat kepada Majelis Hakim adalah Petitum yang keliru dan tidak jelas.

II. ISI POKOK PERKARA :

1. Menolak semua Gugatan Penggugat atau minimalnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak diterima.
2. Mencabut Tergugat III dari segala tuntutan Penggugat.
3. Dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat adalah tidak sesuai hukum sebagaimana alasan hukum karena tidak disertai bukti materiil dan hanya berdasarkan pernyataan saja.
4. Menolak tuntutan Penggugat karena Tergugat III tidak berhak digugat, dengan alasan bahwa secara materi dalam mediasi disebutkan tanah tersebut tidak termasuk objek tanah yang di Gugat.
5. Bahwa Dalam Petitum (4) Penggugat yang menyatakan agat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak dapat memperpanjang atau mendaftarkan sebidang tanah SHGB Nomor 688 yang diketahui adalah milik Tergugat III sangatlah tidak beralasan karena kepemilikan atas tanah tersebut sudah sesuai dan dengan mekanisme yang benar,
6. Bahwa, berdasarkan atas kepemilikan tanah SHGB No 688 yang diketahui milik Tergugat III maka sesuai peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997 ayat (1 & 2) yang berbunyi :

1. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
2. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak

Halaman 26 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Kitab undang undang perdata Pasal 1320.

7. Bahwa pada dalam Petitum nomor (6) yang berbunyi memerintahkan Turut Tergugat untuk mencabut hak SHGB Nomor 688 yang merupakan milik dari Tergugat III sangatlah bertentangan dengan hukum dan Peraturan Pemerintah yang telah diuraikan diatas
8. Bahwa pada prinsipnya Tergugat III menolak tegas seluruh dalil-dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat.

Maka berdasarkan segala alasan yang telah dipaparkan diatas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Cirebon supaya berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM ISI EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat III ;

DALAM ISI POKOK PERKARA

1. Menolak semua gugatan Penggugat atau minimalnya menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;
2. Mencabut dan Mengeluarkan Tergugat III dari gugatan dan segala tuntutan Penggugat karena tidak ada dasar yang menyatakan bahwa Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum terhadap penggugat ;
3. Memohon Kepada majelis hakim untuk memperbolehkan Tergugat III memperpanjang SHGB dengan No. 00688 Kelurahan Pekirangan, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon atas nama PT. GRACIA KREASI ROTAN, karena tidak termasuk dalam materi obyek Penggugat ;

Memohon Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut Hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat Gugatannya Register Perkara Nomor 81/Pdt.G/2021/PN.Cbn tanggal 15 November 2021, kecuali terhadap hal-hal yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Turut Tergugat

Halaman 27 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



1. Eksepsi Kewenangan Absolut

Bahwa berdasarkan dalil-dalil penggugat yang dituangkan dalam gugatannya, baik dalam posita maupun petitum pada intinya memperlmasalahkan terkait dengan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 446/Pekiringan atas nama PT. Wita Lestari Abadi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 688/Pekiringan atas nama PT. Graciakreasi Rotan, sangat jelas bahwa apa yang dipermasalahkan dan menjadi dasar Gugatan Penggugat adalah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (beschikking) yang bersifat Konkrit, Individual dan Final, oleh karenanya Pengadilan Negeri Cirebon tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara aquo, seharusnya Gugatan Penggugat tersebut diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan kewenangan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Surat Edaran No. 10 tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

2. Penggugat tidak mempunyai Kedudukan sebagai Penggugat (Eksepsi Disqualifikatoir)

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan Gugatan perkara aquo, hal ini disebabkan karena Penggugat sudah tidak mempunyai hak dan kedudukan hukum (Legal standing) atas obyek perkara atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 446/Pekiringan atas nama PT. Wita Lestari Abadi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 688/Pekiringan atas nama PT. Graciakreasi Rotan, oleh karena tidak terpenuhinya syarat formal dalam gugatan a quo, dengan alasan Penggugat tidak mempunyai *legitima persona standi in judictio*, maka gugatan sangat beralasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima.;

3. Nebis In Idem

Halaman 28 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



Bahwa Gugatan Penggugat dengan Register Perkara No. 81/Pdt.G/2021/PN.Cbn mengandung azas Nebis In Idem, dengan alasan sebagai berikut:

Bahwa setelah membaca dan mempelajari Surat gugatan perkara aquo, sengketa/permasalahan sama dengan perkara perdata dengan Nomor Register 80/Pdt.G/2020/PN.Cbn sehingga mengandung unsur unsur gugatan Nebis In Idem, yaitu Obyek yang sama dan alasan/dalil gugatan yang sama, Berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, sangatlah beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil dari Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;
2. Bahwa benar Turut Tergugat telah menerbitkan Sertipikat sebagai berikut :
 - a. Sertipikat Guna Bangunan (SHGB) Nomor 446/Pekiringan tercatat atas nama PT. Wita Motor And Engineering Company Limited berkedudukan di Cirebon terbit pada tanggal 13-02-2002 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 12-11-2001 Nomor : 491-550.2-32-2001, Surat Ukur Nomor 137/Pekiringan/2001 tanggal 26-12-2001 luas 5.865 M². Selanjutnya Ganti Nama menjadi PT. Wita Lestari Abadi berkedudukan di Kota Cirebon berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas "PT. Wita Motor And Engineering Company Limited" yang dibuat oleh Debora Ratnasari, S.H., Notaris di Cirebon No. 16 tanggal 12-02-2015. kemudian sebagian tanah ini dipisahkan dan diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 688/Pekiringan seluas 1.000 M², sehingga sisa luas dari Sertipikat Guna Bangunan (SHGB) Nomor 446/Pekiringan adalah 4.865 M²;
 - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 688/Pekiringan tercatat atas nama PT. Wita Motor And Engineering Company Limited berkedudukan di Cirebon terbit pada tanggal 13-4-2015 berdasarkan Pemisahan Bidang dari Sertipikat Guna Bangunan (SHGB) Nomor 446/Pekiringan, Surat Ukur No. 00079/Pekiringan/2015 tanggal 09-04-

Halaman 29 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



2015 luas 1.000 M², kemudian beralih kepada PT. Graciakreasi Rotan berdasarkan Akta Jual Beli No. 115/2016 tanggal 04-10-2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Yulia Wardhani, S.H., M.Kn selaku PPAT Wilayah Kota Cirebon;

3. Bahwa Turut Tergugat dalam Perkara ini meyakini tidak ada Hukum dan Kewenangan yang dilanggar, dan apa yang telah Turut Tergugat lakukan dalam pencatatan peralihan hak atas obyek sengketa sebagaimana diaksud dalam angka 2 (dua) diatas, telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 ayat (1), menyatakan bahwa “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui Jual Beli, Tukar Menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hokum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang undangan yang berlaku;
4. Bahwa Turut Tergugat I dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 446/Pekiringan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 688/Pekiringan, telah sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku dibidang pertanahan, dan sama sekali tidak ada sanggahan dan tidak ada yang memperlmasalahkan terhadap penerbitan Sertipikat dimaksud, sehingga Gugatan Penggugat sangat tidak beralasan dan sangat mengada-ada, oleh karenanya patut untuk ditolak;
5. Bahwa berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 100, menyatakan sebagai berikut :
 - (1) Dalam hal tanah menjadi objek perkara, ditetapkan status quo atau sita pengadilan maka tidak menghalangi proses Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Guna Bangunan yang bersangkutan;
 - (2) Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan kepada ketua pengadilan setempat dan para pihak yang berperkara;
 - (3) Catatan perkara/status quo atau sita pengadilan/skorsing sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicantumkan dalam keputusan Perpanjangan dan/atau Pembaruan Hak Guna Bangunan serta dicatat pada buku tanah dan sertipikat;

Halaman 30 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



- (4) Catatan perkara hapus setelah adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan salinannya disampaikan kepada Kantor Pertanahan;
6. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 446/Pekiringan dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 688/Pekiringan telah berakhir haknya pada tanggal 05-12-2021, sehingga status tanahnya telah berubah menjadi Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor (SHGB) Nomor 446/Pekiringan dan Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 688/Pekiringan. Bahwa pada tanggal 15 November 2021 kami Turut Tergugat menerima Permohonan Pengukuran dan Pemetaan Kadastral dari Tergugat II, dalam Rangka Pembaharuan Hak atas Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor (SHGB) Nomor 446/Pekiringan;
7. Bahwa berdasarkan Pasal 35 ayat 1 dan 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, menyatakan sebagai berikut :
- (1) Sita Perkara tidak menghalangi proses permohonan perpanjangan maupun pembaharuan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 ayat (4);
 - (2) Perpanjangan maupun pembaharuan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberitahukan secara tertulis kepada Ketua Pengadilan, yang memuat penjelasan bahwa proses perpanjangan atau pembaharuan tidak menghapus catatan adanya perkara tersebut;

Berdasarkan fakta fakta tersebut di atas, maka dengan ini kami selaku Turut Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini, untuk memeriksa, mengadili dan memberikan keputusan dengan amar putusan sbb :

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat Seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara ini.

Halaman 31 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



ATAU : Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang Memutus dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (EX AQUO ET BONO);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat, Penggugat mengajukan Replik pada tanggal 29 Maret 2022 dan atas Replik dari Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat mengajukan Duplik pada tanggal 5 April 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya adalah tidak jelas, dimana apa yang disampaikan Penggugat dalam materi Gugatan hanya berdasarkan pernyataan tidak disertai dengan bukti-bukti yang mendukung tentang materi Gugatan yang diajukan Penggugat;
2. Bahwa Gugatan Penggugat terhadap Tergugat III sangatlah tidak mendasar, karena tidak disertai dalil-dalil yang kuat yang menyatakan bahwa Tergugat III melakukan perbuatan melawan Hukum;
3. Bahwa Tergugat III tidak berhak digugat karena Tergugat III membeli sebidang tanah sudah sesuai dengan mekanisme secara sah berdasarkan kutipan akta Jual beli No. 115/2016 tertanggal 04-10-2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Yulia Wardhani, S.H, M.Kn. selaku PPAT wilayah Kota Cirebon;
4. Bahwa secara materi dalam mediasi disebutkan Penggugat bahwa tanah tersebut tidak termasuk objek tanah yang di gugat, dan untuk itu memohon untuk Tergugat III dikeluarkan dari gugatan dengan alasan tidak termasuk objek Gugatan;

Halaman 32 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



5. Memohon Kepada majelis hakim untuk memperbolehkan Tergugat III memperpanjang SHGB dengan No. 00688 Kelurahan Pekiringan, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon atas nama PT. GRACIA KREASI ROTAN, karena tidak termasuk dalam materi Penggugat;
6. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Petitum Penggugat ini jelas petitum yang tidak jelas, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III, sehingga perbuatan melawan Hukum apa yang telah Tergugat III yang dimintakan Penggugat kepada Majelis Hakim adalah Petitum yang keliru dan tidak jelas.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1, angka 2, angka 3, angka 5 dan angka 6 Tergugat III tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat III memerlukan pembuktian dari Para Pihak sehingga harus dipertimbangkan dalam pokok perkara, dengan demikian eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 4 Tergugat III mengenai secara materi dalam mediasi disebutkan Penggugat bahwa tanah tersebut tidak termasuk objek tanah yang di gugat, dan untuk itu memohon untuk Tergugat III dikeluarkan dari gugatan dengan alasan tidak termasuk objek Gugatan, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi Pasal 35 ayat (3) "*Jika Para pihak tidak berhasil mencapai kesepakatan, pernyataan dan pengakuan Para Pihak dalam proses Mediasi tidak dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses persidangan perkara*", oleh karenanya segala sesuatu yang terjadi di dalam mediasi apabila mediasi dinyatakan gagal, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti dalam proses persidangan dan oleh karenanya untuk menilai apakah Tergugat III terkait dalam perkara *aquo*, memerlukan pembuktian lebih lanjut dalam pokok perkara oleh karena terhadap eksepsi angka 4 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam jawaban Turut Tergugat telah memuat eksepsi tentang kewenangan mengadili yang pada pokoknya menyatakan baik dalam posita maupun petitum pada intinya memperlakukan terkait dengan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum atas

Halaman 33 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 446/Pekiringan atas nama PT. Wita Lestari Abadi dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 688/Pekiringan atas nama PT. Graciakreasi Rotan, sangat jelas bahwa apa yang dipermasalahkan dan menjadi dasar Gugatan Penggugat adalah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (beschikking) yang bersifat Konkrit, Individual dan Final, oleh karenanya Pengadilan Negeri Cirebon tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara aquo, seharusnya Gugatan Penggugat tersebut diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan kewenangan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Surat Edaran No. 10 tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat yang menyangkut mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut), Majelis Hakim telah mempertimbangkan dan memutuskannya dalam Putusan Sela Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn pada tanggal 8 Februari 2022;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi Turut Tergugat yang lainnya menurut Majelis Hakim telah masuk dalam pokok perkara dan harus dibuktikan dengan pembuktian, sehingga dengan demikian eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat atas terbitnya SHGB Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor: 137/Pekiringan /2001, tanggal 26-12-2001 atas nama PT. Wita Lestari Abadi (Tergugat II) dan SHGB Nomor. 688/Pekiringan, Penerbitan tanggal 13 April 2015, Surat Ukur Nomor. 00079/Pekiringan/2015 tanggal 09 April 2015 atas nama PT. Gracia Kreasi Rattan (Tergugat III), di atas tanah tempat berkegiatan Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah dimana Tergugat I menjanjikan kepada jamaah maupun Penggugat akan mewakafkan tanah tempat berdirinya Majelis Taklim Syarif Hidayatullah kepada Yayasan Majelis Taklim Syarif Hidayatullah akan tetapi Tergugat I memecah tanah tersebut menjadi atas nama Tergugat II dan

Halaman 34 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



Tergugat III, sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang merupakan salah satu pendiri Yayasan Majelis Taklim Syarif Hidayatullah;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya menyatakan pada pokoknya secara fakta dan legalitas Yayasan Majelis Ta'lim Hidayatullah berdiri sekitar tahun 1991 sebagaimana Akta Pendirian Majelis Ta'lim Hidayatullah kemudian seiring berjalan waktu dikarenakan keuangan Tergugat I yang tersendat sekitar Tahun 2010 Majelis Ta'lim Hidayatullah mulai menurun dan tidak aktif lagi, dan Tergugat I menyatakan akan memberikan wakaf tanah tersebut untuk Yayasan Majelis Ta'lim Hidayatullah maupun kepada Penggugat, dan Tergugat I bersama dengan Tuan Haji Sambas Atmadinata yang berkapasitas sebagai badan pendiri tidak pernah memberikan ikrar wakaf kepada Penggugat dikarenakan Penggugat bukanlah sebagai pemegang RUPS dalam pengurusan PT. Wita Motor Engineering, Tergugat I juga telah memiliki hak kepemilikan tanah SHGB pada tahun 1981 yang terdaftar resmi pada Kantor Pertanahan kota Cirebon;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya menyatakan pada pokoknya Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum tentang terbitnya SHGB yang dahulu bernama PT. Wita Motor Engineering yang sekarang telah berubah nama menjadi PT. Wita Lestari Abadi dikarenakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah sesuai prosedur hukum yang berlaku mengenai kewenangan mekanisme pendaftaran tanah yang tentunya telah diterbitkan dan didaftarkan melalui Kantor Pertanahan Kota Cirebon sebagaimana lembaga yang menerbitkan dan mengeluarkan SHGB Tergugat II dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya menyatakan pada pokoknya Tergugat III tidak berhak digugat karena Tergugat III membeli sebidang tanah sudah sesuai dengan mekanisme secara sah berdasarkan kutipan akta jual beli Nomor 115/2016 yang dibuat oleh Yulia Wardhani, S.H., Mkn., selaku PPAT wilayah Kota Cirebon;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dalam jawabannya menyatakan pada pokoknya Turut Tergugat meyakini tidak ada hukum dan kewenangan yang dilanggar dan apa yang telah Turut Tergugat lakukan dalam pencatatan peralihan hak atas obyek sengketa sebagaimana tersebut telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah;

Halaman 35 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban, replik, duplik, Majelis Hakim mendapatkan fakta-fakta hukum yang telah diakui oleh kedua belah pihak dan tidak terjadi perselisihan hukum sebagai berikut :

- Bahwa Yayasan Majelis Ta'lim Hidayatullah didirikan berdasarkan Akta Nomor 69 tertanggal 24 Agustus 1991 oleh
- Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo adalah sebidang tanah

Alas Hak : SHGB Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor 137/Pekiringan /2001, tanggal 26-12-2001;

Luas : Atas nama Tergugat 2 seluas 4865 M²;

Alamat Objek : Jl. Dr. Cipto Mangunkusumo;

Dengan batas-batas:

Utara : Tanah Negara / Tanah Tergugat 3, SHGB Nomor. 688/Pekiringan;

Selatan : Tanah Negara berdiri di atasnya Grage Trade Centre;

Timur : Jl. Dr. Cipto Mangunkusumo;

Barat : Tanah Negara berdiri di atasnya PDAM Kota Cirebon;

Dan,

Alas Hak : SHGB Nomor. 688/Pekiringan, Penerbitan tanggal 13 April 2015, Surat Ukur Nomor. 00079/Pekiringan/2015 tanggal 09 April 2015;

Luas : Atas nama Tergugat 3 seluas 1000 M² dan Tergugat 3 seluas 1000 M²;

Alamat Objek : Jl. Dr. Cipto Mangunkusumo;

Dengan batas-batas :

Utara : Gg. Bakti / Tanah Negara berdiri di atasnya BCA;

Selatan : Tanah Negara / Tanah Tergugat 3, SHGB Nomor: 446/Pekiringan;

Timur : Jl. Dr. Cipto Mangunkusumo;

Barat : Tanah Negara berdiri di atasnya PDAM Kota Cirebon

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas yang menjadi pokok persengketaan para pihak adalah "Apakah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas terbitnya SHGB Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor:

Halaman 36 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



137/Pekiringan /2001, tanggal 26-12-2001 dan SHGB Nomor. 688/Pekiringan, Penerbitan tanggal 13 April 2015, Surat Ukur Nomor. 00079/Pekiringan/2015 tanggal 09 April 2015 sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat?” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat berkewajiban membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4 dan 2 (dua) orang Saksi;

Menimbang, bahwa alat bukti surat bertanda **P-1** berupa Fotokopi Akta Pendirian Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah Nomor: 69, tanggal 24 Agustus 1991 Notaris Iskandar Wiramiharja, bukti surat bertanda **P-2** berupa fotokopi Akta Nomor: 16 tanggal 12 Februari 2015, Notaris Deborah Ratnasari, S.H., Sp.N., bukti surat bertanda **P-3** berupa fotokopi SHGB Nomor: 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor: 137/Pekiringan/2001, tanggal 26 Desember 2001, letak tanah Jalan Dr. Cipto Mangunkusumo, dengan luas 5865 M²., bukti surat bertanda **P-4** berupa Asli Salinan Putusan Nomor : 80/Pdt.G/2020/PN.Cbn. tanggal 28 September 2021 ;

Menimbang, bahwa **saksi ke-1 Aang Subeki**, pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I sejak Tahun 1983 dan Saksi diminta oleh Tergugat I untuk jadi pengurus di Yayasan, Ayah Penggugat adalah kakak sepupu Saksi, sepengetahuan Saksi hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I dekat, dan sepengetahuan Saksi Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah untuk kegiatan pengajian rutin yang dilakukan setiap Jum'at malam Sabtu berkegiatan sejak tahun 1982 kemudian pada tahun 1986 saya pindah ke Majalengka semenjak pindah Saksi ikut pengajian 1 (satu) bulan 1 (satu) kali dan dananya dari H. Tofik Ramdani, Saksi pernah mendengar Tergugat I mengatakan pada saat pengajian bahwa tanah sebagian diwakafkan untuk umat, kemudian sekitar tahun 2000 Tergugat I mengajak Saksi ke Buntet dengan maksud Tergugat I ingin menyerahkan Yayasan kepada Kyai sepuh Abdullah Abas Pimpinan Pondok Pesantren Buntet lalu oleh Kyai sepuh Abdullah Abas diserahkan lagi ke Kang Ayib Muh dan setelah sepakat dibuat Surat Pernyataan Pengajian diurus oleh 2 (dua) Kyai, wakaf tersebut belum ditunaikan, Saksi sendiri tidak pernah melihat Akta Pendirian

Halaman 37 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



Yayasan Majelis Ta'lim, Saksi mengurus Yayasan selama kurang lebih 9 (Sembilan) bulan yang dikenal dengan nama Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah dan awalnya dikenal Pengajian Yukeng (Tergugat I), sepengetahuan Saksi kesepakatan yang diserahkan kepada Kyai Abdullah Abas mengenai kesepakatan untuk mengurus Yayasan, Saksi tidak mengetahui tanah mana yang diwakafkan untuk umat, dan belum ada Akta Wakaf nya, lokasi Yayasan di Jalan Cipto Mangun Kusumo dan batas-batasnya sebelah Utara Gang Bakti / BCA sebelah Selatan GTC, sebelah Barat PDAM dan sebelah Timur Jalan Dr. Cipto Mangunkusumo;

Menimbang, bahwa **saksi ke-2 Eko Suryahadisiswo**, pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I sejak Tahun 2005 pada saat Saksi diajak oleh saudara Saksi ke Jakarta, Saksi tidak tahu ada permasalahan dan tidak mengetahui ada urusan tentang Yayasan, Saksi pernah diajak Penggugat tahun 2016 bertemu Tergugat I (Yukeng) di lokasi Gunung Sari ada obrolan kegiatan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah (MTH), bahwa Saksi pernah mendengar kalau Tergugat I mengatakan akan mewakafkan tanah seluas 1000 meter untuk umat, Saksi mengetahui dan pernah melihat Akta Pendirian Majelis Taklim, mengenai pekerjaan Tergugat I, Saksi tidak mengetahui, Saksi sendiri bukan pengurus dari Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah, Saksi tidak mengetahui tentang PT. Wita, Saksi hanya mengantar Pak H. Andy, tanggapan Saksi mengenai tanah akan diwakafkan untuk umat menurut Saksi biasa saja karena sering diucapkan;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I-1 sampai dengan T.I-13 dan 2 (dua) orang yang masing-masing memberikan keterangan di bawah sumpah yaitu 1. H. Moch. Arsyad, 2. Junaedi;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yaitu alat bukti surat tertanda **T.I-1**, berupa fotokopi Akta Pendirian PT.WITA MOTOR AND ENGINEERING COMPANY LIMITED, bukti surat bertanda **T.I-2**, berupa fotokopi Akta Pendirian PT.WITA MOTOR AND ENGINEERING COMPANY LIMITED, bukti surat bertanda **T.I-3**, berupa fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.302/Pekiringan berdasarkan SK Mendagri tertanggal 13-4-1981 No.SK.540/HGB/DA/1981, terdaftar atas nama Pemegang Hak PT.WITA MOTOR AND ENGINEERING COMPANY LIMITED semenjak tertanggal 07-12-1981, bukti surat bertanda **T.I-4**, berupa fotokopi Akta Nomor 91 tertanggal 23

Halaman 38 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



November 1983, yang dibuat dihadapan Pejabat Notaris Nyonya NANY SUSANTY,S.H. Notaris berkedudukan di Cirebon, bukti surat bertanda **T.I-5**, berupa fotokopi Akta Pendirian Yayasan “Majlis Ta’lim Syarif Hidayatullah” Nomor 69 tertanggal 24 Agustus 1991, bukti surat bertanda **T.I-6**, berupa fotokopi Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT.WITA MOTOR AND ENGINEERING COMPANY LIMITED dan telah berubah menjadi PT WITA LESTARI ABADI, Akta Nomor 51 tertanggal 14 September 2012, bukti surat bertanda **T.I-7**, berupa fotokopi Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT.WITA MOTOR AND ENGINEERING COMPANY LIMITED dan telah berubah menjadi PT WITA LESTARI ABADI, Akta Nomor 16 tertanggal 12 Februari 2015, bukti surat bertanda **T.I-8**, berupa fotokopi salinan resmi Putusan Nomor 80/Pdt.G/2020/PN.Cirebon yang telah diputus tertanggal 28 September 2021, bukti surat bertanda **T.I-9**, berupa fotokopi Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa **saksi ke-1 H. Moch Arsyad**, pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi di Majelis Ta,lim Hidayatullah sejak tahun 1986 sebagai Pelaksana pengajian, pengeajian dilaksanakan setiap malam Sabtu sekitar pukul 20.00 WIB sampai dengan pukul 22.00 WIB, kegiatannya mendengarkan ceramah dari Habib-habib yang didatangkan diaman diantaranya ada dari Surabaya, Jakarta, Letak Majelis Ta,lim Hidayatullah berada di Gunungsari Jalan Cipto Mangunkusumo dekat Grage Mall, dan seingat Saksi aktif pengajian sampai akhir 1998, Saksi tidak pernah bertemu Penggugat setahu Saksi Penggugat tidak aktif di pengajian dan pada saat itu yang bayar ceramah dari H. Susilawan (Yukeng), sepengetahuan Saksi lokasi Majelis Ta’lim Hidayatullah milik H. Susilawan (Yukeng) dan Saksi pada saat itu pernah disuruh untuk mengambil sertifikat di BPN Tahun 1986, di lokasi ada bengkel dan bengkel tersebut milik H. Susilawan (Yukeng), Saksi tidak ingat dengan saudara Aang Subekti, Saksi sendiri menjadi pengurus sejak tahun 1968 sampai dengan tahun 1998 hingga pengajian tidak aktif lagi;

Menimbang, bahwa **saksi ke-2 Junaedi**, pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi di Majelis Ta,lim Hidayatullah sejak Tahun 1995 sampai dengan Tahun 2006 dan Saksi bekerja sebagai teknisi listrik, sepengetahuan Saksi pengajian pada saat itu dilaksanakan setiap hari Jum’at malam Sabtu dan dilaksanakan 1 (satu) bulan 4 (empat) kali kemudian terakhir 1 (satu) bulan 1 (satu) kali, kegiatan Majelis Ta’lim Hidayatullah yaitu mendengarkan ceramah

Halaman 39 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



dengan mengundang penceramah dulu pernah mengundang Kiai Zaenudin MZ dan yang membiayai sepengetahuan Saksi adalah dana dari Tergugat I H. Susilawan (Yukeng), letak Majelis Ta'lim Hidayatullah tersebut di Jalan Cipto Mangunkusumo, dan sepengetahuan Saksi lokasi Majelis Ta'lim Hidayatullah tersebut adalah milik Tergugat I H. Susilawan, dulu di tempat tersebut ada bengkel mobil milik Tergugat I, pengajian sudah tidak aktif di Tahun 2006, dan Saksi tidak pernah bertemu dengan Penggugat karena sepengetahuan Saksi Penggugat tidak aktif di pengajian, walaupun ada pengajian yang membayar pengajian adalah Tergugat I (H. Susilawan), lokasi Majelis Ta'lim Hidayatullah milik Tergugat I (H. Susilawan), Saksi tidak mengetahui hubungan Pengugat dengan Majelis Ta'lim Hidayatullah, pada saat bekerja menjadi teknisi listrik Saksi bekerja setiap hari dan pengajian biasanya diluar gedung menggunakan sound system dan Saksi bekerja di Majelis Ta'lim Hidayatullah tidak merangkap di bengkel juga, Saksi pada saat bekerja disana menggantikan bapak Saksi, sepengetahuan Saksi kalau ada acara pengajian Tergugat I tidak memberikan sambutan dan Saksi juga tidak mengetahui apakah tanah tersebut akan diwakafkan atau tidak;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat II yaitu alat bukti surat tertanda **T.II-1**, berupa fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.446/Pekiringan dengan Surat Ukur Nomor 137/Pekiringan/2001 tanggal 26-12-2001 dengan sisa luas 4865 M2, bukti surat bertanda **T.II-2**, berupa fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00688/Pekiringan dengan Surat Ukur Nomor 00079/Pekiringan/2015 tanggal 09-04-2015 dengan luas 1000 M2, bukti surat bertanda **T.II-3**, berupa fotokopi Surat Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT WITA LESTARI ABADI, Nomor 2 tertanggal 6 April 2021, bukti surat bertanda **T.II-4**, berupa fotokopi Bukti SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2018 atas nama PT WITA LESTARI ABADI, bukti surat bertanda **T.II-5**, berupa fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) lunas Pajak Bumi dan Bangunan tahu Pajak 2010, Tahun 2011, Tahun 2012, Tahun 2013, Tahun 2014 melalui Bank BJB atas nama PT WITA LESTARI ABADI, bukti surat bertanda **T.II-6**, berupa fotokopi SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2021, atas nama PT WITA LESTARI ABADI, bukti surat bertanda **T.II-7**, berupa fotokopi Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data PT WITA LESTARI ABADI, bukti surat bertanda **T.II-8**, berupa fotokopi Legalitas Perusahaan pada PT WITA LESTARI ABADI, bukti surat

Halaman 40 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



bertanda **T.II-9**, berupa fotokopi Surat melalui Kepala Kantor Pertanahan Tembusan Kepada Ketua Pengadilan Negeri Cirebon;

Menimbang, bahwa **saksi ke-1 H. Moch Arsyad**, pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi di Majelis Ta'lim Hidayatullah sejak tahun 1986 sebagai Pelaksana pengajian, pengeajian dilaksanakan setiap malam Sabtu sekitar pukul 20.00 WIB sampai dengan pukul 22.00 WIB, kegiatannya mendengarkan ceramah dari Habib-habib yang didatangkan dimana diantaranya ada dari Surabaya, Jakarta, Letak Majelis Ta'lim Hidayatullah berada di Gunungsari Jalan Cipto Mangunkusumo dekat Grage Mall, dan seingat Saksi aktif pengajian sampai akhir 1998, Saksi tidak pernah bertemu Penggugat setahu Saksi Penggugat tidak aktif di pengajian dan pada saat itu yang bayar ceramah dari H. Susilawan (Yukeng), sepengetahuan Saksi lokasi Majelis Ta'lim Hidayatullah milik H. Susilawan (Yukeng) dan Saksi pada saat itu pernah disuruh untuk mengambil sertifikat di BPN Tahun 1986, di lokasi ada bengkel dan bengkel tersebut milik H. Susilawan (Yukeng), Saksi tidak ingat dengan saudara Aang Subekti, Saksi sendiri menjadi pengurus sejak tahun 1968 sampai dengan tahun 1998 hingga pengajian tidak aktif lagi;

Menimbang, bahwa **saksi ke-2 Junaedi**, pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi di Majelis Ta'lim Hidayatullah sejak Tahun 1995 sampai dengan Tahun 2006 dan Saksi bekerja sebagai teknisi listrik, sepengetahuan Saksi pengajian pada saat itu dilaksanakan setiap hari Jum'at malam Sabtu dan dilaksanakan 1 (satu) bulan 4 (empat) kali kemudian terakhir 1 (satu) bulan 1 (satu) kali, kegiatan Majelis Ta'lim Hidayatullah yaitu mendengarkan ceramah dengan mengundang penceramah dulu pernah mengundang Kiai Zaenudin MZ dan yang membiayai sepengetahuan Saksi adalah dana dari Tergugat I H. Susilawan (Yukeng), letak Majelis Ta'lim Hidayatullah tersebut di Jalan Cipto Mangunkusumo, dan sepengetahuan Saksi lokasi Majelis Ta'lim Hidayatullah tersebut adalah milik Tergugat I H. Susilawan, dulu di tempat tersebut ada bengkel mobil milik Tergugat I, pengajian sudah tidak aktif di Tahun 2006, dan Saksi tidak pernah bertemu dengan Penggugat karena sepengetahuan Saksi Penggugat tidak aktif di pengajian, walaupun ada pengajian yang membayar pengajian adalah Tergugat I (H. Susilawan), lokasi Majelis Ta'lim Hidayatullah milik Tergugat I (H. Susilawan), Saksi tidak mengetahui hubungan Pengugat dengan Majelis Ta'lim Hidayatullah, pada saat bekerja menjadi teknisi listrik Saksi bekerja setiap hari dan pengajian biasanya diluar gedung menggunakan

Halaman 41 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



sound system dan Saksi bekerja di Majelis Ta'lim Hidayatullah tidak merangkap di bengkel juga, Saksi pada saat bekerja disana menggantikan bapak Saksi, sepengetahuan Saksi kalau ada acara pengajian Tergugat I tidak memberikan sambutan dan Saksi juga tidak mengetahui apakah tanah tersebut akan diwakafkan atau tidak;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya juga telah mengajukan bukti berupa bukti T.III-1 sampai dengan T.III-2, namun tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat III yaitu alat bukti surat bertanda **T.III-1**, berupa fotokopi Akta PT Gracia Kreasi Rotan, bukti surat bertanda **T.III-2**, berupa fotokopi Akta Jual Beli No.115/2016, bukti surat bertanda **T.III-3**, berupa fotokopi Surat Guna Bangunan No.00688;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TT-1 sampai dengan TT-4 dan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat yaitu alat bukti surat bertanda **TT-1**, berupa fotokopi Buku Tanah Nomor (SHGB) Nomor 446/ Pekiringan Penerbitan tanggal 13-02-2002 dengan Surat Ukur Nomor 137/Pekiringan/2001 tanggal 26-12-2001 dengan luas 4865 M2 tercatat atas nama PT. Wita Lestari Abadi, bukti surat bertanda **TT-2**, berupa fotokopi Buku Tanah Nomor (SHGB) No.668/Pekiringan Penerbitan tanggal 13-4-2015 dengan Surat Ukur Nomor 00079/Pekiringan/2015 luas 1000 M2 tercatat atas nama PT. Graciakreasi Rotan, bukti surat bertanda **TT-3**, berupa fotokopi Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor: 491-550.2-32-2001 tanggal 29 November 2001, bukti surat bertanda **TT-4**, berupa fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cirebon Nomor : HP.01.02/72-32.74/II/2022 tanggal 31 Januari 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi obyek dalam perkara *aquo* adalah tanah sebagaimana SHGB Nomor 446/Pekiringan, dengan Surat Ukur Nomor 137/Pekiringan /2001, tanggal 26-12-2001 dan SHGB Nomor. 688/Pekiringan, Penerbitan tanggal 13 April 2015, Surat Ukur Nomor. 00079/Pekiringan/2015 tanggal 09 April 2015, kemudian berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 tahun 2001 Majelis Hakim telah melakukan sidang Pemeriksaan Setempat terhadap objek yang menjadi sengketa berupa tanah seluas \pm 5.865 M2 tersebut pada tanggal 25 Mei 2022

Halaman 42 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



yang terletak di Jalan Dr. Ciptomangunkusumo Kelurahan Pekiringan Kecamatan Kesambi Kota Cirebon;

Menimbang, bahwa karena obyek yang dipersengketakan oleh kedua belah pihak yang berperkara adalah tanah seluas ± 5.865 M2 yang terletak di Jalan Dr. Ciptomangunkusumo Kelurahan Pekiringan Kecamatan Kesambi Kota Cirebon berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 446, sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat, terlebih dahulu Majelis Hakim perlu mempertimbangkan mengenai asal usul dan kepemilikan tanah *in casu*;

Menimbang, bahwa mengenai asal usul dan kepemilikan tanah *in casu*, setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati bukti-bukti surat yang diajukan para pihak dipersidangan, terutama bukti surat tertanda T.I-2 berupa Sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 302 seluas ± 5.865 M2 atas nama PT. Wita Motor and Engineering Company Limited dan bersesuaian dengan bukti surat tertanda TT-3 berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 491-550.2-32-2001 mengenai pemberian perpanjangan Hak Guna Bangunan terletak di Kelurahan Pekiringan Kecamatan Kesambi Kota Cirebon, bahwa tanah seluas ± 5.865 m² tersebut sejak tahun 1981 pemegang hak berdasarkan Sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 302 tanggal 7 Desember 1981 adalah PT. Wita Motor Engineering Company Limited;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti surat tertanda P-3 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 446 yang identik dengan bukti surat tertanda T.II-1 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 446 dan bukti surat tertanda TT-1 berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 446 atas nama PT. Wita Motor and Engineering Company Limited serta dihubungkan dengan bukti surat tertanda TT-3 berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor 491-550.2-32-2001 mengenai pemberian perpanjangan Hak Guna Bangunan terletak di Kelurahan Pekiringan Kecamatan Kesambi Kota Cirebon diperoleh fakta bahwa tanah seluas ± 5.865 m² yang terletak di Jalan Dr. Cipto Mangun Kusumo Kelurahan Pekiringan Kecamatan Kesambi Kota Cirebon berasal dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 302 yang terbit tanggal 7 Desember 1981 atas nama PT. Wita Motor And Engineering Company Limited dan telah

Halaman 43 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



diperpanjang oleh Turut Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 446 tanggal 13 Februari 2002;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat tertanda P-2 yang identik dengan bukti surat tertanda T.II-7 berupa Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham PT. Wita Motor And Engineering Company Limited Nomor 16 yang dibuat dihadapan Debora Ratnasari, S.H., Sp.N., Notaris yang berkedudukan di Cirebon pada pokok Akta tersebut adalah persetujuan perubahan anggaran dasar Perseroan dari PT. Wita Motor And Engineering Compay Limited menjadi PT. Wita Lestari Abadi;

Menimbang, bahwa dengan adanya persetujuan perubahan anggaran dasar Perseroan dari PT. Wita Motor And Engineering Compay Limited menjadi PT. Wita Lestari Abadi tersebut kemudian Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 446 atas nama PT. Wita Motor And Engineering Compay Limited berganti nama menjadi PT. Wita Lestari Abadi berdasarkan Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. Wita Motor yang dibuat oleh Notaris Deborah Ratnasari, S.H., yang berkedudukan di Cirebon pada tanggal 12 Maret 2015;

Menimbang, bahwa kemudian tanah seluas ± 5.865 M2 sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 446 atas nama PT. Wita Lestari Abadi tersebut beralih kepada PT. Gracia Kreasi melalui jual beli seluas ± 1000 m² berdasarkan Akta Jual beli Nomor 115/2016 yang dibuat dihadapan Yulia Wardhani, S.H., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Kota Cirebon tanggal 05 Oktober 2016, sehingga oleh karenanya terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 688 tanggal 13 April 2015 atas nama PT. Gracia Kreasi Rotan sebagaimana bukti surat tertanda TT-2 berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 688;

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati gambar situasi yang terdapat pada bukti surat tertanda P-3, T.II-1, TT-1, dan TT-2 telah bersesuaian dengan bukti surat tertanda T.I-3 diperoleh fakta bahwa tanah seluas ± 5.865 M2 tersebut dengan batas sebelah Utara, Selatan, Timur dan Baratnya adalah tanah Negara, maka berdasarkan bukti-bukti tersebut Majelis Hakim berkeyakinan bahwa tanah yang menjadi sengketa seluas ± 5.865 m² sesuai Sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 446 atas nama PT. Wita Lestari Abadi dan telah dialihkan seluas ± 1000 m² kepada PT. Gracia Kreasi Rotan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 688 tersebut adalah berasal

Halaman 44 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



dari tanah Negara karena tidak terikat dalam perjanjian secara otentik dengan pihak lain sebagai pemegang Hak milik maupun Pemegang Hak Pengelolaan;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa *Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun*;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran menyebutkan bahwa *tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan meliputi :*

- a. Tanah Negara
- b. Tanah Hak Pengelolaan, dan;
- c. Tanah Hak Milik

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 46 huruf (a) Jo. Pasal 47 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa *hapusnya hak guna bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 diatas tanah Negara mengakibatkan :*

- a. Tanah menjadi Tanah Negara;
- b. Sesuai dengan amar putusan Pengadilan;

Menimbang, bahwa setelah diteliti bukti surat tertanda P-3 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 446 atas nama PT. Wita Lestari Abadi dan bukti Surat tertanda TT-2 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 688 atas nama PT. Gracia Kreasi Rotan masa pemberian haknya berakhir tanggal 05 Desember 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bukti surat bertanda **T.II-9**, berupa fotokopi Surat melalui Kepala Kantor Pertanahan Tembusan Kepada Ketua Pengadilan Negeri Cirebon dan bukti surat bertanda **TT-4**, berupa fotokopi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Cirebon Nomor : HP.01.02/72-32.74/II/2022 tanggal 31 Januari 2022 yang menerangkan apabila perpanjangan PT Wita Lestari Abadi mengajukan permohonan pembaharuan SHGB PT Wita Lestari Abadi yang telah berakhir tanggal 5 Desember 2021, sebagaimana ketentuan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, dalam hal tanah menjadi obyek perkara, ditetapkan status quo atau sita tidak



menghalangi proses perpanjangan dan/atau Pembaharuan Hak Guna Bangunan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah dalam sengketa tanah tersebut adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan bahwa *setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahan tersebut*;

Menimbang, bahwa dengan berkembangnya pemahaman hukum mengenai perbuatan melawan hukum, kemudian diperluas dalam hoge raad tanggal 31 Januari 1919 pasca putusan lindebaum melawan cohen yang memberikan definisi perbuatan melawan hukum, yaitu :

1. Melanggar hak subyektif orang lain;
2. Melanggar kewaiban hukum pelaku
3. Adanya pelanggaran terhadap kaedah kesusilaan;
4. Melanggar kepatutan dalam masyarakat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan kedudukan Penggugat apakah memiliki keterkaitan terhadap tanah *in casu*;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati dalil gugatan Penggugat pada angka 1 (satu) dan dihubungkan dengan bukti surat tertanda P-1 berupa Akta Pendirian Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah, bahwa Penggugat bersama dengan Tergugat I dan Haji Atmadinata (Alm) mendirikan sebuah Yayasan yang bernama Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah dihadapan Notaris Cirebon Iskandar Wirawihardja, S.H., berdasarkan Akta Notaris Nomor 69 tanggal 24 Agustus 1991 dengan tujuan untuk mengembangkan ajaran agama islam;

Menimbang, bahwa kemudian setelah berdirinya Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah tersebut, Tergugat I berjanji akan mewakafkan tanah tersebut kepada Penggugat maupun kepada para jamaah, akan tetapi tidak direalisasikan oleh Penggugat sehingga tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bagunan Nomor 446 tersebut dilalihkan kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan saksi Penggugat yaitu saksi Aang Subeki dan saksi Eko Suryahadisiswo, mengetahui bahwa Tergugat



I pernah menjanjikan akan mewakafkan tanah untuk Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah akan tetapi janji tersebut hingga saat ini belum ditunaikan;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf menyebutkan bahwa Wakaf adalah *perbuatan hukum Wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah*;

Menimbang, bahwa kemudian menurut ketentuan Pasal 1 angka 3 yang dimaksud dengan *ikrar wakaf adalah pernyataan kehendak wakif yang diucapkan secara lisan dan/atau tulisan kepada nazhir untuk mewakafkan harta benda miliknya*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 Tentang Wakaf menyebutkan bahwa *Nazhir adalah pihak yang menerima harta benda wakaf dari Wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya*;

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut ketentuan Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 tentang Wakaf menyebutkan bahwa *ikrar wakaf dilaksanakan oleh Wakif kepada Nadzir di hadapan PPAIW dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi*, kemudian dalam ayat (2) menyebutkan bahwa *Ikrar Wakaf dimaksud pada ayat (1) dinyatakan secara lisan dan/atau tulisan serta dituangkan dalam Akta Ikrar Wakaf oleh PPAIW*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas, Penggugat tidak dapat menunjukan bukti berupa Akta Ikrar Wakaf yang menyatakan Tergugat I telah mewakafkan tanah dalam perkara *in casu* kepada Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah sebagaimana dalam dalil gugatannya. Tergugat I hanya menjanjikan dan mengucapkan akan mewakafkan tanah kepada Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah akan tetapi tidak diucapkan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat Tergugat I tidak pernah mengikrarkan wakaf harta bendanya baik berupa tanah maupun bangunan sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 446 atas nama PT. Wita Lestari Abadi seluas ± 5.865 m² kepada Penggugat karena Penggugat bukanlah seorang Nazhir serta tidak pernah pula dituangkan dalam Akta Ikrar Wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), sedangkan telah

Halaman 47 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



dipertimbangkan di atas terhadap Sertifikat Hak guna Bangunan Nomor 446 atas nama PT. Wita Lestari Abadi maupun Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor 688 atas nama Gracia Kreasi Rotan;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 9 Akta Pendirian Yayasan Majelis Ta'Lim Syarif Hidayatullah Nomor 69 tanggal 24-08-1991 menyebutkan "*Badan Pengurus mewakili Yayasan baik di dalam maupun di luar Pengadilan dan berhak bertindak untuk dan atas nama yayasan.....melaksanakan segala keputusan rapat anggauta badan Pengurus*". Bahwa sebagaimana tertuang dalam Akta Pendirian Yayasan Majelis Ta'Lim Syarif Hidayatullah Nomor 69 tanggal 24-08-1991, Penggugat adalah pendiri dari Majelis Ta'Lim Syarif Hidayatullah akan tetapi tidak masuk dalam susunan Badan Pengurus Majelis Ta'Lim Syarif Hidayatullah (vide bukti P-1 dan T-I-5);

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat serta alat bukti yang diajukan Penggugat, tidak menunjukkan telah terjadi hubungan hukum adanya perikatan baik sewa menyewa, jual beli ataupun berkedudukan sebagai pihak ketiga yang dilanggar haknya oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat atas obyek dalam perkara *in casu*;

Menimbang, bahwa berdasarkan berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat apabila Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan terhadap tanah seluas \pm 5.865 M2 tersebut sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 446 atas nama PT. Wita Lestari Abadi dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 688 atas nama PT. Gracia Kreasi Rotan baik sebagai Penggugat secara pribadi maupun sebagai Nazhir serta atas nama Yayasan Majelis Ta'lim Syarif Hidayatullah;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan *in casu* karena tidak ada hak Penggugat yang dilanggar oleh para Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga tidak ada kerugian yang ditimbulkan para Tergugat dan Turut Tergugat kepada Penggugat (*error in persona*) mengakibatkan gugatan Penggugat mengandung cacat formil, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 639 K/Sip/1975, tanggal 28 Mei 1977;

Menimbang, bahwa oleh karenanya gugatan dikualifikasikan mengandung cacat formil maka gugatan harus dianggap tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, sedangkan mengenai Majelis Hakim juga belum

Halaman 48 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



mempertimbangkan pokok perkara, oleh karenanya terhadap pokok perkara haruslah dikesampingkan dan tidak perlu dipertimbangkan lagi sehingga Majelis Hakim menyatakan bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka Penguat berada di pihak yang kalah sudah sepatutnya dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 46 huruf (a) Jo. Pasal 47 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 4 dan Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomor 41 tahun 2004 Tentang Wakaf, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Dalam Ekspsi

- Menolak Eksepsi Tergugat III dan Turut Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp3.310.000,00 (tiga juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon, pada hari Jumat, tanggal 22 Juli 2022, oleh kami, Hapsari Retno Widowulan, S.H., sebagai Hakim Ketua, Rizqa Yunia, S.H., dan Galuh Rahma Esti, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 81/Pdt.G/2022/PN Cbn tanggal 15 November 2021, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 26 Juli 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hapsari Retno Widowulan, S.H., sebagai Hakim Ketua, dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota, dibantu Dedeh Kuraesin, Panitera Pengganti Pengadilan Negeri, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat

Halaman 49 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn



secara elektronik dan telah dikirim pada hari itu juga melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Cirebon;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rizqa Yunia, S.H.

Hapsari Retno Widowulan, S.H.,

Galuh Rahma Esti, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dedeh Kuraesin

Perincian biaya :

1. Materai	Rp 10.000,00
2. ATK	Rp 100.000,00
3. PNBP / pendaftaran	Rp 30.000,00
4. PNBP Panggilan Penggugat	Rp 10.000,00
5. Pemeriksaan setempat	Rp 850.000,00
6. PNBP Pemeriksaan setempat	Rp 10.000,00
7. Penggandaan	Rp 15.000,00
8. Panggilan Tergugat	Rp2.205.000,00
9. Redaksi	Rp 10.000,00
10. Biaya Sumpah /Saksi	Rp 30.000,00
11. PNBP panggilan pertama	
Tergugat per relas	<u>Rp 40.000,00</u>
Jumlah	Rp3.310.000,00
(tiga juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah)	

Halaman 50 dari 50 Putusan Nomor 81/Pdt.G/2021/PN Cbn

Disclaimer

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