



PUTUSAN
Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kuala Simpang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Dedi Edwar, Laki-Laki, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Pedagang, bertempat tinggal di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;

Bahtiar, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Belum bekerja, bertempat tinggal di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;

Herlina, Perempuan, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;

Hermansyah, S.E., M.M., Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan BUMD, bertempat tinggal di Jalan Keuchik Usman, Dusun Kuta Alam, Desa Ilie, Kecamatan Ulee Kareng, Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;

Ratna Wati, Perempuan, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Dusun Bahagia, Desa Dalam, Kecamatan Karang Baru, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat V**;

Halaman 1 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nilawati, Perempuan, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VI**;

Muhammad Iqbal, Laki-laki, Warga Negara Indonesia, Agama Islam, Belum Bekerja, bertempat tinggal di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VII**;

dalam hal ini Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, dan Penggugat VII memberikan kuasa kepada Yopi Moderato, S.H., Maraihut Simbolon, S.H., Pratiwi Utami Butar-Butar, S.H., Erry Afrizal, S.H., sebagai advokat/penasihat hukum, yang berkantor pada Law Office Moderato & Associates, beralamat di Jalan Taruma Nomor 56-C, Kelurahan Petisah Hulu, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Mei 2022, yang selanjutnya disebut sebagai **Kuasa Para Penggugat**;

Lawan:

Cut Nidar Wati, Umur 65 Tahun, Perempuan, bertempat tinggal di Jalan Rantau Gang Cut Mutia No. 01, Dusun Mawar, Desa Perdamaian, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

Cut Delita Andriani, Umur 46 tahun, Perempuan, dahulu bertempat tinggal di Jalan Rantau Gang Cut Mutia No. 01, Dusun Mawar, Desa Perdamaian, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, sekarang tidak diketahui keberadaannya dalam wilayah Republik Indonesia, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Halaman 2 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cut Zetia Susanti, Umur 44 tahun, Perempuan, dahulu bertempat tinggal di Jalan Rantau Gang Cut Mutia No. 01, Dusun Mawar, Desa Perdamaian, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, sekarang tidak diketahui keberadaannya dalam wilayah Republik Indonesia, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Cut Devi Julia Nora, Umur 40 tahun, Perempuan, dahulu bertempat tinggal di Jalan Rantau Gang Cut Mutia No. 01, Dusun Mawar, Desa Perdamaian, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, sekarang tidak diketahui keberadaannya dalam wilayah Republik Indonesia, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

T Zauhil Machfud, Umur 34 tahun, dahulu bertempat tinggal di Jalan Rantau Gang Cut Mutia No. 01, Dusun Mawar, Desa Perdamaian, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, sekarang tidak diketahui keberadaannya dalam wilayah Republik Indonesia, yang selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah memperhatikan dan mempelajari bukti surat yang diajukan di persidangan;

Setelah memperhatikan dan mendengar keterangan Saksi-Saksi yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 3 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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)



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan tanggal 24 Mei 2022, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Simpang pada tanggal 25 Mei 2022, dalam Register Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. DASAR KEPEMILIKAN PENGGUGAT ATAS OBYEK PERKARA.

1. Bahwa Penggugat I sampai dengan Penggugat VII (selanjutnya disebut "Para Penggugat") adalah ahli waris dari pasangan suami isteri Almarhum Ben Cut yang telah meninggal dunia pada tanggal 31 Mei 2002 dan Almarhumah Latifah yang meninggal dunia pada tanggal 04 Juli 2021, sebagaimana dimaksud dalam Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 14 Maret 2022;
2. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat V (selanjutnya disebut "Para Tergugat") adalah ahli waris dari Almarhum Zainal Abidin yang meninggal dunia pada tahun 2016, dimana Tergugat I adalah isteri sedangkan Tergugat II s/d V adalah anak-anak dari Almarhum Zainal Abidin dengan Tergugat I;
3. Bahwa semasa hidupnya ayah Para Penggugat ic. Almarhum Ben Cut dengan Almarhum Zainal Abidin dan Tergugat I, ada melakukan jual beli atas sebidang tanah Hak Milik Adat Nomor 590/06/KSG/VII/1986 tanggal 28 Juli 1986, berikut bangunan rumah semi permanen di atasnya seluas ± 239,862 M2 (dua ratus tiga puluh sembilan koma delapan ratus enam puluh dua meter persegi), yang terletak dahulu dikenal dengan Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kualasimpang, Kabupaten Aceh Timur, Provinsi Daerah Istimewa Aceh, sekarang dikenal dengan Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kualasimpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, selanjutnya disebut tanah "objek perkara", dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Ratnawati 7,50 m;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Soedarman, SH 29,90 m;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Abdul Hamid 8 m;
 - Sebelah Barat dengan tanah A. Muthalib 32 m;
4. Bahwa sebelum jual beli objek perkara dilaksanakan, antara Almarhum Ben Cut dengan Almarhum T. Zainal Abidin dan Tergugat I telah

Halaman 4 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyepakati harga jual beli objek perkara adalah sebesar Rp2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah) yang pembayarannya dilakukan secara mencicil sebanyak 3 (tiga) kali, masing-masing Rp1.500.000,- (satu juta lima ratus rupiah), Rp900.000,- (sembilan ratus rupiah) dan Rp300.000,- (tiga ratus ribu rupiah);

5. Bahwa setelah Almarhum Ben Cut melunasi pembayaran harga objek perkara kepada Almarhum Zainal Abidin dan Tergugat I, maka pada tahun 1993 Almarhum Ben Cut, Almarhum Zainal Abidin dan Tergugat I menindaklanjuti jual beli objek perkara dihadapan Camat Kota Kualasimpang selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
6. Bahwa pada saat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, ternyata Almarhum Zainal Abidin tidak menunjukkan dan menyerahkan surat asli alas hak tanah objek perkara kepada Camat Kota Kualasimpang, dengan alasan surat tersebut masih dalam agunan di bank, sehingga Camat Kota Kualasimpang selaku PPAT tidak bisa memproses jual beli objek perkara sekaligus melakukan balik nama ke atas nama Almarhum Ben Cut;
7. Bahwa oleh karena Camat Kota Kualasimpang tidak dapat memproses jual beli tanah objek perkara tersebut, maka Akta Jual Beli yang telah disiapkan tidak ditandatangani oleh PPAT Camat Kualasimpang, namun telah ditandatangani oleh Almarhum Zainal Abidin dan Tergugat I selaku Penjual, Almarhum Ben Cut selaku Pembeli dan saksi yang bernama Almarhum Syaiful AR selaku Kepala Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung;
8. Bahwa oleh karena jual beli objek perkara telah ditandatangani oleh pihak-pihak dalam perjanjian tersebut dan diketahui oleh Kepala Dusun, serta Almarhum Ben Cut telah melunasi pembayarannya kepada Almarhum Zainal Abidin dan Tergugat I, maka patut dan beralasan menurut hukum Perjanjian Jual Beli tanah objek perkara pada tahun 1993 tersebut adalah sah dan memiliki kekuatan hukum, hal mana bersesuaian dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975, menyebutkan : "Jual beli adalah sah apabila telah

Halaman 5 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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

memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdara atau Hukum Adat secara riil dan kontan diketahui oleh Kepala Kampung”;

9. Bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah obyek perkara kepada Almarhum Ben Cut ic. ayah Para Penggugat telah dilakukan sesuai dengan aturan hukum, dimana proses ganti rugi telah dilakukan atas dasar itikad baik, maka beralasan hukum Almarhum Bencut ic. Para Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek perkara sekaligus menyatakan Almarhum Ben Cut sebagai pembeli yang beritikad baik yang wajib memperoleh perlindungan hukum, sebagaimana dimaksud dalam:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996, yang kaidahnya menyebutkan, “Pembeli yang beritikad baik yang dilakukan secara terang-terangan, tidak tersembunyi, telah dibayar kontan dan uang telah diterima oleh penjual dan di depan pejabat yang berwenang untuk itu, wajib mendapatkan perlindungan hukum”;
- b. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012, pada butir IX dan SEMA No. 5 Tahun 2014 yang merumuskan, “Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli); Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak;

II. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN PARA TERGUGAT

10. Bahwa oleh karena Almarhum Zainal Abidin dan Tergugat I tidak juga menyerahkan asli surat tanah yang menjadi objek jual beli tersebut, maka Para Penggugat telah berupaya secara kekeluargaan meminta agar Almarhum Zainal Abidin dan Tergugat I untuk menyerahkan surat tanah tersebut untuk kelanjutan proses jual beli objek perkara, antara lain:

- Bahwa pada tahun 2000, Penggugat I ic. Dedi Edwar dengan seizin ayahnya menemui Almarhum Zainal Abidin ke rumahnya menanyakan surat kepemilikan atas tanah tersebut yang tidak kunjung diserahkan

Halaman 6 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada ayahnya walaupun telah lunas dibayarkan, namun Penggugat I diusir oleh Almarhum Zainal Abidin dengan alasan tidak jelas;

- Bahwa pada tahun 2001, Penggugat IV ic. Hermansyah kembali menemui Almarhum Zainal Abidin untuk meminta surat kepemilikan atas tanah yang telah dibeli dan dilunasi Almarhum Ben Cut, dengan memberikan pengganti biaya pengurusan surat jual beli sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), namun Almarhum Zainal Abidin menolaknya dan meminta Penggugat IV untuk membeli kembali tanah tersebut senilai Rp250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), namun Penggugat IV tidak menyanggupinya karena pada prinsipnya jual beli objek perkara sudah terjadi;
- 11. Bahwa hingga Almarhum Ben Cut meninggal dunia pada tahun 2002, sampai gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kualasimpang, surat kepemilikan atas tanah objek perkara tidak juga diserahkan oleh Almarhum Zainal Abidin dan Tergugat I kepada Para Penggugat;
- 12. Bahwa selanjutnya sekitar tahun 2012, Tergugat IV ic. Cut Devi Julia Nora menemui Penggugat IV di kantornya dengan maksud menjual surat kepemilikan atas tanah yang selama ini disengketakan dengan kompensasi sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), namun Penggugat IV menolaknya, sebab pada saat itu Tergugat IV justru menunjukkan Asli Sertipikat Hak Milik Nomor 61 tanggal 22 Agustus 1989 atas nama Zainal Abidin dan Cut Nidarwati ic. Tergugat I, yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur dan menyerahkan kepada Penggugat IV fotocopy Sertipikat Hak Milik tersebut, bukannya surat tanah Hak Milik Adat Nomor 590/06/KSG/VII/1986, tanggal 28 Juli 1986;
- 13. Bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas, ternyata tanah objek perkara yang dijual oleh Almarhum Zainal Abidin dan Tergugat I kepada Almarhum Ben Cut pada tahun 1993 adalah tanah yang telah bersertifikat yang telah diterbitkan pada tahun 1989, dan bukan tanah hak milik adat sebagaimana yang diakui oleh Almarhum Zainal Abidin dan Tergugat I

Halaman 7 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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

pada saat dilakukan jual beli, apalagi faktanya dalam fotocopy SHM tersebut tidak ada bukti pemasangan Hak Tanggungan;

14. Bahwa setelah Almarhum Ben Cut meninggal dunia, pada tahun 2008 dan 2010 Para Penggugat selalu mendapat teror dari Almarhum Zainal Abidin, dengan membuat laporan ke Polres Kualasimpang dengan tuduhan melakukan penyerobotan tanah yang telah dibeli oleh Almarhum Ben Cut, hingga Almarhum Latifah ibu Para Penggugat ditetapkan sebagai tersangka;
15. Bahwa selanjutnya Tergugat I kembali membuat laporan terhadap Penggugat III dan Penggugat IV ke Kepolisian Daerah Aceh di Banda Aceh atas dugaan tindak pidana perampasan hak atas tanah dan penyerobotan serta pemalsuan sesuai dengan Laporan Polisi No. LP/B/255/XI/2021/SPKT/POLDA ACEH, tanggal 26 November 2021, padahal tanah objek perkara telah dibeli secara sah oleh Almarhum Ben Cut;
16. Bahwa di samping itu, sejak tanah objek perkara dibeli oleh Almarhum Ben Cut pada tahun 1993 sampai sekarang atau selama 29 tahun, kedua orang tua Para Penggugat dan dilanjutkan oleh Para Penggugat telah menguasai dan mengusahai tanah objek perkara secara terus-menerus dengan itikad baik, sehingga tindakan Para Tergugat yang berusaha untuk mengambil alih tanah objek perkara secara melawan hukum juga dikualifikasi telah kadaluwarsa, sebagaimana diatur dalam:
 - Pasal 1963 KUHPerdata yang menegaskan: “seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, dengan suatu besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan kadaluwarsa”;
 - Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 24 September 1958 Nomor 329 K/Sip/1957 yang kaidah hukumnya menyatakan, “Orang yang membiarkan saja tanahnya menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (“rechtsverwerking”);

Halaman 8 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka patut dan beralasan menurut hukum perbuatan Almarhum Zainal Abidin dan Tergugat I yang menyatakan alas hak tanah objek perkara adalah tanah hak milik adat bukan tanah bersertifikat dalam jual beli dengan Almarhum Ben Cut pada tahun 1993 dan perbuatan Para Tergugat yang tidak menyerahkan surat alas hak tanah objek perkara yang telah dibayar seluruhnya oleh Almarhum Ben Cut kepada Almarhum Zainal Abidin dan Tergugat I untuk dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
18. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian baik materil maupun immateril kepada Para Penggugat, dengan rincian sebagai berikut:
- Kerugian Materil:
- Biaya-biaya yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan oleh Para Penggugat dalam pengurusan perkara ini maupun menghadapi laporan polisi di Polres Kualasimpang dan Polda Aceh yang diperkirakan sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Kerugian immateril:
- Akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, maka harga diri Para Penggugat telah dilecehkan dan menimbulkan penderitaan batin bagi Para Penggugat, yang tentunya tidak dapat dinilai dengan sejumlah uang, namun untuk mudahnya dalam gugatan ini, ditentukan sebesar Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
19. Bahwa untuk itu beralasan hukum kiranya Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kualasimpang cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil dan immateril yang dialami Para Penggugat yang keseluruhannya sebesar Rp1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah), kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum yang tetap;

Halaman 9 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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

20. Bahwa oleh karena Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka patut dan beralasan pula untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk menyerahkan asli surat alas hak tanah objek perkara kepada Para Penggugat dengan baik;
21. Bahwa apabila Para Tergugat lalai dan tidak mematuhi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini, maka Para Penggugat mohon untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai Para Tergugat menyerahkan asli surat alas hak tanah objek perkara kepada Para Penggugat;
22. Bahwa agar gugatan ini kelak tidak hampa dan untuk menjamin nantinya Para Tergugat membayar ganti kerugian yang dimohonkan dalam perkara ini, maka beralasan hukum Para Penggugat mohon untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*), terhadap harta tidak bergerak milik Tergugat I berupa tanah dan bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jalan Rantau Gang Cut Mutia No. 01 Dusun Mawar, Desa Perdamaian, Kecamatan Kota Kualasimpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh;
23. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti autentik, sesuai ketentuan Pasal 191 Rbg/180 HIR jo. angka 4 huruf a SEMA No. 3 Tahun 2000, maka beralasan kiranya Para Penggugat mohon untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi;
24. Berdasarkan seluruh dalil-dalil dan uraian yuridis tersebut di atas, maka Para Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kualasimpang cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memanggil para pihak dalam suatu hari persidangan yang ditentukan untuk itu, serta berkenan menjatuhkan putusan dalam perkara ini yang amarnya berbunyi sebagai berikut:
 1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 10 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akte Jual Beli tahun 1993 antara Almarhum Zainal Abidin dan Cut Nidarwati dengan Almarhum Ben Cut;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah luas $\pm 239,862$ M2 (dua ratus tiga puluh sembilan koma delapan ratus enam puluh dua meter persegi) yang terletak di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kualasimpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh sebagai warisan dari orang tuanya, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Ratnawati 7,50 m;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Soedarman, SH 29,90 m;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Abdul Hamid 8 m;
 - Sebelah Barat dengan tanah A. Muthalib 32 m;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk menyerahkan seluruh surat asli alas hak tanah yang timbul atas objek perkara tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan baik;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum yang tetap atas kerugian materil dan immateril yang keseluruhannya sebesar Rp1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya sejak putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap sampai dengan

Halaman 11 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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

Para Tergugat menyerahkan surat asli tanah objek perkara kepada Para Penggugat;

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorrad*) meskipun ada perlawanan Banding maupun Kasasi;

10. Menghukum Tergugat I Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Pengadilan Negeri Kualasimpang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Kuasa Para Penggugat telah datang menghadap, demikian juga dengan Tergugat I telah datang menghadap kuasanya, yaitu Tedi Irawan S.H., M.H., dan Raja Pangihutan, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Juni 2022, sebagai advokat, pengacara dan konsultan hukum, yang beralamat kantor di Jalan Medan-Banda Aceh, Desa Sungai Liput Nomor 134, Kecamatan Kejuruan Muda, Kabupaten Aceh Tamiang, Tergugat III dan Tergugat V juga telah datang menghadap sendiri di persidangan, sedangkan Tergugat II dan Tergugat IV tidak hadir di persidangan walau telah dipanggil secara patut dan sah, berdasarkan relas panggilan tanggal 2 Juni 2022, 29 Juni 2022, 8 Agustus 2022, maka Tergugat II dan Tergugat IV yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para Pihak melalui mediasi, sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk Fadlan Ardi, S.H., yang merupakan Hakim pada Pengadilan Negeri Kuala Simpang, sebagai Mediator, berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp tanggal 18 Juli 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 4 Agustus 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 12 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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 oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V tidak hadir pada sidang dengan agenda pembacaan surat gugatan dan jawaban, maka tidak mendapat persetujuan dari Para Pihak untuk melakukan persidangan secara elektronik, sehingga persidangan tidak dilakukan secara elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, oleh karena Tergugat I hanya hadir pada sidang dengan agenda pemeriksaan para pihak, mediasi, serta pada saat pembacaan putusan, sedangkan Tergugat III dan Tergugat V hanya hadir pada sidang dengan agenda pemeriksaan para pihak dan mediasi, kemudian Tergugat II dan Tergugat IV tidak hadir di persidangan, padahal Para Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, maka Para Tergugat tidak menggunakan haknya untuk memberikan jawaban atas gugatan Para Penggugat tersebut, meskipun di persidangan telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat dan ketentuan pada Pasal 180 RBg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*), Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat pada hari Senin, tanggal 19 September 2022, yang dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat serta tokoh masyarakat yaitu Datok Penghulu beserta Kepala Lorong setempat, yang pada pokoknya mengenai lokasi dan batas-batas objek sengketa yang ditunjuk oleh Kuasa Para Penggugat sebagaimana yang termuat dalam Gugatan Para Penggugat, serta pada saat sidang pemeriksaan setempat diketahui Para Penggugat telah menguasai objek sengketa sampai dengan perkara a quo diajukan ke persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

Halaman 13 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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

1. Fotokopi Surat Keterangan Meninggal Dunia Nomor 472.12/592 tanggal 5 April 2022 dari Kantor Datok Penghulu Kampung Bukit Tempurung, yang pada pokoknya menerangkan Bencut telah meninggal dunia pada tanggal 31 Mei 2002, surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Meninggal Dunia Nomor 440/2366 tanggal 7 Juli 2021 dari Rumah Sakit Umum Daerah Aceh Tamiang, yang pada pokoknya menerangkan Latifah telah meninggal dunia pada tanggal 4 Juli 2021, surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris Nomor 470/468 tanggal 14 Maret 2022 dari Kantor Datok Penghulu Bukit Tempurung dengan diketahui Para Saksi dan Camat Kota Kuala Simpang, yang pada pokoknya menerangkan Bencut dan Latifah memiliki 7 (tujuh) orang anak, yang bernama Dedi Edwar, Bahtiar, Herlina, Hermansyah, S.E., M.Si., Ratna Wati, Nilawati, Muhammad Iqbal, surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 1116052608690001 atas nama Dedi Edwar, surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 1116050506720001 atas nama Bahtiar, surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 1116056304770002 atas nama Herlina, surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 1116036602800002 atas nama Ratna Wati, surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 1171041204770004 atas nama Hermansyah, S.E., M.Si, surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 1116055211820003 atas nama Nilawati, surat tersebut diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 1116051608860003 atas nama Muhammad Iqbal, surat tersebut diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 tanggal 3 Maret 2021 dari Badan Pengelola Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Tamiang, atas objek pajak di Dusun Inpres, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang dan wajib pajak bernama Ben Cut, surat tersebut diberi tanda P-11;

Halaman 14 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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

12. Fotokopi Kartu Keluarga (KK) Nomor 025/470/02/2004 atas nama Kepala Keluarga T. Zainal Abidin, surat tersebut diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1992 tanggal 1 April 1992 dari Kantor Pelayanan PBB Langsa, atas objek pajak di Desa Bukit Tempurung, Kabupaten Aceh Timur dan wajib pajak bernama Zainal Abidin, surat tersebut diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Draft Akta Jual Beli dari Camat Kota Kuala Simpang sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara Zainal Abidin dan Cut Nidarwati sebagai penjual dan Ben Cut sebagai pembeli atas sebidang tanah seluas 239,862 m2 (dua ratus tiga puluh sembilan koma delapan enam dua meter persegi), yang terletak di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Timur, yang berasal dari bekas hak milik adat, surat tersebut diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 61 tanggal 22 Agustus 1989, atas nama pemegang hak Zainal Abidin dan Cut Nidarwati, atas sebidang tanah seluas 313 m2 (tiga ratus tiga belas meter persegi), yang terletak di Desa Bukit Tempurung, yang berasal dari pengakuan hak milik adat, surat tersebut diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor 1116050107550057 atas nama Syaiful AR, surat tersebut diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Surat Undangan Nomor B/156/II/RES.1.2./2022/Subdit II Resum tanggal 23 Februari 2022 dari Kepolisian Daerah Aceh kepada Hermansyah, S.E., M.Si., surat tersebut diberi tanda P-17;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat dari Kuasa Para Penggugat yang tertanda P-1, P-3, P-6, P-7, P-8, P-9, P-11, P-14, P-16 tersebut, merupakan fotokopi yang telah sesuai dan diperlihatkan aslinya serta telah diberi meterai secukupnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sedangkan alat bukti surat dari Kuasa Para Penggugat yang tertanda P-2, P-4, P-5, P-10, P-12, P-13, P-15, P-17, merupakan fotokopi dari fotokopi yang telah diberi meterai secukupnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yang telah memberikan keterangan di

Halaman 15 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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

bawah sumpah, dan pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi NURLIANA:

- Bahwa Saksi mengenal (Alm.) Ben Cut dan Para Penggugat, namun tidak ada hubungan keluarga dengan Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi merupakan istri dari seseorang bernama Syaiful AR, yang merupakan Kepala Lorong di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang sejak tahun 1985 sampai dengan tahun 2013;
- Bahwa Syaiful AR telah meninggal dunia pada tahun 2013;
- Bahwa Saksi tinggal di Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang sejak tahun 1992 sampai dengan sekarang;
- Bahwa sejak Saksi tinggal di Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, (Alm.) Ben Cut beserta istri dan Para Penggugat telah menempati sebuah rumah, yang terletak di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai proses jual beli antara (Alm.) Zainal Abidin dan (Alm.) Ben Cut;
- Bahwa pada tahun 1993, Saksi mengetahui Syaiful AR pernah menyimpan dokumen terkait jual beli tanah, yang terletak di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang;
- Bahwa Saksi mengetahui rumah yang ditinggali oleh (Alm.) Ben Cut masih ditinggali oleh anak dari (Alm.) Ben Cut sampai dengan sekarang;
- Bahwa Saksi mengetahui (Alm.) Ben Cut mempunyai istri dan beberapa orang anak, namun Saksi tidak mengetahui identitas lengkap dari seluruh anak (Alm.) Ben Cut;

Halaman 16 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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

2. Saksi HALIMATUN:

- Bahwa Saksi mengenal keluarga (Alm.) Ben Cut dan keluarga (Alm.) Zainal Abidin, namun tidak ada hubungan keluarga dengan Para Penggugat dan Para Tergugat;
- Bahwa Saksi mengenal Syaiful AR, yang merupakan Kepala Lorong di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang sampai dengan tahun 2013;
- Bahwa Saksi merupakan tetangga dari keluarga (Alm.) Ben Cut, yang telah tinggal di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang kurang lebih 30 (tiga puluh) tahun;
- Bahwa sejak Saksi tinggal di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang kurang lebih 30 (tiga puluh) tahun tersebut, Saksi mengetahui keluarga (Alm.) Ben Cut telah menempati sebuah tanah dan bangunan berupa rumah, yang terletak di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang;
- Bahwa Saksi mengetahui keluarga (Alm.) Ben Cut, telah menempati tanah dan bangunan berupa rumah tersebut, kurang lebih 30 (tiga puluh) tahun dan tidak pernah menelantarkannya;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah dan bangunan berupa rumah yang ditempati oleh keluarga (Alm.) Ben Cut tersebut, sebelumnya merupakan tanah milik (Alm.) Zainal Abidin dan Cut Nidar Wati;
- Bahwa sampai saat ini, Saksi tidak pernah melihat mengenai dokumen kepemilikan atas tanah dan bangunan berupa rumah tersebut;
- Bahwa sampai saat ini, Saksi juga tidak pernah mengetahui mengenai proses jual beli tanah dan bangunan berupa rumah tersebut, sehingga ditempati oleh keluarga (Alm.) Ben Cut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara jelas permasalahan antara (Alm.) Ben Cut dan (Alm.) Zainal Abidin serta Cut Nidar Wati, namun sempat mengetahui kabar adanya laporan polisi terkait permasalahan tersebut;

Halaman 17 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Saksi HANIFA WARNI:

- Bahwa Saksi merupakan pensiunan, yang pernah bekerja di Kantor Kecamatan Kota Kuala Simpang dari tahun 1985 sampai dengan tahun 2009;
- Bahwa selama Saksi bekerja tersebut, Saksi bertugas membantu urusan pemerintahan, termasuk mengenai administrasi dokumen di Kantor Kecamatan Kota Kuala Simpang;
- Bahwa Saksi mengetahui Camat Kota Kuala Simpang juga merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara);
- Bahwa Saksi mengetahui Para Pihak dalam Draft Akta Jual Beli dari Camat Kota Kuala Simpang sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara Zainal Abidin dan Cut Nidarwati sebagai penjual dan Ben Cut sebagai pembeli atas sebidang tanah seluas 239,862 m2 (dua ratus tiga puluh sembilan koma delapan enam dua meter persegi), yang terletak di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Timur;
- Bahwa Saksi mengetahui Draft Akta Jual Beli dari Camat Kota Kuala Simpang sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara Zainal Abidin dan Cut Nidarwati sebagai penjual dan Ben Cut merupakan format baku yang berlaku pada saat itu dan didapat dari Kantor Pos;
- Bahwa Saksi mengetahui pada saat itu, sekitar tahun 1993, (Alm.) Zainal Abidin sebagai penjual datang ke Kantor Camat Kota Kuala Simpang untuk memohon mengajukan Akta Jual Beli untuk jual beli tanah seluas 239,862 m2 (dua ratus tiga puluh sembilan koma delapan enam dua meter persegi), yang terletak di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Timur;
- Bahwa Saksi mengetahui pada saat itu, sekitar tahun 1993, (Alm.) Zainal Abidin sebagai penjual datang ke Kantor Camat Kota Kuala Simpang untuk memohon mengajukan Akta Jual Beli tersebut, dengan membawa beberapa kelengkapan sebagai persyaratan, yang salah satunya merupakan kwitansi sebagai bukti pembayaran;
- Bahwa Saksi mengetahui pada saat itu, sekitar tahun 1993, (Alm.) Zainal Abidin sebagai penjual datang ke Kantor Camat Kota Kuala

Halaman 18 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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

Simpang untuk memohon mengajukan Akta Jual Beli tersebut, dengan menerangkan tanah tersebut berasal dari tanah bekas hak milik adat, yang disertai dengan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Desa/Datuk Penghulu;

- Bahwa Saksi mengetahui pada saat itu, sekitar tahun 1993, setelah (Alm.) Zainal Abidin sebagai penjual datang ke Kantor Camat Kota Kuala Simpang untuk memohon mengajukan Akta Jual Beli tersebut, maka Kantor Camat Kota Kuala Simpang membeli Draft Akta Jual Beli dari Kantor Pos, kemudian diisi sesuai dengan permohonan dari (Alm.) Zainal Abidin sebagai penjual, setelah itu Draft Akta Jual Beli diserahkan kepada (Alm.) Zainal Abidin untuk dilengkapi, namun sampai saat ini tidak pernah diserahkan kembali ke Kantor Camat Kota Kuala Simpang untuk ditandatangani oleh Camat Kota Kuala Simpang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pada saat itu, sekitar tahun 1993, mengenai dokumen berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 61 tanggal 22 Agustus 1989, atas nama pemegang hak Zainal Abidin dan Cut Nidarwati, atas sebidang tanah seluas 313 m2 (tiga ratus tiga belas meter persegi), yang terletak di Desa Bukit Tempurung;
- Bahwa apabila pada saat itu, sekitar tahun 1993, Saksi mengetahui mengenai dokumen berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 61 tanggal 22 Agustus 1989, atas nama pemegang hak Zainal Abidin dan Cut Nidarwati, atas sebidang tanah seluas 313 m2 (tiga ratus tiga belas meter persegi), yang terletak di Desa Bukit Tempurung, maka proses Akta Jual Beli harus berdasarkan dokumen tersebut, dan bukan berdasarkan Surat Keterangan Tanah dari Kantor Desa;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah yang berasal dari bekas hak milik adat dapat dilakukan proses jual beli serta didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat dan melakukan pemeriksaan langsung terhadap objek atas sebidang tanah, yang diajukan permohonan oleh (Alm.) Zainal Abidin sebagai penjual;

Halaman 19 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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 Para Tergugat tidak mengajukan alat bukti, meskipun di persidangan telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis di persidangan pada tanggal 26 September 2022, dan Tergugat I mengajukan Kesimpulan secara tertulis di persidangan pada tanggal 3 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mohon agar Majelis Hakim mengabulkan petitum Para Penggugat sebagaimana telah diuraikan dalam gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai dalil gugatan Para Penggugat, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai kompetensi absolut, kompetensi absolut (*absolute competentie*) atau kewenangan mutlak adalah kewenangan suatu badan pengadilan dalam memeriksa jenis perkara tertentu yang secara mutlak tidak dapat diperiksa oleh badan pengadilan lain, kekuasaan peradilan umum adalah memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana baik itu bersifat umum maupun khusus dan perkara perdata yang bersifat umum maupun niaga;

Menimbang, bahwa sesuai maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat tersebut di atas, maka menurut Majelis Hakim, Pengadilan Negeri Kuala Simpang berwenang untuk memeriksa dan memutus gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg (*Rechtreglement Voor de Buitengewesten*), Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatan tersebut di atas;

Halaman 20 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan diantara Para Penggugat dan Para Tergugat pada perkara *a quo* sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatan adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat selaku ahli waris dari (Alm.) Zainal Abidin, karena (Alm.) Zainal Abidin sebagai penjual tidak menunjukan dan menyerahkan surat asli alas hak atas tanah, terkait jual beli sebidang tanah bekas hak milik adat berikut bangunan rumah semi permanen di atasnya seluas $\pm 239,862$ m2 (dua ratus tiga puluh sembilan koma delapan ratus enam puluh dua meter persegi), yang terletak di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kualasimpang, Kabupaten Aceh Tamiang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa terdapat beberapa pertanyaan yang dapat dijadikan sebagai rumusan masalah yang perlu diselesaikan untuk mengungkap kebenaran petitum tersebut:

1. Apakah Akta Jual Beli Tahun 1993 antara Almarhum Zainal Abidin dan Cut Nidarwati dengan Almarhum Ben Cut adalah sah dan berkekuatan hukum?;
2. Apakah Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah luas $\pm 239,862$ M2 (dua ratus tiga puluh sembilan koma delapan ratus enam puluh dua meter persegi) yang terletak di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kualasimpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh?
3. Apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*)?

TENTANG JUAL BELI TANAH:

Menimbang, bahwa jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang disepakati, sehingga perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas

Halaman 21 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda *koop en verkoop*, yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoopt* (menjual), sedang yang lainnya *koopt* (membeli);

Menimbang, bahwa Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan syarat sahnya suatu perjanjian yang sah diperlukan empat syarat, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, satu hal tertentu, serta suatu sebab yang halal. Dua syarat yang pertama merupakan syarat yang menyangkut subyeknya (syarat subyektif), sedangkan dua syarat terakhir adalah mengenai obyeknya (syarat obyektif). Suatu perjanjian yang mengandung cacat pada subyeknya tidak selalu menjadikan perjanjian tersebut menjadi batal dengan sendirinya, tetapi seringkali hanya memberikan kemungkinan untuk dibatalkan, sedangkan perjanjian yang cacat dalam segi obyeknya adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa obyek perjanjian jual beli merupakan barang tertentu yang setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli, sehingga menjadi sah dalam perjanjian jual beli. Menurut ketentuan Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kebendaan adalah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak yang dapat dikuasai oleh hak milik. Sedangkan dalam ilmu hukum, pengertian benda lebih luas, yaitu segala sesuatu yang dapat menjadi obyek hukum dan barang-barang yang dapat menjadi milik serta hak setiap orang yang dilindungi oleh hukum. Secara umum, kebendaan terbagi menjadi benda bertubuh dan yang tidak bertubuh. Selain itu benda juga dapat dibedakan menjadi benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda tidak bergerak dapat dibedakan menjadi benda tidak bergerak karena sifatnya, yaitu tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya, misalnya pohon, kemudian benda tidak bergerak karena tujuannya, misalnya mesin pabrik, serta benda tidak bergerak menurut ketentuan undang-undang, yaitu hak atas benda-benda tidak bergerak, misalnya hak memungut hasil atas benda tidak bergerak, hak memakai atas benda tidak bergerak, dan hipotik;

Halaman 22 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsesual yang menjiwai hukum perjanjian, maka perjanjian jual beli itu sudah tercipta pada saat tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga. Hukum perjanjian dari hukum perdata menganut asas konsesualisme, yang artinya, untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau terciptanya konsensus sebagaimana dimaksudkan di atas. Proses peralihan hak atas barang tersebut dilakukan secara terang dan tunai. Terang artinya perjanjian jual beli tersebut dilakukan secara terbuka dan tidak menutupi, sedangkan tunai artinya harga jual belinya harus dibayarkan secara tunai;

Menimbang, bahwa dalam hal jual beli tanah harus memenuhi syarat materiil dan formil, sebagai berikut:

1. Syarat materiil, merupakan syarat yang menentukan sahnya jual beli tanah dan bangunan tersebut, yaitu:

a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah tersebut tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, atau hak pakai;

b. Penjual berhak menjual tanah dan bangunan yang bersangkutan

Yang berhak menjual tanah dan bangunan yang bersangkutan adalah pemiliknya. Kalau pemilik sebidang tanah yang bersangkutan hanya satu orang, maka ia berhak menjual sendiri bidang tanah tersebut. Akan tetapi, bila pemilik tanah dua orang, maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu secara bersama-sama, dan tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual;

c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa

Mengenai hak atas tanah yang bisa diperjualbelikan/dialihkan telah ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang

Halaman 23 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp



Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu, hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai;

2. Syarat Formil

Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Kemudian, setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 37 juga menyatakan, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Menteri Agraria dan Tata Ruang, yang mempunyai kewenangan untuk membuat Akta Jual beli. Namun demikian, jual beli yang dilakukan tidak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah sebagaimana Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat, yaitu harus memenuhi asas terang dan

Halaman 24 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tunai. Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama, sedangkan asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi;

Menimbang, bahwa dalam sejumlah Putusan Mahkamah Agung RI pembeli beritikad baik diartikan sebagai pembeli yang sekali-kali tidak menduga bahwa yang menjual tanah itu bukan satu-satunya orang yang berhak untuk itu atau pembeli yang tidak mengetahui adanya cacat hukum dalam jual beli yang dilakukannya;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, berdasarkan fakta-fakta hukum yang berasal dari alat bukti yang diajukan di persidangan, ditemukan fakta, pada tahun 1993, semasa hidupnya ayah Para Penggugat yaitu, Almarhum Ben Cut dan Almarhum Zainal Abidin beserta Cut Nidar Wati, selaku Tergugat I, telah melakukan jual beli atas sebidang tanah bekas hak milik adat seluas $\pm 239,862$ m² (dua ratus tiga puluh sembilan koma delapan ratus enam puluh dua meter persegi) berikut bangunan di atasnya, yang saat ini terletak di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh (*vide* bukti surat Penggugat P-14), dengan harga jual beli sejumlah Rp2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah), yang pembayarannya telah dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali, masing-masing Rp1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), Rp900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah) dan Rp300.000,- (tiga ratus ribu rupiah), namun belum dapat dilakukan pendaftaran atas tanah tersebut karena Draft Akta Jual Beli antara Zainal Abidin dan Cut Nidarwati sebagai penjual dan Ben Cut sebagai pembeli, belum ditandatangani oleh Camat Kota Kuala Simpang sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (*vide* bukti surat Penggugat P-14), dan pada saat itu Almarhum Zainal Abidin tidak menunjukkan dan menyerahkan surat asli sebagai alas hak atas tanah tersebut;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut dihubungkan dengan fakta hukum di persidangan, menurut Majelis Hakim, jual beli yang dilakukan antara Almarhum Ben Cut dan Almarhum Zainal Abidin beserta Cut Nidar Wati, selaku Tergugat I, atas sebidang tanah bekas hak milik adat seluas $\pm 239,862$ m² (dua ratus tiga puluh sembilan koma

Halaman 25 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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

delapan ratus enam puluh dua meter persegi) berikut bangunan di atasnya, yang saat ini terletak di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, adalah sah menurut hukum, karena telah memenuhi asas terang dan tunai. sebagaimana Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dan Almarhum Ben Cut merupakan pembeli yang beritikad baik, namun demikian terhadap Draft Akta Jual Beli antara Zainal Abidin dan Cut Nidarwati sebagai penjual dan Ben Cut sebagai pembeli, yang belum ditandatangani oleh Camat Kota Kuala Simpang sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat dianggap sah dan nilai pembuktian akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan;

TENTANG KEPEMILIKAN TANAH:

Menimbang, bahwa tanah merupakan salah satu benda (objek) yang dapat dikuasai oleh setiap orang (subjek) dengan hak kebendaan yang telah diatur dalam hukum benda. Perolehan hak kebendaan menurut doktrin hukum benda secara umum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu dengan jalan *occupatio* dan dengan jalan *tradition*, cara memperoleh hak kebendaan dengan jalan *occupatio* dilakukan dengan mendaku atau menduduki benda yang dikehendaki. Cara memperoleh ini bersifat originair, artinya seseorang memperolehnya secara mandiri tanpa bantuan dari orang yang menguasai lebih dahulu. Cara perolehan hak kebendaan yang kedua adalah *traditio*, dilakukan karena ada seseorang yang sebelumnya menguasai hak kebendaan tersebut telah menyerahkan benda yang dikuasainya kepada orang lain;

Menimbang, bahwa pengaturan mengenai hak-hak kebendaan yang berkaitan dengan tanah haruslah berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), hak-hak atas tanah antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut

Halaman 26 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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

hasil hutan. Sementara itu, Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), memberi pengertian bahwa hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial), dan hak milik tersebut dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Selain itu, hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum;

Menimbang, bahwa pemindahan hak atas tanah, dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemecahan bidang tanah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng*; dan hibah-wasiat atau “*legaat*”, pembagian hak bersama, serta warisan. Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia, sehingga sejak saat itu para ahli waris menjadi pemegang hak yang baru. Sementara itu, cara perolehan hak milik yang diatur dalam Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini terdiri dari pendakuan (*toeeigening*); ikutan (*natrekking*), lampainya waktu/daluwarsa (*verjaring*), pewarisan (*erfopvolging*); dan penyerahan (*levering*);

Menimbang, bahwa pada dasarnya suatu proses pewarisan terjadi karena adanya kematian dan dengan sendirinya karena kematian harta waris pewaris beralih kepada ahli waris. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, surat keterangan waris sebagai salah satu dokumen yang digunakan dalam proses pendaftaran tanah yang terjadi karena warisan bagi Warga Negara Indonesia penduduk asli, yaitu surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal, maka surat keterangan hak waris atau keterangan hak waris atau surat keterangan ahli waris baik yang dibuat sendiri melalui suatu pernyataan oleh para ahli waris maupun yang dibuat

Halaman 27 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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

langsung melalui pernyataan kepala desa pada prinsipnya memiliki kekuatan hukum sebagai bukti dalam hal peralihan hak atas tanah karena pewarisan sepanjang surat keterangan hak waris tersebut dibuat secara sah dan seluruh ahli waris yang sah termuat dalam surat keterangan hak waris tersebut;

Menimbang, bahwa mengenai kepemilikan atas tanah, pada dasarnya berdasarkan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat:

1. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
2. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Penjelasan Pasal 24 ayat (1) huruf f Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, salah satu bukti tertulis yang dimaksud adalah akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala

Halaman 28 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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

Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini;

Menimbang, bahwa tanah milik adat adalah hak atas tanah yang lahir berdasarkan proses adat setempat, yang akan dikonversi menjadi hak milik namun belum terdaftar. Konversi adalah penyesuaian hak atas tanah yang telah diberikan berdasarkan peraturan yang lama dan tidak diberlakukan lagi kepada peraturan yang baru yang berlaku sampai saat ini, sehingga hak atas tanah dengan status hak milik adat yang belum pernah diterbitkan sertifikat tanahnya sebagaimana dimaksud, perlu didaftarkan dengan cara kepala desa terlebih dahulu harus mengeluarkan surat keterangan milik adat yang merupakan dasar dari penerbitan sertifikat tanahnya;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, berdasarkan fakta-fakta hukum yang berasal dari alat bukti yang diajukan di persidangan, ditemukan fakta, pada awalnya Almarhum Zainal Abidin beserta Cut Nidar Wati memiliki hak milik bekas tanah adat berikut bangunan di atasnya (*vide* bukti surat Penggugat P-13), yang saat ini terletak di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, kemudian pada tahun 1993, Almarhum Zainal Abidin beserta Cut Nidar Wati, selaku Tergugat I, telah menjual tanah seluas $\pm 239,862$ m² (dua ratus tiga puluh sembilan koma delapan ratus enam puluh dua meter persegi), di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh tersebut, kepada ayah dari Para Penggugat, yaitu Almarhum Ben Cut, dengan harga jual beli sejumlah Rp2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah), yang pembayarannya telah dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali, masing-masing Rp1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), Rp900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah) dan Rp300.000,- (tiga ratus ribu rupiah), namun belum dapat dilakukan pendaftaran atas tanah tersebut karena Draft Akta Jual Beli antara Zainal Abidin dan Cut Nidarwati sebagai penjual dan Ben Cut sebagai pembeli, belum ditandatangani oleh Camat Kota Kuala Simpang sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (*vide* bukti surat Penggugat P-14), dan pada saat itu Almarhum Zainal Abidin tidak menunjukkan dan menyerahkan surat asli sebagai alas hak atas tanah tersebut, selanjutnya sejak saat itu,

Halaman 29 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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

Almarhum Ben Cut beserta keluarga telah menguasai tanah tersebut, namun pada tahun 2002, Ben Cut meninggal dunia, dan meninggalkan Para Penggugat sebagai ahli waris (*vide* bukti surat Penggugat P-3), sehingga sampai saat perkara diajukan tanah tersebut dikuasai oleh Para Penggugat sebagai ahli waris Almarhum Ben Cut;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut dihubungkan dengan fakta hukum di persidangan, menurut Majelis Hakim, Almarhum Ben Cut sebagai pembeli yang beritikad baik atas hak milik bekas tanah adat seluas $\pm 239,862$ m² (dua ratus tiga puluh sembilan koma delapan ratus enam puluh dua meter persegi) berikut bangunan di atasnya, yang saat ini terletak di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, dan Almarhum Ben Cut beserta Para Penggugat sebagai ahli waris telah menguasai secara fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut dengan itikad baik dan secara terbuka, serta tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya, maka dengan demikian Para Penggugat sebagai ahli waris Almarhum Ben Cut merupakan pemilik yang sah atas hak milik bekas tanah adat seluas $\pm 239,862$ m² (dua ratus tiga puluh sembilan koma delapan ratus enam puluh dua meter persegi) berikut bangunan di atasnya, yang saat ini terletak di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh tersebut;

TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM:

Menimbang, bahwa istilah perbuatan melawan hukum dalam bahasa belanda dikenal dengan nama "*onrechtmatige daad*" atau dalam bahasa inggris disebut dengan istilah "*torf/onrecht*", sedangkan dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum, dan di dalam setiap perbuatan subjek hukum mempunyai akibat hukum. Istilah perbuatan melanggar hukum yang dimaksud adalah sebagaimana yang diatur dalam Buku III dalam Pasal 1365 sampai 1380 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan-Perikatan yang dilahirkan oleh Undang-Undang;

Halaman 30 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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 berdasarkan ketentuan 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 menggantikan kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum yang dimaksud setidaknya harus memenuhi kriteria-kriteria yang bersifat alternatif di bawah ini, yaitu

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku; atau
2. Melanggar hak subjektif orang lain; atau
3. Melanggar kaidah tata susila; atau
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Bahwa dengan pelanggaran tersebut kepentingan penggugat terancam;
2. Bahwa kepentingan penggugat dilindungi oleh peraturan yang melanggar;
3. Bahwa tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum;

Menimbang, bahwa secara umum perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana kewajiban penjual merupakan hak dari pembeli dan sebaliknya kewajiban pembeli merupakan hak dari penjual. Dalam perjanjian jual beli, penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan;

Menimbang, bahwa dalam hal jual beli tanah penyerahan hak milik oleh penjual kepada pembeli, haruslah terjadi sesaat setelah pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Sementara itu, untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah, berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait

Halaman 31 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan prosedur peralihan hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku. Menurut ketentuan tersebut, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT;

Menimbang, bahwa dalam jual beli tanah tersebut sesuai yang di perjanjikan maka para pihak harus bertanggung jawab atas dasar wanprestasi, dan jika terdapat salah satu pihak melakukan jual beli dengan melanggar peraturan yang telah ditentukan maka ia harus bertanggung jawab atas dasar perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, berdasarkan fakta-fakta hukum yang berasal dari alat bukti yang diajukan di persidangan, ditemukan fakta, pada awalnya Almarhum Zainal Abidin beserta Cut Nidar Wati memiliki hak milik bekas tanah adat berikut bangunan di atasnya (*vide* bukti surat Penggugat P-13), yang saat ini terletak di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, kemudian pada tahun 1993, Almarhum Zainal Abidin beserta Cut Nidar Wati, selaku Tergugat I, telah menjual tanah seluas \pm 239,862 m² (dua ratus tiga puluh sembilan koma delapan ratus enam puluh dua meter persegi), di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh tersebut, kepada ayah dari Para Penggugat, yaitu Almarhum Ben Cut, dengan harga jual beli sejumlah Rp2.700.000,- (dua juta tujuh ratus ribu rupiah), yang pembayarannya telah dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali, masing-masing Rp1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah), Rp900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah) dan Rp300.000,- (tiga ratus ribu rupiah), namun belum dapat dilakukan pendaftaran atas tanah tersebut karena Draft Akta Jual Beli antara Zainal Abidin dan Cut Nidarwati sebagai penjual dan Ben Cut sebagai pembeli, belum ditandatangani oleh Camat Kota Kuala Simpang sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (*vide* bukti surat Penggugat P-14), dan pada saat itu Almarhum Zainal Abidin tidak menunjukkan dan menyerahkan surat asli sebagai alas hak atas tanah tersebut, selanjutnya sejak saat itu, Almarhum Ben Cut beserta keluarga telah menguasai tanah tersebut, namun pada tahun 2002, Ben Cut meninggal dunia, dan meninggalkan Para

Halaman 32 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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

Penggugat sebagai ahli waris (*vide* bukti surat Penggugat P-3), sehingga sampai saat perkara diajukan tanah tersebut dikuasai oleh Para Penggugat sebagai ahli waris Almarhum Ben Cut, selanjutnya pada tahun 2016, Zainal Abidin meninggal dunia, dan Para Tergugat adalah ahli waris dari Almarhum Zainal Abidin;

Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut dihubungkan dengan fakta hukum di persidangan, menurut Majelis Hakim, perbuatan Almarhum Zainal Abidin yang tidak menunjukkan dan menyerahkan surat asli sebagai alas hak atas tanah tersebut, sehingga Draft Akta Jual Beli antara Zainal Abidin dan Cut Nidarwati sebagai penjual dan Ben Cut sebagai pembeli, belum ditandatangani oleh Camat Kota Kuala Simpang sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), padahal untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah, berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku, maka Almarhum Zainal Abidin telah melakukan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan kewajibannya sehingga melanggar peraturan yang telah ditentukan dalam jual beli tanah dan Para Tergugat sebagai ahli waris Almarhum Zainal Abidin harus bertanggung jawab atas dasar perbuatan melawan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mempertimbangkan beberapa permasalahan pokok dalam gugatan pada perkara *a quo*, maka untuk selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang petitum Para Penggugat, sebagai berikut:

PETITUM KESATU:

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesatu dari gugatan Para Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum tersebut akan dipertimbangkan setelah seluruh petitum Para Penggugat dipertimbangkan;

Halaman 33 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PETITUM KEDUA:

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedua dari gugatan Para Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sita atau *beslaag* ialah suatu tindakan hukum oleh hakim yang bersifat eksepsional, atas permohonan salah satu pihak yang bersengketa, untuk mengamankan barang-barang sengketa atau yang menjadi jaminan dari kemungkinan dipindahtangankan, dibebani, sesuatu sebagai jaminan, rusak atau dimusnahkan oleh pemegang atau pihak yang menguasai barang-barang tersebut untuk menjamin agar putusan hakim nantinya dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, sedangkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) adalah sita terhadap barang-barang milik tergugat yang disengketakan status kepemilikannya, atau dalam sengketa hutang piutang atau tuntutan ganti rugi.

Menimbang, bahwa Pasal 261 *Rechtreglement voor de Buitengewesten (RBg)* telah mengatur bila ada dugaan yang berdasar, bahwa seorang debitur yang belum diputus perkaranya atau yang telah diputus kalah perkaranya, tetapi belum dapat dilaksanakan, berusaha untuk menggelapkan atau memindahkan barang-barang bergerakanya atau yang tetap, agar dapat dihindarkan jatuh ke tangan kreditur, maka atas permintaan pihak yang berkepentingan, ketua pengadilan negeri atau jika debitur bertempat tinggal atau berdiam di luar wilayah jaksa di tempat kedudukan pengadilan negeri atau jika ketua pengadilan negeri tidak ada di tempat tersebut, jaksa di tempat tinggal atau tempat kediaman debitur dapat memerintahkan penyitaan barang-barang tersebut agar dapat menjamin hak si pemohon, dan sekaligus memberitahukan padanya supaya menghadap di pengadilan negeri pada suatu hari yang ditentukan untuk mengajukan gugatannya serta menguatkannya, sehingga permohonan sita yang telah dimohonkan seharusnya disempurnakan dengan adanya alasan mendasar terkait sita tersebut, karena sita bersifat eksepsional dan Majelis Hakim harus benar-benar mengamati, memperhatikan, serta menimbang alasan sita tersebut dengan teliti;

Halaman 34 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim berpendapat mengenai sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap harta tidak bergerak Tergugat I pada dasarnya tidak mempunyai alasan yang krusial sama sekali, karena berdasarkan fakta di persidangan Para Penggugat telah menguasai tanah objek sengketa sampai saat perkara ini diajukan, sehingga dengan demikian petitum kedua dari gugatan Para Penggugat tidak berdasar dan harus ditolak;

PETITUM KETIGA:

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketiga dari gugatan Para Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akte Jual Beli tahun 1993 antara Almarhum Zainal Abidin dan Cut Nidarwati dengan Almarhum Ben Cut, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan tentang jual beli tanah tersebut di atas, sebagai jawaban atas rumusan masalah pokok yang pertama pada perkara *a quo*, maka perbuatan hukum jual beli yang dilakukan antara Almarhum Ben Cut dan Almarhum Zainal Abidin beserta Cut Nidar Wati, selaku Tergugat I, atas sebidang tanah bekas hak milik adat seluas $\pm 239,862 \text{ m}^2$ (dua ratus tiga puluh sembilan koma delapan ratus enam puluh dua meter persegi) berikut bangunan di atasnya, yang saat ini terletak di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, adalah sah menurut hukum, karena telah memenuhi asas terang dan tunai sebagaimana Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), dan Almarhum Ben Cut merupakan pembeli yang beritikad baik, namun demikian terhadap Draft Akta Jual Beli antara Zainal Abidin dan Cut Nidarwati sebagai penjual dan Ben Cut sebagai pembeli, yang belum ditandatangani oleh Camat Kota Kuala Simpang sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat dianggap sah dan nilai pembuktian akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, sehingga dengan demikian petitum ketiga dari gugatan Para Penggugat mengenai akta jual beli tersebut tidak berdasar dan harus ditolak;

Halaman 35 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PETITUM KEEMPAT:

Menimbang, bahwa terhadap petitum keempat dari gugatan Para Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), Majelis Hakim berpendapat sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan tentang perbuatan melawan hukum tersebut di atas, sebagai jawaban atas rumusan masalah pokok yang ketiga pada perkara *a quo*, maka perbuatan Almarhum Zainal Abidin yang tidak menunjukkan dan menyerahkan surat asli sebagai alas hak atas tanah tersebut, sehingga Draft Akta Jual Beli antara Zainal Abidin dan Cut Nidarwati sebagai penjual dan Ben Cut sebagai pembeli, belum ditandatangani oleh Camat Kota Kuala Simpang sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), padahal untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah, berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku, maka Almarhum Zainal Abidin pada dasarnya telah melakukan perbuatan melawan hukum karena melanggar peraturan yang telah ditentukan dalam jual beli tanah dan Para Tergugat sebagai ahli waris Almarhum Zainal Abidin harus bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum tersebut, sehingga dengan demikian petitum keempat dari gugatan Para Penggugat adalah berdasar menurut hukum dan patut dikabulkan;

PETITUM KELIMA:

Menimbang, bahwa terhadap petitum kelima dari gugatan Para Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah luas $\pm 239,862$ M2 (dua ratus tiga puluh sembilan koma delapan ratus enam puluh dua meter persegi), yang terletak di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, sebagai warisan dari orang tuanya, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan tentang kepemilikan atas tanah tersebut di atas, sebagai jawaban atas rumusan masalah pokok yang kedua pada

Halaman 36 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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

perkara *a quo*, oleh karena Almarhum Ben Cut adalah pembeli yang beritikad baik atas hak milik bekas tanah adat seluas \pm 239,862 m² (dua ratus tiga puluh sembilan koma delapan ratus enam puluh dua meter persegi) berikut bangunan di atasnya, yang saat ini terletak di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, selain itu Almarhum Ben Cut beserta Para Penggugat sebagai ahli waris juga telah menguasai secara fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut dengan itikad baik dan secara terbuka, serta tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya, maka dengan demikian Para Penggugat sebagai ahli waris Almarhum Ben Cut merupakan pemilik yang sah atas hak milik bekas tanah adat seluas \pm 239,862 m² (dua ratus tiga puluh sembilan koma delapan ratus enam puluh dua meter persegi) berikut bangunan di atasnya, yang saat ini terletak di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh tersebut, sehingga petitum kelima dari gugatan Para Penggugat adalah berdasar menurut hukum dan patut dikabulkan;

PETITUM KEENAM:

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam dari gugatan Para Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V menyerahkan seluruh surat asli alas hak tanah yang timbul atas objek perkara tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan baik, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan tentang perbuatan melawan hukum tersebut di atas, yang menyatakan pada dasarnya Almarhum Zainal Abidin telah melakukan perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan kewajibannya sehingga melanggar peraturan yang telah ditentukan dalam jual beli tanah dan Para Tergugat sebagai ahli waris Almarhum Zainal Abidin harus bertanggung jawab atas dasar perbuatan melawan hukum tersebut, maka Para Tergugat sebagai ahli waris Almarhum Zainal Abidin haruslah dihukum melanjutkan kewajiban Almarhum Zainal Abidin untuk menyerahkan seluruh surat asli alas hak

Halaman 37 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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

tanah yang timbul atas objek perkara tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan baik, sehingga petitum keenam dari gugatan Para Penggugat adalah berdasar menurut hukum dan patut dikabulkan;

PETITUM KETUJUH:

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh dari gugatan Para Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar kepada Para Penggugat secara tunai dan sekaligus sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum yang tetap atas kerugian materil dan immateril yang keseluruhannya sebesar Rp1.100.000.000,- (satu miliar seratus juta rupiah), Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa kerugian dalam hukum dapat dipisahkan menjadi kerugian materil, yaitu kerugian yang nyata-nyata ada yang diderita oleh pemohon, dan kerugian immateril, yaitu kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh pemohon di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh pemohon di kemudian hari;

Menimbang, bahwa kerugian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat bersumber dari adanya suatu wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 Jo. Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ataupun karena adanya perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Saat salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, maka ganti kerugian tersebut terdiri dari biaya, rugi, bunga, sedangkan dalam tuntutan perbuatan melawan hukum tidak ada pengaturan yang jelas mengenai ganti kerugian tersebut, namun sebagaimana diatur dalam Pasal 1371 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, penggantian kerugian dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, serta menurut keadaan;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, setelah Majelis Hakim menilai kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, serta menurut keadaan, dan menghubungkan dengan pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat dalil mengenai ganti kerugian Para Penggugat

Halaman 38 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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

terhadap Para Tergugat tidak memiliki cukup alasan yang kuat, karena berdasarkan fakta di persidangan Para Penggugat telah menguasai tanah objek sengketa sampai saat perkara ini diajukan, terlebih lagi Para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas dan rinci mengenai ganti kerugian tersebut, serta tidak didukung alat bukti yang menguatkan atas timbulnya kerugian tersebut, sehingga dengan demikian petitum ketujuh dari gugatan Para Penggugat tidak berdasar dan harus ditolak;

PETITUM KEDELAPAN:

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedelapan dari gugatan Para Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya sejak putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap sampai dengan Para Tergugat menyerahkan surat asli tanah objek perkara kepada Para Penggugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa uang paksa (*dwangsom*) pada dasarnya tidak terlepas dari ketentuan yang terdapat Pasal 606 Reglemen Acara Perdata/*Reglement op de Rechtsvordering* (Rv) yang mengatur sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa (*dwangsom*). Apabila keputusan (hakim) tersebut tidak dipenuhi maka pihak lawan dari terhukum berwenang untuk melaksanakan keputusan terhadap sejumlah uang paksa (*dwangsom*) yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum. Oleh karena itu, uang paksa (*dwangsom*) memiliki prinsip dasar yaitu uang paksa (*dwangsom*) bersifat *accessoir*, uang paksa (*dwangsom*) merupakan hukuman tambahan yang apabila hukuman pokok dalam putusan tersebut telah dilaksanakan maka dengan sendirinya *dwangsom* tidak mempunyai kekuatan hukum lagi, uang

Halaman 39 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

paksa (*dwangsom*) merupakan tekanan (*dwaang middelen*) kepada terhukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 307 K/Sip/1976, tanggal 7 Desember 1976, tuntutan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil jika putusan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Selain itu, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 34K/Sip/1954, tanggal 28 September 1965, tuntutan pembayaran sejumlah uang paksa tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan dasar hukumnya, sehingga dengan demikian permohonan uang paksa (*dwangsom*) seharusnya disempurnakan dengan adanya alasan mendasar;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, setelah Majelis Hakim menilai kedudukan Para Pihak berdasarkan fakta di persidangan, dan menghubungkan dengan pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat dalil mengenai uang paksa (*dwangsom*) terhadap Para Tergugat tidak memiliki cukup alasan yang kuat, karena berdasarkan fakta di persidangan Para Penggugat telah menguasai tanah objek sengketa sampai saat perkara ini diajukan, terlebih lagi Para Penggugat sebagai ahli waris Almarhum Ben Cut telah dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa tersebut, yang artinya berdasarkan Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dapat melakukan pendaftaran tanah atas dasar putusan pengadilan, sehingga dengan demikian petitum kedelapan dari gugatan Para Penggugat tidak berdasar dan harus ditolak;

PETITUM KESEMBILAN:

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesembilan dari gugatan Para Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) meskipun ada perlawanan banding maupun kasasi, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Halaman 40 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa pemenuhan suatu putusan, baru dapat dilaksanakan baik secara sukarela maupun secara paksa melalui eksekusi, apabila putusan pengadilan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Pengecualian dari prinsip tersebut adalah dengan adanya putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), yaitu bahwa putusan serta merta dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun masih ada upaya hukum baik perlawanan, banding maupun kasasi. Permintaan putusan serta merta dalam suatu gugatan pada dasarnya adalah hak penggugat, namun Majelis Hakim harus benar-benar mengamati, memperhatikan, serta menimbang permintaan tersebut dengan teliti;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 191 RBg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*), Pengadilan Negeri dapat memerintahkan pelaksanaan putusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Agama tidak menjatuhkan putusan serta merta, kecuali dalam hal-hal seperti:

1. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti;
2. Gugatan tentang hutang-piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
3. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang, dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik;

Halaman 41 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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

4. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Reglemen Acara Perdata/*Reglement op de Rechtsvordering* (Rv);
6. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
7. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, setelah Majelis Hakim menilai kedudukan Para Pihak berdasarkan fakta di persidangan, dan menghubungkan dengan pertimbangan hukum tersebut, Majelis Hakim berpendapat dalil Para Penggugat mengenai putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) tidak memiliki cukup alasan yang kuat, dan memenuhi kriteria tersebut di atas, sehingga dengan demikian petitum kesembilan dari gugatan Para Penggugat tidak berdasar dan harus ditolak;

PETITUM KESEPULUH:

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesembilan dari gugatan Para Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 192 RBg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*), barangsiapa yang dikalahkan dalam perkaranya, dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya dan sebagian petitum Para Penggugat dapat dikabulkan, sedangkan Tergugat sebagai pihak yang kalah, sehingga petitum kesepuluh dari gugatan Para Penggugat adalah berdasar menurut hukum dan patut dikabulkan;

Halaman 42 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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 terhadap petitum kesatu dari gugatan Para Penggugat yang memohon kepada Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, Majelis Hakim berpendapat oleh karena tidak seluruh petitum gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan, maka petitum kesatu dari gugatan Para Penggugat harus ditolak, sehingga dengan demikian Majelis Hakim menyatakan gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat yang dikabulkan akan disebutkan pada amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisionil, Ketentuan Hukum Acara Perdata/RBg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*), dan Reglemen Acara Perdata/*Reglement op de Rechtsvordering* (Rv) serta pasal-pasal lain dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan;

Halaman 43 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah luas $\pm 239,862$ m² (dua ratus tiga puluh sembilan koma delapan ratus enam puluh dua meter persegi), yang terletak di Dusun Mawar, Desa Bukit Tempurung, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, sebagai warisan dari orang tuanya, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah Ratnawati 7,50 m;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Soedarman, SH 29,90 m;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Abdul Hamid 8 m;
 - Sebelah Barat dengan tanah A. Muthalib 32 m;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk menyerahkan seluruh surat asli alas hak tanah yang timbul atas objek perkara tersebut kepada Para Penggugat dalam keadaan baik;
5. Menghukum Tergugat I Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga Putusan ini dibacakan sejumlah Rp1.890.000,- (satu juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Simpang, pada hari Senin, tanggal 26 September 2022, oleh kami, Galih Erlangga, S.H., sebagai Hakim Ketua, Andi Taufik, S.H., dan M Arief Budiman, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kuala Simpang Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp tanggal 13 Agustus 2020, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 3 Oktober 2022, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Diana Novita, S.H., sebagai

Halaman 44 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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

Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Para Penggugat, dihadiri Tergugat I, tanpa dihadiri Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Andi Taufik, S.H.

Galih Erlangga, S.H.

M Arief Budiman, S.H.

Panitera Pengganti,

Diana Novita, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp30.000,00;
2. Pemberkasan/ATK	Rp50.000,00;
3. Biaya Panggilan	Rp950.000,00;
4. PNBP Panggilan	Rp20.000,00;
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp700.000,00;
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp10.000,00;
7. Meterai	Rp10.000,00;
8. Redaksi	Rp10.000,00;
9. Pemberitahuan Putusan	Rp100.000,00;
10. PNBP Pemberitahuan	Rp10.000,00;
Jumlah	Rp1.890.000,00;

(satu juta delapan ratus sembilan puluh ribu rupiah)

Halaman 45 dari 45 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Ksp

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)