



**PUTUSAN**

Nomor 455/PDT/2013/PT.Bdg.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**PENGADILAN TINGGI BANDUNG**, yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada Peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara : -----

**RAHYAT als RUHYAT als UYAT RUHYAT BIN ENJANG**, umur 63 tahun, pekerjaan wiraswasta bertempat tinggal di RT 04 RW 01, Desa Cileunyi Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung, dalam hal ini memberi Kuasa kepada Achmad Bs, beralamat di Blok Anjun Selatan Nomor 36 Kadipaten Kabupaten Majalengka, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 9 September 2013 ; -----

**Pembanding semula Penggugat ;** -----

**MELAWAN :**

1. **SUKARDI BIN SAMSI**, umur 63 tahun bertempat tinggal di Blok Cambay Desa Pakubeureum Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka ;

**Terbanding semula Tergugat I ;** -----

2. **HJ. EUIS ELA NURHAYATI BINTI NARYA**, bertempat tinggal di Dusun Jambu Tengah RT. 04/ 01 Desa Jambu Kecamatan Conggeang Kabupaten Sumedang ; -----

**Terbanding semula Tergugat II ;** -----

**DAN**

3. **Pemerintah Republik Indonesia cq Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia cq Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Jawa Barat cq. Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Majalengka cq. Camat Kecamatan Kertajati cq. Kepala Desa Pakubeureum**, beralamat di Kantor Kepala Desa Pakubeureum Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka ; -----

**Turut Terbanding semula Turut Tergugat I ;** -----

4. **Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia cq. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Jawa Barat cq. Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten**

*Putusan No.455/Pdt/2013/PT.Bdg, Halaman 1 dari 9 halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Majalengka cq. Camat Kecamatan Kertajati**, beralamat di kantor  
Camat Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka ; -----

**Turut Terbanding semula Turut Tergugat II** ; -----

**PENGADILAN TINGGI** tersebut : -----

**Setelah membaca** Berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan  
perkara ini ; -----

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti  
tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Majalengka tanggal 26  
Agustus 2013 Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Mjl, yang amarnya berbunyi sebagai  
berikut : -----

DALAM PROVISI -----

Menyatakan tuntutan Provisi tidak dapat diterima ; -----

DALAM EKSEPSI -----

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II ; -----
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard- N.O.*) ; -----
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga sekarang ditaksir sebesar Rp. 5.081.000,- (lima juta delapan puluh satu ribu rupiah) ; -----

Menimbang, bahwa dari Surat Permohonan banding tanggal 9 September 2013 No. 02/Pdt.G/2013/PN.Mjl. dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Majalengka, menerangkan bahwa pada tanggal 9 September 2013 Penggugat melalui kuasanya Achmad, BS. telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Majalengka tanggal 26 Agustus 2013 Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Mjl, adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan masing-masing pada tanggal 11 September 2013, dan 23 September 2013 ; -----

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat tidak mengajukan memori bandingnya ; -----

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi, kepada kedua belah pihak yang bersengketa telah diberi kesempatan untuk membaca, memeriksa dan mempelajari berkas perkara di kepaniteraan Pengadilan Negeri Majalengka, seperti ternyata dari pemberitahuan tentang hal itu masing-masing tertanggal 19 September 2013 dan tanggal 2 Oktober 2013 ; -----

*Putusan No.455/Pdt/2013/PT.Bdg, Halaman 2 dari 9 halaman*



**TENTANG HUKUMNYA :**

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

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan teliti dan seksama berita acara persidangan, pembuktian dari kedua belah pihak dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri yang dimohonkan banding, Pengadilan Tinggi menyimpulkan adanya fakta-fakta hukum sebagai berikut dibawah ini : -----

Pertama : -----

- Bahwa betul tanah seluas 7000 m<sup>2</sup> terletak di Blok Cibuer Desa Pakubeureum, Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka, milik Penggugat (RAHYAT als RUHYAT als UYAT RUHYAT BIN ENJANG) .
- Bahwa benar sebagai penggarap tanah tersebut adalah Tergugat I (SuKardi bin Samsi), dengan perjanjian bagi hasil panen ; -----

Kedua : -----

- Bahwa betul Tergugat I tidak memberitahukan niat dan tujuannya yang sebenarnya, akan tetapi Tergugat I datang kerumah Penggugat dengan membetritakan agar tanah Penggugat ditukar dengan tanah yang lebih luas (tukar menukar) bukan dijual, sehingga Penggugat menyetujuinya ; -----
- Bahwa kemudian Tergugat I datang lagi untuk kedua kalinya ke rumah Penggugat bersama-sama dengan suami Tergugat II dan Sekretaris Desa, dengan membawa blangko jual beli untuk ditandatangani oleh Penggugat ; -----
- Bahwa karena Penggugat mengira yang akan ditandatanganinya perihal tukar menukar tanah, maka ia menandatanganinya ; -----
- Bahwa setelah blangko akta jual beli ditandatangani Penggugat, blangko tersebut ditandatangani oleh Tergugat II dirumahnya ; -----
- Berbekal blangko yang sudah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat itulah Tergugat I menyuruh Sekretaris Desa ke kantor Kecamatan untuk dibuatkan akta jual beli ; -----

*Putusan No.455/Pdt/2013/PT.Bdg, Halaman 3 dari 9 halaman*



Ketiga : -----

- Bahwa setelah penandatanganan blangko jual beli Penggugat lama tidak menerima lagi hasil panen dan janji Tergugat I memberi hasil panen dalam bentuk uang hanya diserahkan sebagian ; -----
- Bahwa karena itulah Penggugat berangkat ke Majalengka, tapi tukar menukar tanah yang dijanjikan Tergugat I tidak ada, ternyata tanah Penggugat dijual lepas, oleh karenanya Penggugat melaporkan Tergugat I ke pihak berwajib dan Tergugat I dinyatakan bersalah dan dipidana (P-1) ; -----

Keempat : -----

- Bahwa dipersidangan Tergugat I dalam jawabannya secara lisan mengakui telah menjual tanah Penggugat karena perlu untuk membiayai anaknya kerja keluar negeri (Taiwan) ; -----
- Bahwa Tergugat I mengakui pula bardalih lain untuk menjual tanah tersebut agar Penggugat mau menyetujuinya ; -----

Kelima : -----

- Bahwa proses terbitnya akta jual beli Nomor 05/2002. tertanggal 4 Januari 2002 dan Nomor 30/2002 tanggal 05 Februari 2002, tanpa hadirnya pihak-pihak di kantor Kecamatan, melainkan penandatanganannya disodorkan ke rumah masing-masing pihak masih dalam bentuk blangko ; -----

Keenam : -----

- Bahwa walaupun Penggugat menandatangani blangko akta jual beli tersebut, akan tetapi tidak ada niat Penggugat menjual tanah dimaksud, melainkan tukar menukar tanah sesuai dengan ucapan Tergugat I sewaktu ia datang kerumahnya untuk pertama kali ; -----

Ketujuh : -----

- Bahwa peran Tergugat II dalam pembuatan akta jual beli tersebut diwakili oleh suaminya, termasuk sewaktu menyodorkan tanda tangan kerumah Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa dengan mengacu pada fakta-fakta hukum yang telah dikemukakan tersebut diatas, dimana fakta-fakta hukum tersebut diperoleh

*Putusan No.455/Pdt/2013/PT.Bdg, Halaman 4 dari 9 halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan bukti-bukti yang diperoleh dalam persidangan, Hakim tingkat banding mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini : -----

Dalam eksepsi . -----

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum yang bersifat yuridis formal (tidak menyangkut pokok perkara), Pengadilan Tinggi menilai bahwa putusan dalam eksepsi Hakim tingkat pertama yang telah mengabulkan eksepsi Tergugat II, tidak tepat dan tidak beralasan menurut hukum, karena Penggugat dalam surat gugatan telah memuat syarat-syarat pembuatan suatu surat gugatan, telah ada uraian dalil yang menguraikan peran baik perbuatan Tergugat I maupun Tergugat II, dimana didalilkan Tergugat I dengan berpura-pura hendak menukarkan tanah Penggugat dengan yang lebih besar, akan tetapi ternyata yang terjadi bukan tukar menukar melainkan dijual dan hasil penjualan dipergunakan untuk keperluannya sendiri sedangkan peran Tergugat II dengan dengan diwakili suaminya ikut menyodorkan blangko akta jual beli ke rumah Penggugat dan sampai terbitnya akta jual beli yang dimaksud, dengan demikian eksepsi Tergugat II haruslah dinyatakan ditolak ; -----

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya eksepsi Tergugat II dan ternyata pada tingkat pertama telah dilakukan pemeriksaan sampai dengan acara kesimpulan para pihak, dengan demikian Pengadilan Tinggi tidak perlu lagi memerintahkan Hakim tingkat pertama untuk membuka kembali pemeriksaan dalam perkara ini, Hakim tingkat banding dapat langsung mengambil putusan tentang pokok perkaranya ; -----

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum menyangkut tuntutan provisi, Pengadilan Tinggi menilai bahwa putusan dalam provisi Hakim tingkat pertama yang menyatakan tuntutan provisi tidak dapat diterima dipandang telah tepat karena tuntutan tersebut telah memasuki pokok perkara dan perihal tuntutan yang ada dalam provisi akan dipertimbangkan pada pokok perkara ; -----

Dalam Pokok Perkara . -----

Menimbang, bahwa bertolak dari dalil gugatan Penggugat dan mengacu pada fakta-fakta hukum yang diperoleh dimuka persidangan sebagaimana telah dikemukakan diatas Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut dibawah ini ; -----

Menimbang, bahwa dimuka persidangan Tergugat I mengakui, bahwa benar dirinya tidak berterus terang kepada Penggugat akan menjual tanah milik Penggugat dan hasilnya akan dipergunakan untuk keperluan pribadinya guna

*Putusan No.455/Pdt/2013/PT.Bdg, Halaman 5 dari 9 halaman*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayai anaknya akan berangkat keluar negeri sebagai Tenaga Kerja Wanita (TKW) di Taiwan, akan tetapi berdalih lain daripada yang sebenarnya, yang menurut Penggugat dalam dalil gugatannya Tergugat I akan melakukan tukar menukar tanah dengan yang lebih luas. agar hasil panen lebih banyak setiap tahunnya ; -----

Menimbang, bahwa untuk melaksanakan hal tersebut Tergugat I telah menyuruh Sekretaris Desa membeli blangko akta jual beli dikantor Kecamatan dan berbekal blangko itu Tergugat I bersama-sama dengan Sekretaris Desa, suami serta saudara Tergugat II mendatangi rumah Penggugat untuk meminta tanda tangan Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa karena Penggugat mengira blangko yang disodorkan kepadanya dalam rangka tukar menukar tanah yang lebih luas, maka ia bersedia menandatangani blangko tersebut ; -----

Menimbang, bahwa adanya pembelian blangko akta jual beli dikantor Kecamatan dibenarkan oleh Sekretaris Desa dimaksud dan kepergian kerumah Penggugat untuk meminta tandatangan Penggugat, juga dibenarkan oleh Tergugat I, suami dan saudara Tergugat II serta Sekretaris Desa ; -----

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut diatas, terlihat tidak ada niat Penggugat yang melahirkan kesepakatan untuk melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat II, sebagaimana disyaratkan tentang sahnya suatu perjanjian, termasuk perihal jual beli tanah ; -----

Menimbang, bahwa penandatanganan blangko akta jual beli oleh Penggugat dimaksud, tidak dapat dipandang Penggugat telah mengikatkan dirinya sebagai penjual, karena Penggugat dalam melakukan penandatanganan itu ada unsur kekhilafan dan penipuan yang sengaja dilakukan oleh Tergugat I guna mewujudkan apa yang dikehendaknya ; -----

Menimbang, bahwa proses pembuatan akta jula beli Nomor 05/2002 tanggal 4 Januari 2002 dan Nomor 30/2002 tanggal 5 Februari 2002, yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat II serta Camat pada Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka tidak sesuai dengan prosedur ketentuan perundang-undangan yang berlaku tentang tata cara pembuatan suatu akta jual beli yang mengharuskan pembuatannya dengan dihadiri para pihak, saksi-saksi dan pejabat yang bersangkutan, karena para pihak menandatangani di rumah mereka masing-masing tanpa menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ; -----

Putusan No.455/Pdt/2013/PT.Bdg, Halaman 6 dari 9 halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian akta jua beli Nomor 05/2002 tanggal 4 Januari 2002 dan Nomor 30/2002 tanggal 05 Februari 2002, cacat hukum baik menyangkut materinya maupun formalitas pembuatannya ; -----

Menimbang, bahwa karena apa yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang diwakili oleh suaminya dalam transaksi jual beli itu bertentangan dengan ketentuan undang-undang yang berlaku dan perundang-undangan yang bersangkutan lainnya, maka transaksi jual beli tersebut haruslah dinyatakan batal demi hukum dan akta jual beli Nomor 05/2002 tanggal 4 Januari 2002 dan Nomor 30/2002 tanggal 5 Februari 2002, yang dibuat oleh Camat pada Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----

Menimbang, bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II yang diwakili oleh suaminya, telah melakukan perbuatan transaksi jual beli dan penerbitan akta jual beli bertentangan dengan hukum, maka perbuatannya dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tinggi berpendapat putusan Pengadilan Negeri Majalengka tanggal 26 Agustus 2013 Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Mjl, tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terbanding semula Para Tergugat berada dipihak yang kalah maka harus pula dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan ; -----

Mengingat Undang-Undang yang berlaku dan ketentuan perundang-undangan yang bersangkutan lainnya ; -----

## MENGADILI

- I. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat tersebut; -----
- II. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Majalengka tanggal 26 Agustus 2013 Nomor 02/Pdt.G/2013/PN.Mjl, yang dimohonkan banding tersebut ; --

## MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat II seluruhnya ; -----

Dalam Provisi :

- Menyatakan tuntutan provisi Penggugat tidak dapat diterima ; -----

Putusan No.455/Pdt/2013/PT.Bdg, Halaman 7 dari 9 halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ; -----
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ; -----
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah yang tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor : 427/Kertajati/1997 tertanggal 15 Oktober 1997, seluas sekitar 7000 m2 yang terletak di blok Cibuer Desa Pakubeureum, Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka adalah milik Penggugat ; -----
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 05/2002 tanggal 4 Januari 2002 dan Akta Jual Beli Nomor 30/2002 tanggal 05 Februari 2002 yang dilakukan dengan cara-cara melawan hukum oleh karenanya harus dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----
5. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau kepada siapa saja yang diberi / mendapat hak dari padanya atas tanah yang tercatat dalam Akta Jual Beli Nomor : 427/Kertajati/1997 tertanggal 15 Oktober 1997, seluas sekitar 7000 m2 yang terletak di blok Cibuer Desa Pakubeureum, Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka, untuk menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong dan tanpa syarat apapun kepada Penggugat, serta apabila tidak bersedia menyerahkan secara sukarela, maka akan dilakukan pengosongan dengan cara paksa dengan bantuan yang berwajib ; -----
6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II supaya mengembalikan Akta Jual Beli Nomor : 427/Kertajati/1997 tertanggal 15 Oktober 1997 dalam keadaan semula serta menyerahkannya kepada Penggugat tanpa terkecuali dan tanpa syarat apapun ; -----
7. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian kepada Penggugat yang diakibatkan oleh perbuatan Tergugat I yakni kerugian penghasilan hasil panen dari tanah sawah tersebut sebanyak 2 ton padi (2000 koligram) setiap tahunnya, terhitung sejak tahun 2006 sampai dengan putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht van gewijsde), secara seketika, tunai dan sekaligus ; -----
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, secara tanggung renteng dibebani membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya kepada Penggugat apabila ia / mereka lalai melaksanakan isi putusan ini secara seketika dan sekaligus, sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ; -----

Putusan No.455/Pdt/2013/PT.Bdg, Halaman 8 dari 9 halaman



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ; -----
10. Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari **JUM'AT** tanggal **13 Desember 2013** oleh kami **RUSSEDAR, SH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **ENOS RADJAWANE, SH.** dan **Hi. A. SANWARI H.A, SH, MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Tanggal 6 November 2013. Nomor : 455/PEN/PDT/2013/PT.Bdg. putusan mana diucapkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh **SAIFUL ASNURI, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara serta kuasa hukumnya. -----

Hakim – Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

Ttd

**ENOS RADJAWANE, SH.**

**RUSSEDAR, SH.**

Ttd

**Hi. A. SANWARI H.A, SH, MH.**

Panitera Pengganti,

Ttd

**SAIFUL ASNURI, SH.**

### Perincian biaya banding :

1. Materai	.....	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	.....	Rp. 5.000,-
4. Penataan berkas	.....	Rp. 139.000,-
.....		
<b>J u m l a h</b>	.....	<b>Rp. 150.000,-</b>

**(seratus lima puluh ribu rupiah)**

Putusan No.455/Pdt/2013/PT.Bdg, Halaman 9 dari 9 halaman

#### 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)