



**PUTUSAN**

**Nomor 31/PDT/2025/PT BNA**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **ELFITRA IRWAN**, bertempat tinggal di Jalan Perbatasan Nomor 5 Medan, Desa Suka Maju, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding I semula Pelawan I**;
  2. **JUHARSAH**, bertempat tinggal di Desa Telaga Mekar, Kecamatan Lawe Bulan, Kabupaten Aceh Tenggara, Provinsi Aceh, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding II semula Pelawan II**;
- Pembanding I dan Pembanding II dalam hal ini memberikan kuasa kepada Umaid, S.H., M.H., CPM. dan Sufriadi, S.H., SHI., M.H merupakan Advokat pada Kantor Pengacara & Konsultan Hukum Umaid, S.H., M.H., CPM. & Partner yang beralamat di Jalan Iskandar Muda Nomor 20 Simpang Perapat Hilir Kecamatan Babussalam Kabupaten Aceh Tenggara, email Umaid46@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Februari 2025 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Kutacane tanggal 24 Februari 2025, selanjutnya disebut sebagai Para Pembanding;

Lawan :

1. **RASIDIN**, bertempat tinggal di Desa Kuta Rih, Kecamatan Babussalam, Kabupaten Aceh Tenggara, Provinsi Aceh. selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I semula Terlawan I**;
2. **MUHAMMAD DEDEK**, bertempat tinggal di Jalan Bromo Komplek Bintang Regency Nomor B 02, Kelurahan Binjai, Kecamatan Denai, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Terlawan II**;
3. **WARDHIYAH**, bertempat tinggal di Jalan Iskandar Muda, Depan Simpang Mangga dua Nomor 7 Desa Perapat Titi Panjang, Kecamatan

Hal 1 dari 7 Hal Putusan Nomor 31/PDT/2025/PTBNA



Babussalam, Kabupaten Aceh Tenggara, Provinsi Aceh.  
selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Terlawan III;  
Terbanding I, Terbanding II dan Terbanding III, selanjutnya di  
sebut Para Terbanding;

4. **MUHAMMAD REZA, S.H., M.KN.** bertempat tinggal di Jalan Rajawali Nomor  
7 Lingkungan 5 Pasar belakang Desa Kute Kutacane  
Kecamatan, Babussalam Kabupaten Aceh Tenggara, Provinsi  
Aceh, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula  
Turut Terlawan I;

5. **JUR RICO SIAHAAN, S.H., M.KN.** bertempat tinggal di Jalan Karya II Nomor  
41 Kelurahan Karang Berombak Kecamatan Medan Barat,  
Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut  
sebagai Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II;

6. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ACEH TENGGARA,**  
berkedudukan di Jalan Manunggal Nomor 10 Pulonas,  
Kecamatan, Babussalam Kabupaten Aceh Tenggara, Provinsi  
Aceh, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula  
Turut Terlawan III;  
Turut Terbanding I, Turut Terbanding II dan Turut Terbanding III,  
selanjutnya disebut sebagai Para Turut Terbanding;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Membaca berkas perkara dan surat surat lain yang  
berhubungan dengan perkara ini;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara  
seperti dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kutacane Nomor  
10/Pdt.Bth/2024/PN Ktn tanggal 17 Februari 2025 yang amanya sebagai  
berikut:

1. Menyatakan Pelawan I dan Pelawan II sebagai Pelawan yang tidak benar;
2. Menolak perlawanan Pelawan I dan Pelawan II untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan I dan Pelawan II untuk membayar biaya perkara  
secara tanggung renteng sebesar Rp2.139.000,00 (dua juta seratus tiga  
puluh sembilan ribu rupiah);

Hal 2 dari 7 Hal Putusan Nomor 31/PDT/2025/PTBNA



Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Kutacane diucapkan pada tanggal 17 Februari 2025 diberitahukan kepada Para Pelawan dan Para Terlawan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kutacane pada 17 Februari 2025, terhadap Para turut terlawan disampaikan secara surat tercatat yang diterima masing-masing tanggal 19 Februari 2025;

Para Pembanding semula Pelawan I dan Pelawan II melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Februari 2025 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 10/Pdt.Bth/2024/PN Ktn tanggal 25 Februari 2025 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kutacane, permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima di Kapaniteraan Pengadilan Negeri Kutacane tanggal 5 Maret 2025;

Bahwa memori banding tersebut telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kutacane secara surat tercatat kepada Para Terbanding dan Para Turut Terbanding pada tanggal 8 Maret 2025;

Menimbang bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage);

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Pelawan I dan Pelawan II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Kuasa Para Pembanding semula Pelawan I dan Pelawan II, pada pokoknya berpendapat putusan Pengadilan Negeri Kutacane Nomor 10/Pdt.Bth/2024/PN Ktn tanggal 17 Februari 2025 tidak dapat dipertahankan dan sudah selayaknya dan berdasar menurut hukum agar putusan tersebut dinyatakan batal oleh Majelis Hakim tingkat Banding;

Menimbang bahwa terhadap memori banding para pembanding, Para Terbanding dan Para Turut Terbanding tidak mengajukan kontra memori

Hal 3 dari 7 Hal Putusan Nomor 31/PDT/2025/PTBNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kutacane Nomor 10/Pdt.Bth/2024/PN Ktn tanggal 17 Februari 2025, Memori Banding dari Para Pembanding semula Pelawan I dan Pelawan II, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Para pihak dalam perkara ini dikaitkan dengan berita acara pemeriksaan setempat, telah diperoleh fakta bahwa Objek sengketa dengan sertifikat Hak Milik Nomor 53 Tahun 1983, berdasarkan surat ukur/gambar situasi tanggal 5 Desember 1983 Nomor 2/1983 dengan luas 1.669 M2 (seribu enam ratus enam puluh sembilan) meter persegi yang terletak di Desa Kampung Kutacane lama, Kecamatan Babussalam, Kabupaten Aceh Tenggara, Propinsi Aceh dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan kebun Namsin Husin Barat,
- Sebelah Selatan berbatas dengan jalan Kutacane - Medan;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah pekarangan Jakarib. HB;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah pekarangan Ida;

Benar tertera atas nama Elfitra Irwan (Pelawan Eksekusi I) dan terhadap objek sengketa tersebut telah dikeluarkan/dilepaskan seluas 150 (seratus lima puluh) M2. untuk kepentingan umum, sehingga luas tanah objek sengketa lebih kurang 1519 (seribu lima ratus sembilan belas) M2;

Menimbang bahwa berdasarkan surat bukti (T.1.8) berupa Surat Kuasa tanggal 26 Maret 2021 Nomor 06 yang diterbitkan oleh Notaris Jur Rico Rahman Siahaan, S.H, Mkn, Pelawan I (Elfitra Irwan) telah memberi kuasa kepada Terlawan II (Muhammad Dedek) untuk menjual Objek sengketa berupa sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 53 Tahun 1983, berdasarkan surat ukur/gambar situasi tanggal 5 Desember 1983 Nomor 2/1983;

Hal 4 dari 7 Hal Putusan Nomor 31/PDT/2025/PTBNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa selanjutnya berdasarkan surat kuasa tersebut di atas Terlawan II (Muhammad Dedek) telah menjual objek sengketa tersebut kepada Terlawan I (Rasidin) sebagaimana akta jual beli Nomor 188/2021 yang terbitkan oleh Notaris Muhammad Reza, S.H, M.Kn;

Menimbang bahwa dengan telah diberikan Kuasa menjual atas Objek sengketa oleh Pelawan I (Elfitra Irwan) kepada Terlawan II (Muhammad Dedek) maka Terlawan II (Muhammad Dedek) dapat bertindak sebagai penjual atas objek sengketa tersebut untuk dan atas nama Pelawan I (Elfitra Irwan), dengan demikian perjanjian jual beli atas objek sengketa oleh Terlawan II kepada Terlawan I sesuai akta jual beli Nomor 188/2021 tersebut adalah sah menurut hukum, karena itu selain mengikat Terlawan II juga mengikat bagi Pelawan I (Elfitra Irwan) sehingga Pelawan I (Elfitra Irwan) bertanggung jawab secara hukum terhadap akibat hukum yang timbul dari perjanjian jual beli objek sengketa tersebut;

Menimbang bahwa dengan demikian dengan tidak diikut sertakannya Pelawan I (Elfitra Irwan) sebagai pihak dalam perkara Nomor 15/Pdt.G/ 2021/PN Ktn tanggal 14 Juni 2022 antara Terlawan I (Rasidin) dengan Terlawan II (Muhammad Dedek) tidak menyebabkan perkara tersebut kurang pihak karena kepentingan hukum Pelawan I (Elfitra Irwan) dalam perkara Nomor 15/Pdt.G/ 2021/PN Ktn tanggal 14 Juni 2022 tersebut telah terwakili oleh Terlawan II selaku pihak dalam perkara tersebut;

Menimbang bahwa tentang perjanjian sewa menyewa terhadap objek sengketa antara Pelawan I (Elfitra Irwan) dengan Pelawan II (Juharsah), Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa di dalam Pasal 1557 KUHPdata disebutkan bahwa "Jika sebaliknya penyewa diganggu dalam kenikmatannya karena suatu tuntutan hukum mengenai hak milik atas barang yang bersangkutan, maka ia berhak menuntut pengurangan harga sewa menurut perimbangan, asal gangguan atau rintangan itu telah diberitahukan secara sah kepada pemilik";

Menimbang bahwa selanjutnya R. Subekti dalam bukunya yang berjudul Aneka Perjanjian, pada halaman 45 menjelaskan "

Hal 5 dari 7 Hal Putusan Nomor 31/PDT/2025/PTBNA

#### 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

sewa, Sipenyewa dalam pemakaian barang yang disewakan diganggu oleh pihak ketiga berdasarkan atas suatu hak yang dikemukakan oleh pihak ketiga itu maka dapatlah Sipenyewa menuntut dari pihak yang menyewakan supaya uang sewa dikurangi sepadan dengan sifat gangguan itu;

Menimbang bahwa dalam prakteknya, jika terbukti orang yang menyewakan itu bukanlah orang yang berhak untuk melakukan tindakan hukum tersebut, maka perjanjian sewa menyewa menjadi batal, sebagai contoh Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 21/Pdt/2014/PT Dps dimana Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat antara Tergugat I dengan pihak lain dinyatakan Cacat Yuridis dan Batal Demi Hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan alasan-alasan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa perlawanan Para Pelawan tidak beralasan hukum sehingga harus dinyatakan sebagai Para Pelawan yang tidak benar karena itu perlawanan Para Pelawan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Kutacane Nomor 10/Pdt.Bth/2024/PN Ktn tanggal 17 Februari 2025 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Para Pembanding semula Palawan I dan Pelawan II harus dihukum membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Memperhatikan Pasal 206 Ayat (6) R.Bg, Pasal 226 RGg, Pasal 227 R.Bg, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Bagi Pengadilan, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Pelawan I

Hal 6 dari 7 Hal Putusan Nomor 31/PDT/2025/PTBNA





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Pelawan II tersebut;

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kutacane Nomor 10/Pdt.Bth/2024/PN Ktn tanggal 17 Februari 2025, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Para Pembanding semula Pelawan I dan Pelawan II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh pada hari Rabu tanggal 7 Mei 2025 yang terdiri dari Rahmawati, S.H. sebagai Hakim Ketua, Kamaludin, S.H.,M.H. dan Dr. H. Editerial,S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 8 Mei 2025 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Burhanuddin, S.H., M.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kutacane pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota:

dto.

Kamaludin, S.H., M.H.

dto.

Dr. H. Editerial, S.H., M.H.

Hakim Ketua,

dto.

Rahmawati, S.H.

Panitera Pengganti,

dto.

Burhanuddin, S.H., M.H.

## Perincian biaya banding:

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

Hal 7 dari 7 Hal Putusan Nomor 31/PDT/2025/PTBNA