



**PUTUSAN**

**NOMOR 25/PDT/2021/PT BNA**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**MUKHSIN PUTRA HASPY, S.H., SpN**, pekerjaan NOTARIS & PPAT Kota Banda Aceh, beralamat di Jalan Teuku Chik Ditiro No 97, Desa Ateuk Pahlawan, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula TERGUGAT II;

Lawan:

1. **RATNA SARY**, perempuan, Tempat/Tgl Lahir Banda Aceh, 8 November 1978, umur 42 tahun, No. KTP 1171054811780003, Pekerjaan Dosen, Alamat Jl. Nuri No 9 Kp. Suka Damai, Desa Suka Damai, Kecamatan Lueng Bata, Kota Banda Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MUHAMMAD REZA MAULANA, S.H., advokat dan /atau Penasihat Hukum pada Kantor MRM LAW FIRM yang beralamat di Jalan Ir. Mohd. Taher No 171, Lueng Bata, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh 23246, Telp. (0651) 7319637, HP 0852 6080 8404, Email [mrmlawfirm@gmail.com](mailto:mrmlawfirm@gmail.com) berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 06.a/MRM/2020, tanggal 15 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula PENGGUGAT;
2. **MAIDIN RAHMAD**, umur 38 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Tgk. Abidin. Lr. Kelapa, Dusun Tgk. Lamdon, Gp. Ateuk Jawo, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, No. KTP 1171041805820005, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula TERGUGAT I;

PENGADILAN TINGGI tersebut;



Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh tanggal 12 Maret 2021 Nomor 25/PDT/2021/PT BNA., tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Plh. Panitera Pengadilan Tinggi Banda Aceh tanggal 12 Maret 2021 Nomor 25/PDT/2021/PT BNA;
3. Surat Penetapan Majelis Hakim tanggal 15 Maret 2021 Nomor 25/PDT/2021/PT BNA, tentang penetapan hari sidang;
4. Berkas perkara perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 28 Januari 2021 Nomor 42 /Pdt.G/2020/ PN Bna dan semua surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 5 Agustus 2020, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 13 Agustus 2020 dengan register Nomor 42/Pdt.G/2020/PN Bna, telah mengajukan gugatan dengan mengemukakan hal-hal dan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat-I adalah perusahaan developer yang bergerak di bidang jasa usaha jual beli tanah dan property;
2. Bahwa sekiranya pada awal bulan Juli Tahun 2018, Penggugat mendapat tawaran dari Tergugat-I yaitu sebidang tanah yang terletak di Desa Peunyerat, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, dengan luas tanah  $\pm 189 \text{ m}^2$  (*seratus delapan puluh sembilan meter persegi*), yang ditawarkan oleh Sdr. Syahril yang diketahui Penggugat merupakan salah satu perwakilan dan/atau marketing CV. Berkat Tamita yaitu Perusahaan Developer milik Tergugat-I;
3. Bahwa kemudian Penggugat melihat secara langsung lokasi dan kondisi tanah yang ditawarkan tersebut, dimana Penggugat merasa suka dan tertarik untuk memiliki baik dari segi lokasi maupun kondisinya serta harga yang ditawarkan memenuhi *budget* atau keuangan Penggugat, maka Penggugat menyepakati akan membeli tanah tersebut dari Tergugat-I;
4. Bahwa Penggugat telah menyerahkan uang sebagai bentuk pembayaran atas tanah yang ditawarkan Tergugat-I yaitu pada tahap-I sejumlah Rp. 90.000.000,- (*sembilan puluh juta rupiah*) dan tahap-II atau sisanya

Halaman 2 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/PT BNA.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(pelunasan) yaitu Rp. 89.550.000,- (*delapan puluh Sembilan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah*) sehingga uang yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat berjumlah Rp. 179.550.000,- (*seratus tujuh puluh Sembilan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah*);

5. Bahwa beberapa hari setelah dilunasi pembayaran pembelian sebidang tanah tersebut, Penggugat kemudian dihubungi oleh Tergugat-I agar dapat mendatangi kantor Tergugat-II untuk menandatangani Akta Jual Beli, dimana Penggugat secara langsung mendatangi kantor Tergugat-II dan membubuhkan tanda tangannya di dalam Akta Jual Beli yang telah dipersiapkan oleh Tergugat-II;
6. Bahwa pada saat Penggugat mendatangi kantor Tergugat-II tidak tampak adanya Tergugat-I di kantor Tergugat-II, bahkan Tergugat-I sendiri belum menandatangani Akta Jual Beli yang disuguhkan Tergugat-II kepada Penggugat, namun berdasarkan arahan dan instruksi Tergugat-II, Penggugat kemudian menandatangani Akta tersebut;
7. Bahwa setelah proses penandatanganan selesai dilakukan Penggugat dihadapan Tergugat-II, diketahui oleh Penggugat berdasarkan informasi-informasi dari beberapa pembeli lainnya yang juga membeli tanah dilokasi yang sama, ternyata adanya permasalahan yang terjadi antara Tergugat-I dengan Pemilik Tanah;
8. Bahwa kemudian Penggugat kembali menghubungi Tergugat-I untuk mencari informasi bagaimana kejelasan dan kelanjutan pembelian tanah tersebut, namun sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli di Kantor Tergugat-II, Tergugat-I tidak lagi dapat dihubungi, ditemui bahkan untuk sekedar menerima *telephone* dari Penggugat;
9. Bahkan yang lebih ironisnya, Penggugat berulang kali mendatangi langsung kantor Tergugat-I dan diketahui adanya Tergugat-I di dalam kantor tersebut, namun Tergugat-I menolak untuk menemui Penggugat guna menjelaskan permasalahan yang terjadi dan hal-hal lainnya berkenaan dengan jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat-I;
10. Bahwa dikarenakan tidak adanya kejelasan terkait dengan jual beli tanah tersebut, kemudian Penggugat berinisiatif mendatangi kantor Tergugat-II untuk meminta salinan akta jual beli yang telah ditandatanganinya Penggugat tersebut (beberapa waktu yang lalu karena sejak semula Penggugat menandatangani perjanjian tersebut di hadapan Tergugat-II, Penggugat belum pernah di berikan dokumen atau salinan akta sebagai tanda telah

Halaman 3 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/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)



terjadinya ikatan jual beli tanah yang dilakukan di depan Notaris/PPAT), sebagai pegangan apabila ternyata masalah antara Tergugat-I dengan Pemilik Tanah yang dapat merugikan Penggugat;

11. Bahwa ternyata tanggapan dari Tergugat-II tidak seperti yang diharapkan, dimana Tergugat-II menyampaikan kepada Penggugat bahwa Penggugat tidak diberikan Salinan karena menurut pernyataan Tergugat-II masih adanya proses di Badan Pertanahan Nasional sehingga Salinan Akta belum bisa diberikan kepada Penggugat;
12. Bahkan Penggugat yang juga meminta surat keterangan atau surat apapun yang dapat menjadi pegangan Penggugat mengantisipasi jika muncul masalah dikemudian hari dengan Tergugat-I, Tergugat-II juga tidak memberikan surat apapun kepada Penggugat sehingga Penggugat sampai dengan saat ini tidak memegang surat-surat apapun yang telah ditandatangani Penggugat dihadapan Tergugat-II;
13. Bahwa Penggugat diwakili kuasa hukumnya pernah meminta agar permasalahan ini dapat diselesaikan dengan cara bermusyawarah melalui surat yang ditujukan kepada Tergugat-I tertanggal 16 Juni 2020 yang dikirimkan pada tanggal 18 Juni 2020 yang pada intinya meminta kepada Tergugat-I agar permasalahan terkait dengan jual beli tanah dapat diselesaikan secara kekeluargaan dan musyawarah, namun sampai dengan Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Banda Aceh Tergugat-I tidak memberikan jawaban apapun baik kepada Penggugat langsung maupun melalui Kuasanya, maka oleh karena itu tepatlah gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Banda Aceh guna untuk diperiksa, diadili dan diputus agar permasalahan antara Penggugat dan Tergugat-I dapat terselesaikan;
14. Bahwa pada tanggal 25 Juni 2020 Kuasa Hukum Penggugat pernah mengirimkan surat kepada Tergugat-II yang pada intinya meminta kepada Tergugat-II agar dapat diberikan Salinan akta maupun surat-surat lainnya yang berkenaan dengan jual beli antara Penggugat dan Tergugat-I;
15. Bahwa terhadap surat yang disampaikan Kuasa Hukum Penggugat kepada Tergugat-II tidak pernah ditanggapi baik secara lisan maupun tulisan, hingga akhirnya Kuasa Penggugat secara langsung mendatangi kantor Tergugat-II dengan tujuan memastikan apakah surat yang disampaikan kepada Tergugat-II telah diterima atau tidak, dimana diketahui setelah berdiskusi dengan staff Tergugat-II bahwa benar surat tersebut telah diterima oleh Tergugat-II;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa kemudian Tergugat-II meminta agar dapat diberikan waktu 3 (tiga) hari untuk mencari dokumen-dokumen dimaksud dan apabila ditemukan Tergugat-II akan menghubungi Kuasa Penggugat untuk dapat berdiskusi lebih lanjut;
17. Bahwa oleh karena sudah 1 (satu) minggu menunggu tidak adanya informasi apapun dari Tergugat-II, maka Kuasa Penggugat kembali mendatangi kantor Tergugat-II, dan berdasarkan informasi yang diperoleh dari Tergugat-II, ternyata Akta Jual Beli yang pernah ditandatangani oleh Penggugat pada saat itu belum juga ditandatangani oleh Tergugat-I dan bentuk akta tersebut masih berbentuk draft akta, dan bahkan Tergugat-II menyampaikan selain Tergugat-I belum menandatangani Akta tersebut Tergugat-I juga belum menyerahkan persyaratan lainnya yaitu Sertifikat Hak Milik, Surat Kuasa Menjual, dan Setoran Pajak, bahkan Tergugat-II juga menyampaikan terkait dokumen-dokumen lainnya selain draft akta jual beli telah dibuang Tergugat-II karena dianggap telah lama tanpa memberitahukan informasi apapun kepada Penggugat selaku salah satu pihak yang ada di dalam Akta yang dibuat Tergugat-II tersebut;
18. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat beranggapan adanya persekongkolan jahat antara Tergugat-I dengan Tergugat-II yang sangat merugikan Penggugat, dimana Penggugat yang tidak paham hukum hanya diarahkan oleh Tergugat-II untuk m
19. enandatangani akta tanpa diberitahukan atau dijelaskan detail terkait dengan segala proses dan persyaratan-persyaratan yang seharusnya telah ada sebelum menandatangani sebuah akta jual beli, sehingga apabila Tergugat- II jujur dan beritikad baik memberitahukan apa yang sebenarnya terjadi, Penggugat juga akan sesegera mungkin meminta pengembalian uang tersebut kepada Tergugat-I, sehingga permasalahan *in casu* tidak terjadi;
20. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, menentukan:  
"Tiap Perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";
21. Bahwa dalam perkembangannya sesuai dengan doktrin ilmu hukum CST Kansil dalam bukunya Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, halaman 123 menyebutkan:  
"definisi perbuatan melanggar hukum telah diperluas menjadi: "berbuat sesuai atau tidak berbuat sesuai (melalaikan sesuai yang:

Halaman 5 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/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

- a. *Melanggar hak orang lain;*
  - b. *Bertentangan dengan kewajiban hukum dari yang melakukan perbuatan itu;*
  - c. *Bertentangan dengan baik kesusilaan maupun asas-asas pergaulan kemasyarakatan mengenai kehormatan orang lain atau barang orang lain"*
2. Bahwa lebih lanjut definisi Perbuatan Melawan Hukum menurut Rosa Agustina dalam Bukunya Perbuatan Melawan Hukum halaman 117 menyebutkan:
- "dalam menentukan perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum diperlukan 4 syarat:*
- 1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;*
  - 2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;*
  - 3. Bertentangan dengan kesusilaan;*
  - 4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian."*
3. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, sikap dan/atau perbuatan Tergugat-I yang telah dengan sengaja mengabaikan kewajiban hukumnya yaitu mengurus dan menyerahkan apa yang menjadi Hak Penggugat berupa dokumen lengkap bukti kepemilikan tanah, dan mengelabui Penggugat seolah-olah telah dilakukannya pengurusan segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah tersebut di kantor Tergugat-II, sedangkan Tergugat-I pada saat itu masih tersangkut permasalahan antara Tergugat-I dengan Pemilik Tanah yang tidak lagi berhak untuk menjual tanah tersebut, dimana seharusnya apabila Tergugat-I tidak lagi berhak menjual tanah tersebut, Tergugat-I dapat segera mengembalikan apa yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat-I, dan dengan tidak dikembalikan seluruh uang yang telah diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat-I, perbuatan dan/atau tindakan Tergugat-I tersebut termasuk adalah bentuk perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi diri Penggugat;
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, menentukan:
- "Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi Akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada Akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan".*

Halaman 6 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/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

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris juga menentukan :  
*"Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:*  
*a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum"*
6. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, tindakan dan/atau perbuatan Tergugat-II yang bersikap tidak jujur, berkompromi untuk mengelabui Penggugat dalam hal memuluskan maksud dan tujuan Tergugat-I serta menyembunyikan fakta maupun dokumen yang sebenarnya sebagaimana uraian-uraian tersebut di atas yang seharusnya diberitahukan kepada Penggugat dan tidak menganjurkan atau mengintruksikan Penggugat menandatangani surat-surat yang ternyata belum lengkap dipenuhi Tergugat-I adalah bentuk tindakan yang tidak jujur, berpihak kepada salah satu pihak dan tidak menjaga kepentingan hukum pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, maka dari itu perbuatan sebagaimana dimaksud merupakan perbuatan melawan hukum yang juga mengakibatkan kerugian bagi diri Penggugat;
7. Bahwa oleh karena adanya kerugian yang diderita Penggugat akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat-I maupun Tergugat-II, maka Penggugat memohon agar Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* dapat menghukum Tergugat-I untuk membayar dan/atau mengembalikan kerugian materil yang diderita Penggugat sebesar Rp 179.550.000,- (*seratus tujuh puluh sembilan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah*);
8. Bahwa perbuatan dan/atau tindakan permainan dan persekongkolan jahat yang dilakukan Tergugat-II sebagaimana uraian Penggugat tersebut di atas, guna agar Tergugat-II dapat bertanggung jawab dalam melaksanakan tugasnya sebagai Notaris & PPAT serta agar masyarakat lainnya juga terlindungi dan tidak mengalami hal yang sama seperti halnya yang dialami Penggugat, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus sengketa *in casu* dapat menghukum Tergugat-II untuk membayar kerugian immateril kepada Penggugat yang besarnya apabila dinilai dengan uang maka sekiranya Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*);
9. Bahwa dikarenakan sejak 2018 Penggugat berjuang untuk terus menerus meminta pertanggungjawaban Tergugat-I untuk segera mengembalikan

Halaman 7 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/PT BNA.



uang yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat-I, maka Penggugat sangat meragukan i'tikad baiknya Tergugat-I maupun Tergugat-II, maka oleh karena itu dimohonkan agar Majelis Hakim juga dapat menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari setiap Tergugat-I dan Tergugat-II lalai dalam menaati dan melaksanakan isi Putusan dalam Perkara *a quo*;

10. Bahwa agar Tergugat-I dapat melaksanakan pembayaran kerugian kepada Penggugat dan agar Tergugat bersungguh-sungguh menyelesaikan permasalahannya tersebut, dimohonkan agar terhadap Rumah Milik Tergugat-I yang beralamat di Jalan Tgk. Abidin, Lr. Kelapa, Dusun Tgk. Lamdom, Gp. Ateuk Jawo, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh dapat diletakkan sita jaminan guna untuk menjamin bahwa Tergugat tidak lari dari kewajibannya untuk membayarkan kerugian Materil kepada Penggugat;
11. Bahwa perkara ini didukung oleh bukti-bukti yang kuat baik bukti surat maupun saksi-saksi maka dimohonkan agar putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*Uit Voerbaar Bij Vorrade*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding dan Kasasi bahkan Peninjauan Kembali (PK).
12. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasari oleh bukti-bukti yang kuat, maka sepatutnya gugatan Penggugat dikabulkan;

Maka berdasarkan dalil-dalil serta alasan-alasan yang telah Penggugat uraikan di atas mohon kiranya agar Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat-I dan Tergugat-II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Tergugat-I untuk membayar tunai dan seketika kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp. 179.550.000,- (*seratus tujuh puluh sembilan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah*);
4. Menghukum Tergugat-II untuk membayar tunai dan seketika kerugian immateril kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*);
5. Menetapkan Sita Jaminan atas Rumah Tergugat yang berlamat di Jalan Tgk. Abidin, Lr. Kelapa, Dusun Tgk. Lamdom, Gp. Ateuk Jawo, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari setiap Tergugat-I dan Tergugat-II lalai dalam memenuhi, mentaati dan melaksanakan Putusan Majelis Hakim dalam Perkara *a quo* ;
7. Menyatakan bahwa Putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*Uit Voerbaar Bij Vorrade*) walaupun ada upaya hukum yang dilakukan oleh Tergugat-I;
8. Menghukum Tergugat-I untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut di atas, Tergugat I telah mengajukan jawabannya secara lisan dipersidangan tanggal 2 Nopember 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Tergugat I mengaku bahwa ia ada Hutang kepada Ratna Sari (Penggugat) sebesar Rp. 175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) sebagai pengembalian uang pembelian tanah;
2. Bahwa ia Tergugat I akan membayar tetapi belum ada uangnya;
3. Bahwa Tergugat I akan membayar apabila uangnya sudah dikembalikan oleh Pak Syahrul selaku pemilik asal tanah kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut di atas, Tergugat II juga telah mengajukan Jawabannya secara tertulis pada persidangan tanggal 2 Nopember 2020 , yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

Gugatan Penggugat Error In Persona:

Bahwa Tergugat II bukan pihak yang terlibat dalam kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga tidak pada tempatnya Tergugat II dijadikan para pihak dalam perkara aquo. Dalam kedudukan sebagai PPAT, Tergugat II tidak ada hubungan dengan kesepakatan Penggugat dan Tergugat I

Halaman 9 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/PT BNA.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Desa Peunyerat Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat I belum terjadi. Proses jual beli yang dilakukan dihadapan Tergugat II sebagai PPAT belum sempurna terlaksana karena Tergugat I belum menandatangani akte jual beli dengan Penggugat. Oleh karena itu maka belum terjadi jual beli, belum ada akte jual beli dan belum ada peran Tergugat II dalam kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I. oleh karena gugatan Penggugat Error In Persona maka seharusnya Tergugat II harus dikeluarkan sebagai para pihak dalam perkara ini atau setidaknya Tergugat II dinyatakan tidak ada hubungan/kaitannya dengan perkara aquo;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, nyata bahwa gugatan Penggugat Error In Persona sehingga sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklard);

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas turut Tergugat I akui kebenarannya;
2. Bahwa benar pada sekitar bulan...2018 Tergugat I menghubungi Tergugat II dan menjelaskan akan mengadakan jual beli dengan Penggugat atas sebidang tanah yang terletak di Desa Peunyerat Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh. Selanjutnya Penggugat datang ke kantor Tergugat II tanpa Tergugat I untuk menandatangani blanko akte jual beli. Saat itu Tergugat II sudah menjelaskan prosedur jual beli serta hak kewajiban para pihak dalam sebuah perjanjian jual beli. Tidak ada arahan atau intruksi Tergugat II kepada Penggugat untuk menandatangani blanko akta jual beli, melainkan Penggugat yang atas dasar kemauan sendiri menandatangani blanko akta jual beli tersebut;
3. Bahwa setelah Penggugat menandatangani blanko akta jual beli ternyata Tergugat I tidak juga datang untuk menandatangani blanko akta jual beli sekaligus melengkapi syarat-syarat yang dibutuhkan agar Tergugat II dapat memproses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga secara hukum antara Penggugat dengan Tergugat I belum pernah terjadi hingga saat ini;
4. Bahwa benar Penggugat pernah datang ke kantor Tergugat II meminta blanko akte jual beli (menurut Penggugat salinan akte jual beli) yang telah Penggugat tandatangani, akan tetapi Tergugat II tidak bisa memberikan blanko tersebut karena apa yang ditandatangani Penggugat baru blanko

Halaman 10 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/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)



akte jual beli belum menjadi akte jual beli yang sah karena belum ditandatangani Tergugat I, belum ditandatangani Tergugat II, belum diberi nomor dan belum tercatat di minut protocol PPAT. Menurut ketentuan blanko tersebut tidak boleh dimiliki oleh siapapun hanya boleh dipegang oleh PPAT. Hal ini sudah Tergugat II jelaskan namun Penggugat tidak mau mengerti dan mau menerima penjelasan Tergugat II. Tidak benar Tergugat menyatakan bahwa salinan akte jual beli belum dapat diserahkan karena masih ada proses di Badan Pertanahan Nasional. Tergugat II juga tidak dapat mengeluarkan surat keterangan apapun karena memang tidak ada proses yang dapat Tergugat II jelaskan terkait penandatanganan blanko akte jual beli oleh Penggugat;

5. Bahwa Kuasa Hukum Penggugat pernah mengirim surat kepada Tergugat II isinya surat tersebut meminta Tergugat II untuk memberikan salinan akte perjanjian maupun dokumen-dokumen lainnya yang berhubungan dengan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dengan menyebutkan ketentuan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam hal ini perlu Tergugat II klarifikasi sebagai berikut :
  - Ketentuan yang disebutkan oleh Kuasa hukum Penggugat tersebut adalah terkait dengan jabatan notaris, sedangkan Tergugat dalam masalah ini bertindak dalam kapasitas sebagai PPAT. Hal ini yang harus difahami bahwa ada 2 jabatan yang melekat dalam diri Tergugat II yaitu Notaris dan PPAT yang masing-masing memiliki ketentuan sendiri-sendiri;
  - Dalam kapasitas sebagai notaris, Tergugat II tidak pernah membuat perjanjian apapun antara Penggugat dengan Tergugat I. sedangkan dalam kapasitas sebagai PPAT. Penggugat baru melakukan penandatanganan blanko akte jual beli dihadapan Tergugat II dan belum menjadi akte jual beli sehingga Tergugat II tidak boleh memberikan blanko tersebut kepada Penggugat karena menurut ketentuan blanko tersebut hanya boleh dipegang oleh PPAT. Dengan demikian apa yang Tergugat II lakukan adalah sesuai dengan ketentuan yang ada;
6. Bahwa Tergugat II tidak pernah melakukan persekongkolan apapun dengan Tergugat I untuk merugikan Penggugat sebagaimana tuduhan Penggugat. Tergugat II tidak pernah mengarahkan Penggugat untuk menandatangani blanko akte jual beli, hal itu dilakukan dengan ketentuan dan atas kesadaran Penggugat sendiri. Perlu Tergugat II jelaskan prosedur atau SOP



pembuatan akte jual beli menurut Perkaban No. 1 tahun 2006 dan Perkaban No. 23 tahun 2009 adalah :

- Penandatanganan blanko akte jual beli oleh para pihak;
- Verifikasi dan validasi dokumen oleh PPAT;
- Penandatanganan Akte oleh PPAT dan pemberi nomor akte, tanggal serta pencatatan di protocol PPAT. Sebelum PPAT menandatangani akte dipastikan bahwa uang pembelian tanah telah dibayar lunas oleh pembeli dan sebelum terjadi pelunasan maka PPAT tidak akan menandatangani akte jual beli tersebut;

Dalam kasus ini. Penggugat telah melunasi harga pembelian tanah sebelum Penggugat bertemu Tergugat II dan sebelum Penggugat menandatangani blanko akte jual beli. Semua dilakukan dengan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I tanpa sepengetahuan dan campur tangan Tergugat II, namun setelah timbul masalah karena Tergugat I tidak melaksanakan kewajibannya. Penggugat menuduh Tergugat II bersekongkol dengan Tergugat I. padahal dalam hal ini semuanya semata-mata karena kelalaian Tergugat I sendiri, sedangkan Tergugat II sudah melaksanakan kewajiban Tergugat II selaku PPAT yang sudah memberikan penjelasan kepada Penggugat saat akan melakukan penandatanganan blanko akte jual beli dan tidak memproses lebih lanjut blanko akte jual beli tersebut karena Tergugat I tidak memenuhi syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk bisa Tergugat II melakukan verifikasi dan validasi dokumen. Sebaliknya Penggugat sendiri setelah melakukan penandatanganan blanko akte jual beli juga tidak pernah berkomunikasi dengan Tergugat terkait proses jual beli yang akan dilakukan dengan Tergugat I dan setelah hampir 2 (dua) tahun belatu dan terjadi masalah dengan Tergugat I baru Penggugat menemui Tergugat II. Bahkan dengan tuduhan adanya persekongkolan dengan Tergugat I. padahal dalam hal ini Tergugat II menjadi pihak yang dirugikan dengan tidak terlaksananya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I maka Tergugat II juga tidak mendapat hak Tergugat II selaku PPAT dan bahkan saat ini harus mengeluarkan biaya, tenaga, pikiran dan waktu untuk beracara di pengadilan karena adanya gugatan dari Penggugat;

7. Bahwa Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat sebagaimana tuduhan Penggugat dalam gugatannya. Apa yang Tergugat II lakukan adalah sesuai dengan ketentuan yang terkait dengan tugas dan tanggung jawab Tergugat II selaku PPAT;



8. Bahwa ketentuan Pasal 54 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang disebutkan Penggugat dalam poin 23 dan 24 posita gugatan Penggugat adalah ketentuan/peraturan tugas dan fungsi Jabatan Notaris dan bukan ketentuan/peraturan tugas dan fungsi Jabatan PPAT karena masing-masing memiliki fungsi dan jabatan yang berbeda;
9. Bahwa tidak benar Tergugat II tidak jujur, berkompromi dengan Tergugat I untuk mengelabui Penggugat karena Penggugat telah melakukan pelunasan harga beli tanah sebelum Penggugat menghadap Tergugat II dan kewajiban Tergugat II melengkapi surat atau dokumen terkait jual beli yang akan dilakukan adalah setelah para pihak dalam hal ini Penggugat dan Tergugat I melakukan penandatanganan blanko akte jual beli bukan sebelum penandatanganan blanko akte jual beli, jadi dalam hal ini Penggugat yang telah membalikkan prosedur atau SOP yang harus dilaksanakan Tergugat II selaku PPAT;
10. Bahwa karena Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dan tidak pernah melakukan persekongkolan jahat dengan Tergugat I terhadap Penggugat maka tidak ada alasan yang sah menurut hukum untuk menghukum Tergugat II membayar kerugian immateril terhadap Penggugat. Oleh karena itu maka tuntutan agar Tergugat II dihukum membayar kerugian immateril terhadap Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) harus ditolak;
11. Bahwa oleh karena Tergugat II tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dan tidak pernah melakukan persekongkolan jahat dengan Tergugat I terhadap Penggugat maka tidak ada alasan yang sah menurut hukum untuk menghukum Tergugat II membayar kerugian immateril terhadap Penggugat. Oleh karena itu maka tuntutan agar Tergugat II dihukum membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) per hari setiap Tergugat II lalai dalam menaati dan melaksanakan isi putusan dalam perkara aquo;
12. Bahwa Penggugat tidak memiliki dasar dan alasan hukum yang cukup dan bukti yang kuat untuk minta putusan dalam perkara ini dijalankan dengan serta merta (Uit Vorbaar Bij Vorrade) dan karenanya harus ditolak;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon Majelis hakim yang terhormat berkenan memberikan putusan dalam perkara ini sebagai berikut:

Halaman 13 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/PT BNA.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

1. Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Mengeluarkan Tergugat II sebagai para pihak dalam perkara aquo;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Veerklaard);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima jawaban Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Banda Aceh telah menjatuhkan putusan tanggal 28 Januari 2021 Nomor 42/Pdt.G/2020/PN Bna, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

- Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA.

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Tergugat-I dan Tergugat-II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Tergugat-I untuk membayar tunai dan seketika kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp. 179.550.000,00 (*seratus tujuh puluh sembilan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah*);
- Menghukum Tergugat-II untuk membayar tunai dan seketika kerugian immateril kepada Penggugat sebesar Rp 100.000.000,00 (*seratus juta rupiah*);
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.319.000,00 (*satu juta tiga ratus Sembilan belas ribu rupiah*);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa pada waktu putusan diucapkan Tergugat I tidak hadir di persidangan, kemudian Pengadilan Negeri Banda Aceh telah memberitahukan putusan tersebut kepada Tergugat I pada tanggal 2 Februari 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 42/Pdt.G/2020/PN Bna, tanggal 9 Januari 2021, yang dibuat oleh

Halaman 14 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/PT BNA.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Drs.EFENDI, S.H., Panitera Pengadilan Negeri Banda Aceh, pada pokoknya menerangkan bahwa MUKHSIN PUTRA HASPY, S.H., SpN. ( Tergugat II ), telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 28 Januari 2021 Nomor 42/Pdt.G/2020/PN Bna tersebut dan telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat I masing-masing pada tanggal 11 Februari 2021;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat II telah pula mengajukan memori banding tanggal 08 Maret 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 9 Maret 2021 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat serta kepada Turut Terbanding semula Tergugat I masing-masing pada tanggal 12 Maret 2021;

Menimbang, bahwa kuasa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tanggal 15 Maret 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 18 Maret 2021 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Tergugat I masing-masing pada tanggal 23 Maret 2021;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Tergugat I tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Banda Aceh telah memberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat II, Terbanding semula Penggugat dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat I masing-masing pada tanggal 19 Februari 2021 untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara Nomor 42/Pdt.G/2020/PN Bna, yang dimintakan banding tersebut dalam tenggang waktu 14 (empat belas hari) setelah menerima pemberitahuan ini sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banda Aceh;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 15 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/PT BNA.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat II, telah mengajukan memori banding tertanggal 08 Maret 2021, yang pada pokoknya mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

Bahwa Pembanding keberatan dengan isi putusan Reg. Perkara No. 42/Pdt.G/2020/PN-Bna tanggal 28 Januari 2021 dan selanjutnya dalam tenggang waktu yang telah ditentukan Undang-undang yakni pada tanggal 9 Februari 2021 telah memohon pemeriksaan banding dihadapan Panitera Kepala pada Pengadilan Negeri Banda Aceh;

Adapun pokok-pokok memori banding ini diajukan berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Banda Aceh salah dalam menilai/mempertimbangkan fakta-fakta dan bukti yang ada dalam proses persidangan sehingga salah dalam memberikan pertimbangan hukum dalam perkara aquo dan akibatnya salah dalam menjatuhkan putusan dalam perkara aquo. Pertimbangan hukum Judex Factie sebagaimana tercantum dalam salinan putusan Judex Factie Mahkamah Syar'iyah Banda Aceh halaman 16 alinea 3 yang berbunyi:

"Bahwa tindakan Tergugat II yang bersikap tidak jujur, berkompromi untuk mengelabui Penggugat dalam hal memuluskan maksud dan tujuan Tergugat I serta menyembunyikan fakta maupun dokumen yang sebenarnya sebagaimana uraian-uraian Penggugat tersebut di atas yang seharusnya diberitahukan kepada Penggugat dan tidak menganjurkan Penggugat menandatangani surat-surat yang ternyata belum lengkap syarat yang dipenuhi oleh Tergugat I yang mengakibatkan kerugian bagi diri Penggugat adalah perbuatan melawan hukum."

Pertimbangan hukum tersebut adalah pertimbangan hukum yang tidak tepat dan tidak didasarkan pada fakta yang terungkap dalam persidangan. Terbanding I semula Penggugat tidak pernah membuktikan bahwa penandatanganan blanko Akta Jual Beli adalah atas arahan dan instruksi Pembanding semula Tergugat II. Tidak ada saksi yang menjelaskan dan menguatkan dalil Terbanding I semula Penggugat tentang hal tersebut. Juga tidak ada bukti yang membuktikan bahwa Pembanding semula Tergugat II berkompromi dengan Terbanding II semula Tergugat I untuk mengelabui Terbanding I semula Penggugat. Oleh karena itu nyata bahwa

Halaman 16 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/PT BNA.



pertimbangan hukum judex tersebut adalah pertimbangan hukum yang keliru karena tidak didasarkan atas bukti yang terungkap di persidangan.

2. Bahwa amar putusan Yudex Factie Pengadilan Negeri Banda yang menghukum Pembanding semula Tergugat II membayar tunai dan seketika kerugian immateril kepada Terbanding I semula Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) adalah putusan yang sangat tidak adil dan tidak didasarkan pada bukti-bukti yang cukup. Tidak ada saksi yang membuktikan bahwa Pembanding semula Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Terbanding I semula Penggugat. Sehingga sangat tidak adil Pembanding semula Tergugat II yang tidak melakukan perbuatan melawan hukum dihukum untuk membayar kerugian immateril dengan jumlah yang sangat besar kepada Terbanding I semula Penggugat sedangkan Terbanding II semula Tergugat I yang merupakan pihak yang melakukan perbuatan melawan justru sama sekali tidak dibebankan untuk membayar kerugian immateril kepada Terbanding I semula Penggugat.
3. Bahwa berita acara persidangan tidak disusun dengan cermat berdasarkan fakta yang terjadi dalam persidangan, ada fakta persidangan yang tidak tercatat dalam berita acara persidangan sehingga tidak menjadi bahan pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Banda Aceh. Dalam proses persidangan saat mengajukan jawaban secara lisan, Terbanding II semula Tergugat I menyampaikan 4 hal secara lisan, yaitu:
  - a. Terbanding II semula Tergugat I mengakui ada menerima uang sebesar Rp. 179.550.000,00 (seratus tujuh puluh sembilan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) dari Terbanding I semula Penggugat.
  - b. uang tersebut telah Terbanding II semula Tergugat I serahkan kepada Bapak Syahrul selaku pemilik tanah.
  - c. Terbanding II semula Tergugat I akan membayar kerugian Terbanding I semula Penggugat jika sudah memiliki uang.
  - d. Terbanding II semula Tergugat I menegaskan bahwa Pembanding semula Tergugat II tidak terlibat dan sama sekali tidak tahu menahu tentang penyerahan uang dari Terbanding I semula Penggugat kepada Terbanding II semula Tergugat I karena itu minta agar Pembanding semula Tergugat II dikeluarkan dari perkara aquo.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam berita acara persidangan (risalah persidangan) perkara aquo, hanya disebutkan bahwa dalam persidangan ke 4 (empat) saat mengajukan jawaban secara lisan hanya disebutkan:

- Terbanding II semula Tergugat I mengakui ada menerima uang sebesar Rp. 179.550.000,00 (seratus tujuh puluh sembilan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) dari Terbanding I semula Penggugat.
- uang tersebut telah Terbanding II semula Tergugat I serahkan kepada Bapak Syahrul selaku pemilik tanah.
- Terbanding II semula Tergugat I akan membayar kerugian Terbanding I semula Penggugat jika sudah memiliki uang.

Sedangkan dalam pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Banda Aceh halaman 20 alinea 4 hanya disebutkan pengakuan Terbanding II semula Tergugat I tentang penyerahan uang sebesar Rp. 179.550.000,00 (seratus tujuh puluh sembilan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) dan akan mengembalikan uang tersebut apabila uangnya sudah dikembalikan oleh Pak Syahrul selaku pemilik asal tanah.

Dengan demikian, pengakuan Terbanding II semula Tergugat I tentang posisi Pembanding semula Tergugat II yang tidak terlibat dan tidak tahu menahu tentang penyerahan uang dari Terbanding I semula Penggugat kepada Terbanding II semula Tergugat I dan karena itu minta agar Pembanding semula Tergugat II dikeluarkan dari perkara aquo sama sekali tidak disebutkan.

Hal ini jelas sangat merugikan Pembanding semula Tergugat II karena pengakuan Terbanding II semula Tergugat I di persidangan merupakan bukti yang sempurna yang membuktikan bahwa Pembanding semula Tergugat II tidak pernah berkompromi dengan Terbanding II semula Tergugat I untuk mengelabui Terbanding I semula Penggugat dan sama sekali tidak tahu menahu tentang pembayaran dari Terbanding I kepada Penggugat.

Berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, terbukti bahwa Judex factie Pengadilan Negeri Banda Aceh telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukum dan selanjutnya salah dalam memberikan putusan dalam perkara aquo. Oleh karena itu maka perkara aquo harus diperbaiki amar putusannya di tingkat banding.

Halaman 18 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/PT BNA.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon Ketua Pengadilan Tinggi Aceh/Majelis Hakim yang terhormat berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan Banding dari Pemanding;
2. Memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Reg. Perkara No. 42/Pdt.G/2020/PN-Bna tanggal 28 Januari 2021 sehingga berbunyi:

## MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

-Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar tunai dan seketika kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp. 179.550.000,00 (seratus tujuh puluh sembilan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);
- Menghukum tergugat I untuk membayar tunai dan seketika kerugian imaterial kepada penggugat sebesar Rp.100.000.00,- (seratus juta rupiah);
- Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara di tingkat banding;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya.

Demikian Memori Banding ini Pemanding semula Tergugat II sampaikan, semoga dapat menjadi bahan pertimbangan bagi Ketua Pengadilan Tinggi Aceh/Majelis Hakim yang terhormat dalam memberikan putusan.

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan Pemanding semula Tergugat II tersebut, Kuasa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tanggal 15 Maret 2021, yang isinya pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa memperhatikan dengan seksama uraian dalil Pemanding di dalam Memori Bandingnya, khususnya angka 1 dan 2, yang pada intinya Pemanding mempersoalkan:

*"tidak adanya saksi yang menjelaskan dan menguatkan dalil Terbanding I semula Penggugat...dst",*

Halaman 19 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/PT BNA.



2. Bahwa setelah memperhatikan dengan seksama Memori Banding yang disampaikan Pembanding dan uraian Pembanding tersebut di atas, sebelum Terbanding-I memberikan tanggapan hukumnya terlebih dahulu Terbanding-I fokus pada uraian Pembanding angka 1 yang menyebutkan:  
*“Pertimbangan hukum jedx factie sebagaimana tercantum di dalam Salinan Putusan judex factie **Mahkamah Syar’iyah Banda Aceh** halaman 16 alinea 3 yang berbunyi...dst”*
3. Bahwa menurut hemat Terbanding-I, uraian tersebut di atas, merupakan bentuk ketidakbenaran dasar yang dirujuk atau dituju Pembanding untuk menyatakan “Pertimbangan hukum judex factie tersebut adalah pertimbangan hukum yang keliru...dst” sebagaimana tertuang di dalam Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh *in casu*, namun yang seharusnya dinyatakan keliru sebelum menyatakan Majelis Hakim *in casu* keliru adalah Pembanding sendiri yang keliru membuat uraian dalil sebagaimana poin 2 tersebut di atas, maka dari itu cukup memiliki relevansi akan uraian-uraian dalil Pembanding untuk seterusnya;
4. Bahwa menanggapi uraian dalil Pembanding tentang “tidak ada saksi yang menjelaskan dan menguraikan dalil Terbanding-I...dst”, menurut hemat Terbanding-I, Pembanding tidak benar-benar memahami terkait alat bukti di dalam perkara Perdata, dimana menurut ketentuan Pasal 164 HIR jelas menyebutkan, dalam perkara Perdata terdapat 5 (lima) alat bukti yaitu: Surat, Saksi, Persangkaan, Pengakuan dan Sumpah;
5. Bahwa mendalilkan dikarenakan tidak adanya saksi yang dihadirkan Terbanding-I menjadi dasar Pembanding menyatakan “Majelis Hakim *in casu* membuat pertimbangan hukum yang keliru” penting untuk Terbanding-I sampaikan, oleh karena saksi bukan satu-satunya alat bukti di dalam perkara perdata, melainkan apabila Terbanding-I/Penggugat dapat membuktikan dalil hukumnya, berdasarkan alat bukti yang lain maka cukuplah bagi Hakim untuk mengambil kesimpulan dan membuat pertimbangan hukumnya;
6. Bahwa sebagaimana fakta-fakta yang terungkap di persidangan, Terbanding-I telah membuktikan terkait adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Terbanding-II kepada Terbanding-I dan hal tersebut jelas dibuktikan dengan alat bukti surat dan alat bukti Pengakuan diri Terbanding-II dimuka persidangan, artinya telah cukup berlandaskan hukum karena pengakuan merupakan bukti sempurna untuk membuktikan suatu dalil, maka dengan ada atau tidak adanya saksi

Halaman 20 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/PT BNA.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka cukup bukti dan berlasankan hukum Majelis Hakim *in casu* membuat putusan hukum dalam perkara *a quo*, yang mengabulkan Gugatan Terbanding-I;

7. Bahwa menanggapi dalil Pembanding angka 2 Memori Banding, yang menyebutkan:

*"...tidak ada saksi yang membuktikan bahwa Pembanding semula Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Terbanding I semula Penggugat...dst"*

8. Bahwa dalil Pembanding tersebut di atas, juga berkenaan dengan uraian dalil sebagaimana yang telah Terbanding-I uraikan di dalam poin 4 s/d 6 tersebut di atas, maka terhadap dalil Pembanding tersebut patutlah pula untuk dinyatakan tidak dapat diterima dan/atau ditolak;
9. Bahwa sebagaimana fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, terbukti dan tidak terbantahkan, bahwa Terbanding-II/Tergugat-I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dibuktikan berdasarkan Bukti P-1 dan Pengakuan Terbanding-II, begitu pula perbuatan melawan hukum yang dilakukan Pembanding, dimuka persidangan telah terbukti dan tidak terbantahkan bahwa Pembanding benar telah membuat "draf atau blanko akta" yang mana terbukti bahwa draf atau blanko akta tersebut hanya ditandatangani oleh Terbanding-I seorang diri, tanpa disertai tanda tangan dari Terbanding-II, dalil sebagaimana dimaksud bahkan telah dibuktikan sendiri oleh Pembanding berdasarkan bukti T.2-1, artinya Pembanding juga telah mengakui tentang dalil Terbanding-I tersebut, sehingga cukup bukti dan berlasankan hukum Majelis Hakim *in casu* membuat putusan sebagaimana tertuang pada amar putusan Nomor 42/Pdt.G/2020/PN-Bna;

10. Bahwa uraian tersebut di atas, juga berhubungan langsung dengan uraian dalil Pembanding sebagaimana tersebut pada halaman 6 Memori Banding yang menyatakan:

*"...dengan demikian, Pengakuan Terbanding II semula Tergugat I tentang posisi Pembanding semula Tergugat II yang tidak terlibat dan tidak tahu menahu tentang penyerahan uang dari Terbanding I semula Penggugat kepada Terbanding II semula Tergugat I...dst"*

11. Bahwa berdasarkan dalil Pembanding tersebut di atas, tidak mungkin dapat dibenarkan, karena apabila Pembanding yang didasari pada pengakuan Terbanding-II (Tergugat-I) yang menyatakan "tidak tahu

Halaman 21 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/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)



menahu" lantas untuk apa draf atau blanko akta dibuat Pembanding jika Pembanding tidak tahu menahu, begitu pula dengan menyuruh Terbanding-I menandatangani draf blanko akta tersebut sedangkan tidak dihadiri oleh Terbanding-II dan Pembanding tidak menyebutkan atau menginformasikan tentang perihal adanya kewajiban hukum berdasarkan Pasal 52 Peraturan Kepala BKN RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang pada intinya melarang PPAT untuk membuat akta tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak, sehingga dalil ini terbukti dan terlihat terang di dalam draf atau blanko akta yang disampaikan Pembanding sebagaimana Bukti T2.1, maka sudah tepat pula pertimbangan Majelis Hakim *in casu* yang menyatakan Pembanding melakukan perbuatan melawan hukum;

12. Begitu pula kewajiban hukum PPAT sebagaimana ketentuan Pasal 53 Peraturan Kepala BKN RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang pada intinya dalam hal membuat blanko akta harus disertai dengan status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana Terbanding-I yang mendalilkan tentang "Tergugat II bersikap tidak jujur, berkompromi untuk mengelabui Penggugat dalam hal memuluskan maksud dan tujuan Tergugat I serta menyembunyikan fakta maupun dokumen yang sebenarnya", dalil ini juga telah terbukti dan tidak terbantahkan dimana Pembanding hanya menyertakan bukti blanko akta ke Pengadilan sesuai dengan Bukti T2.1, tanpa membuktikan dokumen-dokumen yang sah lainnya berdasarkan peraturan perundang-undangan ke Pengadilan, dengan analisa bahwa apabila Pembanding memiliki dokumen-dokumen sebagai syarat salah satunya Sertifikat Hak Milik atau bukti kepemilikan tanah sebagai dokumen utama sebelum membuat draf atau blanko akta tersebut sudah pasti akan disampaikan Pembanding ke Pengadilan, sehingga terbukti bahwa Pembanding tidak memiliki surat-surat apapun berkenaan dengan hubungan hukum antara Terbanding-I dengan Terbanding-II, namun tanpa dokumen-dokumen dimaksud, Pembanding berani untuk menyuruh Terbanding-II untuk menandatangani blanko akta bahkan tanpa dihadiri Terbanding-II merupakan bukti terpenuhinya ketentuan Pasal 52 dan Pasal 53 Peraturan Kepala BKN RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang

Halaman 22 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/PT BNA.



Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

13. Bahwa seharusnya, apabila Pembanding tidak memiliki dokumen-dokumen sebagai syarat yang seharusnya diserahkan Terbanding-II kepada Pembanding, maka harusnya Pembanding menolak dan memberitahukan kepada Terbanding-I, *pertama* surat tidak lengkap, dan *kedua* sebelum menandatangani blanko akta maka harus dihadiri oleh kedua belah pihak dihadapan Notaris/PPAT, sehingga Pembanding seharusnya menolak untuk membuat akta bukan malah menyuruh Terbanding-I langsung menandatangani blanko akta (*Vide: T2.1*) sedangkan Pembanding sangat memahami aturan kenotariatan dan pejabat pembuat akta tanah, maka dari itu perbuatan Pembanding yang demikian adalah bentuk dari perbuatan yang salah sehingga tidak dapat melindungi dan/atau menjaga kepentingan hukum pihak lain dalam hal ini Terbanding-I; (*Vide : Pasal 54 Peraturan Kepala BKN RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*)
14. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pembanding terbukti tidak jujur, berkompromi untuk mengelabui Penggugat dalam memuluskan maksud dan tujuan Terbanding-II, berpihak kepada salah satu pihak, dan tidak menjaga kepentingan hukum pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, maka berdasarkan uraian-uraian Terbanding-I tersebut di atas, tepat kiranya Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*, untuk menyatakan menolak Banding yang diajukan Pembanding karena Pertimbangan Majelis Hakim *in casu* telah tepat dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 42/Pdt.G/2020/PN-Bna, tanggal 28 Januari 2021;

Maka berdasarkan dalil-dalil serta alasan-alasan yang telah Terbanding-I uraikan di atas mohon kiranya agar Majelis Hakim Tinggi yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima Kontra Memori Banding dari Terbanding-I untuk seluruhnya;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 42/Pdt.G/2020/PN-Bna, tanggal 28 Januari 2021.
4. Menghukum Pemohon Banding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding.

Apabila Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II tersebut diatas, Turut Terbanding semula Tergugat I tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati secara saksama memori banding dan kontra memori banding dari masing-masing pihak, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh bahwa hal-hal yang dikemukakan oleh masing-masing pihak tersebut tidak mengandung hal-hal yang baru namun hanya berisi dalil-dalil yang merupakan pengulangan dari hal-hal yang telah dikemukakannya dalam jawab-jinawab di persidangan Pengadilan Negeri Banda Aceh sehingga karenanya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 28 Januari 2021 Nomor 42/Pdt.G/2020/PN Bna dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini serta memperhatikan pula memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan karenanya pertimbangan hukum tersebut diambil-alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dan dijadikan dasar pertimbangan hukum dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 28 Januari 2021

Halaman 24 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/PT BNA.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 42/Pdt.G/2020/PN Bna, yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa dalam musyawarah, Hakim Anggota I. INDRA CAHYA, S.H., M.H., berbeda pendapat (dissenting opinion), dengan pertimbangan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa pertimbangan dan pendapat Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya tersebut yang menolak eksepsi Tergugat II semula Pembanding sudah tepat dan benar, sehingga dapat disetujui, dan untuk selanjutnya diambil alih oleh Pengadilan Tinggi untuk dijadikan pertimbangan dan pendapat sendiri, sehingga putusan Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi ini dapat dikuatkan;

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa perkara a quo berawal ketika Terbanding semula Penggugat tertarik dengan tawaran Turut Terbanding semula Tergugat I yang menawarkan sebidang tanahnya seluas  $\pm 189 \text{ m}^2$  (*seratus delapan puluh sembilan meter persegi*) yang terletak di Desa Peunyerat Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh; Setelah melihat lokasi dan kondisi tanahnya, lalu Terbanding semula Penggugat menyerahkan uang sejumlah Rp. 179.550.000,00 (*seratus tujuh puluh sembilan juta rupiah*), yang didepan persidangan diakui oleh Terbanding semula Penggugat hanya sejumlah Rp. 175.000.000,00 (*seratus tujuh puluh lima juta rupiah*); Selanjutnya atas perintah Turut Terbanding semula Tergugat I, Terbanding semula Penggugat mendatangi Pembanding semula Tergugat II untuk menanda tangani Akta Jual Beli; Bahwa walaupun Terbanding semula Penggugat telah menanda tangannya, namun karena Turut Terbanding semula Tergugat I tidak pernah menghadap Pembanding semula untuk menanda tangani Akta Jual Beli; Oleh karena Terbanding semula Penggugat tidak memegang surat-surat apapun untuk mengantisipasi kemungkinan akan terjadinya masalah yang akan muncul dikemudian hari dengan Turut Terbanding semula Tergugat I, lalu Terbanding semula Penggugat meminta akta jual beli yang telah Terbanding semula Penggugat tanda tangani tersebut, namun Pembanding semula Tergugat II tidak mau menyerahkannya;

Halaman 25 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/PT BNA.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pengakuan Terbanding semula Penggugat tersebut diatas, pada prinsipnya perjanjian jual beli antara Terbanding semula Penggugat dengan Turut Pembanding semula Tergugat I telah terjadi sebelum melibatkan Pembanding semula Tergugat II sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); Hal ini dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan; Jual beli tersebut dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (vide Pasal 1458 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap, walaupun pihak Terbanding semula Penggugat telah sepenuhnya memenuhi kewajibannya, namun Turut Terbanding semula Tergugat I tidak menyerahkan sertifikat tanah hak miliknya kepada Terbanding semula Penggugat, dan sebaliknya Terbanding semula Penggugat juga tidak memintanya; Beberapa hari kemudian setelah disuruh oleh Turut Terbanding semula Tergugat I, Terbanding semula Penggugat mendatangi kantor Pembanding semula Tergugat II untuk menanda tangani blanko akta jual beli (vide bukti T.II-1), sedangkan Turut Terbanding semula Tergugat I sendiri tidak pernah hadir dan menghadap Pembanding semula Tergugat II sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menanda tangani serta menyerahkan sertifikat hak miliknya untuk dilakukan peralihan hak keatas nama Terbanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa masih tertangguh dan belum terlaksananya jual beli, balik nama sertifikat dan penyerahan penguasaan tanah objek jual beli tersebut dari Turut Terbanding semula Tergugat I kepada Terbanding semula Penggugat, disebabkan Turut Terbanding semula Tergugat I tidak bisa dihubungi lagi oleh Terbanding semula Penggugat; Padahal agar jual beli tersebut dapat terlaksana, Turut Terbanding semula Tergugat I harus hadir dan datang menghadap Pembanding semula Tergugat II sebagai PPAT untuk menanda tangani akta jual beli serta menyerahkan sertifikat hak miliknya untuk dilakukan verifikasi dan validasi sertifikat di Kantor Pertanahan Nasional agar peralihan hak milik ke atas nama Terbanding semula Penggugat dapat terlaksana;

Halaman 26 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/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

Menimbang, bahwa pada hakikatnya kedatangan Terbanding semula Penggugat atas perintah Turut Pembanding semula Tergugat I maupun Turut Pembanding semula Tergugat I sendiri di kantor Pembanding semula Tergugat II hanyalah untuk menindak lanjuti perjanjian jual beli yang telah mereka sepakati; Oleh karena yang menjadi objek jual belinya adalah tanah, maka peralihan hak milik atas tanah tersebut harus dilakukan di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam rangka memenuhi perintah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Pokok Agraria; Dalam undang-undang telah ditegaskan bahwa setiap peralihan hak milik atas tanah harus didaftarkan untuk menjamin kepastian hukum; Hal ini berarti kedudukan Pembanding semula Tergugat II bukanlah sebagai Notaris sebagaimana dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama (vide pertimbangan hukum halaman 19), akan tetapi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), artinya kehadiran kedua belah pihak untuk menghadap Pembanding semula Tergugat II bukanlah membuat perjanjian jual beli, akan tetapi membuat akta jual beli sebagaimana undang-undang telah mewajibkannya;

Menimbang, bahwa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pembanding semula Tergugat II mempunyai kewenangan membuat dan mengurus akta-akta mengenai peralihan hak seperti jual beli, hibah dan lainnya, serta membuat dan mengurus akta-akta tentang pembebanan hak seperti SKMHT, APHT dan lainnya sebagaimana diatur dalam peraturan tersendiri; Meskipun banyak ditemui Notaris yang juga berprofesi sebagai PPAT, namun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah lembaga hukum yang sangat berbeda peran dan kewenangnya dengan Notaris yang masing-masingnya diatur oleh peraturan perundang-undang yang berbeda, dimana PPAT diatur oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Pelaksanaan Peraturan Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sedangkan Notaris diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris; Demikian juga dengan pengangkatannya, dimana PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan Notaris diangkat oleh Menteri Hukum dan HAM;

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui akta jual beli merupakan dokumen atau akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

Halaman 27 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/PT BNA.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PPAT) untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan; Pembuatan akta jual beli baru dilakukan oleh PPAT setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena terjadinya jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing in casu Penjual dan Pembeli; Bahwa berdasarkan Pasal 95 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, akta jual beli merupakan salah satu akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran data pendaftaran tanah; Bahwa untuk melaksanakan pembuatan akta tanah tersebut, maka kewajiban PPAT diantaranya adalah melakukan pemeriksaan di Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 101 ditegaskan pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundangan-undangan, dengan disaksikan oleh 2 (dua) saksi, dan wajib PPAT membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan serta memberikan penjelasan; Bahwa akta PPAT tersebut dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, dimana satu lembar disimpan di kantor PPAT, dan selembarnya lagi disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada para pihak hanya diberikan salinannya saja;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, akta otentik merupakan suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat; Bahwa akta PPAT yang merupakan akta otentik selain berfungsi sebagai alat bukti, juga berfungsi sebagai syarat pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, namun Kantor Pertanahan Nasional setempat akan menolak pendaftaran jika akta PPAT dibuat tidak sesuai dengan bentuk dan tata cara pengisian yang diatur dalam PERKABAN Nomor 8/2012, tanggal 27 Desember 2012;

Menimbang, bahwa dengan mengacu kepada Pasal 1868 KUH Perdata dan PERKABAN Nomor 8/2012, tanggal 27 Desember 2012 tersebut, maka bukti T.II-1 tersebut bukanlah sebuah akta apalagi sebuah akta otentik dalam bentuk akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah; Bahwa bukti T.II-1 tersebut jelas tidak lengkap dan belum sempurna sebagai sebuah akta otentik, dan masih berbentuk sebuah konsep atau draf akta, karena hanya ditanda tangani oleh Calon Pembeli sendiri in casu Terbanding semula

Halaman 28 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/PT BNA.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, tanpa ditanda tangani oleh para saksi, Calon Penjual dan PPAT, belum diberi nomor akta, hari, tanggal, bulan dan tahun pembuatannya, tidak menjelaskan identitas tanah yang diperjual belikan dan tanpa mencantumkan harganya”;

Menimbang, bahwa uraian pertimbangan diatas, timbul pertanyaan “Apakah perbuatan Pembanding semula Tergugat II tidak mau menyerahkan bukti T.II-1 berupa draft akta jual beli tersebut kepada Terbanding semula Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Terbanding semula Penggugat”, akan dipertimbangkan berikut ini;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan hal tersebut, Pasal 1365 KUH Perdata menyebutkan “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”; Bahwa dalam penerapan pasal tersebut dalam peristiwa nyata terhadap perbuatan melawan hukum tersebut berkembang, sebagaimana ditemui dalam kasus yang sangat terkenal yaitu kasus Lindenbaum-Cohen tanggal 13 Januari 1919, yang kemudian menjadi Jurisprudensi tetap; Bahwa dalam pertimbangan kasus Lindenbaum-Cohen 1919 tersebut yang dimaksud perbuatan melawan hukum tidak hanya melanggar undang-undang, akan tetapi juga termasuk setiap perbuatan atau tidak berbuat yang melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum di pelaku atau bertentangan dengan tata susila, kepatutan, ketelitian dan sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya, Terbanding semula Penggugat mendalilkan Pembanding semula Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian baginya; Bahwa perbuatan Pembanding semula Tergugat II yang merugikan Terbanding semula Penggugat adalah tidak diberikannya draft akta jual beli tersebut, karena Terbanding semula Penggugat tidak memegang surat-surat apapun untuk mengantisipasi kemungkinan akan terjadinya masalah yang akan muncul dikemudian hari dengan Turut Terbanding semula Tergugat I; Bahwa dalil Terbanding semula Penggugat tersebut tidak beralasan sama sekali, karena tampilnya bukti P.1 dipersidangan yang diajukan sendiri oleh Terbanding semula Penggugat. Selain itu penyebab kerugian tersebut bukanlah Pembanding semula Tergugat II, akan tetapi Turut Terbanding semula Tergugat I yang tidak pernah hadir dan tidak

Halaman 29 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/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)



datang menghadap Pembanding semula Tergugat II sebagai PPAT, karena ternyata Turut Terbanding semula Tergugat I bermasalah dengan tanah yang akan dijualnya kepada Terbanding semula Penggugat, atau dengan kata lain Turut Terbanding semula Tergugat I tidak memiliki tanah;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya, Akta PPAT harus dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, dimana satu lembar disimpan di kantor PPAT, dan selembarnya lagi disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada para pihak hanya diberikan salinannya saja; Oleh karena bukti T.II-1 bukanlah akta otentik, maka Pembanding semula Tergugat II tidak berkewajiban untuk menyerahkannya kepada Terbanding semula Penggugat, sehingga dengan demikian Pembanding semula Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena bukti T.II-1 hanyalah berupa draft akta jual beli dan bukan merupakan akta otentik sebagaimana dimaksud ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka Pembanding semula Tergugat II tidak berkewajiban untuk menyerahkannya kepada Terbanding semula Penggugat, karena bertentangan dengan kewajiban hukum Pembanding semula Tergugat II selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah; Bahkan perbuatan Pembanding semula Tergugat II sebagai seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut merupakan sikap hati-hati dalam memberikan pelayanan terhadap warga masyarakat dibidang peralihan hak milik atas tanah dan pendaftarannya di Kantor Nasional; Demikian juga sebaliknya tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Pembanding semula Tergugat II yang melanggar hak subjektif orang lain in casu Terbanding semula Penggugat; Bahwa kerugian yang diderita Terbanding semula Penggugat bukanlah disebabkan Pembanding semula Tergugat II tidak menyerahkan draft akta jual beli, akan tetapi karena Turut Terbanding semula Tergugat I yang tidak pernah hadir dan tidak datang menghadap Pembanding semula Tergugat II sebagai PPAT, yang di kemudian hari ternyata diketahui Turut Terbanding semula Tergugat I bermasalah dengan pemilik tanah yang akan dijualnya tersebut, sebagaimana posita angka 7;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan diatas, Hakim Anggota I berpendapat sepatutnyalah gugatan Terbanding semula Penggugat terhadap Pembanding semula Tergugat II ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, sehingga Pembanding semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Tergugat I berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum secara

Halaman 30 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/PT BNA.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggung renteng membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan jumlahnya ditetapkan sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari RBg (Rechtsreglement voor de Buitengewesten / Hukum Acara Perdata bagi Daerah Luar Pulau Jawa dan Madura) serta pasal-pasal dari undang-undang dan ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 42/Pdt.G/2020/PN Bna tanggal 28 Januari 2021, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Tergugat I untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh pada hari Rabu tanggal 14 April 2021, oleh kami: MOCH. ZAENAL ARIFIN, S.H., selaku Hakim Ketua Majelis, INDRA CAHYA, S.H.,M.H. dan SIFA'UROSIDIN, S.H.,M.H. para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh tanggal 12 Maret 2021 Nomor 25/PDT/2021/PT BNA., dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 22 April 2021 , oleh Ketua Majelis Hakim dan dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota tersebut di atas, serta RAJUDDIN, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banda Aceh tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. INDRA CAHYA, S.H.,M.H.

MOCH. ZAENAL ARIFIN,S.H.

Halaman 31 dari 32. Putusan Nomor 25/PDT/2021/PT BNA.



2. SIFA'UROSIDIN, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

RAJUDDIN, S.H.

Perincian biaya banding

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