



PUTUSAN
Nomor 295 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

MAHDI HARUN, bertempat tinggal di Jalan Tgk. Dianjong, Lorong 2, Gampong Jawa, Kota Banda Aceh bertindak baik selaku pribadi, sebagai Ahli Waris Almarhum Harun dan Almarhumah Khadijah maupun sebagai Direktur CV Karya Agung, berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Komanditer "CV Karya Agung" Nomor 212, yang dibuat oleh Notaris Sabaruddin Salam, S.H., di Banda Aceh, berkedudukan di Jalan Tgk. Dianjong Lorong 2 Gampong Jawa, Kota Banda Aceh, dalam hal ini memberi kuasa kepada, H. Basrun Yusuf, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor Jalan Mr. Mohd. Hasan, Nomor 188, Ringroad, Kota Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n:

1. **RIZKI MAHDEVI**, bertempat tinggal di Jalan Tgk. Dianjong, Lorong 4, Dusun Sayed Usman Gampong Jawa, Kecamatan Kuta Raja, Kota Banda Aceh, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mukhlis Mukhtar, S.H., dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Oktober 2015;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, cq. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG REPUBLIK INDONESIA, cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI ACEH, cq. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA Banda Aceh**, berkedudukan di Jalan Ir. Mohd. Tahir, Kecamatan Lueng Bata, Kota Banda Aceh;
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, cq. KEMENTERIAN DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA, cq. GUBERNUR PROV. ACEH, CQ. WALIKOTA Banda Aceh, cq. KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM Kota Banda Aceh SELAKU PENGGUNA ANGGARAN**, berkedudukan di Jalan T. P. Nyak Makam, Gp. Pango Raya, Banda Aceh;

Halaman 1 dari 23 hal. Put. Nomor 295 K/Pdt/2017



4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, cq. KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM REPUBLIK INDONESIA, cq. GUBERNUR ACEH, CQ. WALIKOTA BANDA ACEH, cq. PANITIA PEMBEBASAN LAHAN PEMBANGUNAN TEBING SUNGAI KRUENG DOY GAMPONG PANDE DAN GAMPONG JAWA KECAMATAN KUTA RAJA KOTA BANDA ACEH**, berkedudukan di Jalan Balai Kota, Banda Aceh, Kantor Walikota Banda Aceh;
Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat selaku ahli waris anak kandung satu-satunya dari Almarhum Harun dan Khadijah (Almh) yang telah meninggal dunia di Gampong Jawa Banda Aceh dan setelah meninggal Ayah Penggugat, Penggugat juga telah mendirikan sebuah Perusahaan Comanditair CV. Karya Agung yang berkedudukan di Jalan Teuku di Anjong Gampong Jawa Kecamatan Kutaraja berdasarkan Akte Pendirian Nomor 212 yang dibuat oleh Husni Usman, S.H., Notaris di Banda Aceh dengan direktornya adalah Penggugat;
2. Bahwa oleh karena semua Dokumen Akta Pendiran Perusahaan Penggugat telah hancur hilang karena Tsunami tanggal 26 Desember 2004, maka pada tanggal 25 Agustus tahun 2005, Penggugat telah membuat baru Akta Pendirian perusahaan CV. Karya Agung tersebut pada Sabaruddin Salam, S.H., Notaris di Banda Aceh dengan Akta Pendiannya Nomor 212, (Bukti P-1);
3. Bahwa semula Penggugat dan Almh. Ibu kandung Penggugat (Khadijah) adalah pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah yaitu:
 - a. Tanah yang terletak di Gampong Jawa Kecamatan Kutaraja, Kota Banda Aceh seluas 2.717 m2 sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 23 yang dikeluarkan Tergugat II pada tanggal 25 Oktober 1988, dengan batas-batasnya adalah :
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah Ayub dan Nyak Umar;
 - Sebelah selatan berbatas dengan jalan desa;
 - Sebelah timur berbatas dengan tanah Abd. Rani, Bahar dan Hasyim;
 - Sebelah barat berbatas dengan jalan desa ;



- b. Tanah yang terletak di Gampong Jawa Kecamatan Kutaraja, Kota Banda Aceh seluas 18.707 m² dengan Batasnya:
Sebelah utara berbatasan dengan sungai dan kebun Said Abbas;
Sebelah selatan berbatasan dengan kebun T. Hasyim;
Sebelah timur berbatasan dengan alur;
Sebelah barat berbatasan dengan kebun Idris dan kebun Said Ahmad;
4. Bahwa, asal muasal kedua persil tanah tersebut Penggugat peroleh dari harta boedel warisan Ayah Penggugat yang jatuh hak kewarisan kepada Ibu Penggugat dan Penggugat, yang akan Penggugat buktikan dengan saksi-saksi;
 5. Bahwa, atas kedua persil bidang tanah tersebut oleh Ibu Penggugat telah memohon penegasan hak milik kepada Tergugat II dan atas permohonan itu Tergugat II telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik masing-masing Nomor 23 dan 25 pada tanggal 25 Oktober 1988, oleh karena mengingat usia Penggugat saat itu masih belum dewasa, maka pada kedua Sertifikat Hak Milik tersebut dicantumkan dua nama Pemiliknya oleh Tergugat II yaitu atas nama Khadijah (Ibu Penggugat) dan Mahdi Harun (Penggugat);
 6. Bahwa, pada tanggal 27 Maret 1989 perusahaan Penggugat CV. Karya Agung telah memohon pinjaman kredit pada PT. Bank BRI Cabang Banda Aceh sebesar Rp61.000.000,00 (enam puluh satu juta rupiah) untuk modal usaha tambak udang di atas kedua persil tanah Ibu Penggugat dan Penggugat tersebut;
 7. Bahwa sebagai jaminan pelunasan pinjaman kredit dimaksud, Penggugat telah menyerahkan tanah warisan yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 23 dan Nomor 25 sebagaimana tersebut pada angka 3 huruf a dan b posita di atas sebagai jaminan (agunan) hutang perusahaan Penggugat pada PT. Bank BRI Cabang Banda Aceh yang turut disetujui oleh Ibu Penggugat sesuai dengan pencatatan Credit Verband Nomor 232 tanggal 27 Maret 1989 yang dicatat oleh Tergugat II pada lembaran terakhir Sertifikat Hak Milik Nomor 25, (Bukti P-2);
 8. Bahwa, oleh karena suatu sebab dan lain hal telah mengakibatkan pengembalian pinjaman kredit tersebut menjadi macet, sehingga pada tahun 2001, PT Bank BRI terpaksa harus melakukan tindakan penyitaan dan penjualan lelang atas kedua tanah objek jaminan hutang Penggugat dan Ibu Penggugat tersebut melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh;
 9. Bahwa, terhadap upaya penjualan lelang tanah terperkara milik Penggugat dan Ibu kandung Penggugat yang dilakukan oleh PT. BRI Cabang Banda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aceh melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh tersebut, Penggugat telah berusaha sedemikian rupa untuk mempertahankan agar tanah Penggugat (Boedel Warisan Alm. Ayah Penggugat) tidak jatuh, dibeli (berpindah tangan) pada orang lain yang bukan keluarga Penggugat sendiri;

10. Bahwa, Tergugat I adalah anak kandung Penggugat sendiri yang sekarang ini telah berkeluarga dan memiliki rumah sendiri yang dibangun di atas tanah pemberian (hibah) dari Penggugat;
11. Bahwa, oleh karena Penggugat dan Ibu Penggugat selaku debitur/pemilik tanah objek jaminan yang menjadi pihak Terlelang, maka sangat mustahil Penggugat dan Ibu Penggugat mengajukan penawaran untuk pembelian kembali tanah terperkara objek lelang itu pada Kantor Lelang Negara, sehingga Penggugat dan Ibu Penggugat untuk mempertahankan tanah warisan tersebut, harus mensiasati dengan cara mempercayai dan memakai salah satu nama anak kandung Penggugat yaitu Tergugat I untuk mengajukan penawaran pembelian tanah terperkara objek lelang kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh;
12. Bahwa, uang untuk pembelian tanah terperkara objek lelang tersebut adalah bersumber dari uang Perusahaan Penggugat yaitu CV. Karya Agung, seluruhnya Rp35.062.500,00 (tiga puluh lima juta enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) yang Penggugat bayar melalui lembaran Cek Tunai (Cash) Nomor seri 566.501, bukan uang yang bersumber dari kantong pribadi Tergugat I, sesuai dengan Kwitansi Hasil Bersih Lelang yang dikeluarkan oleh Bendahara Penerima KLN Banda Aceh tanggal 13 Oktober 2001, (Bukti P-3), karena baik Ibu Penggugat maupun Penggugat sendiri percaya pada Tergugat I bahwa dalam pembelian kedua tanah objek lelang itu hanya memakai nama Tergugat I semata – mata demi mempertahankan tanah warisan (Boedel Warisan) agar tidak berpindah tangan kepada pihak ketiga lainnya, bukan dibeli lelang untuk menjadi milik Tergugat I yang waktu itu disetujui oleh Tergugat I;
13. Bahwa berdasarkan Risalah Lelang Nomor 100/2001 tanggal 11 Oktober 2001 dengan jelas diterangkan Bahwa Penggugat adalah Direktur CV. Karya Agung;
14. Bahwa, setelah Perusahaan Penggugat membeli lelang tanah objek jaminan kredit Penggugat pada Kantor Lelang Negara itu, dengan menggunakan nama anak Penggugat yaitu Tergugat I, lalu tanah warisan Ayah Penggugat yang telah menjadi milik Penggugat dan Ibu Penggugat

Halaman 4 dari 23 hal. Put. Nomor 295 K/Pdt/2017



yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 23 dan Nomor 25 atas nama Khadijah (Ibu Penggugat) dan Mahdi Harun (Penggugat) telah diserahkan kembali oleh Kantor Lelang Negara kepada Penggugat yang Penggugat kuasai sampai dengan satu hari sebelum musibah Bencana Gempa Bumi dan Tsunami melanda Kota Banda Aceh;

15. Bahwa selanjutnya tanah hasil pembelian lelang pada Kantor Lelang Negara Banda Aceh yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 23 tersebut sebelum peristiwa Tsunami terjadi, atas seizin dari Ibu Penggugat dan Penggugat, Tergugat I telah menjualkannya kepada Pihak lain tanpa sedikitpun adanya keberatan dan sanggahan dari Tergugat I dan uang hasil penjualannya semuanya Tergugat I serahkan kepada Penggugat dan Ibu Penggugat, sedangkan persil tanah hasil pembelian lelang yang tersebut Sertifikat Hak Milik Nomor 25 sebagaimana tersebut pada angka 3 huruf b posita Gugatan di atas, baik fisik maupun dokumen alas haknya tetap dalam penguasaan Asset perusahaan Penggugat, karena harga/biaya pembeliannya dari Kantor Lelang Negara berasal dari perusahaan Penggugat (CV. Karya Agung);
16. Bahwa kira-kira pada tanggal 27 September 1990, Ibu Kandung Penggugat Khadijah telah meninggal dunia di Gampong Jawa Kecamatan Kutaraja Banda Aceh, maka sejak tanggal tersebut pula hak mewaris jatuh kepada Penggugat ansih/sendiri;
17. Bahwa, selanjutnya akibat musibah peristiwa gempa bumi dan tsunami telah menyebabkan rumah Penggugat dan segala isinya tidak terkecuali Sertifikat Hak Milik Nomor 25 tersebut ikut dibawa arus Tsunami;
18. Bahwa, selanjutnya Tergugat I tanpa setahu Penggugat, diam-diam Tergugat I (anak Penggugat) telah menggunakan kesempatan musibah tsunami itu untuk mengajukan permohonan penggantian Sertifikat Hak Milik Nomor 25 yang hilang karena tsunami dari sebelumnya atas nama Khadijah dan Mahdi Harun (Penggugat) kepada Tergugat II secara tanpa hak dan melawan hukum;
19. Bahwa, atas permohonan Tergugat I tersebut lalu Tergugat II telah menerbitkan Sertifikat baru atas nama Tergugat I terhadap tanah milik Penggugat Boedel warisan Ayah Penggugat yang telah menjadi milik Penggugat dan Ibu Penggugat tersebut sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 10378 tanggal 23 Maret 2006, (Bukti P-4);
20. Bahwa ketika Penggugat hendak memperbaharui Sertifikat Hak Milik Nomor 25 yang hilang akibat Tsunami ke Kantor Tergugat II, barulah Penggugat



merasa tercengang karena ternyata Tergugat II memberitahukan bahwa atas Tanah Boedel peninggalan Ayah Penggugat tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik baru dengan Nomor 10378 pada tanggal 23 Maret 2006, atas nama Tergugat I (Rizki Mahdevi) tanpa sepengetahuan Penggugat dan telah merugikan Penggugat secara pribadi maupun Perusahaan Penggugat CV. Karya Agung;

21. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik yang baru atas nama Tergugat I terhadap tanah Boedel peninggalan Ayah Penggugat, tanpa melalui mekanisme adanya pengumuman apapun yang ditempel di Kantor Geuchik kepala Gampong Jawa, maupun tanpa ada pengumuman di media massa, untuk menghindari timbulnya sanggahan dan keberatan dari Penggugat maupun mereka yang mempunyai hak untuk itu;
22. Bahwa, sesuai dengan Rencana Tata Ruang Pemerintah Kota Banda Aceh, tanah milik Penggugat objek perkara akan terkena Pembebasan lahan untuk keperluan pembangunan Tebing Sungai Krueng Doy Gampong Pande dan Gampung Jawa yang akan dibayar ganti rugi, namun ketika Tergugat III dan IV mengadakan rapat pembahasan yang berkaitan dengan harga ganti rugi, Tergugat III dan IV tidak pernah memanggil Penggugat selaku pemilik tanah akan tetapi yang dipanggil adalah hanya Tergugat I;
23. Bahwa berdasarkan Gambar situasi perencanaan pembebasan lahan pembangunan tebing sungai krueng Doy yang dibuat oleh Tergugat III, pada catatan keterangan telah dengan tegas menyebutkan nama-nama pemilik lahan yang ada dalam Gampong Jawa, salah satunya adalah tanah milik Penggugat, (Bukti P-5);
24. Bahwa Penggugat khawatir Tergugat III dan IV akan membayar harga ganti rugi pembebasan lahan tanah perkara milik Asset Perusahaan Penggugat kepada Tergugat I dengan alasan karena Tergugat I selaku pemilik tanah tersebut dengan kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 10378 tanggal 23 Maret 2006 yang diterbitkan oleh Tergugat II;
25. Bahwa, tindakan Tergugat I mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik Baru atas nama Tergugat terhadap tanah Boedel Warisan Almarhum Ayah Penggugat yang telah menjadi milik Penggugat dan Ibu Penggugat yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 25 yang hilang karena Tsunami secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat adalah merupakan tindakan tanpa hak dan melawan hukum yang telah merugikan kepemilikan Penggugat dan Ibu Penggugat atas Boedel Warisan Ayah Penggugat;



26. Bahwa tindakan Tergugat II Menerbitkan Sertifikat Hak Milik yang baru Nomor 10378 tanggal 23 Maret 2006 atas nama Tergugat I terhadap tanah Penggugat yang diperoleh dari boedel warisan peninggalan Ayah Penggugat dan/atau diperoleh Perusahaan Penggugat CV. Karya Agung dari hasil pembelian lelang pada Kantor Lelang Negara dengan memakai nama Tergugat I, tanpa melalui mekanisme pengumuman apapun adalah tindakan melawan hukum yang telah menyebabkan hilangnya hak kewarisan Penggugat dan/atau hilangnya Hak Perusahaan Penggugat CV. Karya Agung atas tanah yang telah dibeli lelang Pada Kantor Lelang Negara Banda Aceh;
27. Bahwa tindakan Tergugat III dan IV melakukan rapat pembahasan pembayaran ganti rugi atas pembebasan lahan untuk keperluan pembangunan tebing Krueng Doy dengan Tergugat I bukan dengan Penggugat adalah sebuah perbuatan yang melawan hukum yang akan menimbulkan kerugian bagi Penggugat ataupun perusahaan Penggugat CV. Karya Agung;
28. Bahwa oleh karena cara Tergugat I mendapatkan tanah terperkara didasari pada tindakan tanpa hak dan melawan hukum memohon Sertifikat Hak Milik baru Nomor 10378 tanggal 23 Maret 2006 atas tanah Penggugat dan/atau tanah milik Asset Perusahaan Penggugat atas Sertifikat Hak Milik Nomor 25 Tanggal 22 Oktober 1988 atas nama Khadijah dan Penggugat tanpa melalui prosedur dan mekanisme adanya pemberitahuan dan pengumuman yang dipersyaratkan untuk penerbitan sertifikat pengganti sertifikat yang hilang, maka sangatlah adil secara hukum Pengadilan menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 10378 tanggal 23 Maret 2006 yang diterbitkan Tergugat II atas nama Tergugat I tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
29. Bahwa pada dasarnya tanah yang terkena pembebasan lahan untuk pembangunan tebing krueng doy tersebut yang ada di Gampong Jawa Kecamatan Kutaraja Kota Banda Aceh adalah tanah terperkara milik Penggugat dan/atau milik asset Perusahaan Penggugat CV. Karya Agung, maka sangatlah tepat secara hukum Tergugat III dan IV dihukum untuk membayar uang ganti rugi atas lahan yang terkena proyek tersebut kepada Penggugat selaku pemilik yang berhak menerima ganti rugi;
30. Bahwa oleh karena tanah terperkara oleh Tergugat II telah dikeluarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 10378 tanggal 23 Maret 2006 untuk dan atas nama Tergugat I, dan dari karena itu Penggugat sangat khawatir Tergugat I akan melakukan peralihan hak atau perbuatan hukum lainnya yang dapat merugikan kepentingan Penggugat dan menyulitkan pelaksanaan putusan



perkara ini, maka sangatlah patut pengadilan meletakkan sita jaminan (*Consevatoir Beslaag*) atas tanah terperkara;

31. Bahwa dalam gugatan ini Penggugat menuntut Tergugat I untuk mengembalikan tanah terperkara kepada Penggugat, maka sangat beralasan hukum Tergugat I dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangsooms*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari kepada Penggugat bila Tergugat I lalai melaksanakan putusan dalam perkara a quo terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap samapai dengan hari Tergugat I melaksanakan putusan;
32. Bahwa mengingat perkara ini timbul karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan II serta Tindakan Tergugat III dan IV yang tidak memanggil Penggugat selaku pemilik tanah yang berhak menerima pembayaran ganti rugi dari pembebasan lahan untuk Pembangunan Tebing Krueng Doy, maka sangatlah adil segala biaya yang timbul akibat sengketa ini dibebankan kepada Tergugat I s/d Tergugat IV secara tanggung menanggung;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Banda Aceh agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan tanah terperkara yang tersebut pada angka 3 huruf b posita gugatan adalah tanah milik ibu Penggugat dan Penggugat dan/atau milik Perusahaan Penggugat CV. Karya Agung yang diperoleh dari boedel warisan Ayah Penggugat dan/atau Ibu Penggugat yang diperoleh kembali oleh perusahaan Penggugat dari hasil pembelian lelang pada Kantor Lelang Negara Banda Aceh;
3. Menyatakan tindakan Tergugat I secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik Baru atas nama Tergugat terhadap tanah Penggugat yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 25 yang hilang karena Tsunami, adalah tindakan tanpa hak dan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat dan Ibu Penggugat atas boedel warisan ayah Penggugat;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Baru Nomor 10378 tanggal 23 Maret 2006 yang diterbitkan Tergugat II atas nama Tergugat I bukan sebagai sertifikat Pengganti Sertifikat Nomor 25 yang hilang karena Tsunami, adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
5. Menyatakan tindakan Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak Milik yang baru Nomor 10378 tanggal 23 Maret 2006 atas nama Tergugat I tanpa melalui



mekanisme pengumuman apapun adalah tindakan melawan hukum yang telah menyebabkan hilangnya hak mewaris Penggugat dan Ibu Penggugat dan/atau hilangnya Hak Perusahaan Penggugat CV Karya Agung atas tanah yang telah dibeli lelang kembali pada Kantor Lelang Negara Banda Aceh;

6. Menyatakan tindakan Tergugat III dan IV yang tidak memanggil Penggugat selaku salah seorang pemilik lahan yang ada di Gampong Jawa dalam rapat-rapat pembahasan nilai harga ganti rugi lahan untuk pembangunan proyek pembangunan tebing krueng Doy adalah perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat atau perusahaan Penggugat CV Karya Agung;
7. Menghukum Tergugat I dan siapapun pihak ketiga lainnya yang memperoleh hak atas tanah terperkara untuk menyerahkan/mengembalikan tanah terperkara yang tersebut pada angka 3 huruf b posita gugatan kepada Penggugat dalam keadaan kosong, bebas dari beban dan ikatan apapun dengan pihak ketiga lainnya;
8. Menghukum Tergugat III dan IV untuk membayar harga ganti rugi lahan seberapa pun luasnya yang terkena pembebasan atas tanah terperkara milik Penggugat atau milik Perusahaan Penggugat untuk pembangunan tebing krueng Doy kepada Penggugat;
9. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan Juru Sita Pengadilan Negeri Banda Aceh atas tanah terperkara adalah sah dan berharga;
10. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) Perharinya kepada Penggugat bila lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini dihitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan harinya Tergugat I melaksanakan putusan ;
11. Menghukum Tergugat I, II, III dan IV membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini secara tanggung menanggung;
12. Mohon Pusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I:

I. Gugatan *Ne Bis In Idem*:

Bahwa gugatan Penggugat *nebis in idem* karena Penggugat sebelumnya telah pernah mengajukan perkara yang sama, objek serta pihak-pihak yang sama pada Pengadilan Negeri Banda Aceh dan melalui putusan Nomor 09/Pdt.G/2011/PN-BNA Pengadilan Negeri Banda Aceh pada pokoknya



menolak gugatan penggugat serta putusan Mahkamah Agung Nomor 3160K/Pdt/2012 telah membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh serta Putusan Mahkamah Agung tersebut sekarang telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut diatas maka beralasan hukum gugatan penggugat tidak dapat diterima ;

II. Gugatan Penggugat Tidak Lengkap Subjek Hukum.

- Bahwa dalam surat gugatan pada pokoknya penggugat mendalilkan karena penggugat tidak mampu mengembalikan pinjaman kredit pada Bank BRI Cabang Banda Aceh sesuai dengan batas waktu yang diperjanjikan, maka tanah hak milik penggugat yang menjadi tanggungan pada Bank tersebut disita kemudian dijual lelang oleh Panitia Urusan Piutang Negara Cabang Banda Aceh atau Disebut juga dengan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Banda Aceh;
- Bahwa dengan Penggugat tidak menarik Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kota Banda Aceh sebagai Tergugat, maka gugatan Penggugat tidak lengkap, karena dasar perubahan sertifikat hak milik nomor 25 terjadi akibat dari perbuatan hukum (pelelangan) yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Banda Aceh;

Dalam Eksepsi Tergugat II:

- Subjek Gugatan Tidak Lengkap:

Bahwa penggugat mendalilkan dalam surat gugatannya menyatakan pada halaman 5 angka 11 dan 12 menyatakan pada awalnya keberadaan Tergugat I dalam kaitan hubungannya dengan tanah yang menjadi objek sengketa adalah melakukan pengajuan penawaran pembelian tanah objek perkara melalui lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh dan dikabulkan permohonan tersebut, sehingga lahirnya hak keperdataan yang melekat pada Tergugat I atas tanah yang dibelinya itu, oleh karenanya pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh harus turut ikut digugat dalam perkara ini;

- Tentang Gugatan *Nebis in idem*;

Bahwa sebagaimana penggugat mendalilkan dalam surat gugatan yaitu sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik awalnya Nomor 25 selanjutnya diterbitkan yang baru karena hilang dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 10378 / 2006 Tanggal 23 Maret 2006 Atas nama Rizki Mahdevi yang



terletak di Desa Gampong Jawa Kecamatan Kuta Raja Kota Banda Aceh yang diperoleh berdasarkan pembelian secara lelang pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh, oleh penggugat untuk kedua kalinya objek tanah tersebut telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh dengan register Nomor 40/Pdt.G/2015/PN-BNA Tanggal 22 Oktober 2015 adalah merupakan gugatan terhadap objek yang sama, dimana sebelumnya sudah pernah didaftarkan di Pengadilan Negeri Banda Aceh dengan Perkara Nomor 09/Pdt.G/2011/PN-BNA tanggal 10 Maret 2011 terhadap objek yang sama, telah pula dilakukan upaya banding pada Pengadilan Tinggi Banda Aceh serta sampai pada upaya kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang dimenangkan oleh Tergugat I, sehingga perkara ini *Nebis in Idem* atau dipandang harus ditolak;

- Gugatan Penggugat Telah Lampau (*Verjaring*):

Bahwa proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 10378/2006 tanggal 23 Maret 2006 atas nama Rizki Mahdevi yang terletak di Desa/Gampong Jawa Kecamatan Kuta Raja Kota Banda Aceh telah melalui pendataan dan diproses sesuai prosedur yang benar. Selanjutnya berdasarkan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi “ Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etiket baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertipikat tersebut Jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3/1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Dalam Eksepsi Tergugat III:

1. Penggugat tidak berkapasitas/tidak memiliki *Legal Standing* untuk mengajukan gugatan *a quo*;

Bahwa gugatan Penggugat Mahdi Harun melalui kuasa hukumnya Basrun Yusuf, SH & Rekan terhadap Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia Cq. Gubernur Prov. Aceh



Cq. Walikota Banda Aceh Cq. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Banda Aceh Selaku Pengguna Anggaran, Beralamat DI JL. T.P. nyak makam gp. Pango raya banda aceh sebagai Tergugat III, sebagaimana dalil-dalil yang telah diuraikan dalam gugatannya, yaitu:

- Bahwa sesuai dengan Rencana Tata Ruang Pemerintah Kota Banda Aceh, tanah milik Penggugat objek perkara akan terkena Pembebasan Lahan untuk keperluan pembangunan Tebing Sungai Krueng Doy Gampong Pande dan Gampong Jawa yang akan dibayar ganti rugi, namun ketika Tergugat III dan IV tidak pernah memanggil Penggugat selaku pemilik tanah akan tetapi yang dipanggil adalah hanya Tergugat I (Angka 22);
- Bahwa Tindakan Tergugat III dan IV melakukan rapat pembahasan pembayaran ganti rugi atas pembebasan lahan untuk keperluan pembangunan tebing Krueng Doy dengan Tergugat I bukan dengan Penggugat adalah sebuah perbuatan yang melawan hukum yang akan menimbulkan kerugian bagi Penggugat ataupun perusahaan Penggugat CV.Karya Agung (Angka 27);
- Bahwa pada dasarnya tanah yang terkena pembebasan lahan untuk pembangunan tebing Krueng doy tersebut yang ada di Gampong Jawa Kecamatan Kutaraja Kota Banda Aceh adalah tanah perkara milik Penggugat dan/atau milik asset Perusahaan Penggugat CV. Karya Agung maka sangatlah tepat secara hukum Tergugat III dan IV dihukum untuk membayar uang ganti rugi atas lahan yang terkena proyek tersebut kepada Penggugat selaku pemilik yang berhak menerima ganti rugi (Angka 29);
- Bahwa mengingat perkara ini timbul karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan II serta tindakan Tergugat III dan IV yang tidak memanggil Penggugat selaku pemilik tanah yang berhak menerima pembayaran ganti rugi dari pembebasan lahan untuk Pembangunan Tebing Krueng Doy, maka sangatlah adil segala biaya yang timbul akibat sengketa ini dibebankan kepada Tergugat I s/d Tergugat IV secara tanggung menanggung (Angka 32);

Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas Penggugat tidak berkapasitas/tidak memiliki *Legal Standing* untuk mengajukan gugatan karena:

- Dalam gugatannya, Bahwa berdasarkan uraian di atas, Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti-bukti kepemilikan yang jelas dan meyakinkan,



sebaliknya Tergugat I jelas memiliki Hak atas tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada angka 19 dalam posita gugatan Penggugat yaitu; Sertifikat Hak Milik No. 10378 tanggal 23 Maret 2006, sedangkan berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang – undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat ;

- Bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai alas hak atau bukti kepemilikan yang jelas dan meyakinkan, maka Penggugat tidak berkapasitas atau tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat III, karena jelas Tergugat III melakukan rapat pembahasan pembayaran ganti rugi atas pembebasan lahan untuk keperluan pembangunan tebing Krueng Doy dengan Tergugat I bukan dengan Penggugat berdasarkan Bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 10378 tanggal 23 Maret 2006 dengan Nama Pemegang Hak Rizki Mahdevi (Tergugat I) oleh karena itu cukup alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

2. Perbuatan Melawan Hukum Yang didalilkan Penggugat Terhadap Tergugat III Tidak Jelas;

- Dalam gugatan Angka 27, Penggugat pada pokoknya menyatakan Bahwa Tindakan Tergugat III dan IV melakukan rapat pembahasan pembayaran ganti rugi atas pembebasan lahan untuk keperluan pembangunan tebing Krueng Doy dengan Tergugat I bukan dengan Penggugat adalah sebuah perbuatan yang melawan hukum, sehingga perbuatan Tergugat III dianggap oleh Penggugat sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara harus memenuhi 4 unsur yaitu:
 - Harus ada suatu perbuatan melawan hukum, termasuk perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan sebagaimana Arrest (1919) dalam kasus Lindenbaum Vs Cohen;
 - Harus ada kerugian yang diderita, kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiil maupun kerugian non-materiil yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya dapat diperoleh. Kerugian non materiil merupakan kerugian yang bersifat psikologis, misalnya: ketakutan, sakit atau kehilangan kesenangan hidup serta terganggunya aktifitas akibat dari perbuatan orang lain tersebut yang bisa dinilai dengan uang;

Halaman 13 dari 23 hal. Put. Nomor 295 K/Pdt/2017



- Harus ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian yang ditimbulkan;
- Harus ada unsur kesalahan, kesalahan yang timbul harus dapat diukur secara Objektif harus dibuktikan bahwa manusia biasa dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah seseorang untuk berbuat atau tidak berbuat. Sedangkan secara subjektif harus dibuktikan bahwa pelaku memiliki keahlian untuk berbuat dan dapat menduga akibat perbuatannya.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa suatu perbuatan dikatakan perbuatan melawan hukum apabila ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan, menimbulkan kerugian dan memiliki hubungan kausal antara perbuatan yang dilakukan dengan kerugian yang ditimbulkan;

Bahwa Penggugat Berdasarkan rumusan Pasal 1365 KUHPerdara sebagaimana telah diuraikan, maka jelaslah secara hukum dalil-dalil Penggugat tidak menggambarkan atau tidak menunjukkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III dalam kaitannya dengan tidak ikut memanggil Penggugat dalam rapat Pembahasan pembahasan pembayaran ganti rugi atas pembebasan lahan untuk keperluan pembangunan tebing Krueng Doy tersebut oleh karena itu cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banda Aceh telah memberikan Putusan Nomor 40/Pdt.G/2015/PN Bna, tanggal 15 Maret 2016, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi tergugat I, II dan III untuk keseluruhan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan penggugat untuk keseluruhan;
2. Menghukum penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.754.000,00 (satu juta tujuh ratus lima puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan Putusan Nomor 63/PDT/2016/PT.BNA, Tanggal 5 September 2016, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding/semula Penggugat;

Halaman 14 dari 23 hal. Put. Nomor 295 K/Pdt/2017



- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 15 Maret 2016 Nomor 40/Pdt.G/2015/PN Bna, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan yang didalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 3 Oktober 2016, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Oktober 2016, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 14 Oktober 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 40/Pdt.G/2015/PN.Bna, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banda Aceh, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 26 Oktober 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi I, II, III, IV/Para Tergugat I, II, III, IV/Para Terbanding I, II, III, IV pada tanggal 27 Oktober 2016;

Kemudian Termohon Kasasi I/Tergugat I/Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 7 November 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh tidak mencermati dan menelaah pertimbangan hukum terhadap fakta hukum khususnya terhadap rumusan masalah (3 pertanyaan) yang telah dirumuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh;
 - Bahwa pertimbangan hukum hakim tingkat kedua pada halaman 4 putusannya menilai tentang fakta hukum yang dituangkan dalam pertimbangan hukumnya, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh (Hakim tingkat kedua) menilai sudah tepat dan benar seolah-olah putusan tersebut sudah sempurna. Hakim tingkat kedua berpendapat bahwa ternyata tidak ada hal-hal yang baru perlu dipertimbangkan lagi, bahwa



alasan-alasan dan pertimbangan hukum hakim tingkat pertama dalam putusannya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar menurut hukum. Padahal jika dianalisis dapat dilihat dari isi pertimbangan hukum tingkat pertama itu tidak memuat alasan-alasan hukum/hubungan hukum antara pertanyaan dan jawaban yang seharusnya memuat penalaran hukum secara umum ke khusus, sehingga putusan hakim tersebut dapat menjadi lengkap dan jelas sebagaimana amanat Pasal 5 undang-undang tentang kekuasaan kehakiman. Maka dengan demikian Hakim tingkat kedua tidak dapat mencermati dengan jelas menggambarkan dan menguraikan bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi-I sehingga hukum tidak mendapat kepastian hukum;

2. *Judex Facti* Pengadilan Negeri Banda Aceh tidak cermat dalam menerapkan hukum serta tidaksesuai dengan Pasal 30 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dalam menguraikan sebuah alasan dan dasar *Onrechtmatigee daad*;

- Bahwa mengkonstantir inti dari peristiwa hukum yang menjadi dasar sengketa perkara *a quo* sebagaimana terungkap dalam persidangan untuk dijadikan alasan/penalaran hukum (*Legal Reasoning*) *Judex Facti* dalam perkara aquo adalah:

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan dalam perkara ini sebagaimana dituangkan dalam pertimbangannya pada halaman 27 putusannya adalah:

- Apakah benar SHM Nomor 25 yang disebutkan pada angka huruf b dalam Posita Gugatan merupakan asset dari Perusahaan Pembanding CV. Karya Agung yang diperoleh kembali dari pembelian Lelang pada kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)?
- Pada intinya *Judex Facti* seharusnya mampu menilai sebuah perkara *a quo* dengan cara memberlakukan azas *Das Sollen* dengan *Das Sein*, sehingga sangat perlu dibuktikan mana yang seharusnya dan bagaimana pula peristiwa hukumnya yang menjadi dasar sengketa perkara aquo, sehingga haruslah digambarkan dan menguraikan secara jelas dan pasti untuk dapat dibuat narasi dalam pertimbangan hukumnya di dalam putusan perkara *a quo* terlebih dahulu adalah tentang:
 - Apakah benar uang yang digunakan untuk pembelian lelang tanah objek sengketa itu berasal dari Cek Tunai (Cash Cheuque) uang



perusahaan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi CV. Karya Agung, bukan berasal dari uang yang bersumber dari kantong pribadi Tergugat - I/Terbanding - I/Termohon Kasasi - I?

- Apakah Tergugat - I/Terbanding - I/Termohon Kasasi - I telah mampu membuktikan dalam persidangan bahwa uang yang digunakan untuk membeli lelang tanah objek sengketa KPKNL Banda Aceh benar-benar menggunakan uang pribadinya bukan uang milik Perusahaan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi?
 - Bahwa *Judex Facti* membuat pertimbangan hukum menyangkut Apakah benar SHM Nomor 25 yang disebutkan pada angka huruf b dalam Posita Gugatan merupakan asset dari Perusahaan Pemohon CV. Karya Agung yang diperoleh kembali dari pembelian Lelang pada kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), Apakah benar Termohon Kasasi-I melakukan balik nama SHM No.25 menjadi SHM No. 10378 tanggal 23 Maret 2006 melalui Termohon Kasasi-II merupakan sebuah Perbuatan Melawan Hukum? dan Apakah tindakan Termohon Kasasi-II menerbitkan SHM baru Nomor 10378 kepada Termohon Kasasi-I merupakan perbuatan melawan hukum?, secara hukum *Judex Facti* terlebih dahulu membuat pertimbangan hukum untuk memutuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar sengketa perkara *a quo* yaitu tentang bagaimana asal muasal Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi-I mendapatkan hak atas tanah objek sengketa dan jika ia mendapatkan dengan cara membeli lelang apakah benar Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi - I yang saat itu masih berusia 20 tahun hanya sekedar digunakan namanya oleh Ayahnya yaitu Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi untuk menjadi sebagai pembeli lelang guna mensiasati agar tanah objek perkara itu tidak dibeli oleh Pembeli lelang orang lain dan/atau diluar keluarga Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi dengan menggunakan dana yang bersumber dari perusahaan Ayah kandungnya (CV. Karya Agung) sendiri yaitu Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi. Akan tetapi dalam pertimbangan hukum putusan perkara *a quo* *Judex Facti* pada halaman 27 Putusannya menguraikan dasar hukum tentang Pasal 1365 KUHPerdara kemudian menjabarkan awal mula perluasan Perbuatan Melawan Hukum yang semula diartikan secara sempit, (Standard Arrest 31 Januari 1919 "Cohen Vs Lindenbaum");
3. Pertimbangan hukum *Judex Facti* yang tidak diawali dengan pertimbangan hukum tentang keabsahan perolehan hak Tergugat/Terbanding I/Termohon

Halaman 17 dari 23 hal. Put. Nomor 295 K/Pdt/2017



Kasasi - I atas tanah terperkara dalam Putusan yang dibanding ini adalah sebuah pertimbangan hukum yang melupakan asal usul dasar dan cara perolehan hak Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi-I atas tanah objek sengketa akan tetapi hanya mempertimbangkan Sertifikat Hak Milik yang dibuat atas nama Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi-I. Dengan kata lain *Judex Facti* hanya membuat pertimbangan hukum terhadap alas hak yang lahir di hilirnya semata dan mengabaikan pertimbangan hukum tentang keabsahan perolehan hak yang timbul di hulunya, padahal jika *Judex Facti* mencermati jawaban dalam pokok perkara maupun dalam Duplik Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi - I dimana yang berkaitan tentang tanah objek sengketa berasal dari jenis boedel peninggalan Ibu kandung Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi yang telah dijadikan agunan pada Bank BRI yang kemudian Penggugat/Pemohon Kasasi menggunakan nama anak kandungnya yaitu Termohon Kasasi - I untuk membeli lelang dengan menggunakan uang dalam bentuk cek tunai yang bersumber dari keuangan Perusahaan Pemohon Kasasi (CV. Karya Agung) untuk mensiasati agar tanah boedel warisan itu tidak jatuh menjadi hak orang lain di luar keluarga Pemohon sebelum peristiwa Tsunami yang sama sekali Termohon Kasasi-I tidak mampu membuktikan di sidang bahwa uang yang digunakan dalam membeli lelang tanah objek sengketa bersumber dari uang kantong pribadinya. Dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* seperti itu dapat dikualifikasi sebagai pertimbangan hukum yang kurang lengkap/tidak cukup mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang terungkap di sidang (*Onvoeldoende Rechgemotiveerd*), sehingga sangat beralasan hukum untuk dibatalkan dalam tingkat pemeriksaan Kasasi ini;

4. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dalam mempertimbangkan hukum putusan Perkara ini khususnya tentang dasar dan cara kepemilikan Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi - I atas objek sengketa. Padahal sebelum penjualan secara lelang dilakukan, untuk menghindari hilangnya dan mempertahankan tanah warisan Pemohon Kasasi yang diagunkan pada BRI tersebut, tidak jatuh atau berpindah tangan pada orang lain, Pemohon Kasasi telah berusaha untuk membeli kembali/menebus kedua bidang tanah milik Pemohon tersebut kepada panitia lelang, akan tetapi tidak diperkenankan oleh panitia lelang dengan alasan Pemohon Kasasi dikatakan mereka pailit, padahal Pemohon Kasasi bukanlah dalam status pailit melainkan Pemohon Kasasi hanyalah dalam status Wanprestasi, oleh sebab itu pada tanggal 11 Oktober 2001 ketika lelang dilakukan, pembelian



secara lelang Pemohon tempuh dengan perantara anak kandung Pemohon yaitu Rizki Mahdevi (Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi - I) dengan lain perkataan anak kandung Pemohon tersebut telah memberi kuasa lisan untuk maju sebagai peserta lelang dengan menggunakan uang Pemohon sendiri, baik uang jaminan sebagai peserta lelang, maupun uang pembayaran harga lelang atas kedua bidang tanah harta warisan milik Pemohon Kasasi tersebut. Selanjutnya, ketika lelang dilakukan tanggal 11 Oktober 2001 tersebut anak kandung Pemohon Kasasi yaitu Rizki Mahdevi (Termohon Kasasi - I) yang Pemohon Kasasi beri kuasa secara lisan untuk ikut mendaftar sebagai peserta lelang untuk ikut dalam proses lelang terhadap bidang tanah warisan milik Pemohon Kasasi tersebut dan dalam proses lelang anak Pemohon Kasasi yaitu Rizki Mahdevi (Termohon Kasasi - I) tersebut dinyatakan sebagai pemenang lelang;

5. Bahwa kemudian proses lelang tidak sampai disitu akan tetapi pemenang lelang berkewajiban membayar harga obyek yang dilelang yang dimenangkan dan/atau kalau tidak mampu atau mengundurkan diri dengan syarat-syarat tertentu, namun kewajiban tersebut dipenuhi oleh Pemohon Kasasi pada tanggal 31 Oktober 2001 dengan cara menyetor uang sejumlah harga penawaran kepada bendaharawan panitia pelaksana lelang setelah kewajiban lain dipenuhi, pejabat pelaksana lelang menyerahkan sertifikat tanah milik Pemohon Kasasi yang telah dibeli kembali pada saat lelang dengan memakai nama anak kandung Pemohon Kasasi sehingga kedua sertifikat tanah hak milik tersebut yang berada dalam penguasaan Pemohon Kasasi sampai akhirnya hilang pada saat peristiwa Tsunami melanda dan meluluh lantakkan Aceh, yang berakibat hilangnya beberapa anggota keluarga Pemohon Kasasi termasuk surat-surat berharga dan Sertifikat Hak Milik Nomor 25 dan nomor 23 yang telah Pemohon Kasasi terima dari Pejabat Panitia Lelang pada waktu pembayaran kewajiban pemenang lelang Pemohon Kasasi dilaksanakan dan penuhi. Selanjutnya setelah Termohon Kasasi-I mengetahui hilangnya surat-surat berharga dan SHM Nomor 25 atas nama Pemohon dan Almarhumah ibu Pemohon Kasasi (Khadijah) tersebut, Termohon Kasasi-I mengambil kesempatan tanpa setahu dan seizin Pemohon meminta risalah lelang tersebut kepada panitia lelang dan menggunakan Salinan risalah lelang tersebut memohon penggantian SHM Nomor 25 menjadi atas namanya sendiri adalah perbuatan melawan hukum, sehingga benar-benar *Judex Facti* telah keliru menerapkan Hukum Acara Perdata secara tepat dan benar dalam

Halaman 19 dari 23 hal. Put. Nomor 295 K/Pdt/2017



memeriksa, mengadili dan memutuskan sengketa *a quo* karenanya sudah sepatutnya putusan *Judex Facti* tingkat pertama dan kedua yang dimohonkan kasasi ini dibatalkan dalam tingkatkasasi;

6. Bahwa *Judex Facti* tingkat pertama tidak menerapkan Hukum Acara Perdata secara tepat dan benar dan sama sekali tidak mempertimbangkan peristiwa bencana alam Tsunami dan Gempa Bumi tanggal 26 Desember 2004 yang meluluh lantakkan seluruh perkampungan penduduk kota Banda Aceh yang bukan hanya hilang dan hancur asli dokumen bahkan nyawapun tidak mampu diselamatkan dalam peristiwa Tsunami tersebut termasuk dokumen yang ada di KPKNL beserta pejabat yang ada tertera dalam bukti P-3 Pemohon Kasasi, sehingga akibat Pemohon tidak mampu menunjukkan Bukti P-2 s/d P-5 dalam sidang telah menyimpulkan PemohonKasasi tidak mampu membuktikan kepemilikannya atas tanah terperkara, sehingga Pemohon Kasasi untuk meneguhkan dalil gugatannya telah meminta untuk mengajukan bukti Sumpah Pemutus dalam sidang, namun tanpa alasan hukum yang jelas *Judex Facti* tidak mengabulkan permohonan pengajuan bukti sumpah pemutus PemohonKasasi, sehingga benar-benar *Judex Facti* telah tidak menerapkan Hukum Acara Perdata secara tepat dan benar dalam memeriksa, mengadili dan memutuskan sengketa *a quo*, karenanya sudah seharusnya putusan *Judex Facti* yang dimohon Kasasi ini dibatalkan dalam tingkatKasasi ini;
7. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam membuat pertimbangan hukum putusan perkara ini khususnya terhadap fakta hukum yang terungkap jawab-menjawabdimana Termohon Kasasi-I benar anak kandung dari Penggugat/Pembanding dan tidak membantah (mengakui) keberadaan bukti P-1 (Akta CV. Karya Agung) dan P-3 berupa "Kwitansi pembayaran hasil bersih lelang sejumlah Rp35.062.500,00 (tiga puluh lima juta enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) cash dalam bentuk lembaran cek tunai atas nama CV. Karya Agung" milik PemohonKasasi (ayah kandung Termohon Kasasi-I), jika mendasari pada sikap tidak membantah Termohon Kasasi I tersebut dan dikaitkan dengan usia Termohon Kasasi-I saat mengajukan pembelian lelang tanah terperkara pada KPKNL Banda Aceh tahun 2001 yang masih berusia 20 tahun, maka pertimbangan hukum Yudex Factiyang tepat, benar, adil secara hukum dalam sengketa ini harus didasarkan pada sudah terbuktinya Rizki Mahdevi (Termohon Kasasi-I adalah anak kandung PemohonKasasi yang dinyatakan sebagai pemenang lelang atas tanah objek sengketa milik Mahdi Harun(CV. Karya Agung) dan yang membayar

Halaman 20 dari 23 hal. Put. Nomor 295 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga pembelian lelang pada KPKNL Banda Aceh adalah Mahdi Harun dengan menggunakan lembaran Cek Tunai seharga Rp35.062.500,00 (tiga puluh lima juta enam puluh dua ribu lima ratus rupiah) atas nama Perusahaan CV. Karya Agung milik Pemohon Kasasi, sehingga Yudex Yuris dapat mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi karena telah mampu dibuktikan melalui fakta yang terungkap dalam tahapan jawab-menjawab dan dihubungkan dengan ketidakmampuan Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi-I untuk membuktikan bahwa uang pembelian lelang itu berasal dari uang pribadinya, sehingga sangatlah patut dalam tingkat pemeriksaan Kasasi ini Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang dimohon ini dibatalkan demi hukum dan menyatakan perbuatan Termohon Kasasi-I mengajukan permohonan penggantian Sertifikat Nomor 25 yang hilang akibat musibah Tsunami semula atas nama Mahdi Harun (Pemohon Kasasi) dan Khadijah Ibu Kandungnyamenjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 10378 atas nama Rizki Mahdevi (Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi - I) tanpa setahu dan seizin Pemohon Kasasi merupakan perbuatan melawan hukum dan sepatutnya Sertifikat Hak Milik Nomor 10378 atas nama Rizki Mahdevi (Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi-I) tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum sebagai konsekuensi dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi-I tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan menolak gugatan Penggugat dapat dibenarkan karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak bertentangan dengan hukum, dimana Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang diajukan, tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya bahwa objek sengketa milik Penggugat, sebaliknya Para Tergugat khususnya Tergugat I telah berhasil membuktikan kebenaran dalil bantahannya, bahwa objek sengketa adalah sah milik Tergugat I berdasarkan SHM pengganti Nomor 10378 yang berasal dari SHM Nomor 25 yang hilang karena bencana alam (Tsunami);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banda Aceh dalam perkara ini tidak bertentangan

Halaman 21 dari 23 hal. Put. Nomor 295 K/Pdt/2017

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

dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi MAHDI HARUN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **MAHDI HARUN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 6 April 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., selaku Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim anggota,

Ketua Majelis,

ttd./.

ttd./.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd./.

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Halaman 22 dari 23 hal. Put. Nomor 295 K/Pdt/2017



Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Biaya-Biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP : 19630325 198803 1 001