



PUTUSAN

Nomor 99/PDT/2017/PT BNA

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. RODDY JUNAIDI Bin ADAM**, Umur 56 tahun, Pekerjaan Wiraswasta , beralamat Jl. Pocut Baren No. 9A Desa/Gampong Mulia, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh;
- 2. ASMANAH Binti ADAM**, Umur 67 tahun, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat Dusun Ujung Pukat Desa/Gampong Lhong Cut, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh;
- 3. MARHENNI Binti ADAM**, Umur 54 tahun, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat Jalan Amal Gang Sawo No. 48 A Desa Pulo Brayon Darat 1, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, Provinsi Sumatra Utara, Penggugat.I, II dan III dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Yahya Aliansa, S.H., 2. Junaikar,S.H., 3. Balami, S.H,M.H, 4. Edi Masrizal, S.H., kesemuanya Advokat pada Kantor Advokat “ Yahya Aliansa,S.H & Associates “ beralamat di Jalan Tgk.H.M.Daud Beureueh Nomor 85 ,Kota Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Mei 2017, yang terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 15 Mei 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING** semula **PARA PENGGUGAT. I, II dan III ;**

LAWAN :

- 1. RIZVY ARMANUSAH Binti ZUHRI**, Umur 26 tahun, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat Jl.T.M.Pahlawan No. 19 Dusun PJKA Gampong Ateuk Pahlawan , Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh;
- 2. CHAIRUL ROZI Bin ZUHRI**, Umur 24 tahun, Pekerjaan Jualan, beralamat Jl.T.M.Pahlawan No. 19 Dusun PJKA



Gampong Ateuk Pahlawan , Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh;

3. **ZIKRIL FARSAL Bin ZUHRI** , Umur 17 tahun , Pekerjaan Pelajar , beralamat Jl.T.M.Pahlawan No. 19 Dusun PJKA Gampong Ateuk Pahlawan , Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, diwakili oleh kakak kandungnya yang bernama Rizvy Armanusah Binti Zuhri, beralamat Jl.T.M.Pahlawan No. 19 Dusun PJKA Gampong Ateuk Pahlawan , Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh , Tergugat.I, II dan III dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Tarmizi Yakub, S.H , 2. Hendri Saputra, S.H, Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “ Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Aceh (YLBHA), beralamat di Jalan Taman Siswa Nomor.25, Merduati, Kota Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juli 2017, yang terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 13 Juli 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING.I, II dan III Semula TERGUGAT.I, II dan III ;**
4. Pemerintah Republik Indonesia c/q Menteri Dalam Negeri c/q Gubernur Provinsi Aceh c/q Wali Kota Banda Aceh c/q **Camat Kecamatan Baiturrahman**, beralamat Jalan Nyak Adam Kamil I Neusu Jaya Banda Aceh;
5. Pemerintah Republik Indonesia c/q Menteri Dalam Negeri c/q Gubernur Provinsi Aceh c/q Wali Kota Banda Aceh c/q Camat Kecamatan Baiturrahman c/q **Keusyik Gampong Ateuk Pahlawan**, beralamat Jalan Elang No. 30 Banda Aceh, Tergugat. IV dan Tergugat. V dalam hal ini memberi kuasa kepada .1. Darwis, S.H., 2 Muhammad Ramadhan, S.H.,M.H, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum “Darwis, S.H. & Associates”, beralamat di Jalan T. Hamzah Bendahara Nomor 51, Kuta Alam Kota Banda Aceh dan, 3. Muliadi, S.H. Jabatan Kasubbag Bantuan Hukum dan Ham pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Banda Aceh yang beralamat di Jalan Tgk. Abu Lam U Nomor 7 Banda Aceh., berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing Nomor 100/326/2017 dan Nomor 100/550/ VIII/AP/ 2017 tanggal 31 Juli 2017 yang



terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 2 Agustus 2017, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING.IV dan V, Semula TERGUGAT.IV dan V;**

6. Pemerintah Republik Indonesia c/q Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional c/q Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Aceh c/q **Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh** beralamat di Jalan Ir. Muhammad Taher Lueng Bata, Kota Banda Aceh, dalam hal ini memberi kuasa kepada : **RatnaKeumala, S.H.,M.H,** beralamat Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh yang beralamat di Jalan Ir. H. Mohd. Taher, Kelurahan Lueng Bata, Kecamatan Lueng Bata, Kota Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 249/11.71-600.15/VI/2017 tanggal 07 Juni 2017 untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING , Semula TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh tanggal 9 Nopember 2017 Nomor 99/Pen.Pdt/ 2017/PT BNA tentang penunjukan Majelis Hakim serta berkas perkara Nomor: 30/Pdt.G/2017/PN Bna dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara Tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Mei 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 15 Mei 2017 dalam Register Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Bna, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat anak dari Almh Habibah dan Tergugat I, II, III cucu dari Almh Habibah, Almh Habibah telah meninggal dunia pada tanggal 06 Agustus 2010 di Banda Aceh, Almh Habibah semasa hidupnya memiliki sebidang tanah Hak Milik seluas \pm 177 M2, sesuai Sertifikat Hak Milik No. 155 Tahun 1993 atas nama Habibah, Surat ukur Nomor : 253/1992 yang terletak di Jl T.M. Pahlawan No. 19 Dusun PJKA Gampong Ateuk Pahlawan,



Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan lorong PJKA ;
- Sebelah Timur berbatas dengan rumah Eti Suriati (sekarang dengan rumah Noni Efalisma;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Rumah Roddi Junaidi;
- Sebelah Barat berbatas dengan pekarangan Hidayati (sekarang dengan Toko Frans);

2. Bahwa tanah objek sengketa sebagaimana tersebut diatas saat ini telah dikuasai oleh Tergugat I,II, dan III, yang mana Tergugat I, II, dan III mendalilkan tanah objek sengketa tersebut diperoleh berdasarkan jual beli antara ibu kandungnya yang bernama **Almh Revinayati** dengan **Almh Habibah** berdasarkan akta jual beli Nomor : 10/2002 tanggal 11 Mei 2002 yang dibuat oleh Camat/PPAT Kecamatan Baiturrahman Kota Banda Aceh Tergugat IV;
3. Bahwa Almh Revinayati ibu kandung Tergugat I, II, III telah meninggal dunia pada tahun 2012 di Banda Aceh disebabkan sakit sesuai surat keterangan kematian yang dikeluarkan oleh Keusyik Gampong Ateuk Pahlawan tertanggal 27 April 2017 ;
4. Bahwa jual beli yang telah terjadi antara Almh Habibah dengan Almh Revinayati berdasarkan akta jual beli Nomor : 10/2002 tanggal 11 Mei 2002 adalah tidak sah cacat hukum karena jual beli tersebut terjadi tanpa sepengetahuan para Penggugat dan objek perkara tersebut masih **merupakan bundel warisan** yang belum dibagi, dimana para penggugat juga mempunyai hak atas objek tersebut selaku ahli waris dari Habibah;
5. Bahwa ibu kandung Tergugat I, II dan III dan Almh. Habibah tanpa sepengetahuan Para penggugat telah menghadap Tergugat IV, dan tergugat V untuk membuat dan menandatangani akta jual beli;
6. Bahwa pada saat dibuat akta jual beli tersebut ada surat persetujuan dari Para Penggugat, akan tetapi para penggugat tidak pernah membuat surat persetujuan dan tanda tangan para penggugat telah dipalsukan ;
7. Bahwa Tergugat V tidak pernah menanyakan kepada Para penggugat kebenaran surat persetujuan yang telah dibuat oleh Ibu kandung Tergugat I, II dan III, sehingga surat persetujuan tersebut telah dipergunakan untuk membuat akta jual beli tersebut ;



8. Bahwa akta jual beli Nomor : 10/2002 tanggal 11 Mai 2002 yang dibuat dihadapan Tergugat IV adalah bertentangan dengan hukum , karena para penggugat tanpa diberitahukan jual beli terhadap tanah objek sengketa, sehingga cukup alasan secara hukum akta jual beli tersebut dinyatakan cacat hukum sejak semula dan tidak ada kekuatan hukum ;
9. Bahwa oleh karena akta jual beli Nomor : 10/2002 tanggal 11 Mai 2002 cacat dan bertentangan dengan hukum, maka proses balik nama atas nama Revinayati yang dilakukan oleh turut tergugat adalah tidak sah dan cacat hukum ;
10. Bahwa Turut tergugat ditarik dalam perkara ini karena telah memproses balik nama Revinayati dalam sertipikat Hak Milik No. 155 Tahun 1993 atas nama Habibah, Surat ukur Nomor : 253/1992 berdasarkan akta jual beli yang tidak sah ;
11. Memerintahkan Turut Tergugat mencoret nama revinayati dalam buku tanah dan memerintahkan turut tergugat untuk memproses balik nama kembali atas nama Habibah sesuai Sertipikat Hak Milik No. 155 Tahun 1993 atas nama Habibah, Surat ukur Nomor : 253/1992 ;
12. Bahwa tindakan Tergugat IV dan Tergugat V yang telah menandatangani akta jual beli tersebut merupakan perbuatan melawan hukum karena telah menimbulkan kerugian bagi para Penggugat ;
13. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan ke pengadilan Negeri Banda Aceh para penggugat telah pernah menyelesaikan secara kekeluargaan dengan tergugat I, II, dan III untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada para penggugat, upaya yang dilakukan secara kekeluargaan tidak berhasil;
14. Bahwa timbulnya gugatan ini adalah karena serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat yang merugikan para penggugat, maka wajar segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada para tergugat secara tanggung renteng ;
15. Bahwa dikhawatirkan Para Tergugat lalai terhadap putusan nantinya, maka kepada Para Tergugat dibebankan membayar uang paksa (dwang soom) kepada Penggugat masing-masing sejumlah Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari sejak perkara ini didaftarkan sampai Para Tergugat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah Penggugat kemukakan diatas, maka Para Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banda Aceh, untuk dapat kiranya memanggil kami kedua belah pihak, para penggugat dan Para Tergugat serta turut tergugat, dalam suatu persidangan khusus untuk itu dan berkenan kiranya memberi putusan dalam perkara ini demi hukum sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan para penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para tergugat dan turut tergugat telah melakukan serangkaian perbuatan melanggar hukum dan merugikan Para Penggugat;
3. Menyatakan Akte Jual Beli No.10/2002 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh (Tergugat IV) adalah cacat hukum sejak semula dan tidak ada kekuatan hukum ;
4. Menyatakan proses balik nama yang dilakukan oleh oleh Turut Tergugat atas nama Revinayati di BPN Kota Banda Aceh adalah tidak sah ;
5. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menghapus/mencoret nama Revinayati dalam buku tanah di BPN Kota Banda Aceh ;
6. Menyatakan sebidang tanah seluas \pm 177 M2, sesuai Sertipikat Hak Milik No. 155 Tahun 1993 atas nama Habibah, Surat ukur Nomor : 253/1992 yang terletak di Jalan T.M. Pahlawan No. 19 Dusun PJKA Gampong Ateuk Pahlawan, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, dengan batas-batasnya sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan lorong PJKA ;
 - Sebelah Timur berbatas dengan rumah Eti Suriati (sekarang dengan rumah Noni Efialisa);
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Rumah Roddi Junaidi;
 - Sebelah Barat berbatas dengan pekarangan Hidayati (sekarang dengan Toko Frans);adalah sah milik Almh HABIHAH ;
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk memproses balik nama kembali atas nama Habibah ;
8. Menghukum dan Memerintahkan turut Tergugat untuk mengembalikan status tanah kepada status semula yaitu atas nama HABIHAH;
9. Menghukum Tergugat I, II dan III, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama menyerahkan kembali secara fisik bidang tanah seluas \pm 177 M2 yang terletak di JL T.M.Pahlawan No. 19 Dusun PJKA Gampong Ateuk

Halaman 6 dari 29 Putusan Nomor : 99/PDT/2017/PT BNA

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

Pahlawan Kecamatan Baiturrahman Kota Banda Aceh kepada Para Penggugat ;

10. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwang soom) kepada para Penggugat masing-masing sejumlah Rp.2000.000,-(dua juta rupiah) perhari sejak perkara ini didaftarkan sampai para Tergugat melaksanakan putusan dalam perkara ini ;

11. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV secara tanggung renteng.

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I,II dan III , telah mengajukan jawaban tertanggal 13 Juli 2017 pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Pengadilan Negeri Banda Aceh Secara Absolut Tidak Berwenang Memeriksa/Mengadili Perkara a quo

Bahwa substansi gugatan pada pokoknya Penggugat mendalilkan jual beli objek sengketa antara Almh. Habibah dan Almh. Revinayati adalah tidak sah karena tanpa sepengetahuan Penggugat selaku anaknya sebagai ahli waris yang sah dari Almh. Habibah.

Bahwa karena tanah yang disengketan dalam perkara a quo adalah peninggalan dari Almh. Habibah atau dengan kata lain menurut hukum objek sengketa adalah harta warisan dari Almh. Habibah.

Bahwa karena objek sengketa adalah tanah warisan dan yang mengajukan gugatan adalah aquo baik para Penggugat maupun para Tergugat adalah ahli Almh. Habibah sedangkan tanah tersebut belum pernah difaridkan, maka lebih tepat secara hukum perkara aquo di ajukan pada Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh yang secara absolut berwenang untuk memeriksa/mengadilinya,

bukan Pengadilan Negeri Banda Aceh.

2. Gugatan Penggugat Tidak Lengkap Subjek Hukum

- Tentang subjek hukum Penggugat tidak lengkap.

Bahwa pada pokoknya kedudukan para Penggugat dalam perkara a quo adalah anak dan atau ahli waris dari Almh. Habibah dan



menurut Penggugat kerana Almh. Habibah semasa hidupnya menjual objek sengketa tanpa sepengetahuan para Penggugat sehingga Penggugat selaku ahli waris dari Almh. Habibah mengajukan perkara a quo pada Pengadilan.

Bahwa faktanya ahli waris Almh. Habibah bukan hanya para Penggugat akan tetapi memiliki 2 (dua) orang anak lainnya yaitu Almh. Asniar Binti Adam dan Alm. Irwansyah Bin Adam, dimana Almh. Asniar memiliki 5 (lima) orang anak dan Alm. Irwansyah memiliki 2 (dua) orang anak, akan tetapi Penggugat tidak menjadikan anak Almh. Asniar dan Alm. Irwansyah sebagai Penggugat sehingga dengan demikian gugatan Penggugat tidak lengkap subjek hukum bertindak sebagai Penggugat.

- Tentang subjek hukum Tergugat tidak lengkap.

Bahwa demikian juga halnya subjek hukum Tergugat, dalam gugatan Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, II dan III dalam kedudukannya sebagai ahli waris dari Almh. Revinayati karena menurut Penggugat jual beli objek sengketa antara Almh. Habibah dan Almh. Revinayati adalah tidak sah karena tanpa sepengetahuan Penggugat selaku anaknya.

Bahwa Almh. Revinayati semasa hidupnya memiliki suami yang bernama Zuhri Bin Muhammad Saleh dan karena Almh. Revinayati Binti Adam adalah isteri sah yang bersangkutan maka secara hukum Zuhri Bin Muhammad Saleh adalah termasuk ahli waris dari Almh. Revinayati.

Bahwa akan tetapi Penggugat hanya menjadikan anak yang bersangkutan sebagai ahli waris sedangkan suaminya tidak dijadikan sebagai Tergugat terlebih objek sengketa didapatkan dalam masa perkawinan yang bersangkutan, sehingga jelas dan terang objek sengketa adalah harta bersama Revinayati Binti Adam dan Zuhri Bin Muhammad Saleh, maka dengan Penggugat tidak menarik suami Almh. Revinayati sebagai Tergugat sehingga gugatan Penggugat secara hukum adalah kurang pihak.

3. Gugatan Penggugat Kabur.



Bahwa dasar gugatan adalah karena jual beli antara Almh. Habibah dan Revinayanti tidak sah sesuai Akta Jual Beli Nomor :10/2002 tanggal 11 Mei 2002 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat IV.

Bahwa luas tanah yang tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor :10/2002 tanggal 11 Mei 2002 adalah 228 M², sedangkan dalam dalil gugatan Penggugat poin 2 luas objek sengketa disebut 177 M² dengan batas-batanya seperti tersebut dalam gugatan.

Bahwa karena yang dipermasalahkan dalam perkara a quo tentang jual beli objek sengketa maka semestinya keadaan fisik objek sengketa seperti luas, batasnya didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor : 10/2002 tanggal 11 Mei 2002 bukan pada sertipikat seperti dalil Penggugat, berdasarkan hal tersebut menurut hemat Tergugat I, II dan III gugatan Penggugat adalah kabur.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa terhadap eksepsi di atas merupakan satu bagian yang tak terpisahkan dari jawaban dalam pokok perkara (konvensi) ini;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I, II dan III menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang akui secara tegas dalam Jawaban ini ;
3. Bahwa benar dalil gugatan poin 1 Penggugat adalah salah seorang dari anak Almh. Habibah dan Tergugat I, II dan III cucu dari Almh. Habibah dan yang bersangkutan telah meninggal seperti dalil gugatan Penggugat.

Bahwa sedangkan dalil gugatan poin 1 tentang luas batas dan kondisi fisik Seripikat No. 253/1992 An. Habibah tidak seutuhnya benar seperti dalil gugatan Penggugat, dimana Penggugat secara sepenggal-penggal mengutip kondisi fisik SHM No. 155 Tahun 1993. Bahwa dalil yang benar adalah sertipikat induk SHM No. 155 Tahun 1993 pada dasarnya seluas 449 M² kemudian telah terjadi beberapa kali pemecahan dengan cara jual beli semasa hidup Almh. Habibah dengan Penggugat II dan jual beli dengan anaknya Almh. Asniar dan terakhir sebelum terjadi jual beli dengan Almh. ibu Tergugat I, II dan III sisa luas SHM No. 155 Tahun 1993 adalah 228 M², hingga terjadi jual



beli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor :10/2002 tanggal 11 Mei 2002.

Bahwa setelah terjadi Jual Beli objek sengketa antara Almh. Habibah dan Ibu Tergugat I, II dan III, selanjutnya Almh. Ibu Tergugat I,II dan III atas persetujuan suaminya Zuhri Bin Muhammad Saleh semasa hidupnya menghibahkan sebagian tanah tersebut pada Penggugat I seluas 50 M² sesuai dengan Akta Hibah Nomor 09/2004.

Bahwa berdasarkan fakta tersebut maka dengan sendirinya kondisi fisik objek sengketa adalah telah berubah tidak seperti yang didalilkan oleh Penggugat atau dengan kata lain Penggugat sengaja mendalilkan sepenggal-penggal objek sengketa dengan tujuan ingin menggelapkan fakta hukum yang sebenarnya, sehingga persoalan a quo menjadi kabur yang akibatnya menguntungkan Penggugat.

4. Bahwa benar dalil gugatan Penggugat poin 2;
5. Bahwa dalil gugatan poin 3 adalah tidak benar dan yang benar adalah Almh. Ibu Kandung Tergugat I, II dan III meninggal pada tanggal 12 Agustus tahun 2015 sebagaimana Surat Keterangan Kematian yang di keluarkan Rumah Sakit Umum Daerah Meuraxa dan bukan tahun 2012 seperti dalil Penggugat.
6. Bahwa tidak benar dalil gugatan Penggugat poin ke 4 karena jual beli tersebut sudah sesuai aturan hukum dan para Penggugat sangat tahu proses jual beli tersebut serta penggugat dan seluruh anak kandung Almh. Habibah termasuk para Penggugat masing-masing menerima uang dari penjualan tanah tersebut Rp. 2.000.0000,- (dua Juta Rupih), hal tersebut di ketahui dan di akui oleh Penggugat pada saat sidang mediasi di hadapan Mediator;
7. Bahwa dalil gugatan penggugat poin 5 adalah tidak benar, yang benar adalah Jual Beli antara Almh. Habibah dan Almh. Ibu Tergugat I, II dan III sesuai Akta Jual Beli Nomor :10/2002 tanggal 11 Mei 2002 adalah sah menurut hukum karena Objek Sengketa yang telah bersertipikat SHM No. 155 Tahun 1993 adalah milik sah Almh. Habibah sehingga yang bersangkutan sah dan berhak untuk melakukan segala perbuatan hukum apapun dengan pihak lain termasuk melakukan jual beli dengan ibu kandung Tergugat I, II dan III dan apalagi sebagian tanah SHM No. 155 Tahun 1993 sebelumnya



juga telah dijual semasa hidup Almh. Habibah kepada Tergugat I dan anaknya bernama Almh. Asniar.

Bahwa Penggugat mendalilkan jual beli tanah sengketa tanpa pengetahuan Penggugat adalah tidak benar karena faktanya Penggugat telah menandatangani persetujuan jual beli antara Almh. Habibah dengan Ibu Tergugat I,II dan III termasuk menerima uang dari hasil penjualan objek sengketa masing-masing Penggugat mendapatkan Rp 2.000.000,- (dua juta rupiah) hal mana sesuai Pengakuan Penggugat pada saat mediasi.

Bahwa selain itu dalil gugatan Penggugat mendalilkan jual beli tersebut tidak sah sangat aneh dan sangat kontradiksi kerana Penggugat I sendiri sebelumnya telah menerima hibah dari Almh. Ibu Tergugat I, II dan III seluas 50 M² dari bagian objek sengketa sesuai dengan Akta Hibah Nomor 09/2004.

8. Bahwa dalil gugatan poin 5 yang lebih berkapasitas untuk menjawabnya adalah Tergugat IV dan V, dan sebaliknya Tergugat I, II dan III tetap dengan dalil Jawaban diatas.

9. Bahwa benar gugatan poin 6 pada saat Akta Jual Beli dibuat ada surat persetujuan dari Penggugat dan surat tersebut dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat sendiri dengan kerelaan dan tanpa paksaan sehingga tidak benar dalil gugatan tanda tangan Penggugat dipalsukan.

10. Bahwa dalil gugatan poin 7 adalah keliru karena dengan telah adanya persetujuan dari Penggugat, Tergugat V secara hukum tidak perlu lagi menilai secara materil surat tersebut termasuk menanyakan kebenarannya pada Penggugat.

11. Bahwa karena proses Jual beli tersebut telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku maka dalil gugatan Penggugat dari poin 8 sampai poin 15 adalah tidak beralasan sehingga beralasan hukum untuk ditolak/dikesampingkan.

C. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa dalil Rekonpensi ini adalah merupakan satu bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dan Eksepsi Tergugat I, II dan III Konpensi



atau sekarang disebut Penggugat Rekonpensi, sehingga tidak perlu diulangi dalam Rekonpensi ini;

2. Bahwa objek sengketa dalam konpensi adalah sah milik Penggugat Rekonpensi sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 155 Tahun 1993 di dasarkan atas Jual Beli Nomor :10/2002 tanggal 11 Mei 2002, namun hingga gugatan Rekonpensi ini dibuat Tergugat Rekonpensi I secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor : 155 Tahun 1993 , sehingga akibatnya Penggugat Rekonpensi sangat dirugikan untuk itu mohon Majelis Hakim yang memeriksa/mengadili perkara a quo menghukum Tergugat Rekonvensi I untuk mengembalikan SHM Nomor : 155 Tahun 1993 kepada pemilik yang sah yaitu Penggugat Rekonpensi;
3. Bahwa selain itu Penggugat Rekonpensi juga menderita kerugian materil dan immateril atas penguasaan Tergugat Rekonpenai terhadap objek perkara milik Penggugat Rekonpensi dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materil ;

Bahwa Tergugat I Rekonvensi telah merusak dan membongkar rumah Penggugat Rekonvensi sehingga telah menimbulkan Kerugian materil bagi Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp. 50.000.000,- (lima Puluh Juta Rupiah)
 - b. Kerugian immateril;

Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi yang telah menguasai dan menggelapkan sertipikat milik Penggugat Rekonvensi serta merusak Rumah milik Penggugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian yang tak terhingga bagi Penggugan Rekonvensi dan Kerugian Immateril tersebut bagi Penggugat Rekonvensi dapat ditaksir setidaknya tidaknya sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
4. Bahwa karena akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi I dengan tetap menguasai Sertipikat Hak Milik Nomor : 155 Tahun 1993 di dasarkan atas Jual Beli Nomor :10/2002 tanggal 11 Mei 2002 dan Tergugat Rekonvensi telah membongkar rumah milik Penggugat Rekonpesi secara tanpa hak dan melawan hukum nyata-nyatanya telah merugikan Penggugat Rekonpensi baik secara materil maupun immateril maka sudah sepatutnya Mejlis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim mengabulkan sejumlah kerugian materil dan immateril dengan besaran sebagaimana Penggugat Rekonpensi sampaikan pada dalil Rekonpensi poin 3 (tiga) diatas;

5. Bahwa selain itu mohon Majelis Hakim berkenan memerintahkan Tergugat Rekonpensi I untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 155 Tahun 1993 notabeneanya adalah milik sah Penggugat Rekonpensi yang dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi secara tanpa hak dan melawan hukum tanpa syarat apapun;
6. Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per hari apabila Tergugat Rekonpensi lalai dalam menjalankan putusan pengadilan;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;-

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

III. DALAM REKONPENSI

- Menerima dan Mengabulkan gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan penguasaan Sertipikat Hak Milik Nomor : 155 Tahun 1993 di dasarkan atas Jual Beli Nomor :10/2002 tanggal 11 Mei 2002 dan bangunan rumah yang dibongkar milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat Rekonpensi I Adalah perbutan melawan hukum;
- Memerintahkan Tergugat Rekonpensi I untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 155 Tahun 1993 notabeneanya adalah milik sah Penggugat Rekonpensi yang dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi secara tanpa hak dan melawan hukum tanpa syarat apapun pada Penggugat Rekonpensi;

Halaman 13 dari 29 Putusan Nomor : 99/PDT/2017/PT BNA



- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian materil Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima Puluh Juta Rupiah) dan kerugian Imateril sebesar Rp 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) secara tunai dan sekaligus objek tanpa syarat apapun;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) per hari apabila Tergugat Rekonpensi lalai dalam menjalankan putusan pengadilan;

I. DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat.IV dan Tergugat.V telah mengajukan jawaban tertanggal 21 Agustus 2017 pada pokoknya sebagai berikut;

I. Dalam Eksepsi.

Gugatan salah subyek/salah pihak: Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak/tidak dapat diterima karena dalam gugatan tersebut Penggugat sangat keliru telah menempatkan Pemerintah RI cq Menteri Dalam Negeri RI cq Gubernur Provinsi Aceh cq Walikota Banda Aceh cq Camat Kecamatan Baiturrahman cq Kuecik Gampong Ateuk Pahlawan sebagai para Tergugat dalam perkara ini, karena masalah perkara ini merupakan masalah internal keluarga yang seharusnya diselesaikan oleh keluarga para Penggugat, maka untuk itu gugatan ini haruslah dinyatakan ditolak/tidak dapat diterima;

II. Dalam pokok perkara.

- Bahwa Tergugat.IV dan V menolak seluruh dalil dan alasan yang diajukan oleh para penggugat/menolak seluruh gugatan para penggugat tersebut kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas dan nyata oleh Tergugat.IV dan V;
- Bahwa dikarenakan seharusnya Tergugat.IV dan V bukanlah merupakan pihak dalam perkara ini, maka terhadap petitum dalam gugatan para penggugat yang menginginkan agar membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 2.000.000 ,- (dua juta rupiah) adalah bukan kewenangan atau tanggung jawab kami untuk membayarnya, maka



untuk itu gugatan tersebut haruslah dinyatakan ditolak/tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan segala uraian eksepsi atau jawaban Tergugat.IV dan V diatas, Tergugat.IV dan V memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh ang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi dan jawaban Tergugat.IV dan V;
- Menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan para penggugat ditolak/setidak-tidaknya tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
- Menghukum para penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 27 Juli 2017 pada pokoknya sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI.

A. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LAMPAU. Bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya yang didaftarkan ke Pengadilan Negeri Banda Aceh dengan Register Perkara Nomor: 30/Pdt.G/2017/PN-Bna pada tanggal 15 Mei 2017 atas obyek gugatan berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No, 155 Tahun 1993 atas nama Habibah yang terletak di Jalan T.M.Pahlawan, Desa Ateuk Pahlawan, Kecamatan baiturrahman, Kota Banda Aceh yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh telah berjalan kurang lebih 24 (dua puluh empat) tahun dihitung sejak diterbitkannya (tahun 1993). Berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah berbunyi “ *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad 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 sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan*



sertifikat tersebut". Bahwa berdasarkan hal tersebut Turut Tergugat menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat telah lampau (*Verjaring*).

B. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN. Bahwa Para Penggugat tidak memiliki bukti kepemilikan atau perolehan terhadap obyek gugatan berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No, 155 Tahun 1993 atas nama Habibah yang terletak di Jalan T.M.Pahlawan, Desa Ateuk Pahlawan, Kecamatan baiturrahman, Kota Banda Aceh baik berupa surat, akta atau bukti perolehan lainnya. Para Penggugat dalam gugatannya hanya menyampaikan bahwa menurut Para Penggugat obyek gugatan berupa bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No, 155 Tahun 1993 atas nama Habibah yang terletak di Jalan T.M.Pahlawan, Desa Ateuk Pahlawan, Kecamatan baiturrahman, Kota Banda Aceh tersebut adalah merupakan budel warisan yang belum dibagi dimana Para Penggugat juga mempunyai hak atas obyek tanah tersebut selaku ahli waris dari Habibah, pada hal sudah jelas bahwa Akta Jual Beli Nomor. 10/2002 tanggal 11 Mei 2002 yang dibuat oleh Camat/PPATS Kecamatan Baiturrahman (Tergugat.IV) yang dijadikan dasar oleh Turut Tergugat untuk mengalihkan Sertifikat Hak Milik No. 155 tahun 1993 atas nama Habibah kepada Revinayati dilakukan pada saat Habibah masih hidup. Jadi pada saat dilakukan jual beli terhadap obyek gugatan berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 155 Tahun 1993, tanah tersebut masih milik dari Habibah dan belum beralih menjadi milik ahli waris sebagaimana yang disampaikan oleh Para Pengggugat dikarenakan pada saat terjadinya transaksi jual beli tersebut Habibah masih hidup. Bahwa berdasarkan hal tersebut Turut Tergugat menyatakan bahwa Para Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan (*persona standi in judicio*).

Berdasarkan uraian hukum dan alasan-alasan hukum tersebut diatas yaitu mengenai gugatan Para Penggugat telah lampau (*verjaring*), maka dengan demikian gugatan Para Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil, sehingga gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).



II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa segala yang telah Turut Tergugat uraikan dalam eksepsi mohon dianggap sebagai bahagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara;
2. Bahwa dapat Turut Tergugat sampaikan bahwa tindakan Turut Tergugat yang memproses peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik No. 155 tanggal 2 Januari 1993 dengan Surat Ukur Sementara No. 253/1992 tanggal 16 Juni 1992 seluas ± 177 M² atas nama Habibah kepada Revinayati yang terletak di Jalan T.M.Pahlawan, Desa Ateuk Pahlawan, Kecamatan baiturrahman, Kota Banda Aceh adalah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
3. Sebagaimana tertuang pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi "*Peralihan atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*". Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 37 ayat (1) secara jelas dapat diketahui bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan dengan dasar Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS);
4. Maka dalam hal tidakan yang dilakukan oleh Turut Tergugat yang memproses peralihan hak atas tanah/balik nama Sertifikat Hak Milik No. 155 tanggal 2 Januari 1993 dengan Surat Ukur



Sementara No. 253/1992 tanggal 16 Juni 1992 seluas ± 177 M² atas nama Habibah kepada Revinayati adalah telah sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan karena yang dijadikan dasar Turut Tergugat dalam proses peralihan hak atas tanah/balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 155 tersebut adalah Akta Jual Bel Nomor: 10/2002 tanggal 11 Mei 2002 yang dibuat oleh Camat/PPATS Kecamatan Baiturrahman (Tergugat.IV) yang ditanda tangani oleh Habibah sebagai penjual sekaligus pemilik tanah dan Revinayati sebagai pembeli pada waktu itu.

III. PETITUM.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkaraini untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI .

- Menerima eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA .

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan bahwa tindakan Turut Tergugat yang memproses peralihan hak/balik nama Sertifikat Hak Milik No. 155 tanggal 2 Januari 1993 dengan Surat Ukur Sementara No. 253/1992 tanggal 16 Juni 1992 seluas ± 177 M² atas nama Habibah kepada Revinayati adalah sah.
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 155 tanggal 2 Januari 1993 dengan Surat Ukur Sementara No. 253/1992 tanggal 16 Juni 1992 seluas ± 177 M² adalah sah dan berkekuatan hukum.



- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya – biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Banda Aceh telah menjatuhkan putusan tanggal 20 September 2017, yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Klas IA Banda Aceh tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperkirakan sejumlah : Rp. 2.204.000,- (dua juta dua ratus empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada saat putusan diucapkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat maupun kuasanya sesuai dengan relas pemberitahuan isi putusan diluar hadir tanggal 02 Oktober 2017 Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Bna;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Bna tanggal 3 Oktober 2017 yang dibuat oleh Tanwiman Syam, SH, Panitera Pengadilan Negeri Banda Aceh, yang menerangkan bahwa Baiami, S.H,M.H bertindak untuk kepentingan hukum Penggugat.I, II dan III telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh No 30/Pdt.G/2017/PN Bna tanggal 20 September 2017, dan telah diberitahukan kepada Terbanding.I, II, III, IV, V,/ semula Tergugat.I, II, III, IV, V dan Turut Terbanding/semula Turut Tergugat pada tanggal 10 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa Para Pemanding/semula Penggugat.I, II dan III telah mengajukan Memori Banding tanggal 09 Oktober 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 9 Oktober 2017 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding.I, II dan III semula Tergugat.I, II dan III pada tanggal 12 Oktober 2017, kepada Terbanding.IV dan V semula Tergugat. IV dan V pada tanggal 11 Oktober 2017, serta kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 10 Oktober 2017;



Menimbang, bahwa Terbanding.IV dan V semula Tergugat.IV, dan V mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 09 November 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 9 November 2017 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 12 Oktober 2017, 13 Oktober 2017, 17 Oktober 2017 dan tanggal 18 Oktober 2017 telah memberitahukan kepada Terbanding.IV dan Terbanding.V semula Tergugat.IV dan Tergugat.V, Turut Terbanding semula Turut Tergugat, para Pembanding semula Penggugat.I, II dan III, dan kepada Terbanding.I, II dan III semula Tergugat.I, II dan III untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat.I, II dan III telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi syarat-syarat lain menurut Undang-Undang, oleh karena itu secara formal permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding/semula Penggugat.I, II dan III pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

1. *Yudex factie* keliru dalam pertimbangannya yang menyatakan Pengadilan Negeri Klas IA Banda Aceh tidak bewenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, karena persoalan yang mendasar dalam perkara tersebut adalah jual beli tanah warisan berdasarkan akta jual beli No. 10/2002 tanggal 11 Mei 2002 yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT Kecamatan Baiturrahman (Tergugat.IV) antara almh Habibah dengan Revinayati (orang tua Tergugat.I, II dan III/Para Terbanding.I, II dan III) sehingga para Terbanding/Tergugat.I, II dan III mengatakan tanah obyek sengketa milik orang tua Terbanding/Tergugat.I, II dan III, dengan demikian telah terjadi sengketa kepemilikan;
2. *Yudex factie* telah salah dan keliru dalam memahami apa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara a quo, dan yang menjadi keberatan Para Penggugat/Para Pembanding tentang akta jula beli No.



10/2002 tanggal 11 Mei 2002 yang harus dinyatakan cacat hukum, karena Para Penggugat/Para Pembanding tidak pernah memberikan persetujuan terhadap jual beli tersebut ;

Dan pada akhirnya Para Penggugat/Para Pembanding mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh atau Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat banding berkenan untuk memberikan pertimbangan serta memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/Para Penggugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Klas IA Banda Aceh berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan Pengadilan Negeri Klas IA Banda Aceh untuk membuka kembali/melanjutkan pemeriksaan pokok dalam perkara ini;
4. Menghukum Para Terbanding/Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding/semula Penggugat.I, II dan III tersebut diatas, Terbanding.IV dan V/semula Tergugat.IV, dan V mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 09 November 2017 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 9 November 2017 yang pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut;

1. Bahwa Pengadilan Negeri Banda Aceh dalam Penerapan Hukum/Pertimbangan Hukum dan Putusan Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Bna tanggal 20 September 2017 adalah telah tepat dan telah pula sesuai menurut hukum sehingga telah memenuhi rasa keadilan ;
2. Bahwa alasan-alasan Para Pembanding tidak sesuai dengan aturan hukum, karena saat ini obyek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat.I, II, III, yang diperoleh berdasarkan akta jual beli Nomor 10/2002 tanggal 11 Mei 2002 yang dibuat oleh Tergugat.IV;
3. Bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri Banda Aceh telah tepat dan benar menurut hukum, Para Tergugat/Para Terbanding sependapat dengan Majelis Hakim, karena dalam posita gugatan Para Penggugat mendalilkan obyek sengketa merupakan budel waris;



4. Bahwa konstruksi hukum Para Pemanding terhadap duduk perkara seharusnya dimuat/dituangkan dalam gugatan bukan dalam memori banding, para Pemanding juga tidak berhak untuk menggugat para Tergugat/Terbanding;

Dan pada akhirnya Terbanding.IV dan V/semula Tergugat.IV, dan V mohon kepada Ketua /Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

- Menolak Memori Banding dari Para Pemanding untuk seluruhnya;
- Menerima Kontra Memori Banding dari Para Tebanding untuk seluruhnya;
- menguatkan Putusan Nomor: 30/Pdt.G/2017/PN Bna tanggal 20 September 2017;
- Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Pemanding/Para Penggugat untuk seluruhnya

Dalam pokok perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menerima jawaban dan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
- Membebaskan biaya perkara kepada Para Penggugat;
- Mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama berita acara sidang, beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor 30/Pdt/G/2017/PN Bna , turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh No 30/Pdt/G/2017/PN Bna tanggal 20 September 2017 dan setelah pula membaca dan memperhatikan Memori Banding dan Kontra Memori Banding, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut.

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, dalam jawabannya tertanggal 13 Juli 2017, selain mengajukan jawaban atas pokok perkara, Terbanding.I, II dan III/semula Tergugat.I, II dan III, telah pula mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa substansi gugatan pada pokoknya Penggugat mendalilkan jual beli abjek sengketa antara almarhumah Habibah dan Almarhumah Revinayati adalah tidak sah karena tanpa sepengetahuan Penggugat selaku anaknya sebagai ahli waris yang sah dari almarhumah Habibah;



- Bahwa karena tanah yang disengketakan dalam perkara aquo adalah peninggalan dari almarhumah Habibah atau dengan kata lain menurut hukum objek sengketa adalah harta warisan dari almarhumah Habibah;
- Bahwa karena objek sengketa adalah tanah warisan dan yang mengajukan gugatan adalah aquo baik Para Penggugat maupun Para Tergugat adalah ahli waris almarhumah Habibah, sedangkan tanah tersebut belum pernah difaridkan, maka lebih tepat secara hukum perkara aquo diajukan pada Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh yang secara absolute berwenang untuk memeriksa/mengadilinya bukan Pengadilan Negeri Banda Aceh;

Menimbang, dalam jawabannya tertanggal 21 Agustus 2017, selain mengajukan jawaban atas pokok perkara Terbanding.IV, V/semula Tergugat.IV dan V, telah pula mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak/tidak dapat diterima karena dalam gugatan tersebut Penggugat sangat keliru telah menempatkan Pemerintah RI cq Menteri Dalam Negeri RI cq Gubernur Provinsi Aceh cq Walikota Banda Aceh cq Camat Kecamatan Baiturrahman cq Kuecik Gampong Ateuk Pahlawan sebagai para Tergugat dalam perkara ini, karena masalah perkara ini merupakan masalah internal keluarga yang seharusnya diselesaikan oleh keluarga para Penggugat, maka untuk itu gugatan ini haruslah dinyatakan ditolak/tidak dapat diterima;

Menimbang, dalam jawabannya tertanggal 27 Juli 2017, selain mengajukan jawaban atas pokok perkara Turut Terbanding/semula Turut Tergugat, telah pula mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut;

A. Gugatan Penggugat lampau waktu:

Gugatan Penggugat dengan Register Perkara Nomor. 30/Pdt.G/2017/PN Bna tanggal 15 Mei 2017 atas obyek gugatan telah berjalan kurang lebih 24 tahun dihitung diterbitkannya sertifikat yaitu sejak tahun 1993;

B. Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan:

Para Penggugat tidak memiliki bukti kepemilikan atau perolehan terhadap obyek gugatan berupa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 155 Tahun 1993 atas nama Habibah yang terletak di Jalan T.M.Pahlawan Desa Ateuk Pahlawan, Kecamatan Baiturrahkaman Kota Banda Aceh baik berupa surat, akta atau bukti perolehan lainnya. Menurut Para Penggugat obyek gugatan tersebut merupakan budel warisan yang belum dibagi dimana Para Penggugat juga mempunyai hak atas obyek tanah tersebut selaku ahli waris dari Habibah.



Menimbang, oleh karena diantara eksepsi yang diajukan Terbanding. I, II dan III/semula Tergugat. I, II dan III terdapat adanya eksepsi tentang kewenangan absolut, dengan alasan-alasan dan pertimbangan yang pada pokoknya ;

- Para Penggugat adalah merupakan anak dari Almarhumah Habibah sedangkan Tergugat I, II, III adalah merupakan cucu dari Almarhumah Habibah, Almarhumah Habibah telah meninggal dunia pada tanggal 06 Agustus 2010 di Banda Aceh, Almarhumah Habibah semasa hidupnya memiliki sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 155 Tahun 1993 atas nama Habibah, seluas ± 177 M², sesuai Surat ukur Nomor : 253/1992 yang terletak di Jalan Taman Makam Pahlawan Nomor 19 Dusun PJKA Gampong Ateuk Pahlawan, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh;
- Tanah objek sengketa sebagaimana tersebut diatas saat ini telah dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, yang mana Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III mendalihkan tanah objek sengketa tersebut diperoleh berdasarkan jual beli antara ibu kandungnya yang bernama **Almarhumah Revinayati** dengan **Almarhumah Habibah** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 10/2002 tanggal 11 Mei 2002 yang dibuat oleh Camat/PPAT Kecamatan Baiturrahman Kota Banda Aceh Tergugat IV;
- Almarhumah **Revinayati** adalah merupakan ibu kandung Tergugat I, II, III telah meninggal dunia pada tahun 2012 di Banda Aceh sesuai surat keterangan kematian yang dikeluarkan oleh Keusyik Gampong Ateuk Pahlawan tertanggal 27 April 2017 ;
- Jual beli yang telah terjadi antara Almarhumah Habibah dengan Almarhumah Revinayati berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 10/2002 tanggal 11 Mei 2002 adalah tidak sah cacat hukum karena jual beli tersebut masih merupakan bundel warisan yang belum dibagi, dimana para penggugat juga mempunyai hak atas objek tersebut selaku ahli waris dari Habibah;
- Dalam posita gugatan Para Penggugat pada halaman 3 mendalihkan bahwa **objek sengketa merupakan bundel warisan yang belum pernah dibagi waris antara Para Penggugat dan Para Tergugat** selaku ahli waris cucu dari almarhumah Habibah, objek perkara adalah merupakan warisan yang menjadi hak Para Penggugat dan Para Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Klas IA Banda Aceh telah menjatuhkan putusan dengan mengabulkan eksepsi dari Terbanding.I, II dan III/semulaTergugat.I, II dan III dengan “ menyatakan Pengadilan Negeri Klas IA Banda Aceh tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini “;

Menimbang, terhadap eksepsi tersebut diatas Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :

- Para Penggugat adalah anak dari Almh Habibah dan Tergugat.I, II, III cucu dari Almh Habibah;
- Semasa hidupnya almh Habibah memiliki sebidang tanah seluas ± 177 M2 sesuai SHM No. 155 Tahun 1993 atas nama Habibah, Surat Ukur Nomor: 253/1992 yang terletak di Jl.T.M.Pahlawan No. 19 Dusun PJKA Gampong Ateuk Pahlawan, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh (obyek sengketa);
- Para Penggugat merasa keberatan serta memohon agar jual beli antara almh Habibah dengan almh Revinayati dibatalkan , karena Obyek sengketa tersebut saat ini dikuasai oleh Tergugat.I, II dan III dimana Tergugat.I, II dan III mendalilkan obyek sengketa tersebut diperoleh berdasarkan jual beli antara ibu kandungnya yang bernama Almh Revinayati dengan Almh Habibah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 10/2002 tanggal 11 Mei 2002 yang dibuat oleh Tergugat.IV;
- Dengan demikian Almh Habibah mempunyai empat orang anak, yaitu Para Penggugat dan Almh Revinayati (orang tua Tergugat.I, II dan III);

Menimbang, kendati pun dalam gugatannya Para Penggugat mendalilkan “ objek sengketa merupakan bundel warisan yang belum pernah dibagi waris antara Para Penggugat dan Para Tergugat “ selaku ahli waris cucu dari almarhumah Habibah, menurut Majelis Hakim Tinggi, Majelis Hakim Pengadilan Negeri tidak dapat begitu saja membenarkan dalil Para Penggugat tersebut, melainkan harus memberikan pertimbangan yang cukup “ apakah perkara a quo merupakan sengketa kewarisan ataukah sengketa kepemilikan “;

Halaman 25 dari 29 Putusan Nomor : 99/PDT/2017/PT BNA

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)



Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan hal tersebut diatas perlu kiranya disampaikan beberapa pengertian terkait dengan ;

- a. Hukum kewarisan;
- b. Pewaris;
- c. Ahli waris;
- d. Harta peninggalan ;

Menimbang, yang dimaksud dengan “ *hukum kewarisan* “ adalah hukum yang mengatur tentang pemindahan hak kepemilikan harta peninggalan (tirkah) pewaris, menentukan siapa-siapa yang berhak menjadi waris dan berapa bagiannya;

Menimbang, “ *pewaris* “ adalah adalah orang yang pada saat meninggalnya atau yang dinyatakan meninggal berdasarkan putusan Pengadilan beragama Islam meninggalkan ahli waris dan harta peninggalan;

Menimbang, selanjutnya yang dimaksud dengan “*ahli waris*“ adalah orang yang pada saat meninggal dunia mempunyai hubungan darah atau hubungan perkawinan dengan pewaris, beragama Islam dan tidak terhalang karena hukum untuk menjadi ahli waris, sedangkan yang dimaksud dengan “ *harta peninggalan* “ adalah harta yang ditinggalkan oleh pewaris baik yang berupa benda yang menjadi miliknya maupun hak-haknya, (***Kompilasi Hukum Islam Buku II Hukum Kewarisan Bab I Ketentuan Umum Pasal 171***);

Menimbang, dengan demikian dapat disimpulkan bahwa hak para ahli atas harta peninggalan dari pewaris barulah terbuka setelah pewaris meninggal dunia, dalam pengertian jika pewaris masih hidup maka pewaris masih berhak dan dapat melakukan perbuatan hukum apapun dan terhadap siapapun atas harta miliknya;

Menimbang, berdasarkan segala pertimbangan diatas, Majelis Hakim Tinggi berkesimpulan;

- Para Pembanding/Penggugat.I, II dan III mengajukan gugatan a quo dengan alasan Terbanding.I, II dan III/semula Tergugat.I, II dan III telah menguasai dan menempati tanah seluas ± 177 M2 sesuai SHM No. 155 Tahun 1993 atas nama Habibah, Surat Ukur Nomor: 253/1992 yang terletak di Jl.T.M.Pahlawan No. 19 Dusun PJK A Gampong Ateuk Pahlawan,



Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh (obyek sengketa) yang didasarkan pada akta jual beli No. 10/2002 tanggal 11 Mei 2002 antara almh Revinayati (orang tua Terbanding.I, II dan III/semula Tergugat.I, II dan III) dengan Almh Habibah (orang tua Para Pembanding/Penggugat.I, II dan III);

- Saat dilakukan jual beli terhadap obyek sengketa tersebut dan kemudian di balik nama dari atas nama Habibah ke atas nama Revinayati (orang tua Terbanding.I, II dan III/semula Tergugat.I, II dan III), ketika itu Habibah masih hidup;
- Oleh karena pada saat itu Habibah (orang tua Para Pembanding/Penggugat.I, II dan III) masih hidup, maka ketika itu obyek sengketa masih menjadi milik Habibah dan belum beralih menjadi milik ahli waris (karena hak para ahli atas harta peninggalan dari pewaris barulah terbuka setelah pewaris meninggal dunia) , sehingga Habibah masih berhak dan dapat melakukan perbuatan hukum apapun dan terhadap siapapun atas harta miliknya;

Menimbang, dengan berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim Tinggi berkesimpulan bahwa substansi gugatan Para Penggugat/ Pembanding.I, II dan III adalah tentang penguasaan tanpa hak oleh Terbanding.I, II dan III/semula Tergugat.I, II dan III atas tanah seluas ± 177 M2 sesuai SHM No. 155 Tahun 1993 atas nama Habibah, Surat Ukur Nomor: 253/1992 yang terletak di Jl.T.M.Pahlawan No. 19 Dusun PJKA Gampong Ateuk Pahlawan, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh /perbuatan melawan hukum dan sengketa kepemilikan, bukan sengketa tentang budel waris;

Menimbang, oleh karena substansi gugatan Para Penggugat/ Pembanding.I, II dan III adalah tentang penguasaan tanpa hak/perbuatan melawan hukum dan sengketa kepemilikan, bukan sengketa tentang budel waris, maka Majelis Hakim Tinggi berpendapat memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding/Penggugat.I, II dan III beralasan hukum dan dapat diterima, sehingga dengan demikian eksepsi yang diajukan oleh Terbanding.I, II dan III/semula Tergugat.I, II dan III terkait tentang kompetensi absolut, tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan harus dinyatakan ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, berdasarkan segala pertimbangan diatas putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Bna tanggal 20 September 2017 yang menyatakan Pengadilan Negeri Klas IA Banda Aceh tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Terbanding.I, II dan III/semula Tergugat.I, II dan III berada dipihak yang kalah, sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 192 R.Bg/181 H.I.R. harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan, R.Bg, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat. I, Penggugat. II dan Penggugat. III;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 30/Pdt.G/2017/PN Bna tanggal 20 September 2017 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI.

- Menolak eksepsi dari Terbanding.I, Terbanding. II dan Terbanding. III/semula Tergugat.I, Tergugat.II dan Tergugat.III;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Klas. IA Banda Aceh berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
- Menghukum Terbanding.I, Terbanding.II dan Terbanding.III/semula Tergugat.I, Tergugat.II dan Tergugat.III untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000 ,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh, pada hari **Senin** tanggal **15 Januari 2018**, oleh kami Wahyono, S.H., sebagai Ketua Majelis, Sigid Purwoko, S.H.,M.H, dan

Halaman 28 dari 29 Putusan Nomor : 99/PDT/2017/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Eris Sudjarwanto, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 99/Pen.Pdt/2017/PT BNA tanggal 9 Nopember 2017, putusan tersebut pada hari **Senin** tanggal **22 Januari 2018** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota yang sama serta, M. Husin, Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak, atau kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Dto.

Sigid Purwoko , S.H.,M.H.

Dto.

Eris Sudjarwanto,S.H.,M.H.

Hakim Ketua,

Dto.

Wahyono, S.H.

Panitera Pengganti,

Dto.

M. Husin.

Biaya perkara tingkat banding :

1.	Meterai.....	Rp.	6.000,-
2.	Redaksi.	Rp.	5.000,-
3.	<u>Biaya proses.....</u>	<u>Rp.</u>	<u>139.000,-</u>
	J u m l a h,.....	...Rp.	150.000,-