



P U T U S A N

Nomor 136/Pdt/2015/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara : -----

PT. GRIYA PERMATA INDAH, Berkedudukan hukum di Jalan Evakuasi No.03, Kelurahan Sunyaragi, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, dalam hal ini memberi kuasa kepada : -----

- ADARDAM ACHYAR,SH.MH ; -----
- M. IRWAN NASUTION, SH ; -----
- T.M. RAIHANSYAH, SH ; -----
- DJOEHARNINGTIAS DS,SH ; -----

berkantor di Sudirman Plaza Kav. AA-01 Jl. Jend. Sudirman No. 91 Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Oktober 2014 Pemanding semula Tergugat III ; -----

M e l a w a n

- I. a). KH. MOCH PAKIH ; -----
- b). M A K S U M ; -----

Pekerjaan masing-masing sebagai wiraswasta, di Kampung Pesantren Bendakerep, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon, Para Terbanding semula Penggugat I dan II ; -----

D a n

- II. AHLI WARIS Almarhum AHMAD, masing-masing bernama : -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a). SITI AMINAH, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Rt. 06 Rw.06, Blok Kedungkrisik Selatan, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon ; -----
- b). KADIR, Pekerjaan pensiunan, bertempat tinggal di Rt.06 Rw.06 Blok Kedungkrisik Selatan, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti Kota Cirebon ; -----
- c). IBRAHIM, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Rt.06 Rw.06 Blok Kedungkrisik Selatan, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon ; -----
- d). Ahli Waris Almarhumah ROKAMAH, masing-masing bernama :
- TOHA, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Rt.05 Rw.06 Blok Kedungkrisik Selatan, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon ; -----
 - SAENAH, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Rt.05 Rw.06 Blok Kedungkrisik Selatan, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon ; -----
 - SITI AISYAH, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Rt.05 Rw.06 Blok Kedungkrisik Selatan, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon ; -----
 - ISMAIL, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Rt.01 Rw.05, Blok Kedungkrisik Selatan, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon ; -----
 - NEDI, Pekerjaan Karyawan BUMD, bertempat tinggal di Rt.06 Rw.06 Blok Kedungkrisik Seelatan, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon ; -----
 - SUWANDI, Pekerjaan Swasta, bertempat tinggal di Rt.06 Rw.06 Blok Kedungkrisik Selatan, Kelurahan Argasunya, Kecamatan Harjamukti, Kota Cirebon ; -----
- PARA TURUT TERBANDING semula PARA TERGUGAT I ; -----
- III. SOEBEKTI MARTA SUDJANA (dh. SOUW KIONG BIE), Pekerjaan Wiraswasta, dahulu bertempat tinggal di Jalan Kalibaru Utara No. 36 D

Halaman 2 dari 10 halaman putusan No.136/Pdt/2015/PT.Bdg.



Rt.06 Rw.02 Kelurahan Kejaksan, Kota Cirebon, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya. TURUT TERBANDING semula TERGUGAT II ; -----

IV. Pejabat Pembuat Akta Tanah MORINI BSUKI, SH, Berkedudukan di Jalan Kartini No. 62 Kota Cirebon, TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT I ; -----

V. KANTOR PERTANAHAN KOTA CIREBON, Beralamat di Jalan Dr. Wahidin No.44 Kelurahan Sukapura. Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT II ; -----

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ; -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 7 Oktober 2014 Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Cbn, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian ; -----
2. Menyatakan sah Akta Jual Beli No./71/Akta/1975 tanggal 26 Agustus 1975 antara AHMAD (orang tua para Tergugat I) dengan Penggugat II (MAKSUM), dihadapan PPAT SURJONO NATADIPURA, BA, Camat Kota Cirebon Selatan ; -----
3. Menyatakan Penggugat II adalah pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Blok Pehmakum Kelurahan Kalijaga Kecamatan Harjamukti, dikenal dengan Sertipikat hak Guna Bangunan No.1635/Kel. Kalijaga atas nama Tergugat III (PT. GRIYA PERMATA INDAH), seluas \pm 7.000 m², dengan batas-batas : -----
 - Sebelah utara dengan karang ; -----
 - Sebelah timur dengan solokan ; -----
 - Sebelah selatan dengan tegalan ; -----
 - Sebelah barat dengan tanah milik Radjid ; -----



4. Menyatakan sah dan mengikat SURAT PERJANJIAN SEWA MENYEWA TANAH SAWAH tanggal 12 Juli 1994 antara Penggugat II (MAKSUM) dengan PURNO ; -----
5. Menyatakan AHMAD (orang tua para Tergugat I) telah melakukan perbuatan melawan hukum ; -----
6. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No.487/Kelurahan Kalijaga atas nama AHMAD (orang tua para Tergugat I) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----
7. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Jual Beli No.102/1979 tanggal 1 September 1979 antara AHMAD (orang tua para Tergugat I) dengan Tergugat II (SOEBEKTI MARTA SUDJANA dh.SOUW KIONG GIE) dihadapan Turut Tergugat I (PPAT MORINI BASUKI, SH) ; -----
8. Menyatakan pelepasan hak dari Tergugat II (SOEBEKTI MARTA SUDJANA dh SOUW KIONG GIE) kepada Negara yang kemudian dimohonkan haknya oleh Tergugat III (PT.GRIYA PERMATA INDAH) adalah melawan hukum ; ---
9. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1635/Kelurahan Kalijaga, Surat Ukur tanggal 16 Maret 1998 No.534/1998 atas nama Tergugat III (PT.GRIYA PERMATA INDAH) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.
10. Memerintahkan kepada siapapun juga yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan kembali kepada Penggugat II dalam keadaan kosong, dengan segera, seketika dan tanpa ada beban apapun juga ; -----
11. Memerintahkan para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ; -----
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng, yang ditetapkan sebesar Rp. 2.791.000,00 (Dua Juta tujuh ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah) ; -----
13. Menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya ; -----



Menimbang, bahwa akta permohonan banding tanggal 23 Oktober 2014 Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Cbn dibuat Panitera Pengadilan Negeri Cirebon, menerangkan bahwa Tergugat III melalui Kuasanya Raihansyah, SH Dkk, telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 7 Oktober 2014 Nomor 17/Pdt.G/2014/PN.Cbn, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan masing-masing tanggal 31 Oktober 2014, 3, 7, 13 Nopember 2014 ; -----

Menimbang, bahwa sehubungan permohonan banding tersebut pbanding semula Tergugat III, telah mengajukan memori banding tertanggal 10 Nopember 2014, yang diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tertanggal 10 Nopember 2014 ; -----

Menimbang, bahwa menanggapi memori banding tersebut, Terbanding semula Para Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 1 Desember 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tertanggal 4 Desember 2014 ; -----

Menimbang bahwa, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkaranya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon, seperti ternyata dari pemberitahuan tentang hal itu pada tanggal 13, 14, 15, 16, 20 Januari 2015, 12 Februari 2015 ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari pbanding semula Tergugat III, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan dalam Undang-undang oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa Pbanding semula Tergugat III, dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut : -----

- Bahwa KH. Moch Pakih (Penggugat I) tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat dalam perkara aquo, karena akta jual beli Nomor 71 / Akta/ 1975 tanggal 26 Agustus 1975 atas nama Penggugat II ; -----



- Bahwa oleh karenanya gugatan berkaitan dengan tanah objek sengketa, mutlak hanya dapat dilakukan oleh Penggugat II ; -----
- Bahwa gugatan para penggugat kurang pihak, karena tidak melibatkan pihak ketiga, dengan tidak melibatkannya sebagai pihak Kepala Kecamatan Kota Cirebon dan pihak ketiga lainnya seperti Tirya Bin Tabung dan Purno dan lain-lainnya ; -----
- Bahwa gugatan tidak jelas dan kabur gugatan tidak didukung oleh posita gugatan ; -----
- Bahwa posita gugatan saling bertentangan satu dengan yang lainnya ; -----
- Bahwa tanah objek sengketa masih tercatat atas nama Ahmad dan belum dibalik nama atas nama penggugat II, oleh karenanya penggugat II belum memenuhi persyaratan sebagai pemilik tanah objek sengketa ; -----
- Bahwa penjabaran lebih lanjut memori banding tersebut sebagaimana tercantum dalam memori banding dimaksud ; -----

Menimbang, bahwa Terbanding semula para penggugat dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut : -

- Bahwa judec pactie tidak salah dalam mempertimbangkan hubungan hukum dan legal standing antara KH. Moch Fakhri ; -----
- Bahwa walaupun akta jual beli Nomor 71/ akta/ 1975 tanggal 26 Agustus 1975 atas nama Penggugat II, namun dikarenakan Penggugat II masih muda / maka pengelolaan tanah objek sengketa dilakukan oleh Penggugat I ; -----
- Bahwa oleh karena ada posita dan petitum yang menuntut agar pengelolaan tanah sawah yang diatur oleh Terbanding I yang disewakan kepada pihak lain, agar dinyatakan sah menurut hukum, maka sesuai dengan hukum acara, maka Terbanding I haruslah dijadikan penanggung dalam hal ini Penggugat I ; -----
- Bahwa oleh karena berbentuk akta otentik maka akta jual beli Nomor 71/ akta/1975 tanggal 26 April 1971 memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga bukti telah terjadi jual beli. ; -----
- Bahwa tidak ada satu dalil atau saksi yang diajukan oleh Pembanding maupun Turut Terbanding yang membuktikan bahwa akta jual beli Nomor 71/akta/1975 tanggal 26 Agustus 1975, adalah cacat hukum atau batal demi hukum ; -----



- Bahwa sebagai konsekwensinya hukum dari sahnya akta jual beli Nomor 71/akta/1975 tanggal 26 April 1975, maka dengan demikian Penggugat II adalah pemilik yang sah menurut hukum atas tanah sepenuhnya ; -----
- Bahwa Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar dalam memberikan pertimbangannya hukum dan menganggap dalam gugatan yang diajukan para Terbanding melawan Pembanding dan para Turut Terbanding semula para Tergugat terdapat perselisihan hukum ; -----
- Bahwa Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar telah memberikan pertimbangan hukum bahwa berkas perkara dalam perkara ini sudah lengkap ; -----
- Bahwa penjabaran lebih lanjut sebagaimana diuraikan dalam kontra memori banding tersebut, kontra memori banding aquo merupakan satu kesatuan dengan putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan teliti dan seksama berita acara persidangan, pembuktian dari kedua belah pihak dan salinan putusan yang dimohonkan banding, Hakim tingkat banding menyimpulkan adanya fakta-fakta hukum sebagai berikut : -----

Pertama : -----

- Bahwa tanah objek sengketa seluas \pm 7000 m² yang terletak di blok Pehmakum Desa Kalijagamukti Kota Cirebon tercatat atas nama Ahmad, yang diperolehnya berdasarkan SK Kinag Jawa Barat Nomor 56/C/K.24/VIII/1963 Nomor urut 159 tertanggal 21 September 1963 (P1) ;
- Bahwa pada tanggal 26 Agustus 1975 berdasarkan akta jual beli Nomor 70 akta/1975 telah terjadi transaksi jual beli antara Ahmad sebagai penjual dengan Maksum sebagai pembeli (P2) ; -----
- Bahwa walaupun telah terjadi transaksi jual beli antara Ahmad dengan Maksum, akan tetapi tanah yang dijual tersebut tetap dikuasai secara pisik oleh penjual (Ahmad) dengan perjanjian bagi hasil (P4, P6, dan P9) ; -----

Kedua : -----

- Bahwa tanah objek sengketa tersebut, oleh Ahmad dijual lagi kepada Tergugat II Soebekti Marta Sudjana dan setelah didaftarkan dan terbit sertifikat dibalik nama a.n. Soebekti Marta Sudjana (dh. Souw Kiong Bie)



berdasarkan atas jual beli Nomor 102/1979/ tanggal 1 September 1979; -----

- Bahwa kemudian tanah dimaksud dibebaskan haknya oleh Tergugat III dan terbit sertifikat HGB atas nama PT. Griya Permata Indah ; -----

Menimbang, bahwa bertitik tolak surat gugatan Penggugat dan mengacu fakta hukum yang diperoleh dimuka persidangan sebagaimana dikemukakan diatas, Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan hakim Tingkat pertama dengan alasan / pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut dibawah ini : -----

Menimbang, bahwa walaupun telah menjadi transaksi jual beli antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat I Almarhum Ahmad sebagai penjual, akan tetapi defakto tanah tetap dikuasi almarhum Ahmad ; -----

Menimbang, bahwa karena tanah tersebut belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan Nasional dan belum terbit sertifikatnya, oleh almarhum Ahmad didaftarkan dan terbit sertifikat atas nama almarhum Ahmad, namun tidak dibalik nama atas nama Maksun / Moch Fakhri (Penggugat), sehingga wajar apabila khalayak umum tidak mengetahui secara yuridis siapa pemilik tanah objek sengketa tersebut ; -----

Menimbang, bahwa kemudian almarhum Ahmad menjual lagi tanah objek sengketa kepada Tergugat II, sesuai dokumen (sertifikat) yang ada dan transaksi jual beli dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat pembuat akta tanah), begitu juga Tergugat II menjual kembali tanah objek tanah sengketa kepada Tergugat III dilakukan sesuai prosedur yang berlaku in casu dengan cara pembebasan hak ; -----

Menimbang, bahwa atas pertimbangan-pertimbangan diatas, Hakim Tingkat Banding tidak melihat adanya itikad buruk dari Tergugat II dan Tergugat III, oleh karena itu Tergugat II dan Tergugat III haruslah dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi ; -----

Menimbang, bahwa karenanya pula transaksi jual beli antara almarhum Ahmad dengan Tergugat II dan pembebasan hak atas tanah objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat III sah dan mempunyai kekuatan hukum ; -----



Menimbang, bahwa dengan demikian secara yuridis (hukum) yang dapat dimintakan pertanggung jawaban hanyalah terhadap Tergugat I dalam bentuk ganti rugi berupa uang ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, putusan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 07 Oktober 2014. Nomor 17 /Pdt.G/2014/PN.Cbn, tersebut tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dengan mengadili sendiri seperti amar putusan dibawah ini ; -----

Menimbang, bahwa berhubung Terbanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah harus dibebankan biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang akan ditetapkan dibawah ini ; -----

Mengingat, Undang-Undang No.20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura juga pada Undang-Undang No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ; -----

M E N G A D I L I

- I. Menerima permohonan banding dari Pemanding, semula Tergugat III.
- II. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 07 Oktober 2014. Nomor 17 /Pdt.G/2014/PN.Cbn, yang dimohonkan banding tersebut ; -----

MENGADILI SENDIRI

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya ; -----
2. Membebankan biaya perkara kepada Para Terbanding semula Para Penggugat dalam kedua tingkat peradilan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Rabu tanggal 22 April 2015 oleh kami **Russedar, SH**, sebagai Hakim Ketua **H. Neris, SH, MH**, dan **Arifin Rusli Hutagaol, SH, MH**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 30 Maret 2015. Nomor 136/Pen/Pdt/2015/PT.Bdg, untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari **Kamis, tanggal 30 April 2015** dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh **Dra. Hj. Nur'aini, SH.MH**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung, akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

H. NERIS, SH.,MH.

RUSSEDAR, SH.

Ttd

ARIFIN RUSLI HUTAGAOL, SH.,MH.

Panitera-pengganti,

Ttd

Dra.Hj. NUR'AINI,SH.MH.

Perincian biaya perkara :

1. Redaksi Putusan -----	Rp.	5.000,-
2. Meterai Putusan -----	Rp.	6.000,-
3. Pemberkasan -----	<u>Rp.</u>	<u>139.000,-</u> +
Jumlah	= Rp.	150.000,-