



**PUTUSAN**

Nomor 93/PDT/2019/PT BNA

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Rita Diana Binti Rasyid**, bertempat tinggal di Dusun Cot Leupon, Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Saifuddin, S.H. beralamat di Jl. Banda Aceh – Medan KM. 8,5 Nomor 24 (Lambaro) Aceh Besar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 April 2019, sebagai **Pembanding** semula **Tergugat**;

**L A W A N :**

- 1. Ibrahim Bin Kaoy**, berkedudukan di Dusun Kuala Gampong Cot Mancang, Kecamatan Kuta Baro, Kabupaten Aceh Besar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Safriadi, S.H beralamat di Jl. Soekarno Hatta No. 24 Lambaro Kafhe, Kecamatan Ingin Jaya, Kabupaten Aceh Besar berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Februari 2019, sebagai **Terbanding** semula **Penggugat**;
- 2. Keuchik Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar**, bertempat tinggal di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Saifuddin, S.H. beralamat di Jl. Banda Aceh – Medan KM. 8,5 Nomor 24 (Lambaro) Aceh Besar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 April 2019, sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turut Tergugat I**;
- 3. Camat Atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar**, bertempat tinggal di Kantor Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II**;



**4. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar**, bertempat tinggal di Jalan T. Bachtiar T.P. Polem, S.H., Kota Jantho, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Erlinda, S.H., dan Fery Irwanda, S.H., bertempat di Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Maret 2019, sebagai **Turut Terbanding III** semula **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh tanggal 3 Oktober 2019 Nomor 93/PDT/2019/PT BNA tentang penunjukan Majelis Hakim mengadili perkara tersebut;
2. Berkas perkara Pengadilan Negeri Jantho tanggal 28 Agustus 2019 Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Februari 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho pada tanggal 11 Februari 2019 dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT mempunyai sebidang tanah kebun seluas  $\pm 1079 \text{ M}^2$  yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Mesjid.
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jurong Cot Leupon.
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Kebun M. Daud Cot Leupon.
  - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Mesjid.
2. Bahwa objek sebagaimana tersebut dalam Posita 1 tersebut merupakan harta yang sah milik PENGGUGAT, yang PENGGUGAT peroleh berdasarkan warisan dari orang tua PENGGUGAT (Ibu Kandung) yang bernama Siti Hawa.
3. Bahwa kira-kira pada tahun 1987 objek sebagaimana tersebut dalam Posita 1 tersebut, PENGGUGAT telah menggadaikan tanah milik PENGGUGAT tersebut kepada A. Hamid, Umur  $\pm 77$  tahun, Pekerjaan Pensiun,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat di Jalan Cemara Nomor 1 Gampong Garut, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar dengan harga gadai Rp. 200.000. (dua ratus ribu rupiah).

- Bahwa Pada saat penggadaian tanah yang tersebut dalam posita 1 di atas, A Hamid bekerja sebagai kepala Syahbandar Bandar Udara Blang Bintang, Selanjutnya setelah digadaikan, selanjutnya oleh A. Hamid diserahkan izin pengelolaannya kepada alamarhum Abdul Rasyid (ayah kandung TERGUGAT);
  - Bahwa TERGUGAT sebagai anak kandung dari Abdul Rasyid sangat mengetahui bahwa tanah objek sebagaimana tersebut dalam posita 1 tersebut di atas merupakan milik sah PENGGUGAT.
  - Bahwa pada awal bulan Januari tahun 2019 A. Hamid, Umur  $\pm$  77 tahun, Pekerjaan Pensiun, beralamat di Jalan Cemara Nomor 1 Gampong Garut, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar melakukan pengembalian tanah objek sebagaimana tersebut dalam posita 1 di atas (tanah dalam gadaian sejak tahun 1987 tersebut) kepada PENGGUGAT dengan tidak meminta bayar tebusan.
  - Bahwa A. Hamid, Umur  $\pm$  77 tahun, Pekerjaan Pensiun, beralamat di Jalan Cemara Nomor 1 Gampong Garut, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar, turut membuat surat pernyataan sebagai bukti pengembalian objek tanah milik PENGGUGAT sebagaimana tersebut dalam Posita 1 tersebut di atas, dengan mencantumkan saksi-saksi dan mengetahui Geuchik Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar (Turut Tergugat I) karena di Gampong tersebut letak keberadaan objek tanah milik PENGGUGAT;
4. Bahwa pada saat PENGGUGAT bersama A. Hamid, Umur  $\pm$  77 tahun, Pekerjaan Pensiun, beralamat di Jalan Cemara Nomor 1 Gampong Garut, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar, mendatangi TURUT TERGUGAT I hendak memintakan tanda tangan TURUT TERGUGAT I pada surat pernyataan pengembalian tanah gadai, maka TURUT TERGUGAT I memberitahukan kepada TURUT TERGUGAT I atas tanah tersebut telah ada sertipikat hak milik atas nama TERGUGAT. Menurut TURUT TERGUGAT I Pembuatan sertipikat didasarkan pada akta jual beli yang dibuat oleh dihadapan Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, (TURUT TERGUGAT II);

#### 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

5. Bahwa TURUT TERGUGAT II sebagai pejabat berwenang dalam membuat akta otentik telah membuat akta jual beli atas tanah milik PENGGUGAT dengan alamat objek tanah di Gampong Kampung Blang Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh, yaitu Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007;
6. Bahwa pada bulan Januari tahun 2019 tersebut, PENGGUGAT mengetahui bahwa TERGUGAT telah menguasai dan menerima akta jual beli atas tanah milik PENGGUGAT yang dikeluarkan oleh TURUT TERGUGAT II atas Sporadik yang dikeluarkan TURUT TERGUGAT I, yang kemudian PENGGUGAT telusuri ke Kantor Camat Kecamatan Blang Bintang, dan PENGGUGAT menemukan informasi yang akurat dari dokumen Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007. Pada akta jual beli Nomor 012/2007 mencantumkan PENGGUGAT selaku pihak penjual, yang telah menjual tanah milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT selaku pembeli seharga 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), dengan saksi-saksi M. Diah Yusuf, Kepala Desa Kampung Blang dan Drs. Tarmizi Azis, Imam Mukim Cot Saluran, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar;
7. Bahwa pembuatan Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dilakukan oleh TERGUGAT yang disahkan dan ditandatangani oleh TURUT TERGUGAT II selaku PPAT, secara hukum tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang kesepakatan para pihak dalam perjanjian jual beli ini.
  - Bahwa PENGGUGAT tidak pernah menjual tanah milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT.
  - Bahwa PENGGUGAT sama sekali tidak pernah berinteraksi dengan TERGUGAT.
  - Bahwa PENGGUGAT yang dicantumkan sebagai pihak penjual sama sekali tidak pernah melakukan jual beli dengan TERGUGAT untuk melakukan penjualan tanah milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT.
  - Bahwa tidak pernah terjadi peristiwa hukum jual beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT, maka dengan demikian tidak memenuhi syarat subjektif sebagaimana diatur menurut hukum, maka sangat beralasan hukum PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan putusan dengan membatalkan akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dilahirkan secara tidak menurut hukum yang berlaku;

Halaman 4 dari 31 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa berdasarkan alas hak berupa akta jual beli yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT sementara (TURUT TERGUGAT II) dan dibuat tanpa sepengetahuan PENGGUGAT dan/atau tidak pernah PENGGUGAT ketahui sebelumnya, akhirnya TERGUGAT telah melakukan Perbuatan selanjutnya yang berakibat sangat merugikan PENGGUGAT. TERGUGAT telah mengurus Sertipikat hak milik atas tanah milik PENGGUGAT yang terletak di Kampung Blang Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh. Pada saat ini ternyata telah dikeluarkan/diterbitkan Sertipikat Hak Milik oleh Turut Tergugat III atas tanah seluas 1.079 M<sup>2</sup> yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar dengan Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 atas nama pemegang hak milik yaitu Rita Diana;
9. Bahwa Sertipikat dikeluarkan dengan memperoleh petunjuk dari Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dibuat oleh Zulkifli S,H selaku PPAT sementara untuk Kecamatan Blang Bintang. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sangat beralasan hukum memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 atas nama pemegang hak Rita Diana tidak bernilai secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;
10. Bahwa berdasarkan uraian posita-posita yang telah PENGGUGAT kemukakan di atas, maka secara nyata bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berupa menguasai dan membuat pengalihan hak atas tanah milik PENGGUGAT secara melawan hukum, atas sebidang tanah seluas  $\pm 1079 \text{ M}^2$  yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Mesjid.
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jurong Cot Leupon.
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Kebun M. Daud Cot Leupon.
  - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Mesjid.
11. Bahwa TURUT TERGUGAT I selaku Keuchik Gampong dengan jabatannya telah menerbitkan sporadik berupa surat keterangan yang berakibat terjadinya pengalihan hak atas tanah PENGGUGAT kepada TERGUGAT secara melawan hukum, oleh karena itu patut untuk dinyatakan bahwa

Halaman 5 dari 31 Putusan Nomor 93/PDT/2019/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)





TURUT TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada PENGGUGAT sehingga penggugat mengalami kerugian.

- Bahwa sporadik yang TURUT TERGUGAT I keluarkan, akta jual beli Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang TURUT TERGUGAT II keluarkan dan Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 yang TURUT TERGUGAT III keluarkan merupakan satu kesatuan yang menjadikan hilangnya milik sah PENGGUGAT atas objek tanah sebagaimana tersebut dalam Posita 1 gugatan ini.
- Bahwa atas alasan demikian patut untuk dinyatakan bahwa PARA TURUT TERGUGAT telah melakukan Perbuatan melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT

12. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang TERGUGAT lakukan dengan menguasai tanah milik PENGGUGAT sebagaimana yang tersebut dalam Posita 1 di atas, PENGGUGAT telah berupaya meminta dengan cara Mediasi agar TERGUGAT menyerahkan kembali tanah sebagaimana tersebut dalam Posita 1 di atas kepada PENGGUGAT.

- Upaya mediasi tersebut telah PENGGUGAT lakukan melalui perantaraan Keuchik Gampong di tingkat Gampong.
- Upaya mediasi tersebut telah PENGGUGAT lakukan pula melalui perantaraan MUSPIKA Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar pada tanggal 17 Januari 2019.
- Bahwa TERGUGAT tetap bersikeras bahwa tanah sebagaimana tersebut dalam Posita 1 di atas telah dibeli oleh ayahnya yang bernama Abdul Rasyid dari penggugat.
- Bahwa Pengakuan TERGUGAT tentang tanah sebagaimana tersebut dalam Posita 1 di atas yang dibeli oleh ayahnya yang bernama Abdul Rasyid dari penggugat bertolak belakang dengan akta otentik yang TERGUGAT hadirkan yaitu yang membeli tanah adalah TERGUGAT sendiri.

13. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT tersebut telah menimbulkan kerugian materil dan immateril bagi PENGGUGAT sehingga termasuk Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang TERGUGAT lakukan, PENGGUGAT mengalami kerugian Materil dan Immateril, dengan rincian sebagai berikut:

- Kerugian materiil yang PENGGUGAT alami atas tindakan TERGUGAT tersebut sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) pertahun.
- Kerugian Immateriil yaitu uang tersebut tidak dapat PENGGUGAT gunakan untuk usaha PENGGUGAT dan patut untuk diganti oleh TERGUGAT kerugian Immateriil sebesar 100.000.000, (Seratus Juta Rupiah).

15. Bahwa agar TERGUGAT tidak memindahtangankan objek sebagaimana pada posita 1 gugatan ini kepada pihak lain (menjual, menyewakan dan menggadaikan) atas objek tersebut, maka PENGGUGAT mohon kepada majelis hakim yang mengadili perkara ini dapat meletakkan sita jaminan sementara (*conservatoir beslag*) sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;

16. Bahwa untuk mencegah agar TERGUGAT tidak lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, maka dimohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (*dwangsoom*) kepada PENGGUGAT masing-masing sebesar Rp. 200.000,- (Dua Ratus Ribu Rupiah) perhari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, PENGGUGAT mohon kepada yang mulia Ketua Pengadilan Jantho Aceh cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memanggil kedua belah pihak untuk menghadap di persidangan, selanjutnya mengadili serta berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

### PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT seluruhnya.
2. Menyatakan sah secara hukum milik PENGGUGAT atas sebidang tanah seluas  $\pm 1079 \text{ M}^2$  yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan Mesjid.
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jurong Cot Leupon.
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Kebun M. Daud Cot Leupon.
  - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Mesjid.
3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat dengan menguasai sebidang tanah seluas  $\pm 1079 \text{ M}^2$



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar karena membuat pengalihan hak atas tanah milik Penggugat secara melawan hukum.

4. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT dirugikan secara Materiil dan Immateriil.
5. Menetapkan kerugian materiil dan kerugian Immateriil PENGGUGAT akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT yaitu:
  - a. Kerugian materiil yang PENGGUGAT alami atas tindakan TERGUGAT tersebut sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) pertahun.
  - b. Kerugian Immateriil PENGGUGAT sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah).
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar Ganti Kerugian Materiil dan Immateriil kepada Penggugat, yaitu:
  - a. Kerugian materiil yang Penggugat alami atas tindakan Tergugat I tersebut sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) pertahun.
  - b. Kerugian Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah).
7. Menyatakan TURUT TERGUGAT I melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan secara melawan hukum karena telah menerbitkan sporadik atas tanah milik PENGGUGAT sebagaimana tersebut dalam posita 1 dan Petitum 2 gugatan ini
8. Menyatakan TURUT TERGUGAT II melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan secara melawan hukum berupa Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar;
9. Menyatakan tidak sah/batal Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar;
10. Menyatakan TURUT TERGUGAT III melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan sertifikat kepada yang bukan haknya yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 atas nama pemegang hak Rita Diana.
11. Menyatakan Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 atas

Halaman 8 dari 31 Putusan Nomor 93/PDT/2019/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)





nama pemegang hak Rita Diana tidak bernilai secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun.

12. Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan tanah seluas  $\pm 1079 \text{ M}^2$  yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar milik Penggugat sebagaimana yang disebutkan dalam Posita 1 dan Petitum 2 di atas yang masih berada dalam penguasaan TERGUGAT secara utuh kepada PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah dengan tanpa syarat dan kompensasi apapun.
13. Memerintahkan kepada TERGUGAT untuk menyerahkan tanah seluas  $\pm 1079 \text{ M}^2$  yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar yang dikuasai oleh TERGUGAT yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini kepada PENGGUGAT;
14. Meletakkan sita jaminan sementara (*conservatoir beslag*) terhadap tanah objek sengketa dalam perkara ini sesuai ketentuan hukum yang berlaku ;
15. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan/ diletakkan oleh pengadilan Negeri Jantho pada posita 15 dan Petitum 14 tersebut di atas.
16. Menghukum Tergugat untuk membayar uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 200.000, (Dua Ratus Ribu Rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini.
17. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan ini.
18. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.

#### SUBSIDAIR:

Apabila yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jantho berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban tertanggal 18 April 2019, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil gugatan penggugat kecuali yang tergugat akui secara tegas dan nyata;
2. Bahwa tidak benar tanah terpekaranya yang tersebut pada posita ke-1 (satu) gugatan penggugat adalah miliknya penggugat, yang benar tanah tersebut adalah miliknya Tergugat, dimana antara penggugat dan Tergugat telah sepakat menandatangani Akta beli No. 012/2007 tanggal 4 juni 2007, yang dibuat dahadapan Zulkifli,SH, Camat, PPAT Wilayah Kecamatan Blang Bintang dimana Penggugat selaku pihak Pertama dalam hal ini



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat disebutkan telah menjual tanah pekara kepada Pihak Ke dua yaitu tergugat/Pembeli seharga RP. 10.000.000. (Sepuluh Juta Rupiah), dan terjadinya jual beli tanah terpekara telah terjadi pada waktu orang tua Tergugat masih hidup (RAsyid) dimana Rasyid telah membeli tanah terpekara Pada Penggugat namun pada saat itu belum di buat akta jual beli didepan PPAT, dan akta PPAT baru dibuat pada tahun 2007 setelah orangtua Tergugat meninggal dunia (Meninggal Tahun 2006 karena kecelakaan), sehingga yang menandatangani akta jual beli dilakukan Tergugat terhadap jual beli yang dilakukan sebelumnya pada waktu orang tergugat masih hidup;

3. Bahwa Akta jual beli yang dibuat terhadap tanah perkara bersifat terang dan terbuka karena merupakan akta Autentik karena dibuat di depan PPAT, dan pada waktu Penggugat menandatangani akta tersebut bukan dalam keadaan Terpaksa, bukan keadaan Khilaf dan bukan dalam keadaan tertipu (Penipuan) dan baik penggugat dan tergugat dalam penandatanganan akta jual beli tersebut telah sepakat, cakap dan objek jual beli merupakan objek yang halal dan hal itu telah sesuai pasal 1320 KUHPdata, sehingga permohonan Penggugat agar akta jual beli No. 012/2007 dalam gugatannya untuk dinyatakan tidak sah dan mohon dibatalkan haruslah di tolak karena telah tidak sesuai menurut hukum;
4. Bahwa oleh karena jual beli terhadap tanah terpekara telah tercapai kesepakatan /Persetujuan diantara Penggugat dan Tergugat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (pasal 1338 KUHPdata); Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain kesepakatan kedua belah pihak, atau alasan-alasan yang ditentukan undang-undang;
5. Bahwa demikian pula alasan penggugat untuk yang menyebutkan akta jual beli terhadap tanah terpekara baru diketahui pada tahun 2019, adalah tidak benar karena Akta yang dibuat di depan PPAT merupakan akta Autentik yang bersifat terang dan jelas sebagaimana tergugat uraikan diatas;
6. Bahwa menyangkut dalil gugatan pada point ke-3, tergugat tolak seluruhnya karena tidak benar atau tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya, yang benar tanah terpekara pada waktu orang tua Tergugat masih hidup telah terjadi jual beli antara orang tua Tergugat (Rasyid) dengan Penggugat, sehingga kalau memang benar tanah terpekara sampai pada Tahun 2019 masih dalam pengelolaan orang tua Tergugat tentu setelah Orang tua meninggal dunia pada tahun 2006 A.Hamid akan

Halaman 10 dari 31 Putusan Nomor 93/PDT/2019/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)

Halaman 10



mencabut hak pengelolaan tanah terpekara dari Tergugat, namun hal itu tidak pernah dilakukan, sehingga dalil gugatan pada poin ke-3 tersebut harus ditolak karena berdasarkan fakta yang sebenarnya;

7. Bahwa benar terhadap tanah terpekara telah dikeluarkan sertifikat hak milik atas nama Tergugat, dan pengeluaran sertifikat tersebut telah sesuai menurut hukum objek perkara telah mempunyai AJB (Akta Jual Beli) dan terhadap tanah terpekara tidak dalam sengketa;
8. Bahwa oleh karena tanah terpekara merupakan hak milik Tergugat maka tuntutan penggugat menuntut gantikan kerugian kepada Tergugat, termasuk uang paksa (Dwangsoom) haruslah ditolak seluruhnya karena tidak sesuai menurut hukum, sehingga Tergugat selaku pemilik atas tanah perkara tersebut berhak secara penuh menurut hukum menjual, mengadaikan dan lain sebagainya menurut hukum terhadap hak milik Tergugat tersebut;
9. Bahwa oleh karena gugatan penggugat telah tidak sesuai menurut hukum dan tidak berdasarkan fakta yang sebenarnya maka gugatan penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

Berdasarkan uraian dan alasan tersebut diatas, maka mohon Majelis Hakim untuk dapat memutuskan sebagai berikut:

Dalam pokok perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
- Mohon Putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan penggugat kecuali yang tergugat akui secara tegas dan nyata;
2. Bahwa Turut Tergugat I kenal dengan Penggugat dan Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
3. Bahwa benar tanah kebun yang tersebut pada poin 1 (satu) gugatan Penggugat adalah miliknya Tergugat (Rita Diana Binti Rasyid) sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No 012/2007;
4. Bahwa Turut Tergugat I tidak mengetahui asal usul tanah terpekara karena Turut Tergugat I bukan asli warga Gampong Blang Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar;
5. Bahwa demikian pula Turut Tergugat I tidak mengetahui ada gadaian tanah perkara sebagaimana yang disebutkan penggugat pada gugatan nomor 3



(tiga) karena sejak Turut Tergugat I selaku Kepada Desa Gampong Blang Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar yaitu pada tahun 2008 baik penggugat maupun A. Hamid tidak pernah memberitahukan kepada Turut Tergugat I tentang perihal tersebut;

6. Bahwa Turut Tergugat I tidak mengetahui tentang gadaian tanah terperkara seperti yang disebutkan penggugat pada gugatannya sebab sejak Turut Tergugat I selaku Kepada Desa Gampong Blang Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar di tahun 2008 tanah terperkara telah lebih dari 10 tahun berada dalam penguasaan Tergugat dan tidak ada pihak manapun termasuk penggugat yang membantah atau menggugat atas kepemilikan tanah terperkara tersebut sehingga atas dasar Akta Jual Beli No 012/2007 terhadap tanah terperkara tersebut dikeluarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 00157 Tahun 2017 dikeluarkan Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat;
7. Bahwa Turut Tergugat I menantangani Sporadik atas tanah terperkara sebagai bekal untuk pengeluaran sertifikat atas tanah tersebut adalah sepenuhnya telah sesuai menurut hukum sebab tanah terperkara yang telah dikeluarkan sertifikat oleh BPN Aceh Besar terhadap tanah tersebut telah mempunyai akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT, dan terhadap tanah tidak bersertifikat dan terhadap tanah terperkara tidak dalam sengketa;
8. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka tuduhan penggugat yang menyebutkan Turut Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum atas pengeluaran sertifikat haruslah ditolak karena pengeluaran sertifikat telah sesuai ketentuan hukum karena pada saat sertifikat tersebut dikeluarkan terhadap tanah terperkara tidak dalam sengketa sebagaimana telah Turut Tergugat I uraikan diatas;
9. Bahwa baru dikatakan Turut Tergugat I melanggar hukum apabila Turut Tergugat I tidak mau menandatangani surat permohonan pembuatan sertifikat atau sporadik atas nama Tergugat sebab pada waktu tanah terperkara dilakukan usulan pembuatan sertifikat terhadap tanah terperkara berada dalam penguasaan Tergugat dan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain;
10. Bahwa benar menyangkut penyelesaian tanah sengketa telah diusahakan perdamaian ditingkat desa dan kecamatan di Kantor Camat, dan pada saat upaya damai dilakukan ikut dihadiri oleh Kapolsek dan Koramil di Kecamatan Blang Bintang adalah namun dalam penyelesaian tersebut tidak tercapat kesepakatan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian jawaban dari Turut Tergugat I tersebut diatas, Turut Tergugat I memohon memutuskan sebagai berikut:

Dalam pokok perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Mengabulkan jawaban Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
- Mohon Putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 23-10-2017 saudara Rita Diana mengajukan permohonan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, dengan melampirkan syarat-syarat sebagai berikut yaitu:
  - a. Photo copy Kartu Tanda Penduduk pemohon.
  - b. Photo copy Akta Jual Beli Nomor: 012/2007 tanggal 04 Juni 2007 yang di keluarkan oleh Camat Blang Bintang yaitu Zulkifli, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Bahwa untuk kelengkapan berkas pada waktu saudara Rita Diana mengajukan permohonan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar ada persyaratan yang harus dilampirkan dan ditandatangani oleh saudara saudara Rita Diana yaitu :
  - a. SURAT PERNYATAAN BELUM PERNAH DIBUATKAN SERTIPIKAT TANAH, tanggal 16 Oktober 2017 yang diketahui oleh Geuchik Gampong Kampung Blang Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar dengan dibubuhi materai 6.000;
  - b. SURAT PERNYATAAN TIDAK DALAM SENGKETA tanggal 16 Oktober 2017 yang diketahui oleh Geuchik Gampong Kampung Blang Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar dengan dibubuhi materai 6.000; dan
  - c. SURAT PERNYATAAN ATAS BATAS DAN LUAS TANAH tanggal 16 Oktober 2017 yang diketahui oleh Geuchik Gampong Kampung Blang Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar dengan dibubuhi materai 6.000.
3. Bahwa setelah pemohon melengkapi syarat-syarat sebagaimana tersebut diatas pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar melakukan pengukuran diatas tanah yang berlokasi di Dusun Cot Leupon, Gampong Kampung Blang Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar. Sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang Tanah Nomor: 997/2017, dengan luasnya: 1079 M2, dengan batas-batasnya sbb :

Halaman 13 dari 31 Putusan Nomor 93/PDT/2019/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

- Sebelah Utara berbatas dengan : Tanah Wakaf Mesjid
  - Sebelah Timur berbatas dengan : Jalan Desa
  - Sebelah Selatan berbatas dengan : Tanah Rumah Uswatul Hasanah
  - Sebelah Barat berbatas dengan : Tanah Puskesmas
4. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam pasal 21 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2017 tentang PERCEPATAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP, dengan ini diumumkan hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis atas pendaftaran tanah pertama kali telah diumumkan selama 14 (empat belas) hari yang ditujukan kepada Keuchik Gampong Kampung Blang Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar, sesuai dengan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis tanggal 13 Nopember 2017 Nomor: 923/Peng - 01.03/XI/2017, tidak ada pihak lain yang menyanggah /menaruh keberatan, maka setelah berakhir masa pengumuman tersebut, sesuai dengan ketentuan yang berlaku pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor :00157 tanggal 28/11/2017 atas nama: RITA DIANA, tanah yang terletak di Gampong Kampung Blang Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar.
5. Bahwa pada poin 10 dalam *Petitum* Gugatannya, Penggugat menarik Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini dikarenakan telah melakukan "perbuatan melawan hukum" dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00157 tanggal 28/11/2017 atas nama : RITA DIANA, tanah yang terletak di Gampong Kampung Blang Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar, ini tidak benar karena dalam proses penerimaan berkas-berkas dan syarat-syarat dalam membuat serta menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00157 tanggal 28/11/2017, Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Aceh Besar sudah meneliti/memeriksa terlebih dahulu keabsahan surat-surat dan alas hak sebagaimana tersebut diatas oleh bidang hak atas tanah oleh Kasubsi Penetapan Hak Tanah/Sekretaris seandainya tidak lengkap kami pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar tidak bisa didaftarkan ke SISTEM KKP (Komputerisasi Kantor Pertanahan) akan ditolak oleh sistem tersebut.
6. Bahwa alas hak atau dasar tanah yang menjadi objek perkara merupakan sebuah Akta Jual Beli Nomor: 012/2007 tanggal 04 Juni 2007 yang dikeluarkan oleh Camat Blang Bintang yaitu Zulkifli, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.

#### 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)



7. Bahwa akta jual beli tersebut merupakan akta otentik yang di buat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Camat sebagai PPAT sementara/ PPAT Khusus dan memiliki kekuatan hukum, ini berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah.
8. Berdasarkan poin-poin di atas Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Aceh Besar dalam menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor :00157 tanggal 28/11/2017 atas nama : RITA DIANA telah mengikuti semua rangkaian/tata urutan penerbitan hak sesuai dengan prosedur dan dalam memproses penerbitan sertifikat telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
9. Bahwa semua surat-surat yang diajukan oleh TERGUGAT dalam membuat sertifikat hak milik atas tanah objek sengketa tersebut akan dibuktikan dalam sidang pembuktian berikutnya oleh TURUT TERGUGAT III;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jantho telah menjatuhkan putusan tanggal 28 Agustus 2019 Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth, yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah secara hukum milik Penggugat atas sebidang tanah seluas  $\pm 1079 \text{ M}^2$  yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan Mesjid.
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jurong Cot Leupon.
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Kebun M. Daud Cot Leupon.
  - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Mesjid.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat dengan menguasai sebidang tanah seluas  $\pm 1079 \text{ M}^2$  yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar karena membuat pengalihan hak atas tanah milik Penggugat secara melawan hukum;
4. Menyatakan Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan secara melawan hukum berupa Akta Jual Beli Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar;

5. Menyatakan tidak sah/batal Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 04 Juni 2007 yang dikeluarkan oleh Camat/PPAT Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar;
6. Menyatakan Turut Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum karena menerbitkan sertifikat kepada yang bukan haknya yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 atas nama pemegang hak Rita Diana
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 atas nama pemegang hak Rita Diana tidak bernilai secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun.
8. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan tanah seluas  $\pm 1079 \text{ M}^2$  yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar milik Penggugat sebagaimana yang disebutkan dalam Posita 1 dan Petitum 2 di atas yang masih berada dalam penguasaan Tergugat secara utuh kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah dengan tanpa syarat dan kompensasi apapun;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000.- (seratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
10. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mematuhi Putusan ini;
11. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp4.166.000,00 (empat juta seratus enam puluh enam ribu);
12. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan risalah pemberitahuan putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth tanggal 11 September 2019 telah diberitahukan isi putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth tanggal 28 Agustus 2019 masing-masing kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III oleh AZMI jurusita pada Pengadilan Negeri Jantho;

Menimbang, bahwa berdasarkan akta pernyataan permohonan banding Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth yang dibuat oleh AIYUB,SH Panitera Pengadilan Negeri Jantho menyatakan bahwa pada tanggal 10 September 2019 Pembanding semula Tergugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan banding



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

atas putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth tanggal 28 Agustus 2019. Dan pernyataan banding tersebut oleh AZMI Jurusita Pengadilan Negeri Jantho telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 17 September 2019, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 17 September 2019, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 13 September 2019, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 11 September 2019;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Jantho pada tanggal 24 September 2019 dan Memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 27 September 2019, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 27 September 2019, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 27 September 2019, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 30 September 2019;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Jantho pada tanggal 9 Oktober 2019, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 10 Oktober 2019, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 10 Oktober 2019, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 10 Oktober 2019, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 11 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banda Aceh kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkaranya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho dalam waktu selama 14 (empat belas hari) dan diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 20 September 2019, kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 20 September 2019, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 September 2019, kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 20 September 2019, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 23 September 2019;

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat didalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan keberatan sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding/Semula Tergugat menolak dengan tegas pertimbangan/ Putusan Pengadilan Negeri jantho No. 4/Pdt.G/2019/PN-Jth tanggal 28 Agustus 2019 karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jantho yang mengadili perkara aquo karena terhadap bukti-bukti yang pembanding ajukan dalam pertimbangan hukumnya telah tidak sesuai menurut ketentuan hukum yang berlaku;
2. Bahwa pembanding guna menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan 3 (tiga) bukti surat (T-1 s/d T-3) dan 2 (dua) orang saksi yaitu 1. Zulkifli, SH dan 2. Muhammad Johan, namun ternyata terhadap putusan yang dimohonkan banding tidak termuat secara lengkap dan jelas terhadap keterangan saksi yang telah pembanding ajukan dalam perkara ini didepan persidangan, pada hal itu sangat penting bagi Tergugat untuk membuktikan bahwa dalil gugatan penggugat dalam perkara aqua bahwa jual beli tanah terpekara antara penggugat dengan Tergugat tidak pernah terjadi adalah dalil seluruhnya tidak benar sehingga dalil gugatan penggugat tersebut Tergugat tolak seluruhnya ;
3. Bahwa jual beli tanah objek perkara sesuai keterangan saksi Zulkifli, SH, Telah terjadi jauh sebelum akta jual beli No. 012/2007 tanggal 04 Juni 2007 di kantor Camat kecamatan Blang bintang, yaitu surat keterangan Jual beli di atas kertas segel di buat yaitu sekitar Tahun 1980 an yaitu antara penguugat (IBRAHIM BIN KAOY) selaku Penjual denga orang Tua tergugat (Rasyid) selaku pembeli yaitu terjadi pada waktu orang Tua Tergugat (RASYID) masih hidup , sedangkan Akta jual beli (AJB) Nomor 012/2007 ini dibuat pada waktu orang tua Tergugat telah meninggal dunia, sehingga yang menandatangani akta jual beli No. 012/2007 tanggal 4 juni 2007 adalah Tergugat yaitu anak kandung Rasyid;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sewaktu akta Jual Beli No. 012/2007 tanggal juni 2007 di buat sesuai keterangan saksi Zulkifli, SH terhadap surat keterangan jual beli di atas segel tersebut ditarik oleh saksi Zulkifli, SH selaku camat/PPAT saat itu untuk disimpan di Kantor Camat karena terhadap tanah terpekara akan dibuat Akta Jual beli (AJB) No. 012/2007 oleh Camat/PPAT kecamatan Blang Bintang tersebut ;

Bahwa pada saat proses persidangan perkara di Pengadilan Negeri Jantho, Tergugat termasuk saksi Zulkifli SH mendatangi Kantor Camat Kecamatan Blang Bintang untuk melihat kembali surat keterangan jual beli di segel untuk guna untuk dijadikan bukti di pengadilan ternyata surat keterangan jual beli tersebut dari hasil pencarian kantor Camat tersebut berkasnya tidak ditemukan lagi/hilang, dan menurut keterangan saksi Zulkifli ,SH. Dulu berkas akta jual beli tersebut arsipnya tersimpan di Toko karena dulunya kantor Camat Blang Bintang kantornya disewa ditoko karena kecamatan Blang Bintang baru terjadi pemekaran dengan kecamatan Montasik kemudian baru beberapa lama kemudian baru pindah ke kantor Camat yang seperti sekarang ini;

Bahwa yang mengusulkan pembuatan Akta Jual beli No. 012/2007 tanggal 4 juni 2007 adalah Kepala Gampung Kampung Blang, kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar;

Bahwa terhadap pembuatan Akta Jual beli tersebut telah di umum di Meunasah/bale Desa ditempat tanah tersebut terletak;

4. Bahwa menyangkut pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan negeri Jantho pada halaman 17 alinia ke 5 dalam putusan perkara yang dimohonkan banding ini dimana penggugat/Terbanding membantah secara tegas kebenaran dari isi dan tanda tangan penggugat/Terbanding , yaitu penggugat menyatakan tidak pernah menjual tanah terpekara maupun menandatangani surat-surat yang berkaitan penagalian objek perkara termasuk tanda tangan akta jual beli No. 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 dengan menghubungkan keterangan saksi M. Diah Yusuf yang menjabat Kechik Gampung Kampung Blang pada Tahun 2007 yang ikut menandatangani akta jual beli No. 012/2007 , karena saksi M. Diah Yusuf tidak mengetahui secara pasti bahwa benar penggugat telah menjual tanah objek perkara kepada Tergugat karena saksi M. Diah Yusuf tidak pernah berjumpa dan tergugat dan menandatangani pada saat dibawa oleh sekretaris Gampon Blang sehingga majelis Hakim pengadilan Negeri

Halaman 19 dari 31 Putusan Nomor 93/PDT/2019/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jantho mengabulkan gugatan Penggugat adalah pertimbangan yang keliru dan salah menurut Hukum/ dalam hal ini pembeding tolak pertimbangan majelis hakim tersebut sebab Saksi M. Diah Yusuf selaku Kepala Desa ikut menandatangani akta jual beli No. 012/2007 tanggal 4 juni 2007 dan penanda tanaganan akta jual beli secara hukum telah mengakui dan menanggung apa yang ditulis dalam akta tersebut atau bertanggung jawab apa yang ditulis dalam akta tersebut sebagai pihak yang menandatangani surat akta jual beli tersebut;

5. Bahwa demikian pula pertimbangan hukum Majelis Hakim pengadilan Negeri Jantho pada *halaman 18 Alinia 6 dalam putusnya* yang menyebutkan dari saksi-saksi yang diajukan tergugat tidak ada satu alat buktipun bahwa penggugat sendiri menandatangani Akta Jual beli Nomor 012/2007 tanggal juni 2007 (vide bukti T-/TT-III/Bukti P-4) adalah pertimbangan hukum yang tidak sesuai menurut Hukum karena menyangkut penggugat yang menandatangani akta jual beli No.012/2007 dan termasuk apabila penggugat membantah tangannya di Akta Jual beli tersebut merugikan pnggugat maka kewajiban penggugat dibebani pembuktian sebagai pihak yang menandatangani surat tersebut, hal ini sesuai Putusan Mahkamah Agung tanggal 21-11-1956 No. 74/Sip/1955 dalam perkara M. Saleh Uding binti Abdullah lawan Herman Uzir bin Arsyat;

“.....Apabila isi surat dapat diartikan dua macam dan merugikan bagi penandatanganan surat, Penanda tangan ini patut dibebani untuk membuktikan petitumnya...”

---Dengan susunan Majelis Hakim 1. Mr. Wiryona Projodikoro,, 2. Sutan Kali Makul Adil, 3. Mr. M.H. Tirtaamidjaya;

6. Bahwa setentang pertimbangan hukum pada halaman 19 alinia 1 s/d 4 yang dari pertimbangan majelis hakim judek Facti pengadilan yang inti dari pertimbangan hukum dalam putusan yang dimohonkan banding ini yang menyebutkan bahwa yang menyebutkn Akta Jual beli No. 012/2007 adalah cacat Hukum karena tidak dilakukan dihadapan dalam hal ini pembeding tolak seluruhnya karena sesuai keterangan saksi Zulkifli, SH yang dalam keterangan di bawah sumpah “menerangkan dengan melihat dan mengalami sendiri bukan mendegar dari orang lain, bahwa terhadap tanah objek terpekara telah terjadi jual beli pada Tahun 1980 an yaitu pada waktu orang Tua Tergugat masih hidup, dan surat jual beli tanah terpekara pada saat itu di buat di atas segel dan ikut ditanda tangani oleh penggugat dan Orang Tua Tergugat (RASYID), sehingga akta jual beli No. 012/2007



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal yang dibuat camat/PPAT telah sesuai menurut hukum, sehingga dengan keterangan Saksi Zulkifli, SH. Telah menguatkan bantahan Tergugat bahwa jual beli tanah telah terjadi sebagaimana tersebut dalam akta jual beli (AJB) No. 012/2017 tersebut;

7. Bahwa oleh karena jual beli tanah perkara terjadi secara sah menurut hukum sebagaimana tersebut dalam Akta jual beli Nomor 012 /2007 maka penerbitan sertifikat hak milik SHM No. 00157 tanggal 28 November 2017 atas nama Tergugat sah menurut hukum;

Berdasarkan memori banding diatas, pembanding/semula tergugat memohon kepada Bapak ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh berkenan memberi putusan sebagai berikut :

Mengadili:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding;
- Membatalkan Putusan pengadilan negeri jantho No. 4/Pdt,G.2019 tanggal 28 Agustus 2019;

Mengadili sendiri :

- Menolak gugatan penggugat seluruhnya;
- menerima jawaban tergugat untuk seluruhnya;
- Mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat didalam kontra memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan keberatan sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding telah mempelajari dengan seksama alasan yang diuraikan Pembanding yang memuat keberatan Materil yaitu mengenai fakta-fakta, pertimbangan dan penilaian hakim terhadap alat bukti dan saksi-saksi. Terbanding dalam hal ini berpendapat bahwa alasan Pembanding bukan alasan-alasan mengajukan Banding yang sesuai menurut Hukum Acara Perdata. Oleh karenanya patut untuk ditolak atau dikesampingkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi/ Tipikor Banda Aceh, karena Hakim yang mengadili perkara ini pada Pengadilan Negeri Jantho (*Judex Factie*) telah tepat dan benar dalam menyimpulkan perkara ini dengan mencermati fakta-fakta, mempertimbangkan bukti-bukti dan saksi-saksi.
2. Bahwa Terbanding sependapat dengan seluruh pertimbangan hukum putusan *a quo*, karena menurut hemat Terbanding, *Judex Factie* Pengadilan Negeri Jantho dalam memutuskan perkara *a quo* tersebut telah tepat dan benar dalam memberikan pertimbangan hukumnya. *Judex Factie* telah



menerapkan hukum sebagaimana mestinya dalam penyelesaian perkara Perbuatan Melawan Hukum antara Penggugat/ Pembanding dengan Para Tergugat/ Terbanding.

3. Bahwa Terbanding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Aceh untuk dapat memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan secara *ex officio* terhadap memori banding yang diajukan oleh Pembanding, dengan amar putusan menyatakan menolak permohonan Banding dari Pembanding dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jantho tersebut.
4. Bahwa Tergugat sekarang pembanding sama sekali tidak dapat mempertahankan haknya di depan sidang Pengadilan Negeri Jantho, tidak dapat menunjukkan alat bukti untuk membantah dalil-dalil Penggugat sekarang Terbanding, Penggugat/sekarang pembanding telah menempuh seluruh prosedur sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata di Pengadilan Negeri.
5. Bahwa menanggapi isi memori banding Pembanding Poin 2, Terbanding akan memberikan tanggapan sebagai berikut :
  - a. Saksi Zulkifli, S.H, dalam kesaksiannya menjelaskan bahwa, Saksi sebagai PPAT Senmentara (Camat Blang Bintang) pada saat menandatangani Surat akta jual beli tanpa dihadiri oleh Para Pihak baik penjual maupun Pembeli. Dengan demikian akta Jual Beli Tersebut dinyatakan tidak Sah karena penerbitannya tidak sesuai dengan penerbitan suatu akta otentik yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan.
  - b. Saksi muhammad Johan yang Tergugat hadirkan tidak pernah mengetahui tanah objek sengketa, dengan demikian kesaksiannya patut dikesampaingkan demi hukum;
6. Bahwa menanggapi isi memori banding Pembanding Poin 3, Terbanding akan memberikan tanggapan sebagai berikut :
  - a. Penggugat/Terbanding tidak pernah menjual tanah kepada Pembanding;
  - b. Jual beli tidak pernah terjadi, dan Pembanding tidak dapat menunjukkan dalil-dalil yang sah menurut hukum di depan sidang pengadilan untuk membuktikan jual beli tersebut
  - c. Akta Jual beli No 012/2007 patut dinyatakan tidak bernilai demi hukum karena proses penerbitannya cacat formil dan materil.
7. Bahwa menanggapi isi memori banding Pembanding Poin 4, Terbanding akan memberikan tanggapan sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa keseluruhan Saksi yang Penggugat/Terbanding hadirkan di bawah sumpah menjelaskan bahwa tanah objek sengketa tidak pernah dijual kepada siapaun oleh Terbanding
- b. Bahwa saksi menjelaskan bahwa penandanganan surat akta jual beli tersebut bukan kehendak saksi, tetapi perintah atasan dalam hal ini Camat sebagai PPAT sementara di Kecamatan Blang Bintang.
8. Bahwa menanggapi isi memori banding Pembanding Poin 5, Terbanding akan memberikan tanggapan sebagai berikut :
  - a. Dalam perkara Perdata hakim bersifat Pasif, para pihak dalam berperkara yang berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatan/bantahannya.
  - b. Terbanding/ Penggugat telah membuktikan dengan sempurna dalil gugatannya;
  - c. Pembanding/Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya;
  - d. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jantho telah mengadili berdasarkan fakta sidang, dengan demikian putusannya telah sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku;
9. Bahwa menanggapi isi memori banding Pembanding Poin 6, Terbanding akan memberikan tanggapan sebagai berikut:
  - a. Dalil dalil Pembanding dalam poin 6 tersebut tidak bernilai secara hukum, karena hanya alibi Pembanding atau halisunasi. Pembanding tidak dapat menunjukkan bukti kongkrit dan akurat dengan fakta yang benar dan dapat diterima menurut hukum;
  - b. Sekali lagi Terbanding Tegaskan, bahwa akta jual beli tidak bernilai secara hukum karena cacat formil dan materiil;
10. Bahwa menanggapi isi memori banding Pembanding Poin 7, Terbanding akan memberikan tanggapan sebagai berikut :
  - Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 atas nama pemegang hak Rita Diana tidak bernilai secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun karena berdiri diatas alas hak yang tidak sah/cacat hukum secara formil dan materiil;
11. Bahwa Majelis Hakim dalam perkara aquo telah memberikan penilaian, dan pertimbangan yang tepat dalam mencermati fakta-fakta dalam perkara aquo serta telah mempertimbangkan keterangan saksi-saksi dengan objektif.
12. Bahwa *judex factie* Pengadilan Negeri Jantho telah menerapkan hukum yang mencerminkan keadilan, telah menelaah bukti Surat Pembanding dan

#### 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)





Terbanding, serta telah menilai keterangan saksi-saksi Pembanding dan Terbanding dengan seksama.

13. Bahwa Majelis Hakim dalam perkara *a quo* telah memberikan kesempatan yang berimbang kepada Pembanding dan Terbanding dalam mengajukan pembuktian dalam perkara *a quo*.

14. Bahwa oleh karena *judex factie* dalam memutuskan perkara telah menerapkan hukum dan/atau telah menerapkan hukum sebagaimana mestinya, maka mohon kepada Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh berkenan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 4/Pdt.G/2019/PN-Jth, tanggal tanggal 28 Agustus 2019, yang dimohonkan Banding tersebut;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah Terbanding kemukakan di atas, maka mohon kepada Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

**PRIMAIR:**

1. Menolak Permohonan banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 4/Pdt.G/2019/PN-Jth tanggal 28 Agustus 2019;
3. Membebaskan Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding ini;

**SUBSIDAIR:**

Mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor 93/PDT/2019/PT BNA, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth tanggal 28 Agustus 2019 dan berita acaranya, memori banding dari Pembanding dan kontra memori banding, tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang mengabulkan sebahagian gugatan Terbanding semula Penggugat, maka Pengadilan Tinggi berpendapat dan mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini :

Menimbang, bahwa pokok sengketa dalam perkara ini berkaitan dengan dalil gugatan Terbanding semula Penggugat yang pada pokoknya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan, bahwa obyek sengketa berupa tanah kebun seluas  $\pm 1079 \text{ M}^2$  yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Besar dengan batas-batas: sebelah Utara berbatas dengan tanah Mesjid, sebelah Timur berbatas dengan Jurong Cot Leupon, sebelah Selatan berbatas dengan kebun M. Daud Cot Leupon dan sebelah Barat berbatas dengan tanah Mesjid, yang sudah Sertipikat Hak Milik Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 atas nama pemegang Hak RITA DIANA yang didasarkan atas Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 4 Juni 2007, adalah sah milik Terbanding semula Penggugat dan minta agar Sertipikat Hak Milik Nomor 00157 tahun 2017 tanggal 28-11-2017 atas nama pemegang hak RITA DIANA dinyatakan tidak bernilai secara hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan alasan Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 4 Juni 2007 tidak sah karena tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerduta:

Menimbang, bahwa terhadap pokok gugatan Terbanding semula Penggugat, Pembanding semula Tergugat telah mengajukan bantahan yang pada pokoknya menyatakan, bahwa tanah pekarangan obyek sengketa adalah milik Pembanding semula Tergugat, dikarenakan antara Terbanding semula Penggugat dan Pembanding semula Tergugat telah sepakat menandatangani Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tanggal 4 Juni 2007, yang dibuat dihadapan Zulkifli, SH Camat PPAT Wilayah Kecamatan Blang Bintang dimana Terbanding semula Penggugat selaku pihak penjual dan Pembanding semula Tergugat seharga Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dan terjadinya jual beli tanah obyek sengketa tersebut pada saat orang tua Pembanding semula Tergugat yang bernama Rasyid masih hidup, dimana Rasyid telah membeli tanah terpekara pada Terbanding semula Penggugat. Sedangkan Akta Jual beli Nomor 012/2007 dibuat pada waktu orang tua Pembanding semula Tergugat yang bernama Rasyid sudah meninggal dunia (Rasyid meninggal pada tahun 2006), sehingga yang menandatangani Akta Jual Beli tersebut adalah Pembanding semula Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bantahannya Pembanding semula Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa : Akta Jual Beli No:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

012/2007 tanggal 4 Juni 2007 ( tanda bukti T.2) dan Sertipikat Hak Milik No. 00157, nama pemegang hak RITA DIANA (tanda bukti T.3);

Menimbang, bahwa dari bukti T.2 dan bukti T.3 diperoleh fakta hukum sebagai berikut :

- Bahwa tanah kebun obyek sengketa seluas  $\pm 1079 \text{ M}^2$  yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh, Sertipikat Hak Milik No.00157 tanggal 28-11-2017, Surat Ukur Nomor: 00088/2017, nama pemegang hak RITA DIANA (Pembanding semula Tergugat);
- Bahwa terbitnya Sertipikat Hak Milik atas tanah kebun obyek sengketa tersebut didasarkan pada Akta Jual Beli No. 012/2007 tanggal 4 Juni 2007;
- Bahwa didalam Akta Jual Beli No. 012/2007 tanggal 4 Juni 2007 yang dbuat oleh Zulkifli Sarjana Hukum sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dengan daerah kerja Kecamatan Blang Bintang, bahwa telah terjadi jual beli Hak Milik atas sebidang tanah seluas kurang lebih  $1.500 \text{ m}^2$  (seribu lima ratus meter persegi), dengan batas-batas :
  - Utara dengan tanah Mesjid,
  - Timur dengan Jurong Cot Leupuon,
  - Selatan dengan Kebun M. Daud Cot Leupon,
  - Barat dengan tanah Mesjid,

yang terletak di Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam, Kabupaten Aceh Besar, Kecamatan Blang Bintang, Desa/Kelurahan Kampung Blang, selaku pihak penjual adalah Tuan Ibrahim (Terbanding semula Penggugat) dan selaku pembeli adalah Nyonya Rita Diana (Pembanding semula Tergugat), dengan Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupia) dan didalam Akta Jual Beli tersebut Terbanding semula Penggugat (selaku Penjual) dan Pembanding semula Tergugat (selaku pembeli) telah menandatangani;

Menimbang, bahwa sebagaimana tersebut di atas Terbanding semula Penggugat mendalilkan bahwa Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 4 Juni 2007 secara hukum tidak memenuhi syarat tentang adanya kesepakatan para pihak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka menurut ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara, Terbanding semula Penggugat harus dibebani untuk membuktikan bahwa dalam pembuatan Akta Jual Beli Nomor



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

012/2007 tertanggal 4 Juni 2007 terdapat adanya kekhilafan, paksaan, atau penipuan;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat mengajukan 3 (tiga) orang saksi masing-masing bernama: 1.M.Riza Zulfredi, 2.M.Diah Yusuf, 3.M.Zaini.

Menimbang, bahwa saksi M.Riza Zulfredi dan saksi M.Zaini dipersidangan menerangkan bahwa para saksi tidak mengetahui dan tidak ada yang menerangkan tentang dibuatnya Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 4 Juni 2007, sedangkan saksi M. Diah Yusuf selaku saksi dalam Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 4 Juni 2007 tidak ada menerangkan bagaimana situasi dan kondisi para pihak (pihak penjual yaitu Terbanding semula Penggugat dan pihak Pembanding semula Tergugat) yang berkaitan dengan kekhilafan dari pihak penjual, atau paksaan maupun penipuan dari pihak pembeli pada saat dibuat Akta Jual Beli tersebut;

Menimbang, bahwa selain 3 (tiga) orang saksi tersebut, Terbanding semula Penggugat juga mengajukan bukti tulisan berupa: P.1, P.2, P.3, P.4, P.5;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti P.4 dan bukti P.5 adalah bukti yang dibantah oleh Terbanding semula Penggugat, maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bukti tersebut. Sedangkan bukti P.1, P.2, P.3 Majelis Hakim menilai bahwa bukti tersebut tidak dapat membuktikan adanya kekhilafan dari pihak penjual, atau paksaan maupun penipuan dari pihak pembeli pada saat dibuat Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 4 Juni 2007 tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat sebagaimana tersebut di atas, telah ternyata Terbanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 4 Juni 2007 dibuat karena adanya kekhilafan, atau paksaan, atau penipuan dari pihak yang membuat ((pihak penjual yaitu Terbanding semula Penggugat dan pihak Pembanding semula Tergugat), maka Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 4 Juni 2007 adalah sah dan mengikat bagi yang membuatnya yaitu Terbanding semula Penggugat dan Pembanding semula Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 4 Juni 2007 adalah sah dan mengikat bagi yang membuatnya yaitu

Halaman 27 dari 31 Putusan Nomor 93/PDT/2019/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

Terbanding semula Penggugat dan Pembanding semula Tergugat, maka jual beli tanah obyek sengketa antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding semula Tergugat adalah sah;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli tanah objek sengketa antara Terbanding semula Peggugat dengan Pembanding semula Tergugat sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 4 Juni 2007 sah, maka yang berhak atas tanah obyek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik No. 00157 tanggal 28-11-2017 atas nama pemegang hak RITA DIANA, Surat Ukur Nomor: 00088/2017 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar adalah Pembanding semula Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka pokok gugatan Terbanding semula Penggugat yang menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 4 Juni 2007 secara hukum tidak memenuhi syarat tentang adanya kesepakatan para pihak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dan meminta agar Akta Jual Beli Nomor 012/2007 tertanggal 4 Juni 2007 dinyatakan tidak sah/batal, dan meminta agar tanah obyek sengketa seluas  $\pm 1079 \text{ M}^2$  yang terletak di Gampong Kampung Blang, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Mesjid.
- Sebelah Timur berbatas dengan Jurong Cot Leupon.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Kebun M. Daud Cot Leupon.
- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Mesjid,

dinyatakan sebagai miliknya ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan Terbanding semula Penggugat ditolak, maka petitum gugatan Terbanding semula Penggugat selain dan selebihnya dinyatakan ditolak;

Dengan demikian mengenai memori banding dari Pembanding semula Tergugat dapat diterima dan dapat dibenarkan sedangkan kontra memori banding Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat tidak beralasan untuk dipertimbang dan harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth





tanggal 28 Agustus 2019 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut di bawah ini;

- Menimbang, bahwa dalam musyawarah, Ketua Majelis Masrimal, S.H berbeda pendapat (disseting opinion) dengan pertimbangan sebagai berikut:
- Bahwa Hakim Ketua sependapat dengan pertimbangan Hakim tingkat pertama dalam mempertimbangkan bukti P4=T2 berupa Akta jual beli Nomor: 0012/2007 tanggal 4 Juni 2007 Penggugat telah menjual tanah perkara kepada Tergugat pada tahun 2007 senilai Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) Penggugat membantah tidak pernah menjual tanah objek perkara maupun menanda tangani surat-surat yang berkaitan dengan pengalihan tanah objek perkara termasuk tanda tangan pada Akta Jual beli Nomor: 0012/2007 tanggal 4 Juni 2007, bila di hubungkan dengan saksi ke 2 Penggugat M. Diah Yusuf yang menjabat sebagai Keuchik Gampong Blang tahun 2007 menerangkan mengakui menanda tangani Akta Jual beli tersebut namun ia tidak pernah berjumpa dengan Penggugat dan Tergugat pada saat menanda tangani Akta Jual beli tersebut melainkan, pada waktu menanda tangani saat dibawa oleh Sekretaris Gampong Blang masa itu.
- Bahwa, saksi ke I Tergugat Zulkifli menerangkan dalam proses pembuatan dan penanda tanganan Akta Jual beli Nomor:0012/2007 tanggal 4 Juni 2007 tersebut tidak dihadapan saksi Zulkifli selaku PPAT melainkan saksi Zulkifli hanya menanda tangani AJB tersebut terakhir setelah semua pihak tanda tangan saksi Zulkifli tidak pernah bertemu dan berjumpa dengan Penggugat dan Tergugat dalam proses perbuatan Akta Jual beli tersebut. Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 554 K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979 menentukan bahwa berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Bahwa, oleh karena proses penanda tanganan Akta Jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana ketentuan hukum maka Akta Jual beli tersebut mengandung cacat hukum sehingga tidak dapat di jadikan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas hak/dasar untuk penerbitan sertifikat hak milik Nomor 00157 tanggal 28 Nopember 2007;

- Bahwa, berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain ternyata bersesuaian, Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, di sisi lain Tergugat dan turut Tergugat III dengan bukti-bukti yang di ajukan baik surat maupun saksi-saksi tidak dapat menguatkan dalil-dalil sangkalannya, maka oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Terbanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, sehingga harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan ketentuan Undang-undang no.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang no.49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum dan Rbg serta peraturan lainnya dari perundang-undangan yang bersangkutan;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Jth tanggal 28 Agustus 2019 yang dimohonkan banding;

## MENGADILI SENDIRI:

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh pada hari Rabu tanggal 30 Oktober 2019 oleh kami Masrimal, S.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banda Aceh sebagai Hakim Ketua, Mohd.Zaenal Arifin, S.H. dan Merrywati T.B.,S.H.,M.H, masing-masing Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 93/PDT/2019/PT BNA tanggal 3 Oktober

Halaman 30 dari 31 Putusan Nomor 93/PDT/2019/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019 putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 13 Nopember 2019 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, serta Usman, S.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara /kuasanya;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Moch Zaenal Arifin, S.H.

Masrimal, S.H.

Merrywati T.B., S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

U s m a n. S.H.

Perincian biaya perkara;

1. Meterai ..... Rp. 6.000,-
2. Redaksi ..... Rp. 10.000,-
3. Biaya Proses ..... Rp. 134.000,-
- Jumlah ..... Rp. 150.000,-