

SALINAN

**PUTUSAN**

**Nomor 12/Pdt.G/2022/PTA.Bdg**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Agama Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara "Perlawanan Eksekusi" pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut antara:

**Trida Frantikawati**, tempat dan tanggal lahir di Bandung, tanggal 15 April 1980, agama Islam, pekerjaan mengurus rumah tangga, tempat kediaman di Kampung Kulalet RT.001 RW.008, Kelurahan Andir, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, dalam hal ini menguasai kepada Rifal Zaelani, S.H.I., Advokat/Penasehat Hukum pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum Advokasi Peduli Bangsa (LBH-APB) Dewan Pimpinan Cabang Kongres Advokat Indonesia (DPC KAI) Kabupaten Bandung, berkedudukan hukum di Kampung Rancasabir RT.003 RW.002, Desa Malakasari, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 November 2021 dan telah terdaftar pada Kepaniteraan Nomor: 4224/Adv/XI/2021, tanggal 15 November 2021, semula **Pelawan** sekarang sebagai **Pembanding**;

melawan

**Asep Suhilman bin Hanong**, tempat dan tanggal lahir Garut, 3 April 1975, agama Islam, pendidikan tidak ada, pekerjaan Wiraswasta, tempat kediaman di Ibu Leni Marlioni/Bapak Udung di Kampung Solokan Jangkung RT.002 RW.002, Desa Sukamanah, Kecamatan Paseh, Kabupaten

Bandung, semula **Terlawan I** sekarang sebagai **Terbanding I**;

**Hj. Neti Sutrisnawati binti Mas'an**, tempat dan tanggal lahir Garut, 6 April 1981, agama Islam, pendidikan tidak ada, pekerjaan mengurus rumah tangga, tempat kediaman di Kampung Sukamanah RT.001 RW.010, Desa Majakerta, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gumilar Triasaputra, S.H. dan Acep Ahmad Taufik, S.H., Advokat/Pengacara/Legal Konsultan pada Kantor Hukum Gumilar & Co, beralamat di Komplek Grand Riscon Rancaekek Blok L2 No. 16, Desa Bojongloa, Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Juni 2021 dan telah terdaftar pada Kewanitaraan Nomor: 2158/Adv/VII/2021, tanggal 1 Juli 2021, semula **Terlawan II** sekarang sebagai **Terbanding II**;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara dan semua surat yang berkaitan dan berhubungan dengan perkara banding ini;

#### **DUDUK PERKARA**

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam putusan Pengadilan Agama Soreang Nomor 4224/Pdt.G/2021/PA.Sor. tanggal 22 Oktober 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 15 Rabi'ul Awwal 1443 Hijriah dengan mengutip amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Pelawan sejumlah Rp 1.010.000,00 (satu juta sepuluh ribu rupiah);

Bahwa pada saat pengucapan putusan dihadiri Kuasa Hukum Pelawan dan Kuasa Hukum Terlawan II tanpa hadirnya Terlawan I;

Bahwa terhadap putusan tersebut, Pelawan untuk selanjutnya disebut Pemanding telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 15 November 2021 sebagaimana tercantum dalam Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Soreang dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terlawan I untuk selanjutnya disebut Terbanding I pada tanggal 18 November 2021 dan kepada Terlawan II untuk selanjutnya disebut Terbanding II pada tanggal 25 November 2021;

Bahwa Pemanding telah mengajukan memori banding tertanggal 29 November 2021 sebagaimana diuraikan dalam Tanda Terima Memori Banding yang dibuat Panitera Pengadilan Agama Soreang Nomor 4224/Pdt.G/2021/PA.Sor. tanggal 29 November 2021 dan telah diberitahukan kepada Terbanding I pada tanggal 1 Desember 2021 dan kepada Terbanding II pada tanggal 2 Desember 2021;

Bahwa atas memori banding tersebut Terbanding I dan Terbanding II tidak mengajukan kontra memori banding sebagaimana Surat Keterangan Panitera Pengadilan Agama Soreang Nomor 4224/Pdt.G/2021/PA.Sor. tanggal 15 Desember 2021;

Bahwa kepada Pemanding telah diberitahu untuk melakukan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) pada tanggal 17 November 2021 dan Pemanding telah melakukan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) sebagaimana diuraikan dalam Berita Acara Melakukan *Inzage* yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Soreang Nomor 4224/Pdt.G/2021/PA.Sor. tanggal 23 November 2021;

Bahwa Terbanding I telah pula diberitahu untuk memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) pada tanggal 18 November 2021, akan tetapi Terbanding I tidak melakukan *inzage* sebagaimana diuraikan dalam Surat Keterangan Tidak Melakukan *Inzage* yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Soreang Nomor 4224/Pdt.G/2021/PA.Sor. tanggal 03 Desember 2021;

Bahwa Terbanding II telah pula diberitahu untuk memeriksa berkas perkara banding (*inzage*) pada tanggal 25 November 2021, akan tetapi

Terbanding II tidak melakukan *inzage* sebagaimana diuraikan dalam Surat Keterangan Tidak Melakukan *Inzage* yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Agama Soreang Nomor 4224/Pdt.G/2021/PA.Sor. tanggal 10 Desember 2021;

Bahwa permohonan banding tersebut telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Bandung pada tanggal 06 Januari 2022 dengan Register Nomor 12/Pdt.G/2022/PTA.Bdg. dan telah diberitahukan kepada Ketua Pengadilan Agama Soreang dengan surat Nomor W10-A/0181/Hk.05/I/2022 tanggal 06 Januari 2022 yang tembusannya disampaikan kepada Pemanding dan Terbanding;

### **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan banding telah diajukan Pemanding dalam tenggang waktu dan menurut tata-cara yang ditentukan dalam undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat (1) dan (4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, maka permohonan banding Pemanding *a quo* secara *formil* dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemanding telah mengajukan memori banding yang menjadi keberatannya terhadap Putusan Pengadilan Agama Soreang Nomor 4224/Pdt.G/2021/PA.Sor. tanggal 22 Oktober 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 15 Rabi'ul Awwal 1443 Hijriyah yang petitumnya sebagai berikut:

### **MENGADILI**

1. Mengabulkan Permohonan Banding dari PEMBANDING;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Soreang Nomor 4224/Pdt.G/2021/PA. Sor Tanggal 02 November 2021;

### **MENGADILI SENDIRI**

1. Menerima dan mengabulkan seluruh dalil gugatan Perlawanan Pemanding;
2. Menyatakan Pemanding adalah sebagai Pelawan yang ber'itikad baik, benar dan jujur;

3. Menyatakan kwitansi dan/atau tanda terima uang tertanggal tanggal 8 Januari 2015, tertanggal 16 Januari 2015, tertanggal 25 Januari 2015 dan tertanggal 10 Februari 2015 serta perjanjian jual beli antara Pembanding dengan Terbanding II tertanggal 10 Februari 2015 sebagai suatu kesepakatan yang sah, mengikat untuk dilaksanakan para pihak;
4. Menyatakan secara hukum objek tanah Eksekusi yang terletak di Blok Sijepat (sekarang lebih dikenal dengan sebutan Blok Pangkalan), sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 437/2008 tanggal 25 Nopember 2008, Persil 17.S.II Kohir No. 1814 Desa Majasetra, Kecamatan Majalaya, Kabupaten dengan Luas  $\pm 811.11 \text{ m}^2$  (kurang lebih delapan ratus sebelas koma sebelas meter persegi) dengan batas-batas dahulu:
  - Utara : Tanah Milik H. Warmili
  - Timur : Tanah Milik Dr. Nani
  - Selatan : Tanah milik Dr. Hj. Kurnaesih
  - Barat : Tanah milik Dr. Hj. KurnaesihBatas-batas Sekarang:
  - Utara : Rumah/ Heleran/ Tanah Milik H. Warmili
  - Timur : Solokan kecil/ Sekolah
  - Selatan : sawah Bapak Maman/ Dr. Hj. Kurnaesih
  - Barat : sawah Bapak Asep/ Dr. Hj. Kurnaesihmerupakan milik Pembanding dan berhak memperoleh segala keuntungannya, yang diperoleh berdasarkan Surat Perjanjian Jual beli tertanggal 10 Februari 2015 dengan Terbanding II yang telah diwarmeking pada Notaris;
5. Membatalkan sita eksekusi maupun upaya pelaksanaan lanjutan eksekusi/paksa atas bidang tanah objek Eksekusi yang terletak di Blok Sijepat (sekarang lebih dikenal dengan sebutan Blok Pangkalan), Persil 17.S.II Kohir No. 1814 Desa Majasetra, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung sebagaimana tersebut diatas;
6. Menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Agama Soreang Nomor: 01/Eks.Put/2018/PA.Sor Jo Nomor: 349/Pdt.G/2018/PA.Sor adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;

7. Menghukum para Terbanding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

8. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul banding, kasasi dan peninjauan kembali.

Atau: Apabila berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi Agama Bandung sebagai *judex factie* berkewajiban untuk memeriksa ulang tentang apa yang telah diperiksa, dipertimbangkan dan diputus oleh Pengadilan Agama Soreang untuk kemudian dipertimbangkan dan diputus kembali pada Pengadilan Tinggi Agama Bandung;

Menimbang, bahwa Pelawan pada Tingkat Pertama telah menguasai kepada kuasa hukum Rifal Zaelani, S.H.I., Advokat/ Penasehat Hukum pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum Advokasi Peduli Bangsa (LBH-APB) Dewan Pimpinan Cabang Kongres Advokat Indonesia (DPC KAI) Kabupaten Bandung yang berkedudukan hukum di Kampung Rancasabir RT.003 RW.002, Desa Malakasari, Kecamatan Baleendah, Kabupaten Bandung, semuanya sudah diperiksa persyaratannya sesuai ketentuan Pasal 2, 3, dan 4 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nnomor 6 Tahun 1994 serta Pasal 7 Ayat (5) dan Ayat (9) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1985 dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, sehingga advokat tersebut pada Tingkat Pertama dinyatakan mempunyai legal standing untuk mewakili kliennya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Terbanding II memberikan kuasa kepada Gumilar Triasaputra, S.H. dan Acep Ahmad Taufik, S.H., Advokat/ Pengacara/Legal Konsultan pada Kantor Hukum Gumilar & Co, beralamat di Komplek Grand Riscon Rancaekek Blok L2 No. 16 Desa Bojongloa Kecamatan Rancaekek, Kabupaten Bandung, semuanya sudah diperiksa persyaratannya sesuai ketentuan Pasal 2, 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat dan Surat Edaran Mahkamah Agung

Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1994 serta Pasal 7 Ayat (5) dan Ayat (9) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1985 dan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai, sehingga advokat tersebut pada Tingkat Pertama dinyatakan mempunyai legal standing untuk mewakili kliennya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung telah membaca, mempelajari, memeriksa dan menelaah dengan seksama berkas perkara *a quo* yang terdiri dari surat gugatan, berita acara sidang, salinan resmi putusan Pengadilan Agama Soreang Nomor 4224/Pdt.G/2021/PA.Sor tanggal 22 Oktober 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 15 Rabi'ul Awwal 1443 Hijriyah, memori banding dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung dapat memahami dan menerima landasan hukum yang digunakan dan dijadikan dasar dalam memutus perkara ini, karena landasan pertimbangan-pertimbangan hukumnya sudah tepat dan benar berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku oleh karena itu landasan pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung dengan pertimbangan sebagai berikut di bawah ini:

Menimbang, bahwa agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung yang juga sebagai *judex factie* dapat memberikan putusan yang benar dan adil dengan memperhatikan keberatan Pembanding atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam hal ini Pengadilan Agama Soreang, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung memandang perlu untuk memeriksa kembali apa yang telah dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama untuk kemudian dipertimbangkan dan diputus pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa upaya damai telah ditempuh kedua belah pihak berperkara di dalam persidangan dan demikian juga upaya damai melalui mediasi telah ditempuh kedua belah pihak berperkara dengan mediator Drs. Mahbub yang dilaksanakan pada tanggal 5 Agustus 2021 namun semua upaya itu tidak berhasil dan gagal karena pihak Terbanding I tidak hadir, oleh

karena itu menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung upaya tersebut sudah tepat dalam memenuhi kehendak Pasal 130 ayat (1) HIR, Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 jo Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975, jjs Pasal 82 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 serta Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016, sehingga proses penyelesaian perkara secara litigatif dapat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa perkara *a quo* yang diajukan oleh Pelawan/ Pemanding adalah perkara yang berkaitan dengan bukti kepemilikan atas tanah, dimana Pelawan sebagai pihak ketiga (*derden verzet*) mengajukan perlawanan terhadap Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Agama Soreang Nomor 01/Eks.Put/2021/PA.Sor. tanggal 16 April 2021 atas objek harta bersama berupa sebidang tanah, persil Nomor 17.S.II Blok Sijepat Kohir (sekarang disebut Blok Pangkalan) Nomor C1814 yang terletak di Kampung Rancanyiruan, Desa Majasetra, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung;

Menimbang, bahwa Pelawan pada mulanya tidak mengetahui adanya permasalahan perlawanan harta bersama pasca perceraian antara Terlawan I dengan Terlawan II, namun Pelawan baru mengetahui dan mendapatkan informasi dari Terlawan II pada tanggal 08 April 2021 terkait adanya perkara yang diajukan oleh Terlawan I yaitu sidang Aanmmaning di Pengadilan Agama Soreang atas Penetapan Eksekusi Nomor 01/Eks.Put/2021/PA.Sor. jo. 349/Pdt.G/2018/PA.Sor. dan dalam sidang Aanmaning tersebut Pelawan turut menghadiri dan menyaksikan, dimana secara tegas Terlawan II mengakui bahwa objek tanah Eksekusi yang terletak di Kampung Rancanyiruan, Desa Majasetra, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung tersebut adalah milik Pelawan, Terlawan II telah mengalihkan hak kepemilikannya kepada Pelawan dengan cara diperjualbelikan.

Menimbang, bahwa pada tanggal 21 Mei 2021 dalam agenda peletakan sita eksekusi yang dihadiri pula oleh Pelawan, Terlawan I menunjukan lokasi objek sengketa di lokasi objek milik Pelawan sebagaimana tercantum dalam legalitas yang diberikan Terlawan II kepada

Pelawan yaitu sebagaimana Perjanjian Jual Beli tertanggal 10 Februari 2015 yang telah diwarmeking pada Notaris Djatnika Negara, S.H. Nomor: 935/W//IX/2021 tanggal 22-03-2021, terletak di Blok Sijepat (sekarang disebut Blok Pangkalan) Nomor C1814 yang terletak di Kampung Rancanyiruan, Desa Majasetra, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung, dengan luas kurang lebih 811,11 m<sup>2</sup> dengan batas-bataas dahulu:

Utara : Tanah milik H Warmili;  
Timur : Tanah milik Dr. Nani;  
Selatan : Tanah milik Dr. Hj. Kurnaesih;  
Barat : Tanah Milik Dr. Hj. Kurnaesih;

Batas-batas sekarang:

Utara : Ruma/Heleran/tanah milik H Warmili;  
Timur : Solokan kecil/Selokan;  
Selatan : Sawah Bapak Maman/Dr. Hj. Kurnaesih;  
Barat : Sawah Baspak Asep/Dr. Hj. Kurnaesih;

Tentunya Pelawan keberatan apabila terhadap objek milik Pelawan diletakan sita maupun dilakukan eksekusi;

Menimbang, bahwa Pelawan telah pula mengajukan bukti-bukti Surat berupa Akta Jual Beli Nomor 437/2008 tertanggal 25 November 2008 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Majalaya, Drs. Yiyin Sodikin selaku Camat Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung dan Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 10 Februari 2015 yang telah diwarmeking pada Notaris Djatnika Negara, S.H. Nomor: 935/W//IX/2021 tanggal 22-03-2021, dimana Pelawan telah benar-benar membeli tanah tersebut dari Terlawan II seharga Rp165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) serta 4 Kwitansi masing-masing Kwitansi No.1 sejumlah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) tertanggal 08 Januari 2015, Kwitansi No.2. Sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tertanggal 16 Januari 2015, Kwitansi No.3. Sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) tertanggal 25 Januari 2015 dan Kwitansi No.4. Sejumlah Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) tertanggal 10 Februari 2015;

Menimbang, bahwa Pelawan telah pula menghadirkan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama Udin bin Parman dan Asih binti Utis, kedua saksi tersebut memberikan keterangan secara terpisah yang pada pokoknya bahwa kedua saksi kenal baik dengan Pelawan, Terlawan I maupun Terlawan II dan para saksi yang menggarap tanah tersebut, setahu saksi luas tanah tersebut kurang lebih 60 tumbak kurang lebih 840 m<sup>2</sup> dan setahu saksi tanah tersebut adalah milik Hj. Neti (Terlawan II) karena sebelumnya tanah tersebut milik bapak Idris, sedangkan saksi tidak mengetahui status kepemilikan secara pasti tanah tersebut, saksi hanya mengetahui peralihan tanah tersebut dari cerita Terlawan II. Demikian juga Terlawan II telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama Mas'an Nurman Sidik bin Nanan dan Ahmad Tuloh bin Mas'an Nurman Sidik, kedua saksi tersebut memberikan keterangan secara terpisah yang pada pokoknya bahwa saksi pertama kenal dengan Terlawan I dan Terlawan II akan tetapi tidak kenal dengan Ibu Trida (Pelawan) sedangkan saksi kedua mengatakan bahwa saksi kenal dengan Terlawan I, Terlawan II maupun dengan Pelawan. Para saksi mengatakan bahwa setahu saksi saat ini tanah yang berlokasi di Blok Pangkalan, Desa Majasetra, Kecamatan Majalaya adalah milik Terlawan II dan saksi tidak mengetahui bahwa tanah tersebut sedang dalam sengketa di Pengadilan, setahu saksi tanah tersebut berupa sawah yang dikelola oleh orang lain, namun saksi tidak mengenal orang tersebut, saksi mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik Terlawan II dari cerita Terlawan II dan tanah tersebut telah dijual kepada Pelawan (Trida) pada tahun 2015, namun saksi tidak mengetahui proses transaksi penjualan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa pembelian tanah tersebut telah pula dikuatkan dengan para saksi baik dari Pelawan maupun dari Terlawan II, para saksi di bawah sumpah dan dinyatakan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa para saksi tersebut telah memenuhi syarat formil maupun materil, sehingga telah memenuhi maksud Pasal 144, 145 dan 147 HIR, dari para saksi tersebut telah memberikan keterangan di muka sidang dan telah memberikan keterangan mengenai peristiwa/fakta yang dilihat, didengar dan

dialami sendiri oleh saksi, kemudian keterangan yang diberikan oleh saksi mempunyai sumber pengetahuan yang jelas serta relevan dengan dalil-dalil yang harus dibuktikan oleh Penggugat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 171 ayat (1) HIR. Para saksi Pelawan tersebut menyatakan yang pada pokoknya bahwa kedua saksi adalah penggarap sawah atas tanah yang terletak di Desa Majasetra, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung, dengan luas kurang lebih 60 tumbak atau kurang lebih 840 m<sup>2</sup> yang merupakan objek sengketa perkara *a quo*, tanah tersebut adalah milik Pelawan dan para saksilah yang menggarap atas tanah tersebut selanjutnya hasilnya diserahkan kepada Terlawan II kemudian kedua saksi diberi upah oleh Terlawan II, meskipun kedua saksi Pelawan tidak mengetahui kepemilikan secara pasti tentang tanah tersebut, hanya saja kedua saksi mengetahui sebatas peralihan tanah tersebut secara lisan dari para pihak yaitu sebelumnya milik pak Idris beralih ke Terlawan II pada tahun 2008, kemudian dari Terlawan II beralih ke Pelawan pada tahun 2015 dan para saksi tidak mengetahui dan tidak menyaksikan tentang transaksi jual beli tersebut. Lagi pula jual beli tanah yang terletak di Desa Majasetra, Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung dengan luas kurang lebih 60 tumbak atau kurang lebih 840 m<sup>2</sup> yang merupakan objek sengketa perkara *a quo* diakui oleh Terlawan II bahwa tanah tersebut telah dijual kepada Pelawan pada tahun 2015, terhadap bukti-bukti dan keterangan para saksi tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa apa yang telah dipertimbangkan Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya adalah sudah tepat dan benar, selanjutnya diambil alih sebagai pendapatnya sendiri. Karena berdasarkan bukti Surat berupa Perjanjian Jual Beli tertanggal 10 Februari 2015 yang telah diwarmeking pada Notaris Djatnika Negara, S.H. Nomor: 935/W//IX/2021 tanggal 22-03-2021 dan kwitansi-kwitansi yang diserahkan kepada Majelis Hakim Tingkat Pertama serta dikuatkan dengan keterangan para saksi baik saksi dari Pelawan maupun saksi dari Terlawan II serta pengakuan dari Terlawan II. bukanlah bukti surat yang harus dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata jo. Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksana Tugas Bagi

Pengadilan yang menegaskan tentang kriteria pembeli beriktikad baik yang perlu dilindungi, karena berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, diantaranya Pasal tersebut menentukan bahwa tata cara pembelian/ dokumen yang dinyatakan sah berdasarkan undang-undang adalah:

1. Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
2. Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuaidengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau;
3. Pembelian terhadap tanah milik adat yaitu:
  - dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
  - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
4. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas jual beli yang dilakukan Pelawan dengan Terlawan II dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi tersebut dinyatakan tidak sah karena tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ataupun Kepala Desa/Lurah setempat berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diajukan Termohon II tentang pembelian tanah objek sengketa dengan bukti surat berupa Akta Jual Beli Nomor 437/2008 tertanggal 25 November 2008 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Majalaya, Drs. Yiyin Sodikin selaku Camat Kecamatan Majalaya, Kabupaten Bandung yang diakui oleh Terlawan II sebagai tanah milik Terlawan II, sedangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dinyatakan sebagai harta bersama, seharusnya diajukan pada saat sebelum Putusan Perkara Gugatan Harta Bersama perkara Nomor 349/Pdt.G/2018/PA.Sor. Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewiaj*), atau diajukan upaya hukum Peninjauan Kembali oleh Tergugat, sehingga tanah tersebut apakah benar-benar milik Terlawan II atau termasuk Harta Bersama, karena pembelian tanah tersebut terjadi pada tanggal 25 November 2008 berdasarkan bukti surat berupa Perjanjian Jual Beli Nomor

437/2008 tertanggal 25 November 2008 tersebut, sedangkan pernikahan Penggugat dengan Tergugat secara sah terjadi pada tanggal 1 Desember 2010 berdasarkan bukti tertulis berupa Kutipan Akta Nikah Nomor 1874/09/XII/2010 tanggal 1 Desember 2010 dan dinyatakan telah sesuai dengan aslinya oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Cimahi yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya Nomor 7178/Pdt.G/2018/PA.Cmi. pada halaman 9;

Menimbang, bahwa berdasarkan tambahan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak perlawanan Pelawan atas dasar apa yang telah dipertimbangkan dan disebutkan di dalam amar putusannya dinilai sudah tepat dan benar, oleh karenanya putusan Pengadilan Agama Soreang Nomor 4224/Pdt.G/2021/PA.Sor. tanggal 22 Oktober 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 15 Rabi'ul Awwal 1443 Hijriah harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan memori banding Pembanding dalam perkara a quo sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 14 Agustus 1957 Nomor 143/K/SIP/1956 yang mengabstraksikan kaidah hukum bahwa hakim banding tidak harus meninjau serta mempertimbangkan segala-galanya satu demi satu tentang apa saja yang diajukan oleh Pembanding dalam memori bandingnya, jika hakim banding menurut kenyataan sudah dapat menyetujui sebahagian alasan-alasan yang dijadikan dasar dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka dengan sendirinya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung dapat mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa substansi kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding yang pada pokoknya memohon agar menolak permohonan Banding Pembanding, oleh karena kontra memori banding tersebut sejalan dan setuju dengan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka kontra memori banding Terbanding tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa perkara ini adalah berkenaan dengan bidang

perdata umum, maka berdasarkan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR, untuk membayar semua biaya perkara pada tingkat banding dibebankan yang dikalahkan;

Mengingat bunyi pasal-pasal peraturan perundang-undangan yang berlaku serta dalil-dalil hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

### **MENGADILI**

- I. Menyatakan permohonan banding Pemanding dapat diterima;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Agama Soreang Nomor 4224/Pdt.G/2021/PA.Sor. tanggal 22 Oktober 2021 Masehi, bertepatan dengan tanggal 15 Rabi'ul Awwal 1443 Hijriyah;
3. Membebankan kepada Pemanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan di Pengadilan Tinggi Agama Bandung dalam permusyawaratan Majelis Hakim Tingkat Banding pada hari Kamis, tanggal 10 Februari 2022 *Masehi* bertepatan dengan tanggal 9 Rajab 1443 *Hijriyah*, oleh kami Drs. H. Ma'mur, M.H. sebagai Ketua Majelis, Drs. H. Muhyiddin, M.H. dan Drs. Mujahidin, M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Tinggi Agama Bandung berdasarkan Penetapan Nomor 12/Pdt.G/2022/PTA.Bdg tanggal 06 Januari 2022, putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi para Hakim Anggota dan dibantu H. Ahmad Majid, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri Pemanding dan Terbanding;

Ketua Majelis

Ttd.

Drs. H. Ma'mur, M.H.

Hakim Anggota

Hakim Anggota

Ttd.

Ttd.

Drs. H. Muhyiddin, M.H.

Drs. Mujahidin, M.H.

Panitera Pengganti

Ttd.

H. Ahmad Majid, S.H., M.H.

Biaya Perkara :

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

Untuk salinan yang sama bunyinya oleh

PANITERA PENGADILAN TINGGI AGAMA BANDUNG

**Drs. H. PAHRI HAMIDI, S.H.**