

## PUTUSAN

Nomor <No Prk>/Pdt.G/2017/PTA.Bdg.



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Agama Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding dalam sidang majelis telah menjatuhkan putusan dalam perkara **Derden Verzet/Perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi** antara:

JOSLAN ALEK NABABAN, Umur 45 Tahun, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Blok Kliwon Rt. 04/05, Desa Bojongnegara, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Cirebon, dalam hal ini memberi kuasa kepada SOBIRIN, S.H., dan ENDANG MULYA, S.H. Para Advokat dari Kantor Hukum SOBIRIN, S.H. & Associates, dan mengambil domisili di Kantor Kuasa Hukumnya di Jalan Mayjen Sutoyo No. 43 Pabedilan Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 31 Juli 2017, semula sebagai PELAWAN sekarang PEMBANDING;

**m e l a w a n**

1. R. DJULAEHA MARDEWITA binti H. WAHID KOSASIH FERDIANA, Umur 48 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, alamat Jalan Bhayangkara nomor 136, Kelurahan Majalengka, Kecamatan Majalengka, Kabupaten Majalengka, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Muhamad Iqbal Rizki, S.H.** Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum IR & PARTNERS berkantor di Virtual Office Sapadia Hotel Jl. Katiasa No.1, Kota Cirebon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Agustus 2017, semula sebagai TERLAWAN PENYITA I, sekarang TERBANDING I;
2. LINA RESTUDINILLAH binti H. WAHID KOSASIH FERDIANA, Umur 47 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Alamat Desa Sukaniru, Kecamatan Wado, Kabupaten Sumedang, semula

sebagai TERLAWAN PENYITA II, sekarang TERBANDING II;

3. NINA SETIAWATI binti H. WAHID KOSASIH FERDIANA, Umur 44 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Penyiar Radio, Alamat Kelurahan Tambun, RT. 003/002, Kecamatan Tambun, Kota Bekasi, semula sebagai TERLAWAN PENYITA III, sekarang TERBANDING III;
4. RINA DEVI WAHYUNI binti H. WAHID KOSASIH FERDIANA, Umur 38 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Alamat Kp. Kudang RT. 02/09, Desa Cibiru Wetan, Kecamatan Cileunyi, Kabupaten Bandung, semula sebagai TERLAWAN PENYITA IV, sekarang TERBANDING IV;
5. BAGUS AHMAD FIRMANSYAH bin H. WAHID KOSASIH FERDIANA, umur 42 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Alamat Kampung Pesantren, RT. 03/11, Desa Nanjung Mekar, Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung, semula sebagai TERLAWAN PENYITA V, sekarang TERBANDING V;
6. BAGUS A'RAS SYAEFULAH bin H. WAHID KOSASIH FERDIANA, Umur Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Alamat Desa Tenjomaya, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Cirebon, semula sebagai TERLAWAN TERSITA I, sekarang TERBANDING VI;
7. NURHAYATI alias WAY alias NUR RESMIATI, Umur Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, Alamat Desa Tenjomaya, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Cirebon, semula sebagai TERLAWAN TERSITA II, sekarang TERBANDING VII;
8. LESTARI WIDODO WILUJENG, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Cirebon, berkantor di Jalan Pilang Raya Kedawung (Puri Indah Regency No. 1) Kabupaten Cirebon, semula disebut TURUT TERLAWAN I, sekarang TURUT TERBANDING I;

9. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA BARAT cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON, berkedudukan di Sumber, Kabupaten Cirebon, semula disebut TURUT TERLAWAN II, sekarang TURUT TERBANDING II;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding;

### **DUDUK PERKARA**

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam Putusan Pengadilan Agama Sumber Nomor 0219/Pdt.G/2017/PA.Sbr, tanggal 24 Juli 2017 *Masehi* bertepatan dengan tanggal 30 Syawal 1438 *Hijriyah*, dengan mengutip amarnya sebagai berikut:

#### **Dalam Eksepsi:**

- Menolak eksepsi Terlawan Penyita I - V untuk seluruhnya;

#### **Dalam Pokok Perkara:**

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar (*kwaad opposant*);
2. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.906.000,- (satu juta sembilan ratus enam ribu rupiah);

Bahwa terhadap putusan tersebut Pelawan untuk selanjutnya disebut Pemanding telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 02 Agustus 2017, sebagaimana tercantum dalam Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Sumber, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terlawan untuk selanjutnya disebut Para Terbanding pada tanggal tanggal 21 Agustus 2017, 29 Agustus 2017 dan 04 September 2017, dan para Turut Terlawan untuk selanjutnya disebut para Turut Terbanding, pada tanggal 10 Agustus 2017 dan 10 Agustus 2017;

Bahwa Pemanding telah diberitahu untuk melakukan *inzage* pada tanggal 27 September 2017, akan tetapi Pemanding tidak melakukan *inzage* sebagaimana diuraikan dalam Surat Keterangan yang dibuat oleh Panitera

Pengadilan Agama Sumber Nomor 0219/Pdt.G/2017/PA.Sbr, tanggal 12 Oktober 2017;

Bahwa Terbanding telah diberitahu untuk melakukan *inzage* pada tanggal 12 Oktober 2017, dan Terlawan/Terbanding tidak melakukan *inzage* sebagaimana diuraikan dalam Surat Keterangan yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Sumber Nomor 0219/Pdt.G/2017/PA.Sbr., tanggal 26 Oktober 2017;

Bahwa Pembanding mengajukan Memori Banding pada 15 Agustus 2017 dengan suratnya tanggal 15 Agustus 2017, dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding tanggal 8 September 2017;

Bahwa Terbanding telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 19 Oktober 2017 dengan suratnya tertanggal 17 Oktober 2017, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding tanggal 10 November 2017;

Bahwa permohonan banding tersebut telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Bandung pada tanggal 04 Desember 2017, dengan Nomor 0278/Pdt.G/2017/PTA.Bdg. dan telah diberitahukan kepada Pelawan/Pembanding dan Terlawan/Terbanding dengan surat Nomor: W10-A/3523/Hk.05/XII/2017 tanggal 5 Desember 2017;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Agama Sumber pada saat membacakan amar putusan dalam persidangan dihadiri Pelawan dan Terlawan;

Menimbang, bahwa Pelawan tidak puas dan mengajukan permohonan banding pada tanggal 02 Agustus 2017 dan telah membayar biaya perkara banding, serta permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggat masa 14 (empat belas) hari, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (1) dan ayat (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, jls. Pasal 51 ayat (1) dan Pasal 61 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 tahun 2009 Tentang Peradilan Agama serta Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun

2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, maka permohonan banding Pembanding secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Agama Bandung yang juga sebagai *judex factie* dapat memberikan putusan yang benar dan adil, maka dipandang perlu memeriksa ulang tentang apa yang telah diperiksa, dipertimbangkan dan diputus oleh Pengadilan Agama Sumber untuk kemudian dipertimbangkan dan diputus ulang pada Pengadilan Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak berperkara, baik oleh Majelis Hakim sendiri disetiap persidangan maupun melalui proses mediasi dengan mediator Drs. Seno, namun ternyata upaya tersebut tidak berhasil sesuai dengan laporan hasil mediasi tanggal 27 Pebruari 2017. Oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa upaya damai tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 130 ayat (1) HIR. Jo. Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016, sehingga proses penyelesaian perkara secara *litigatif* dapat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti secara seksama berkas perkara *a quo*, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan dinyatakan sebagai pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya, sudah tepat dan benar, karena sudah mempertimbangkan seluruh aspek, atas fakta kejadian dan fakta hukum dalam perkara *a quo* dengan mencantumkan dasar-dasar hukum baik Undang-Undang maupun peraturan lainnya, oleh karenanya pertimbangan tersebut oleh Majelis Hakim Tingkat Banding diambil alih menjadi pertimbangan sendiri. Namun Majelis Hakim Tingkat Banding perlu menambahkan pertimbangan sebagaimana tersebut di bawah ini;

**Dalam Eksepsi:**

Menimbang, bahwa Terlawan dalam jawabannya tertanggal 16 April 2017 telah mengemukakan eksepsi bahwa perlawanan pihak ketiga (*Derden Verzet*) bukan kewenangan pengadilan Agama tetapi kewenangan Pengadilan Negeri karena ha ini menyangkut masalah keperdataan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa perlawanan pihak ketiga dalam peroses pelaksanaan eksekusi oleh Pengadilan Agama terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah

kewenangan Pengadilan Agama sesuai ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas gugatan rekonsvansi Tergugat tersebut harus ditolak;

**Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Pelawan yang bernama SALIM SUNGKAR bin ABDUL SUNGKAR sebagai makelar tanah dan ASMU'I bin ABDUL ROSYID serta WIDIA KARTIKA DEWI binti SYARIF HIDAYAT sebagai Karyawan Notaris menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Saksi tahu tanah yang dijual kepada Pelawan masih bermasalah;
2. Bahwa sertifikat nomor 21 tanggal 07 April 2009 atas nama BAGUS A'RAS SYAEFULLAH setelah dikonfirmasi ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon ternyata sertifikat tanah tersebut sudah diblokir.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Terlawan yang bernama TAHIR bin ISRA sebagai pamong Desa/Kasi. Ekbang Desa Tenjojaya dan RUSWANDI bin WARKIM, Kepala Dusun Desa Tenjojaya menerangkan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa tanah yang dibeli oleh Pelawan adalah tanah yang masih dalam sengketa;
2. Bahwa saksi telah memberi tahu kepada Pelawan bahwa tanah yang akan dibeli masih bermasalah;
3. Bahwa pelawan tetap melakukan jual beli terhadap tanah bermasalah tersebut tanpa melibatkan pejabat setempat.

Menimbang, bahwa Pembanding/Pelawan ketika akan membeli tanah tersebut sudah datang ke Aparat Desa Tenjojaya dan Aparat Desa tersebut sudah memberitahu bahwa objek tanah yang akan dibeli sedang dalam masalah, tetapi Pembanding/Pelawan tetap saja melanjutkan jual belinya tanpa sepengetahuan Aparat Desa, maka sikap yang demikian termasuk sikap pembeli yang tidak memperhatikan azas kehati-hatian dalam membeli barang;

Menimbang, bahwa Pembanding/Pelawan telah datang ke kantor Notaris untuk melakukan jual beli tanah tersebut, tetapi setelah Karyawan Notaris konfirmasi ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Cirebon ternyata sertifikat Nomor 21 tanggal 07 April 2009 atas nama BAGUS A'RAS

SYAEFULLAH telah diblokir, dan Kantor Notaris tidak melakukan pembuatan Akta Jual Beli, tetapi Pembanding/Pelawan tetap saja melakukan jual beli, hal tersebut membuktikan bahwa Pembanding/Pelawan adalah melakukan jual beli dengan prosedur yang bertentangan dengan ketentuan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pertanahan;

Menimbang, bahwa untuk menilai suatu jual beli itu dilakukan secara beritikad baik atau beritikad buruk, Mahkamah Agung telah mengeluarkan Surat Edaran Nomor 4 tahun 2016 tentang Hasil Rapat Pleno tahun 2016 yang abstraksi hukumnya sebagai berikut:

Kriteria Pembeli yang beritikad baik adalah:

1. Melakukan jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
2. Obyek tanah yang akan dijual tidak sedang dalam sengketa;
3. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
4. Dilakukan dengan penuh kehati-hatian.

Menimbang, bahwa Pembanding/Pelawan adalah pembeli yang tidak secara cermat meneliti hak-hak serta status penjual tanah, dapat diartikan ceroboh sehingga pembeli tersebut dapat dinilai sebagai pembeli tanah yang beritikad buruk (*bad faith*) dan tidak pantas untuk mendapat perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt/1989, tertanggal 22 Oktober 1992;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-lasan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Agama Sumber Nomor: 0219/Pdt.G/2017/PA.Sbr. tanggal 24 Juli 2017 harus dikuatkan dan dipertahankan;

Menimbang, bahwa pembanding adalah pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR. biaya perkara pada tingkat banding dibebankan kepada Pembanding;

Mengingat dan memperhatikan segala peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

## **M E N G A D I L I**

- Menerima permohonan banding Pembanding;

- Menguatkan Putusan Pengadilan Agama Sumber Nomor: 0219/Pdt.G/2017/PA.Sbr. tanggal 24 Juli 2017 Masehi bertepatan dengan tanggal 30 Syawal 1438 Hijriyah yang dimohonkan banding;
- Membebankan kepada Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung pada hari Kamis tanggal 4 Januari 2018 *Miladiyah* bertepatan dengan tanggal 16 *Rabiul Akhir* 1439 Hijriyah, oleh kami Drs. H. Uwanuddin, S.H., M.H., Hakim Tinggi yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Tinggi Agama Bandung tanggal 5 Desember 2017 Nomor 0278/Pdt.G/2017/PTA.Bdg sebagai Ketua Majelis, Drs. H. Taufiq Ismail, S.H., dan Drs. Burhanuddin masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota dan dibantu oleh Asep Parhanil Ibad, S.Ag., M.M. sebagai Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Pembanding dan Terbanding.

Ketua Majelis,

ttd.

Drs. H. Uwanuddin, S.H., M.H.

Hakim Anggota,

ttd.

Drs. H. Taufiq Ismail, S.H.

Hakim Anggota,

ttd.

Drs. Burhanuddin

Panitera Pengganti,

ttd.

Asep Parhanil Ibad, S.Ag.,M.M.

BiayaPerkara:

1. Biaya Proses : Rp. 139.000,-

2. Redaksi : Rp. 5.000,-

3. Materai : Rp. 6.000,-

Jumlah : Rp. 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah)