



PUTUSAN

Nomor 183/PDT/2021/PT BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

1. **DRS. H.E. JUMHANA CHOLIL, MM**, beralamat di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo, Gg. Pandu No. 30, RT. 004 RW. 008 Kelurahan Sukapura, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon;
2. **OVIAN ISMANA**, beralamat di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo, Gg. Pandu No. 30, RT. 004 RW. 008, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Kejaksan Kota Cirebon;

Keduanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Nasir, S.H., dan Teguh Giri, S.H., Advokat dan Pengacara pada Kantor Lembaga Advokasi Hukum M. NASIR, SH DAN REKAN berkantor di Jalan Raya Sunan Gunung Jati No. 244 Desa Wanakaya Kecamatan Gunung Jati Kabupaten Cirebon berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 19 Desember 2020 dalam Register Nomor 363/W/Pdt/2019/PN. Cbn, selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding I semula Terlawan I dan Turut Terlawan II**;

3. **EKA SARTIKA**, Bertempat Tinggal di Perumahan Shapire Boulevard-Marine Regency No. 01 Rt. 005/Rw. 008, Kelurahan Sunyaragi, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Roedy Wiranatakusumah, S.H., M.H., MBA, Cecep Kurnia, S.H. dan Harles Silaban, S.H., Para Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum ROEDY WIRANATAKUSUMAH & PARTNERS, beralamat dan berkantor di Jalan Wartawan III Nomor 17 Kota Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 18

Halaman 1 dari 21 halaman putusan Nomor 183/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2021 dalam Register Nomor 13/W/Pdt/2021/PN Cbn, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II semula Pelawan**;

L a w a n :

PD. PEMBANGUNAN DAERAH KOTA CIREBON, yang diwakili oleh Dr. R. PANDJI AMIARSA, S.H., M.H. dalam kedudukan selaku Direktur Utama Perusahaan Daerah Pembangunan Kota Cirebon beralamat di Jalan Siliwangi No. 13 Kota Cirebon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhamad Iqbal Rizki, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum CRB LAW FIRM berkantor di KADIN Jalan Komplek Perkantoran Bima (Terusan Pemuda) Jl. Brigjen Dharsono RT 04 RW 11 Kelurahan Suryaragi, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Februari 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 17 Maret 2020 dalam Register Nomor 58/W/Pdt/2020/PN Cbn, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Terlawan II**;

Dan :

1. **M. FIRMAN ISMANA**, beralamat di Jl. Dr. Wahidin Sudirohusodo, Gg. Pandu No. 30, RT. 004 RW. 008, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Kejaksan, Kota Cirebon, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I**;
2. **KANTOR PERTANAHAN KOTA CIREBON**, beralamat di Jalan Dr. Wahidin Sudirohusodo, Kota Cirebon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jamaludin S.H., M.H., Bambang Saputro, S.Sos, S.H., M.H. Dwi Rinto Yulias Setyono, S.ST., Oni Karmoni, S.SiT., Alif Puspo Ardiantp, S.E dan Abdullah Basith, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 367/SKK-32.74.MP.02.02/XII/2019 tanggal 19 Desember 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 19 Desember 2020 dalam Register Nomor

Halaman 2 dari 21 halaman putusan Nomor 183/PDT/2021/PT BDG

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)



357/W/Pdt/2019/PN. Cbn selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Terlawan III**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut beserta Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 183/PDT/2021/PT BDG. tanggal 14 April 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 76/Pdt.Bth/2019/PN Cbn. tanggal 6 Januari 2021;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan dalam surat gugatan perlawanannya tertanggal 28 Nopember 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 29 Nopember 2019 dengan Register Nomor 76/Pdt.Bth/2019/PN Cbn., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PELAWAN merupakan Pemilik Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal dengan segala fasilitas yang ada pada Bangunan Rumah Tinggal tersebut, seluas 122 M2, yang terletak di Jalan Pemuda, Blok Siwodi (Perumahan Shapire), Kelurahan Sunyaragi, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, berdasarkan Akte Jual Beli No. 127/2014, tanggal 24 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Jaenal Christo, SH., M.Kn., antara PELAWAN (EKA SARTIKA) dengan TERLAWAN I (Drs. H.E. JUMHANA CHOLIL, MM) dengan Sertipikat Hak Milik No. 4499/Kel. Sunyaragi, seluas 122 M2, atas nama Drs. H.E. JUMHANA CHOLIL, MM, dengan Surat Ukur No. 00207/Sunyaragi/2014 tanggal 21 Juli 2014;
2. Bahwa tanah dan bangunan yang dibeli oleh PELAWAN dari TERLAWAN I berdasarkan Akte Jual Beli No. 127/2014, tanggal 24 Desember 2014 dengan Sertipikat Hak Milik No. 4499/Kel. Sunyaragi, seluas 122 M2, atas nama Drs. H.E. JUMHANA CHOLIL, MM, dengan Surat Ukur No. 00207/Sunyaragi/2014 tanggal 21 Juli 2014 berasal dari hasil pemisahan/pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 4056/Kel. Sunyaragi atas nama Drs. H.E. JUMHANA CHOLIL, MM, Seluas 1.401 m2, tanggal 22 Oktober 2008, dengan Surat ukur tanggal 08-10-2008 Nomor 81/Sunyaragi/2008, halmana berdasarkan Etiket Peta Desa dan Jawatan



Topografi tanah milik tersebut terletak dan berada pada (d,7) dan (d.4) yang dinyatakan sebagai Tanah Negara dan dalam Peta tersebut letak tanah tersebut berada pada Persil 7;

3. Bahwa terhadap tanah dan bangunan yang dibeli oleh PELAWAN dari TERLAWAN I dengan Sertipikat Hak Milik No. 4499/Kel. Sunyaragi, seluas 122 M2, atas nama Drs. H.E. JUMHANA CHOLIL, MM, dengan Surat Ukur No. 00207/Sunyaragi/2014 tanggal 21 Juli 2014 berasal dari pemisahan/pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 4056/Kel. Sunyaragi atas nama Drs. H.E. JUMHANA CHOLIL, MM, Seluas 1.401 m2, tanggal 22 Oktober 2008, dengan Surat ukur tanggal 08-10-2008 Nomor 81/Sunyaragi/2008 yang dinyatakan sebagai Tanah Negara dan dalam Peta tersebut letak tanah tersebut berada pada Persil 7, halmana terhadap tanah Negara yang terletak dan berada pada Persil 7 tersebut, TERLAWAN I telah melakukan pembebasan hak/pelepasan haknya melalui TERLAWAN II untuk ditingkatkan jadi Sertipikat Hak Milik kepada TURUT TERLAWAN III;
4. Bahwa adapun tanah-tanah Negara yang berada pada Persil 7 dan terletak di Jalan Pemuda, Blok Siwodi (Perumahan Shapire), Kelurahan Sunyaragi, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon dan yang telah dilakukan pembebasan haknya/pelepasan haknya dari Negara *in casu* PD. Pembangunan Kota Cirebon (TERLAWAN II) untuk ditingkatkan menjadi Sertipikat adalah sebagai berikut:
 - a. Sertipikat Hak Milik No. 4056/Kel. Sunyaragi atas nama Drs. H.E. JUMHANA CHOLIL, MM, Seluas 1.401 m2, tanggal 22 Oktober 2008, dengan Surat ukur tanggal 08-10-2008 Nomor 81/Sunyaragi/2008;
 - b. Sertipikat Hak Milik No. 4059, atas nama M. FIRMAN ISMANA, luas tanah 1.520 m2, tanggal 23 Oktober 2008, Surat Ukur tanggal 17-10-2008, No.84/Sunyaragi/2008;
 - c. Sertipikat Hak Milik No. 4067 atas nama DRS. JUMHANA CHOLIL, MM, luas tanah 916 m2, tanggal 5 Desember 2008, Surat Ukur tanggal 20-11-2008, No.92/Sunyaragi/2008;
 - d. Sertipikat Hak Milik No. 4082 atas nama M. FIRMAN ISMANA, luas tanah 965 m2, tanggal 29 April 2009, Surat Ukur tanggal 22-04-2009, No.16/Sunyaragi/2009;
 - e. Sertipikat Hak Milik No. 4081, atas nama OVIAN ISMANA, luas tanah 1.335 m2, tanggal 29 April 2009, Surat Ukur tanggal 22-04-2009, No. 154/Sunyaragi/2009.



5. Bahwa sejak tahun 2008 PELAWAN telah menempati tanah dan bangunan tersebut dan bertempat tinggal diatas tanah dan bangunan tersebut;
6. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.783 K/Sip/1973 tanggal 29 Januari 1976 dalam pertimbangan, pada pokoknya menegaskan : *"Penggugat/Terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (rechthebbende te goeder trouw) harus dilindungi hukum"* in casu PELAWAN secara nyata menggarap dan menduduki secara efektif hak tanah untuk jangka waktu yang lama yaitu selama 11 tahun;
7. Bahwa telah ternyata pada tanggal 28 Agustus 2019, terhadap tanah milik PELAWAN atas Perintah Ketua Pengadilan Negeri Cirebon telah dikeluarkan Surat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Cirebon No. 03/PDT.EKS/2019/PN.CN, tanggal 28 Agustus 2019 dalam Perkara Perdata NO.29/PDT.G/2015/PN.Cbn;
8. Bahwa PELAWAN tidak pernah mengetahui adanya sengketa keperdataan antara TERLAWAN I dan TERLAWAN II dalam perkara tersebut diatas;
9. Bahwa PELAWAN juga tidak pernah digugat atau diikutsertakan sebagai TURUT TERGUGAT oleh TERLAWAN II dalam Perkara Perdata NO.29/PDT.G/2015/PN.Cbn;
10. Bahwa sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut, secara yuridis tetap berhak mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000, tanggal 27 Februari 2001 yang menyatakan bahwa *"..... yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau derden verzet."*;
11. Bahwa tanah dan bangunan rumah yang akan dilakukan eksekusi tersebut bukan milik TERLAWAN I melainkan adalah milik PELAWAN sesuai dengan Akte Jual Beli No. 127/2014, tanggal 24 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Jaenal Christo, SH., M.Kn., antara PELAWAN dan TERLAWAN I;
12. Bahwa berdasarkan Pasal 197 ayat 1 dan ayat 8 HIR atau Pasal 208 dan Pasal 209 Rbg yang intinya : Sita Eksekusi yang diletakkan atas barang orang lain mengakibatkan pelanggaran syarat penyitaan, sehingga sita itu dianggap tidak sah, sehingga seharusnya agar tidak keliru perlu terlebih dahulu Pengadilan (Juru Sita) mengadakan penyelidikan yang teliti tentang



identitas dan status barang yang hendak disita, agar jangan sampai keliru menyita barang milik pihak ketiga (Pasal 197 ayat (1) dan ayat (8) HIR atau Pasal 208 dan Pasal 209 Rbg);

13. Bahwa Menurut M. Yahya Harahap, SH diberi hak kepada Pihak Ketiga untuk mengajukan Perlawanan terhadap eksekusi yang akan dijalankan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 195 ayat (6) HIR/Pasal 206 Rbg yang berarti apabila pihak terseksekusi mengajukan gugatan perlawanan, maka gugatan perlawanan diperiksa terlebih dahulu, dan eksekusi dibiarkan sementara dalam keadaan status quo, dan bila tanggal eksekusi belum dapat dijalankan, dan eksekusi didiamkan untuk sementara sampai perkara perlawanan diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri, maka setelah perlawanan diputus baru diambil sikap selanjutnya sesuai dengan hasil putusan perlawanan, sehingga berdasarkan permintaan itu Ketua Pengadilan Negeri menerbitkan Penetapan (beshiking) yang berisi penolakan permintaan penundaan atau pengabulan penundaan eksekusi (*Lihat : M. Yahya Harahap, SH Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Sinar Grafika, Jakarta, Oktober 2005, Halaman 333, 436*);
14. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 207 HIR/Pasal 22 Rbg jo Pasal 195 ayat (1) HIR/Pasal 206 ayat (6) Rbg serta pendapat ahli tersebut diatas, maka gugatan perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN ini telah sesuai dengan Ketentuan Hukum Acara Perdata;
15. Bahwa Ketentuan hukum Penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik Pihak Ketiga sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 207 HIR jo. Pasal 208 HIR dan berdasarkan Buku II Mahkamah Agung pada halaman 145, disebutkan bahwa: *"Perlawanan Pihak Ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan keentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo. Pasal 206 ayat (6) RBG"*;
16. Bahwa PELAWAN menolak dilakukannya sita dan atau eksekusi atas tanah dan bangunan tinggal milik PELAWAN, seluas 122 M2, yang terletak di Jalan Pemuda, Blok Siwodi (Perumahan Shapire), Kelurahan Sunyaragi, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, sebab tanah dan bangunan milik PELAWAN didapat berdasarkan Akte Jual Beli No. 127/2014, tanggal 24 Desember 2014 dengan Sertipikat Hak Milik No. 4499/Kel. Sunyaragi, seluas 122 M2, atas nama Drs. H.E. JUMHANA CHOLIL, MM, dengan Surat Ukur No. 00207/Sunyaragi/2014 tanggal 21 Juli 2014 berasal dari hasil pemisahan/pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 4056/Kel. Sunyaragi atas



nama Drs. H.E. JUMHANA CHOLIL, MM, Seluas 1.401 m², tanggal 22 Oktober 2008, dengan Surat ukur tanggal 08-10-2008 Nomor 81/Sunyaragi/2008, dan berdasarkan Etiket Peta Desa dan Jawatan Topografi tanah milik tersebut berada pada (d,7) dan (d.4) yang dinyatakan sebagai Tanah Negara dan dalam Peta tersebut letak tanah tersebut berada pada Persil 7 sedangkan tanah yang di klaim oleh TERLAWAN II yang merupakan tanah negara dan belum dilakukan pembebasan haknya/pelepasan haknya terletak dan berada pada Persil 8 dan Persil 151 yang sekarang dikuasai oleh "UNSGAWATI", hal ini sesuai dengan Bukti P-7 dari TERLAWAN II dahulu PENGGUGAT dalam Putusan Perkara No.46/Pdt.G/2010/PN.Cbn yaitu berupa Peta/Gambar Lokasi Ex tanah bengkok dan titisara, yang dalam catatannya tercantum tanah Blok Siwodi Persil 8 Klas S.III, Seluas ± 0,915 Ha dan keterangan dalam gambar ini sesuai dengan yang termuat dalam Register tanah yang ada pada PD. Pembangunan (TERLAWAN II) pada halaman 18 baris Keempat;

17. Bahwa berkaitan dengan hal yang diatas, terhadap proses Eksekusi atas tanah dan bangunan milik PELAWAN dan TERLAWAN I tersebut telah terjadi kekeliruan terhadap Objek perkara atau dapat dikatakan "error in objekto" terhadap letak lokasi tanah yang menjadi Objek perkara, halmana tanah yang dklaim/dimaksud milik TERLAWAN II yang merupakan tanah negara dan yang belum dilakukan pembebasan haknya/pelepasan haknya terletak dan berada pada Persil 8 dan Persil 151, dan hal ini sesuai dengan berdasarkan Bukti P-7 dari TERLAWAN II dahulu PENGGUGAT dalam Perkara No.46/Pdt.G/2010/PN.Cbn yaitu berupa Peta/Gambar Lokasi Ex tanah bengkok dan titisara, yang dalam catatannya tercantum tanah Blok Siwodi Persil 8 Klas S.III, Seluas ± 0,915 Ha dan keterangan dalam gambar ini sesuai dengan yang termuat dalam Register tanah yang ada pada PD. Pembangunan (TERLAWAN II) pada halaman 18 baris Keempat yaitu berada pada Persil 8 dan Persil 151 yang sekarang dikuasai oleh "UNSGAWATI", sedangkan berdasarkan Etiket Peta Desa dan Jawatan Topografi terbukti tanah milik PELAWAN dan TERLAWAN I tersebut berada pada (d,7) dan (d.4) yang dinyatakan sebagai Tanah Negara dan dalam Peta tersebut letak tanah tersebut berada pada Persil 7, maka jelas dan terang terhadap tanah yang menjadi objek perkara tersebut telah terjadi "error in objekto";



18. Bahwa selama proses persidangan dalam sengketa keperdataan antara TERLAWAN I dan TERLAWAN II dalam perkara tersebut diatas, tidak pernah dilakukan sidang Pemeriksaan Setempat (PS), halmana sidang Pemeriksaan Setempat tersebut seharusnya dilakukan guna mengetahui letak posisi tanah, luas, batas-batas, yang menjadi objek perkara yang kemudian dicocokkan berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki oleh masing-masing pihak (Putusan Mahkamah Agung No.1777 K/Sip/1983), hal ini sesuai dengan Ketentuan Pasal 153 HIR/Pasal 180 Rbg, dan sidang Pemeriksaaan Setempat ini bertujuan untuk mengetahui dengan jelas dan pasti tentang objek sengketa dari letak, luas, batas-batas, serta dari kualitas dan kuantitas objek dimaksud serta untuk mencocokkan bukti tertulis dipersidangan dengan kondisi di tempat objek sengketa, maka apabila sidang Pemeriksaaan Setempat tersebut tidak dilakukan dapat berakibat terjadinya "error in objekto" terhadap letak posisi tanah, luas, batas-batas, serta dari kualitas dan kuantitas objek dimaksud yang menjadi Objek Perkara, sehingga apabila hal ini terjadi, maka proses eksekusi yang dilakukan telah menimbulkan banyak pihak yang akan dirugikan oleh tindakan eksekusi tersebut dan proses sita dan atau eksekusi yang diajukan TERLAWAN II adalah Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum;

Bahwa sehubungan dengan hal diatas, oleh karena selama proses persidangan dalam sengketa keperdataan antara TERLAWAN I dan TERLAWAN II dalam perkara tersebut diatas, tidak pernah dilakukan sidang Pemeriksaan Setempat (PS), telah menimbulkan terjadinya "error in objekto" terhadap letak posisi tanah, luas, batas-batas, serta dari kualitas dan kuantitas yang menjadi Objek Perkara, halmana tanah yang di klaim/dimaksud milik TERLAWAN II dalam perkara aquo berdasarkan Bukti P-7 dari TERLAWAN II dahulu PENGGUGAT dalam Perkara No.46/Pdt.G/2010/PN.Cbn yaitu berupa Peta/Gambar Lokasi Ex tanah bengkok dan titisara, yang dalam catatannya tercamtum tanah Blok Siwodi Persil 8 Klas S.III, Seluas ± 0,915 Ha dan keterangan dalam gambar ini sesuai dengan yang termuat dalam Register tanah yang ada pada PD. Pembangunan (TERLAWAN II) pada halaman 18 baris Keempat yaitu berada pada Persil 8 dan Persil 151 yang sekarang dikuasai oleh "UNSGAWATI" , sedangkan berdasarkan Etiket Peta Desa dan Jawatan Topografi terbukti tanah milik PELAWAN dan TERLAWAN I tersebut berada pada (d,7) dan (d.4) yang dinyatakan sebagai Tanah Negara dan dalam



Peta tersebut letak tanah tersebut berada pada Persil 7, sehingga apabila eksekusi tersebut dilakukan, maka proses eksekusi yang akan dilakukan telah menimbulkan banyak pihak yang akan dirugikan oleh tindakan eksekusi tersebut, halmana telah jelas-jelas dan nyata telah terjadi "error in objekto" dan proses sita dan atau eksekusi yang diajukan TERLAWAN II adalah Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum;

19. Bahwa perbuatan TERLAWAN II yang telah mengajukan permohonan eksekusi atas tanah milik PELAWAN dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, sebab tanah yang dimohonkan untuk dilakukan eksekusi bukanlah tanah negara milik TERLAWAN II melainkan tanah milik PELAWAN dan TERLAWAN I yang telah dilakukan pembebasan hak/pelepasan haknya dan letak tanah tersebut berada pada Persil 7, sebab letak tanah negara milik TERLAWAN II berada pada Persil 8 dan Persil 151 yang sekarang dikuasai oleh "UNSGAWATI", hal ini sesuai dengan Bukti P-7 dari TERLAWAN II dahulu PENGGUGAT dalam Putusan Perkara No.46/Pdt.G/2010/PN.Cbn yaitu berupa Peta/Gambar Lokasi Ex tanah bengkok dan titisara, yang dalam catatannya tercantum tanah Blok Siwodi Persil 8 Klas S.III, Seluas \pm 0,915 Ha dan keterangan dalam gambar ini sesuai dengan yang termuat dalam Register tanah yang ada pada PD. Pembangunan (TERLAWAN II) pada halaman 18 baris Keempat;
20. Bahwa oleh karena tanah yang menjadi Objek Perkara tersebut yang telah dimohonkan eksekusi oleh TERLAWAN II ternyata terjadi "error in objekto", maka seluruh permohonan eksekusi berdasarkan Surat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Cirebon No. 03/PDT.EKS/2019/PN.CN, tanggal 28 Agustus 2019 terhadap tanah milik PELAWAN dengan Sertipikat Hak Milik No. 4499/Kel. Sunyaragi, seluas 122 M², atas nama Drs. H.E. JUMHANA CHOLIL, MM, dengan Surat Ukur No. 00207/Sunyaragi/2014 tanggal 21 Juli 2014 berasal dari hasil pemisahan/pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 4056/Kel. Sunyaragi atas nama Drs. H.E. JUMHANA CHOLIL, MM, Seluas 1.401 m², tanggal 22 Oktober 2008, dengan Surat ukur tanggal 08-10-2008 Nomor 81/Sunyaragi/2008 dan Sertipikat Hak Milik No. 4067 atas nama Drs. Jumhana Cholil, MM, luas tanah 916 m², tanggal 5 Desember 2008, Surat Ukur tanggal 20—11-2008, No.92/Sunyaragi/2008 maupun terhadap tanah milik TURUT TERLAWAN I dengan Sertipikat Hak Milik No. 4059, atas nama M. Firman Ismana, luas tanah 1.520 m², tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23 Oktober 2008, Surat Ukur tanggal 17-10-2008, No.84/Sunyaragi/2008 dan Sertipikat Hak Milik No. 4082 atas nama M. Firman Ismana, luas tanah 965 m², tanggal 29 April 2009, Surat Ukur tanggal 22-04-2009, No.16/Sunyaragi/2009 serta Tanah Milik TURUT TERLAWAN II dengan Sertipikat Hak Milik No. 4081, atas nama Oviaan Ismana, luas tanah 1.335 m², tanggal 29 April 2009, Surat Ukur tanggal 22-04-2009, No. 154/Sunyaragi/2009, adalah Cacat Hukum dan Batal Demi Hukum;

21. Bahwa oleh karena tanah yang menjadi Objek Perkara tersebut yang telah dimohonkan eksekusi oleh TERLAWAN II ternyata terjadi "error in objekto", maka penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 4056/Kel. Sunyaragi atas nama Drs. H.E. JUMHANA CHOLIL, MM, Seluas 1.401 m², tanggal 22 Oktober 2008, dengan Surat ukur tanggal 08-10-2008 Nomor 81/Sunyaragi/2008 yang merupakan Sertipikat Induk dari Sertipikat Hak Milik No. 4499/Kel. Sunyaragi, seluas 122 M², atas nama Drs. H.E. JUMHANA CHOLIL, MM, dengan Surat Ukur No. 00207/Sunyaragi/2014 tanggal 21 Juli 2014 dan Sertipikat Hak Milik No. 4067 atas nama Drs. Jumhana Cholil, MM, luas tanah 96 m², tanggal 5 Desember 2008, Surat Ukur tanggal 20—2008, No.92/Sunyaragi/2008 maupun terhadap tanah milik TURUT TERLAWAN I dengan Sertipikat Hak Milik No. 4059, luas tanah 1.520 m², tanggal 23 Oktober 2008 dan Sertipikat Hak Milik No. 4082 atas nama M. Firman Ismana, luas tanah 965 m², tanggal 29 April 2009, Surat Ukur tanggal 22-04-2009, No.16/Sunyaragi/2009 serta Tanah Milik TURUT TERLAWAN II dengan Sertipikat Hak Milik, atas nama Oviaan Ismana, luas tanah .335 m², tanggal 29 April 2009, Surat Ukur tanggal 22-04-2009 No. 154/Sunyaragi/2009, yang dikeluarkan/diterbitkan oleh TURUT TERLAWAN III adalah Sah Menurut Hukum dan Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat sebagai Alas Hak yang Sah;
22. Bahwa apabila sita dan atau eksekusi tersebut dilanjutkan, maka PELAWAN jelas akan sangat dirugikan dan untuk itu proses sita dan atau eksekusi harus dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum atau setidaknya ditangguhkan hingga ada putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
23. Bahwa TERLAWAN II secara tanpa hak dan melawan hukum mengajukan sita dan atau eksekusi atas harta milik PELAWAN berupa tanah dan bangunan tinggal milik PELAWAN, seluas 122 M², yang terletak di Jalan Pemuda, Blok Siwodi (Perumahan Shapire), Kelurahan Sunyaragi,

Halaman 10 dari 21 halaman putusan Nomor 183/PDT/2021/PT BDG



Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, sehingga mengakibatkan kerugian yang nyata di Pihak PELAWAN;

24. Bahwa untuk mempertahankan dan melindungi hak-hak PELAWAN selaku pemilik sah berupa tanah dan bangunan tinggal milik PELAWAN, seluas 122 M2, yang terletak di Jalan Pemuda, Blok Siwodi (Perumahan Shapire), Kelurahan Sunyaragi, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, maka PELAWAN mengajukan Gugatan Perlawanan ini;
25. Bahwa permohonan sita, eksekusi, lelang, jual beli atau pengalihan dalam bentuk apapun atas tanah diatas yang dilakukan TERLAWAN II adalah tidak sah dan untuk itu sepatutnya dibatalkan demi hukum karena TERLAWAN II telah bertindak secara sepihak, sewenang-wenang, tidak cermat serta tanpa sepengetahuan dan izin dari Pihak PELAWAN sebagai pemilik sah, akibat perbuatan TERLAWAN II, maka PELAWAN mengalami kerugian materiil dan immateriil, padahal siapapun tidak boleh melakukan perbuatan yang merugikan, termasuk memperjanjikan suatu hal yang merugikan Pihak Ketiga sebagaimana PELAWAN telah dirugikan, sedangkan sita eksekusi yang dilakukan tidak boleh merugikan pihak ketiga sesuai dengan Pasal 1340 KUH Perdata;
26. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor. 799 K/SIP/1971, wajar bila PELAWAN dalam hal ini menuntut tanggung jawab dan/atau ganti rugi dari TERLAWAN II atas tanah milik PELAWAN dan perbuatan TERLAWAN II ini merupakan perbuatan yang tidak dapat dibenarkan dan melawan hukum karena telah merampas dan mengabaikan hak-hak PELAWAN;
27. Bahwa berdasarkan Pasal 195 ayat (6) HIR, jika pelaksanaan keputusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang dilakukan sita eksekusi itu sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, diajukan kepada dan diputuskan oleh Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya harus dilaksanakan keputusan itu. Dengan demikian Perlawanan ini telah benar;
28. Bahwa untuk menghindari konflik di kemudian hari berdasarkan instruksi Mahkamah Agung RI Nomor 248/5216/M tanggal 13 february 1958 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 63/1971 tanggal 17 Mei 1971 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3/1971 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 13/1964 tanggal 10 Juli 1964 jo. Surat Edaran Mahkamah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung RI Nomor 5/1969 tanggal 2 Juni 1969 dikatakan suatu eksekusi haruslah dilakukan dengan mempertimbangkan berbagai hal dan tidak boleh semena-mena;

29. Bahwa oleh karena Gugatan Perlawanan ini diajukan dengan atas hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka PELAWAN mohon dinyatakan sebagai PELAWAN yang baik dan benar (*allegoed opposant*);
30. Bahwa PELAWAN selaku PELAWAN yang baik menurut hukum haruslah dilindungi;
31. Bahwa mengingat Gugatan perlawanan yang diajukan PELAWAN dalam perkara ini adalah berdasarkan surat-surat bukti yang otentik, karenanya berdasarkan Pasal 180 HIR, sudah selayaknya Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam hal ini memberikan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Verzet maupun Peninjauan Kembali (*uit voerbaar bij voorraad*).

Bahwa dasar uraian-uraian yuridis diatas berkenan kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutus sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Membatalkan/Mengangkat atau setidaknya tidaknya Memerintahkan/ Menetapkan Penundaan/Penghentian proses Eksekusi oleh TERLAWAN II yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Kelas IB Cirebon berdasarkan Penetapan Eksekusi No. 03/PDT.EKS/2019/PN.CN, tertanggal 28 Agustus 2019 terhadap tanah dan bangunan tinggal milik PELAWAN, seluas 122 M2, yang terletak di Jalan Pemuda, Blok Siwodi (Perumahan Shapire), Kelurahan Sunyaragi, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon dengan Sertipikat Hak Milik No. 4499/Kel. Sunyaragi, seluas 122 M2, atas nama Drs. H.E. JUMHANA CHOLIL, MM, dengan Surat Ukur No. 00207/Sunyaragi/2014 tanggal 21 Juli 2014 yang berasal dari hasil pemisahan/pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 4056/Kel. Sunyaragi atas nama Drs. H.E. JUMHANA CHOLIL, MM, Seluas 1.01 m2, tanggal 22 Oktober 2008, dengan Surat ukur tanggal 08-10-2008 Nomor 81/Sunyaragi/2008;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Perlawanan PELAWAN adalah tepat dan beralasan;

Halaman 12 dari 21 halaman putusan Nomor 183/PDT/2021/PT BDG



3. Menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN yang benar dan beralasan (*Good Opposant*);
4. Menyatakan bahwa TERLAWAN II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Membatalkan Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Cirebon No. 03/PDT.EKS/2019/PN.CN, tertanggal 28 Agustus 2019 yang diajukan oleh TERLAWAN II/PEMOHON EKSEKUSI;
6. Menyatakan Permohonan/Proses sita dan atau eksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi No. 03/PDT.EKS/2019/PN.CN, tertanggal 28 Agustus 2019 terhadap tanah dan bangunan tinggal milik PELAWAN, seluas 122 M2, yang terletak di Jalan Pemuda, Blok Siwodi (Perumahan Shapire), Kelurahan Sunyaragi, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon dengan Sertipikat Hak Milik No. 4499/Kel. Sunyaragi, seluas 122 M2, atas nama Drs. H.E. JUMHANA CHOLIL, MM, dengan Surat Ukur No. 00207/Sunyaragi/2014 tanggal 21 Juli 2014 yang berasal dari hasil pemisahan/pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 4056/Kel. Sunyaragi atas nama Drs. H.E. JUMHANA CHOLIL, MM, Seluas 1.01 m2, tanggal 22 Oktober 2008, dengan Surat ukur tanggal 08-10-2008 Nomor 81/Sunyaragi/2008 adalah Tidak Berdasar Hukum, sehingga Batal Demi Hukum atau Setidak-tidaknya ditangguhkan/ditunda hingga ada putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
7. Memerintahkan untuk mengangkat kembali Penetapan Eksekusi No. 03/PDT.EKS/2019/PN.CN, tertanggal 28 Agustus 2019 atau setidak-tidaknya mengangkat Sita Eksekusi sepanjang mengenai hak atas tanah PELAWAN sebagaimana Petitum diatas;
8. Menyatakan Penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 4056/Kel. Sunyaragi atas nama Drs. H.E. JUMHANA CHOLIL, MM, Seluas 1.401 m2, tanggal 22 Oktober 2008, dengan Surat ukur tanggal 08-10-2008 Nomor 81/Sunyaragi/2008 yang merupakan Sertipikat Induk dari Sertipikat Hak Milik No. 4499/Kel. Sunyaragi, seluas 122 M2, atas nama Drs. H.E. JUMHANA CHOLIL, MM, dengan Surat Ukur No. 00207/Sunyaragi/2014 tanggal 21 Juli 2014 dan Sertipikat Hak Milik No. 4067 atas nama Drs. Jumhana Cholil, MM, luas tanah 916 m2, tanggal 5 Desember 2008, Surat Ukur tanggal 20—11-2008, No.92/Sunyaragi/2008 maupun terhadap tanah milik TURUT TERLAWAN I dengan Sertipikat Hak Milik No. 4059, atas nama M. Firman Ismana, luas tanah 1.520 m2, tanggal 23 Oktober 2008, Surat Ukur tanggal 17-10-2008, No.84/Sunyaragi/2008 dan Sertipikat Hak Milik No. 4082 atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama M. Firman Ismana, luas tanah 965 m², tanggal 29 April 2009, Surat Ukur tanggal 22-04-2009, No.16/Sunyaragi/2009 serta Tanah Milik TURUT TERLAWAN II dengan Sertipikat Hak Milik No. 4081, atas nama Oviaan Ismana, luas tanah 1.335 m², tanggal 29 April 2009, Surat Ukur tanggal 22-04-2009, No.154/Sunyaragi/2009, yang dikeluarkan/diterbitkan oleh TURUT TERLAWAN III adalah Sah Menurut Hukum dan Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Mengikat sebagai Alas Hak yang Sah;

9. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun TERLAWAN II mengajukan Upaya Hukum Verzet, Banding, Kasasi maupun Peninjauan Kembali (uit voorbaar bij voorraad);
10. Menghukum PARA TERLAWAN untuk membayar Biaya Perkara yang timbul akibat perkara aquo.-
11. Menghukum TURUT TERLAWAN I, TURUT TERLAWAN II dan TURUT TERLAWAN III untuk tunduk dan mematuhi pada bunyi putusan perkara ini.

Atau,

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa atas gugatan Pelawan tersebut Pengadilan Negeri Cirebon telah menjatuhkan putusan tanggal 6 Januari 2021 Nomor 76/Pdt.Bth/2019/PN Cbn. yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak Tuntutan Provisi Pelawan;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan membayar biaya perkara sejumlah 1.032.000,00 (satu juta tiga puluh dua ribu Rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Cirebon diucapkan pada tanggal 6 Januari 2021 dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, selanjutnya:

- **Para Pemanding I** semula Terlawan I dan Turut Terlawan II/kuasanya mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Banding Nomor 2/Akta.Pdt.G/2021/PN Cbn. jo. Nomor 76/Pdt.Bth/2019/PN Cbn. tanggal 13 Januari 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cirebon, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada:

Halaman 14 dari 21 halaman putusan Nomor 183/PDT/2021/PT BDG

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kuasa Pembanding II/Terbanding semula Pelawan secara delegasi melalui Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 23 Februari 2021;
- Terbanding semula Terlawan II pada tanggal 27 Januari 2021;
- Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I pada tanggal 27 Januari 2021;
- Turut Terbanding II semula Turut Terlawan III pada tanggal 27 Januari 2021;

Para Pembanding I telah menyerahkan memoeri banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 12 Maret 2021 dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada:

- Kuasa Pembanding II/Terbanding semula Pelawan secara delegasi melalui Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 20 April 2021;
- Terbanding semula Terlawan II pada tanggal 25 Maret 2021;
- Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I pada tanggal 25 Maret 2021;
- Turut Terbanding II semula Turut Terlawan III pada tanggal 25 Maret 2021;

- **Pembanding II** semula Pelawan/kuasanya mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Banding Nomor 3/Akta.Pdt.G/2021/PN Cbn. jo. Nomor 76/Pdt.Bth/2019/PN Cbn. tanggal 18 Januari 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cirebon, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Kuasa Para Pembanding I/Para Terbanding semula Terlawan I dan Turut Terlawan II secara delegasi melalui Pengadilan Negeri Sumber pada tanggal 28 Januari 2021;
- Terbanding semula Terlawan II pada tanggal 27 Januari 2021;
- Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I pada tanggal 27 Januari 2021;
- Turut Terbanding II semula Turut Terlawan III pada tanggal 27 Januari 2021;

Pembanding II telah menyerahkan memoeri banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 5 Februari 2021 dan telah diberitahukan dan diserahkan kepada:

- Kuasa Para Pembanding I/Para Terbanding semula Terlawan I dan Turut Terlawan II secara delegasi melalui Pengadilan Negeri Sumber pada tanggal 16 Februari 2021;
- Terbanding semula Terlawan II pada tanggal 10 Februari 2021;

Halaman 15 dari 21 halaman putusan Nomor 183/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I pada tanggal 10 Februari 2021;
- Turut Terbanding II semula Turut Terlawan III pada tanggal 10 Februari 2021;

Terhadap memori banding Pembanding II/Pelawan tersebut telah diajukan kontra memori banding oleh Terbanding II/Terlawan II yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cirebon pada tanggal 15 April 2021 dan telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding II/Terbanding/Pelawan secara delegasi melalui Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 16 April 2021;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) masing-masing kepada:

- Kuasa Para Pembanding I/Para Terbanding semula Terlawan I dan Turut Terlawan II secara delegasi melalui Pengadilan Negeri Sumber pada tanggal 28 Januari 2021;
 - Kuasa Pembanding II/Terbanding semula Pelawan secara delegasi melalui Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 23 Februari 2021;
 - Terbanding semula Terlawan II pada tanggal 27 Januari 2021;
 - Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I pada tanggal 27 Januari 2021;
 - Turut Terbanding II semula Turut Terlawan III pada tanggal 27 Januari 2021;
- sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Bandung;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang bahwa permohonan banding dari Para Pembanding I/ Para Terbanding semula Terlawan I dan Turut Terlawan II dan dari Pembanding II/ Terbanding semula Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan bandingnya tersebut, Para Pembanding I/ Para Terbanding semula Terlawan I dan Turut Terlawan II telah menyampaikan Memori Banding, yang pada pokoknya sebagai berikut:
Memohon agar Pengadilan Tinggi Bandung membatalkan putusan Pengadilan Negeri Cirebon tertanggal 06 Januari 2021 No. 76/Pdt.Bth/2019/PN.Cbn. tersebut dan kemudian mengadili sendiri perkara perdata ini dan berkenan memberikan putusan sebagai berikut ;

MENGADILI :

Halaman 16 dari 21 halaman putusan Nomor 183/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Pemohon banding/Terlawan I untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor: 76/Pdt.Bth/2019/PN.Cbn tertanggal 06 Januari 2021 yang dimohonkan banding tersebut;

DAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI:

- Mengabulkan Gugatan Provisi Terbanding/Pelawan untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Mengabulkan bantahan/perlawanan Terbanding/Pelawan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang disampaikan oleh Para Pembanding I/Para Terbanding semula Terlawan I dan Turut Terlawan II tersebut, Terbanding semula Terlawan II tidak menyampaikan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding II/Terbanding semula Pelawan telah menyampaikan Memori Banding, yang pada pokoknya mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Bandung karena beralasan secara hukum untuk menerima Keberatan-keberatan dari Pemohon Banding dengan memberikan putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Pemohon banding/Pelawan untuk seluruhnya.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Cirebon Kelas IB No.76/Pdt.Bth/2019/PN-Cbn tertanggal 06 Januari 2021 yang dimohonkan banding tersebut ;

DAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI :

- Mengabulkan Gugatan Provisi Pembanding/Pelawan untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan Bantahan/Gugatan Pembanding/Pelawan untuk seluruhnya.
- Menghukum Para Terbanding/Para Terlawan untuk membayar biaya perkara seluruhnya.

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang disampaikan oleh Pembanding II/Terbanding semula Pelawan tersebut, Terbanding semula

Halaman 17 dari 21 halaman putusan Nomor 183/PDT/2021/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan II telah menyampaikan kontra memori banding yang pada pokoknya agar permohonan Banding dari Pemanding seharusnya DITOLAK dan Memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Cirebon No, 76/Pdt.BTH/2019/PN.Cbn;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini. Seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara telah dianggap termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara perdata Nomor 76/Pdt.Bth/2019/PN Cbn berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 76/Pdt.Bth/2019/PN Cbn tanggal 6 Januari 2021 dan setelah membaca pula dan memperhatikan memori banding yang diajukan oleh pihak Para Pemanding I/Terlawan I dan Turut Terlawan II, memori banding dari pihak Terbanding II/ Terlawan II, serta kontra memori banding dari Terbanding II/Terlawan II atas memori banding Pemanding II/Pelawan berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pertimbangan hakim tingkat pertama yang menolak gugatan Pemanding II/Pelawan telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar dan dapat dikuatkan, karena itu di Pengadilan Tinggi, akan mengambil alih pertimbangan hukumnya namun karena pengadilan tingkat pertama dalam putusannya tidak mempertimbangkan dengan lengkap alasan alasan penolakannya, maka pertimbangan tersebut perlu disempurnakan oleh Pengadilan Tinggi sekaligus juga memperbaiki amar putusan sekedar dalam pokok perkaranya sebagaimana pertimbangan dibawah ini :

- Bahwa Pemanding semula Pelawan menguasai objek perkara SHM No.4499/Kel.Sunyaragi seluas 122 M2 atas nama Drs.Jumhana Cholil,MM berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 127/2014 tanggal 24 Desember 2014 EKA SARTIKA (Pemanding I/Pelawan) dengan Drs Jumhana Cholil (Pemanding II/Terlawan I) yang dibuat dihadapan Notaris Jaenal Christo, SH Mkn;
- Bahwa SHM No.4499/Kel.Sunyaragi seluas 122 M2 atas nama Drs.Jumhana Cholil,MM adalah merupakan pemisahan/pecahan dari SHM Nomor 4056/Kel.Sunyaragi atas nama Drs.Jumhana Cholil,MM seluas 1.402 M2;
- Bahwa SHM Nomor 4056/Kel.Sunyaragi atas nama Drs.Jumhana Cholil,MM seluas 1.402 M2, adalah merupakan objek perkara perdata Nomor 29/Pdt.G/2015/PN Cn tanggal 27 Agustus 2015 Jo. Putusan

Halaman 18 dari 21 halaman putusan Nomor 183/PDT/2021/PT BDG

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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Nomor 507/PDT/2015/PT BDG tanggal 27 Januari 2016 Jo. Putusan MARI Nomor 3096K/Pdt/2016 tanggal 11 Januari 2017 yang telah berkekuatan hukum tetap;

- Bahwa perkara perdata Nomor 29/Pdt.G/2015/PN Cbn tanggal 27 Agustus 2015 adalah merupakan penyempurnaan dari perkara perdata Nomor 46/Pdt.G/2010/PN Cn tanggal 13 April 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 326/PDT/2011/PT Bdg tanggal 29 November 2011 Jo. Putusan MARI Nomor 2059.K/Pdt/2012 tanggal 20 November 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap karena amar putusannya masih bersifat declarator belum bersifat condemnatoir;

Menimbang, bahwa walaupun pihak Pembanding II/Pelawan mendalilkan bahwa Pembanding II/Pelawan tidak pernah ikut sebagai pihak dalam perkara perdata Nomor 29/Pdt.G/2015/PN Cbn tanggal 27 Agustus 2015 yang telah berkekuatan tetap tersebut, namun karena proses jual beli tanah SHM No.4499/Kel.Sunyaragi seluas 122 M2 atas nama Drs.Jumhana Cholil,MM yang merupakan pemisahan/pecahan dari SHM Nomor 4056/Kel.Sunyaragi seluas 1.402 M2 atas nama Drs.Jumhana Cholil antara EKA SARTIKA (Pembanding I/Pelawan) sebagai pembeli dengan Drs Jumhana Cholil (Pembanding II/Terlawan I) sebagai penjual dengan AJB Nomor 127/2014 tanggal 24 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Jaenal Christo, SH Mkn berarti proses transaksi jual belinya terjadi pada tanggal 24 Desember 2014 atau dilakukan setelah SHM Nomor 4056/Kel.Sunyaragi seluas 1.402 M2 atas nama Drs.Jumhana Cholil,MM dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum lagi sebagai alas hak, sebagaimana yang tertuang dalam amar putusan perkara perdata nomor 46/Pdt.G/2010/PN Cn tanggal 13 April 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 326/PDT/2011/PT Bdg tanggal 29 November 2011 Jo. Putusan MARI Nomor 2059.K/Pdt/2012 tanggal 20 November 2013 perkara antara Penggugat DR.EMAN SURYAMAN MM Direktur Utama PD Pembangunan melawan Drs.H.E JUMHANA CHOLIL MM DKK perkara perdata Nomor 46/Pdt.G/2010/PN Cn tanggal 13 April 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 326/PDT/2011/PT Bdg tanggal 29 November 2011 Jo. Putusan MARI Nomor 2059.K/Pdt/2012 tanggal 20 November 2013, sehingga menurut Pengadilan Tinggi sebagai pembeli dalam hal ini Pembanding I/Pelawan dapat dikatakan sebagai pembeli yang tidak cermat atau tidak berhati hati dalam melakukan transaksi jual beli sehingga dia dikatakan sebagai Pelawan yang

Halaman 19 dari 21 halaman putusan Nomor 183/PDT/2021/PT BDG

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)



tidak benar/baik, maka gugatan Pelawan haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan diatas amar putusan pengadilan tingkat pertama perlu diperbaiki sekedar amar putusan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan diatas putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 76/Pdt.Bth/2019/PN Cbn tanggal 6 Januari 2021, menurut Pengadilan Tinggi perlu diperbaiki sebagaimana yang disebutkan dalam amar putusan dibawah ini dan menguatkan untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa Pembanding II/Pelawan tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding, maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepadanya, untuk tingkat banding ditetapkan sebagaimana yang disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat Pasal-Pasal dari Peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan HIR (Herzien Inlandsch Reglement) serta ketentuan-ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding I/Terlawan I dan Turut Terlawan II dan Pembanding II/Pelawan;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 76/Pdt.Bth/2019/PN Cbn tanggal 6 Januari 2021 sekedar mengenai amar dalam pokok perkara sehingga berbunyi sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan Pembanding II/Pelawan bukanlah pelawan yang benar;
- Menolak gugatan Pembanding II/Pelawan untuk seluruhnya;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cirebon Nomor 76/Pdt.Bth/2019/PN Cbn tanggal 6 Januari 2021 untuk selebihnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding II/Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari Senin tanggal 26 April 2021 oleh kami Arnellia, S.H.,M.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Ketua Majelis dengan Herman Heller Hutapea, S.H. dan Susanto, S.H. masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 6 Mei 2021 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh Tina Rofiana, S.H., M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Herman Heller Hutapea, S.H.

Arnellia, S.H.,M.H

Susanto, S.H.

Panitera Pengganti

Tina Rofiana, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara :

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. Biaya Meterai | Rp. 10.000,00 |
| 2. Biaya Redaksi putusan | Rp. 10.000,00 |
| 3. Biaya Proses lainnya | Rp. <u>130.000,00</u> |
| Jumlah | Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah) |