



P U T U S A N

Nomor 20/PDT/2021/PT BNA

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Hj. KESUMAWATI, S. Pd, bertempat tinggal di Gampong Peulokan Kec.

Labuhan Haji Barat Kab. Aceh Selatan,

Dalam hal ini sampai ke tingkat banding Penggugat memberikan kuasa kepada Muhammad Nasir, S.H. dan Murdani, S.H., Advokat beralamat di Jalan Nasional Tapaktuan - Blangpidie No. 84 Gampong Pawoh, Kecamatan Labuhan Haji, Kabupaten Aceh Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juli 2020 telah didaftar dikepanitera Tapaktuan register nomor W1.U.10/4/Hk.02/7/2020 tertanggal 15 Juli 2020 sebagai Pembanding/semula Penggugat;

Lawan:

1. ABDUL HAMID, bertempat tinggal di Gampong Kuta Iboh Kec. Labuhan Haji Barat Kab. Aceh Selatan , sebagai Terbanding-I/semula Tergugat-I;

2. ASNAWI, bertempat tinggal di Gampong Blang Poroh Kec. Labuhan Haji Barat Kab. Aceh Selatan, sebagai Terbanding-II/semula Tergugat-II;

Di tingkat banding Terbanding-I dan Terbanding-II memberikan kuasa kepada H.Wahyu M. Waly Putra, S.H., dan Rahmat, S.Sy., C.P., C.L.E., Advokat dan/atau Penasehat Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Wahyu Wali & Partners, beralamat di Jl.Darma No.51C KP Laksana Kec.Kuta Alam Banda Aceh berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Januari 2021 telah didaftar dikepanitera Tapaktuan register nomor W1.U.10/4/Hk.02/2/2021 tertanggal 5 Februari 2021;

3. PEJABAT PEMBUAT AKTE TANAH (PPAT) KECAMATAN LABUHAN

HAJI BARAT KABUPATEN ACEH SELATAN, yang berkedudukan di Jalan Nasional Tapaktuan - Blangpidie Gampong Kuta Trieng kecamatan Labuhan Haji Barat Kabupaten Aceh Selatan, sebagai Turut Terbanding-I/semula Turut Tergugat-I;



4. **NOTARIS NIRWANA SOFIANI, SH**, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk wilayah hukum Kabupaten Aceh Selatan, yang berkedudukan di Jalan Ahmad Yani No.2 Tapaktuan Kabupaten Aceh Selatan, sebagai Turut Terbanding-II/semula Turut Tergugat-II;
5. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ACEH SELATAN**, yang berkedudukan di Jalan Habib Mustafa Gampong Lhok Bengkuang Kecamatan Tapaktuan Kabupaten Aceh Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Muharom Subki, S.H., Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, sebagai Turut Terbanding-III/semula Turut Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Tapaktuan Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Ttn dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding/semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tapaktuan pada tanggal 15 Juli 2020 dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Ttn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan Istri dari H.Zaini Bakri yang menikah pada tanggal 19 Juli 1985, di Kantor Urusan Agama (KUA) kecamatan Kuala Batee dahulu kabupaten Aceh Selatan sekarang kabupaten Aceh Barat Daya;
2. Bahwa dari perkawinan Penggugat dengan H.Zaini Bakri telah melahirkan tiga (3) orang anak, yaitu:
 - 2.1. Siti Sara, Amd.Kep Binti H.Zaini Bakri, umur 28 tahun, lahir di Peulokan 26 Maret 1989, agama Islam, pekerjaan karyawan honorer, beralamat di Gampong Peulokan kecamatan Labuhanhaji Barat kabupaten Aceh Selatan.;
 - 2.2. Sibran Almulasi Bakri Bin H.Zaini Bakri, umur 26 tahun, lahir di Peulokan 25 Maret 1991, agama Islam, pekerjaan Mahasiswa, beralamat di Gampong Peulokan kecamatan Labuhanhaji Barat kabupaten Aceh Selatan.;



- 2.3. Habiburrahman Bin H.Zaini Bakri, umur 24 tahun, lahir di Tengah Iboh 08 September 1993, agama Islam, pekerjaan Mahasiswa, beralamat di Gampong Peulokan kecamatan Labuhanhaji Barat kabupaten Aceh Selatan.;
- 2.4. Keluarga Penggugat dengan alm.H.Zaini Bakri dan anak-anaknya juga tercatat dalam Kartu Keluarga No.1101151801080002, yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Aceh Selatan.;
3. Bahwa H.Zaini Bakri (Suami Penggugat) telah meninggal dunia pada tanggal 24 Desember 2014, dan telah dikebumikan di Gampong Peulokan kecamatan Labuhanhaji Barat kabupaten Aceh Selatan.;
4. Bahwa Tergugat I (Abdul Hamid) merupakan Ayah Kandung dari Yanti Binti Abdul Hamid, dan Yanti Binti Abdul Hamid telah menikah dengan Ali Amran.;
5. Bahwa dari perkawinan Yanti Binti Abdul Hamid dengan Ali Amran telah melahirkan dua (2) orang anak, yaitu;
- 5.1. Muharrir Ali Bin Ali Amran, umur 15 tahun, agama Islam, pekerjaan Pelajar, beralamat di Gampong Kuta Iboh kecamatan Labuhanhaji Barat kabupaten Aceh Selatan.;
- 5.2. Nida Ushufa Binti Ali Amran, umur 9 tahun, agama Islam, pekerjaan Murid SD, beralamat di Gampong Kuta Iboh kecamatan Labuhanhaji Barat kabupaten Aceh Selatan.;
6. Bahwa Ali Amran atau menantu Tergugat I telah meninggal dunia pada tahun 2013, dan telah dikebumikan di Gampong Ujung Padang kecamatan Labuhanhaji Barat kabupaten Aceh Selatan.;
7. Bahwa Yanti Binti Abdul Hamid telah meninggal dunia pada tahun 2016, dan telah dikebumikan di Gampong Ujung Padang kecamatan Labuhanhaji Barat kabupaten Aceh Selatan.;
8. Bahwa Tergugat I (Abdul Hamid) dalam perkara ini merupakan wali pengampu dari cucunya yang bernama Muharrir Ali Bin Ali Amran dan Nida Ushufa Binti Ali Amran, atau anak kandung dari almarhum Ali Amran dan almarhumah Yanti Binti Abdul Hamid.;
9. Bahwa pada mulanya CV.Aceh Putra Mandiri mendapatkan Pekerjaan Pembangunan Ruang Serbaguna Sekolah Terpadu Krueng Sabee kabupaten Aceh Jaya, Pada Bidang Pendidikan Menengah Dinas Pendidikan Aceh, sesuai dengan Surat Perjanjian Pekerjaan Addendum Nomor.0135/600/D.3/KONT-ADD/BNG-SMA/2008 Tanggal 31



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2008 dari Kontrak Nomor.02140/600/KONT-ADD/BNG-SMA/2008 Tanggal 18 November 2008, dengan harga borongan Rp.897.256.000,-(delapan ratus sembilan puluh tujuh juta dua ratus lima puluh enam ribu rupiah).;

10. Bahwa dalam Pasal 7 Surat Perjanjian Pekerjaan Addendum mengatur tentang Perubahan Jangka Waktu Pelaksanaan, dalam Kontrak Tertulis jangka waktu pelaksanaan pekerjaan pembangunan tersebut harus selesai 100% (seratus persen) dari tanggal 11 September 2008 s/d 31 Desember 2008. Perubahannya menjadi jangka waktu pelaksanaan harus selesai selama 90 (sembilan puluh) hari kalender, dimulai dari tanggal 31 Desember 2008 s/d 30 Maret 2009.;
11. Bahwa atas dasar adanya addendum baru terhadap pekerjaan tersebut, kemudian suami Penggugat (alm.H.Zaini Bakri) bekerjasama dengan alm.Ali Amran (menantu Tergugat I), menyanggupi mengerjakan pekerjaan tersebut selesai 100% (seratus persen) dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender, atau tiga bulan kerja yaitu bulan Januari, Februari dan 30 Maret 2009.;
12. Bahwa dalam perjalanannya ternyata pekerjaan Pembangunan Ruang Serbaguna Sekolah Terpadu Krueng Sabee Kabupaten Aceh Jaya tersebut tidak selesai dibangun 100% (seratus persen) tepat pada waktunya pada tanggal 30 Maret 2009, hanya 35,02% (tiga puluh lima koma nol dua persen) yang sanggup diselesaikan.;
13. Bahwa oleh karena Suami Penggugat (alm.H.Zaini Bakri) dengan alm.Ali Amran yang bekerja di CV.Aceh Putra Mandiri tidak sanggup menyelesaikan 100% (seratus persen) pekerjaan tersebut pada tanggal 30 Maret 2009, sehingga Pemerintah Provinsi Aceh melalui Dinas Pendidikan Provinsi Aceh memutuskan kontrak pekerjaan tersebut.;
14. Bahwa pada tanggal 30 Desember 2009, pihak Dinas Pendidikan Provinsi Aceh telah membayar termyn 35,02% (tiga puluh lima koma nol dua persen), kepada alm.H.Zaini Bakri dan alm.Ali Amran yaitu sebesar: $35,02\% \times \text{Rp.897.256.000,-} = \text{Rp.314.219.051,-}$ (tiga ratus empat belas juta dua ratus sembilan belas ribu limapuluh satu rupiah).;
15. Bahwa dari uang sebanyak Rp.314.219.051 tersebut, kemudian sebesar Rp.150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah) telah diberikan oleh Suami Penggugat (alm.H.Zaini Bakri) kepada alm.Ali Amran (menantu Tergugat I).;

Halaman 4 dari 36 Putusan Nomor 20/PDT/2021/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa selain itu suami Penggugat (Zaini Bakri) juga ada memberikan uang kepada alm.Ali Amran (menantu Tergugat I), sebesar Rp.27.000.000.-(dua puluh tujuh juta rupiah) tanggal 20 Maret 2009.;
17. Bahwa Tergugat I juga telah menjual secara tidak sah sebidang tanah milik Penggugat kepada Ishardi, tanah yang terletak di Dusun Surya Indah Desa Kuta Trieng Kecamatan Labuhanhaji Barat Kabupaten Aceh Selatan, dengan batas-batasnya sebagai berikut;
 - Utara berbatas dengan tanah Marhaban/tanah alm.Abdussamad.
 - Timur berbatas dengan tanah kuburan.
 - Selatan berbatas dengan tanah Idris.
 - Barat berbatas dengan Jalan Lorong/Desa.
18. Bahwa alm.Ali Amran (menantu Tergugat I) meminta uang lagi kepada Suami Penggugat (alm.Zaini Bakri), dengan alasan memiliki hutang kepada orang lain selama mengerjakan pembangunan Ruang Serbaguna Sekolah Terpadu Krueng Sabee Kabupaten Aceh Jaya tersebut.;
19. Bahwa Suami Penggugat (alm.Zaini Bakri) menolak untuk memberikan uang kepada alm.Ali Amran (menantu Tergugat I), karena ongkos tukang dan tenaga kerja sudah dibayar dan seluruh material bangunan yang digunakan untuk proyek tersebut telah dibayar lunas ke Toko Mitra Abadi Manggeng kabupaten Aceh Barat Daya.;
20. Bahwa pada bulan November 2010 alm.Ali Amran (menantu Tergugat I) mendatangi rumah Penggugat dan meminta agar suami Penggugat (alm.Zaini Bakri) memberikan uang kepadanya untuk membayar hutangnya kepada orang lain, karena tidak ada uang, kemudian alm. Ali Amran meminta agar diberikan Sertifikat Tanah sebagai jaminan hutang.;
21. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata Sertifikat Hak Milik (SHM) No.190 Tahun 2009 atasnama Hj.Kesumawati (Penggugat), telah dititipkan kepada Bapak H.A.Manaf Aldy, MM, selaku Camat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Labuhanhaji Barat kabupaten Aceh Selatan.;
22. Bahwa bukti Sertifikat Hak Milik (SHM) No.190 Tahun 2009 atasnama Hj.Kesumawati (Penggugat) itu benar-benar hanya dititipkan kepada Bapak H.A.Manaf Aldy, MM, masih terdapat buktinya yang ditulis di halaman Sertifikat, yang berbunyi, "Sertifikat Asli sementara dititip pd

Halaman 5 dari 36 Putusan Nomor 20/PDT/2021/PT BNA

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H.Manaf Aldy. Bila kasus dengan Sdr. Ali Amran selesai Akte/ Sertifikat Asli dikembalikan, 15 Maret 2012, ditanda tangani oleh H. Manaf Aldy”;

23. Bahwa tanah hak milik Penggugat tersebut seluas 836 M2 (delapan ratus tiga puluh enam meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.190 Tahun 2009 atasnama Hj.Kesumawati, yang terletak di Desa Kuta Trieng kecamatan Labuhanhaji Barat kabupaten Aceh Selatan, dengan batas-batasnya sebagai berikut.:
- Utara berbatas dengan Jalan Negara, (19,5 M).
 - Selatan berbatas dengan Jalan Setapak, (14 M).
 - Timur berbatas dengan Jalan Desa, (50,5 M).
 - Barat berbatas dengan Tanah Ramli/ Tanah Razali, (49 M).
24. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.190 Tahun 2009 atasnama Hj.Kesumawati (Penggugat) yang dititipkan kepada Bapak H.A.Manaf Aldy, tiba-tiba sudah dikuasai oleh Alm. Ali Amran tanpa diketahui dan ijin dari Penggugat.;
25. Bahwa pada saat Sertifikat tersebut telah dikuasai oleh alm.Ali Amran (menantu Tergugat I), kemudian secara tiba-tiba keluar Akta Jual Beli Nomor.06/PPAT/II/2013 tanggal 18 Februari 2013 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I (Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk wilayah kecamatan Labuhanhaji Barat), sementara Penggugat tidak pernah menandatangani akta jual beli tersebut.;
26. Bahwa Turut Tergugat I dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecamatan Labuhanhaji Barat, yang telah memproses dan mengeluarkan Akta Jual Beli Nomor.06/PPAT/II/2013 tanggal 18 Februari 2013 adalah diragukan keabsahannya menurut hukum karena tidak sesuai dengan prosedur pembuatan Akta Jual Beli yang diamanatkan dalam Pasal 38 PP No.24 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa, “Pembuatan akta di PPAT wajib dihadiri oleh Para Pihak (Penjual dan Pembeli) yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan dihadiri sekurang-kurangnya dua (2) orang Saksi yang memenuhi syarat dalam perbuatan hukum itu”.;
27. Bahwa Penggugat tidak pernah mendatangi kantor Turut Tergugat I atau kantor Camat selaku PPAT kecamatan Labuhanhaji Barat untuk meminta agar dibuatkan Akta Jual Beli terhadap tanah hak miliknya tersebut, bagaimana mungkin Akta Jual Beli tersebut telah ditandatangani oleh Penggugat.;

Halaman 6 dari 36 Putusan Nomor 20/PDT/2021/PT BNA

Disclaimer

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

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

Halaman 6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.190 Tahun 2009 atasnama Hj.Kesumawati (Penggugat) tidak pernah dikembalikan oleh Bapak H. Manaf Aldi yang saat itu menjabat sebagai Camat dan PPAT Kecamatan Labuhanhaji Barat kepada Hj.Kesumawati (Penggugat), sesuai dengan janji yang tertulis dihalaman depan Sertifikat tersebut.;
29. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut telah menunjukkan bahwa Akta Jual Beli Nomor.06/PPAT/II/2013 tanggal 18 Februari 2013 tersebut diragukan keabsahannya menurut hukum.;
30. Bahwa Turut Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Selatan) telah melakukan perubahan terhadap Sertifikat No.190 atasnama Hj.Kesumawati, menjadi Sertifikat No.190 atasnama Muharrir Ali dan Nida Usshufa, anak kandung dari almh. Yanti Binti Abdul Hamid dan alm.Ali Amran atau cucu dari Abdul Hamid (Tergugat I);
31. Bahwa perubahan Sertifikat No.190 atasnama Hj.Kesumawati oleh Turut Tergugat III harus dinyatakan tidak sah menurut hukum, karena Akta Jual Beli No.06/PPAT/II/2013 Tanggal 18 Februari 2013 sebagai dasar perubahan Sertifikat No.190 atasnama Muharrir Ali dan Nida Usshufa tidak memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUHPerdota. *"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;*
1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. suatu pokok persoalan tertentu;
 4. suatu sebab yang tidak terlarang".
32. Bahwa dilokasi tanah hak milik Penggugat terdapat 1 (satu) buah gudang yang berisikan Kayu Reng sebanyak satu (1) kubik, Kosen Pintu sebanyak satu (1) kubik dan Kosen Jendela sebanyak satu (1) kubik, barang-barang tersebut milik Suami Penggugat (alm.Zaini Bakri).;
33. Bahwa gudang yang berisikan Kayu Reng, Kosen Pintu dan Kosen Jendela tersebut telah digembok oleh Tergugat I, sehingga Penggugat tidak dapat mengambil kayu reng, kosen pintu dan kosen jendela milik suami Penggugat (alm.Zaini Bakri).;
34. Bahwa tanah milik Penggugat tersebut saat ini telah dijual lagi kepada Tergugat II (Asnawi), sesuai dengan bukti Akta Jual Beli Nomor.322/PPAT/Labuhanhaji Barat/IX/2017 tanggal 11 September 2017 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II (Notaris Nirwana Sofiani, SH selaku PPAT untuk wilayah hukum Kabupaten Aceh Selatan).;

Halaman 7 dari 36 Putusan Nomor 20/PDT/2021/PT BNA

Disclaimer

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

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



35. Bahwa Akta Jual Beli Nomor.322/PPAT/LabuhanhajiBarat/IX/2017 tanggal 11 September 2017 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, karena Akta Jual Beli Nomor.06/PPAT/II/2013 tanggal 18 Februari 2013 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I sebagai dasar awal terjadinya jual beli tidak pernah ditanda tangani oleh Penggugat, bahkan Penggugat tidak pernah mendatangi kantor PPAT Kecamatan Labuhanhaji Barat untuk meminta membuat akta jual beli tersebut.;
36. Bahwa Penggugat telah menegur dan memberitahukan kepada Tergugat II (Asnawi) yang bahwa tanah tersebut milik Penggugat, tetapi Tergugat II mengatakan bahwa tanah tersebut telah dibelinya, dan memberikan salinan photocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 190 atasnama Asnawi (Tergugat II) kepada Penggugat.;
37. Bahwa karena tanah milik Penggugat tersebut telah diperjual belikan tanpa dasar hukum yang jelas, sehingga Penggugat tidak bisa menguasai tanah miliknya secara aman dan nyaman.;
38. Bahwa perbuatan jual beli Para Tergugat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPdata, wajib mengganti kerugian tersebut.;
39. Bahwa kerugian materil yang dialami oleh Penggugat, berupa hilangnya hak milik atas tanah dan jika dihitung nilainya dengan uang sebesar Rp.350.000.000.,(tiga ratus lima puluh juta rupiah). Kerugian tersebut harus dibayar lunas oleh Para Tergugat kepada Penggugat.;
40. Bahwa oleh karena obyek sengketa belum pernah diperjualbelikan oleh Penggugat, maka sudah selayaknya Yang Mulia: Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tapaktuan c/q. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan bahwa;
1. Akta Jual Beli Nomor.06/PPAT/II/2013 tanggal 18 Februari 2013 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kecamatan Labuhanhaji Barat.;
 2. Akta Jual Beli Nomor.322/PPAT/Labuhanhaji Barat/IX/2017 tanggal 11 September 2017 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II (Notaris Nirwana Sofiani, SH).;
 3. Sertifikat Hak Milik (SHM) No.190 Tahun 2017 atasnama Asnawi yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Selatan.;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.;

41. Bahwa agar tuntutan Penggugat tidak menjadi ilisoir kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan bahwa Para Tergugat akan mengalihkan, memindahkan atau menjual obyek sengketa tersebut kepada orang lain, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia; Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tapaktuan c/q. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan sita jaminan terhadap obyek perkara, yakni.;

1. Tanah hak milik Penggugat seluas 836 M2 (delapan ratus tiga puluh enam meter persegi) sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.190 Tahun 2009 atas nama Hj.Kesumawati, yang terletak di Desa Kuta Trieng kecamatan Labuhanhaji Barat kabupaten Aceh Selatan, dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan Jalan Negara, (19,5 M).
- Selatan berbatas dengan Jalan Setapak, (14 M).
- Timur berbatas dengan Jalan Desa, (50,5 M).
- Barat berbatas dengan Tanah Ramli/ Tanah Razali, (49 M).

2. Gudang, Kayu Reng, Kosen Pintu dan Kosen Jendela yang berada diatas Tanah Hak Milik Penggugat tersebut.;

3. Bahwa agar supaya Para Tergugat bersedia memenuhi secara suka rela putusan ini, maka mohon Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.100.000. (seratus ribu rupiah) setiap hari jika Para Tergugat lalai dalam memenuhi putusan terhitung sejak putusan diucapkan.;

4. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Tapaktuan, Penggugat telah berusaha menyelesaikan perkara ini secara musyawarah bahkan sudah dilakukan mediasi di tingkat gampong, namun tidak mendapatkan hasil sehingga Penggugat menyerahkan perkara ini ke Pengadilan Negeri Tapaktuan untuk memeriksa dan memutuskan perkara ini secara adil agar adanya kepastian hukum terhadap objek yang disengketakan.;

5. Bahwa timbulnya perkara ini akibat perbuatan Para Tergugat, maka sudah selayaknya Para Tergugat bertanggung jawab terhadap biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.;

III.TUNTUTAN.;



Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah Penggugat kemukakan di atas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Yang Mulia: Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tapaktuan c/q. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengambil keputusan sebagai berikut.;

Primair.;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan sah secara hukum dan berkekuatan hukum mengikat Sertifikat Hak Milik (SHM) No.190 Tahun 2009 atas nama Hj.Kesumawati atas sebidang tanah seluas 836 M2, yang terletak di Desa Kuta Trieng kecamatan Labuhanhaji Barat kabupaten Aceh Selatan, dengan batas-batasnya sebagai berikut :
 - Utara berbatas dengan Jalan Negara, (19,5 M).
 - Selatan berbatas dengan Jalan Setapak, (14 M).
 - Timur berbatas dengan Jalan Desa, (50,5 M).
 - Barat berbatas dengan Tanah Ramli/ Tanah Razali, (49 M).
4. Menyatakan 1 (satu) buah gudang yang berisikan Kayu Reng sebanyak satu (1) kubik, Kosen Pintu sebanyak satu (1) kubik dan Kosen Jendela sebanyak satu (1) kubik, adalah milik Penggugat yang berasal dari peninggalan Suami Penggugat (alm.Zaini Bakri) ;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor.06/PPAT/II/2013 tanggal 18 Februari 2013 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kecamatan Labuhanhaji Barat ;
6. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor.322/PPAT/Labuhanhaji Barat/IX/2017 tanggal 11 September 2017 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II (Notaris Nirwana Sofiani, SH) Kecamatan Labuhanhaji Barat ;
7. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum perubahan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.190 Tahun 2017 atasnama Asnawi, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Selatan) ;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp.350.000.000.-(tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;



9. Menyatakan sah secara hukum dan berharga Sita Jaminan terhadap Tanah hak milik Penggugat tersebut seluas 836 M2 (delapan ratus tiga puluh enam meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.190 Tahun 2009 atasnama Hj.Kesumawati, yang terletak di Desa Kuta Trieng kecamatan Labuhanhaji Barat kabupaten Aceh Selatan, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
- Utara berbatas dengan Jalan Negara, (19,5 M).
 - Selatan berbatas dengan Jalan Setapak, (14 M).
 - Timur berbatas dengan Jalan Desa, (50,5 M).
 - Barat berbatas dengan Tanah Ramli/ Tanah Razali, (49 M).
10. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah seluas 836 M2, sesuai sertifikat hak milik (SHM) No.190 Tahun 2009 atasnama Hj.Kesumawati kepada Penggugat dalam keadaan baik seperti semula, yang terletak di Desa Kuta Trieng kecamatan Labuhanhaji Barat kabupaten Aceh Selatan, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
- Utara berbatas dengan Jalan Negara, (19,5 M).
 - Selatan berbatas dengan Jalan Setapak, (14 M).
 - Timur berbatas dengan Jalan Desa, (50,5 M).
 - Barat berbatas dengan Tanah Ramli/ Tanah Razali, (49 M).
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.100.000. (seratus ribu rupiah) setiap hari jika Tergugat I dan Tergugat II lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan ;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini ;

Subsida:

Jika Yang Mulia: Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tapaktuan c/q. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding/semula Penggugat tersebut Terbanding-I/semula Tergugat-I telah memberikan jawaban, yang selengkapya sebagai berikut:

- I. Dalam Eksepsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada prinsipnya, TergugatI secara tegas menolak dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya ;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak tepat sasaran dan tidak jelas (kabur), diantaranya ;
 - a. Bahwa tidak ada keterkaitan nama TergugatI dalam tranSaksi awal Jual-Beli pada tahun 2013 atas Sertifikat Hak Milik Nomor 190 tahun 2009 yang terdaftar atas nama Hajjah KUSUMAWATI yang telah dibaliknamakan atas nama ALI AMRAN dengan Akta Jual Beli Nomor 06/PPAT/11/2013, tanggal 18 Februari 2013 yang dibuat di hadapan PPAT/Cumat Labuhan Haji Barat, sehingga tidak tepat sasaran jika Tergugat I dikaitkan dengan objek tanah yang disangkutkan;
 - b. Bahwa Tergugat I dalam hal ini hanya selaku Wali Pengampu terhadap anak di bawah umur yang nama anak-anak tersebut telah tercantum dalam Sertifikat Nomor 190 tahun 2008 tersebut selaku Ahli Waris dari Almarhum Ali Amran;
 - c. Bahwa Tergugat I mempertanyakan bahwa selagi Almarhum ALI AMRAN dan Almarhum ZAINI BAKRI masih hidup/ada mengapa Penggugat tidak mengajukan gugatan atau komplain atas tanah yang disangkutkan tersebut ;
 - d. Bahwa seharusnya Penggugat turut menggugat Ishardi yang menguasai tanah Penggugat sesuai dengan poin 17 sesuai dengan pokok perkara;

II. Dalam Pokok Perkara

Tergugat I memohon agar hal-hal yang telah di uraikan dalam Eksepsi di atas diinggap bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan yang diajukan Penggugat, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I ;
2. Bahwa poin 9 s/d poin 16. Tergugat I tidak mengetahui terkait adanya proyek maupun hutang piutang antara Alm Ali Amran dengan Alm. H. Zaini Bakri ;
3. Bahwa pada poin 17 pengakuan ini tidak mendasar fakta dan dasar hukum, tanah tersebut yang menjual Almh Yanti (Istri Alm Ali Amran), bukan Tergugat yang menjual kepada Ishardi tetapi kepada Rizal Hasbi (Adik Ipar Ishardi) ;

Halaman 12 dari 36 Putusan Nomor 20/PDT/2021/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa poin 18 s/d 25, Tergugat tidak tahu menahu terkait apa yang disampaikan oleh Penggugat ;
5. Bahwa pada sejak Alm. Ali Amran masih hidup sampai dengan meninggal dunia pada tahun 2013, tidak pernah ada komplain atas tanah sengketa oleh Alm H Zaini Bakri (meninggal tahun 2014) dan Penggugat ;
6. Bahwa tidak benar gugatan Penggugat poin 40 karena Akta Jual Beli No 06/PPATVI/2013 yang di tanda tangani oleh yaitu: Penggugat (Sebagai Penjual), Alm. Ali Amran (Sebagai Pembeli), HZaini Bakri Yusuf (persetujuan suami Penggugat) dan diSaksikan oleh Saksi diantaranya Laksamana (Keuchik Desa Kuta Trieng) dan Mahyuddin masing-masing ditandatangani serta Ir. H.A Manaf Aldy, MM (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Telah sesuai dan memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUHPerdara. "Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:
 1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 3. Suatu pokok persoalan tertentu;
 4. Suatu sebab yang tidak terlarang;
7. Bahwa pernyataan dari pengugat pada poin 32 dan 33 tidak sesuai fakta hukum. Karena Tergugat I telah menyuruh Penggugat untuk mengambil kayu milik Penggugat, sesuai dengan surat dari Tergugat I kepada Penggugat yang diajukan pada tanggal 19 Januari 2017 Dan kayu tersebut pernah diambil oleh anak Penggugat (Habiburrahman), namun tidak diambil seluruhnya ;
8. Bahwa pada poin 39 gugatan Penggugat mengada-ada dan patut dikesampingkan, karena sejak meninggal Alm Ali Amran Penggugat dan suami Penggugat tidak pernah komplain terkait objek sengketa yang dikuasai oleh Ahli Waris Alm. Ali Amran sejak tahun 2013 sampai dengan adanya gugatan ini ;
9. Bahwa Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tapaktuan cq Mejlis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan memutuskan perkara ini untuk dapat menyatakan sah dan berkekuatan hukum ;
 - a. Akta Jual Beli Nomor 06/PPAT/2013 tanggal 18 Februari 2013 yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Labuhanhaji Barat ;
 - b. Akta Jual Beli Nomor 322/PPAT/Labuhanhaji Barat/IX/2017 tanggal 11 September 2017 yang diterbitkan oleh Notaris Nirwana Sopiani, SH;

Halaman 13 dari 36 Putusan Nomor 20/PDT/2021/PT BNA

Disclaimer

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



10. Bahwa sita jaminan Sertifikat Hak Milik dan Uang Paksa tidak dapat diberikan karena faktaperistiwa dasar hukum daripada objek sengketa. Sehingga dapat dikesampingkan ;

11. Bahwa mediasi tidak pernah dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat T dan patut dipertanyakan kapan, dimana, diSaksikan dan oleh siapa mediasi itu dilakukan oleh karenanya gugatan Penggugat dapat dipertanyakan ;

Berdasarkan hal-hal terurai diatas muka Tergugat I, memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tapaktuan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya memberikan putusan :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya,
- Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan perbuatan hukum yang tercantum dalam Akta Jual Beli No 06/PPAT/TL/2013 tanggal. 18 Febuari 2013 dan Akta jual beli No 321/PPAT/Labuhanhaji Barat IX/201 7telah sesuai dengan hukum Pasal 1320 KUHPerdara;
3. Menyatakan sah menurut hukum ;
 - a. Akta Jual Beli Nomor 06/PPATVI2013 tanggal 18 Februari 2013 yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Labuhanhaji Barat;
 - b. Akta Jual Beli Nomor 392/PPAT abuhanhaj Barat/IX/2017 tanggal 11 September 2017 yang diterbitkan oleh Notaris Nirwana Sopiani, SH;
4. Bahwa sita jaminan Sertifikat Hak Milik dan Uang Paksa tidak dapat diberikan karena gugatan fakta peristiwa dasar hukum dari pada objek sengketa. Sehingga dapat dikesampingkan;
5. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I ;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

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

Menimbang, bahwa kemudian Terbanding-II/semula Tergugat-II telah memberikan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut :



I. Dalam Eksepsi

I.1. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam posita 17 menyebutkan Tergugat 1 telah menjual sebidang tanah milik Penggugat kepada Ishardi. Maka seharusnya Ishardi harus di tarik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat. Dan apabila Ishardi tidak di libatkan sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat, maka gugatan Penggugat kurangnya Para pihak (*Plurium Litis Consortium*). Maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2872K/Pdt/1998. tertanggal 29 Desember 1998. menyebutkan bahwa Gugatan yang mengandung cacat hukum *Plurium Litis Consortium*, maka hakim harus menyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
2. Bahwa tergugat II menolak dengan tegas, dan tidak sepakat atas pencabutan posita gugatan dalam poin 17 seperti yang disebutkan di atas, maka berdasarakan yurisprudensi (Putusan MA tanggal 6 Maret 1971 Nomor 209 K/Sip1970). Bersifat mengurangi atau menambah tuntutan maka sudah sepatutnya gugatan tersebut gugur dengan sendirinya.
3. Bahwa dalam posita poin 31 tentang Akta Jual Beli Nomor 06/PPATV11/2013 pada tanggal 18 Februari 2013 sebagai dasar perubahan atas nama Muharrir Ali dan Nida Llisshufa adalah sah, karena Muharrir Ali dan Nida Usshufa adalah sebagai ali waris dari Ali Imran seharumya Muharrir Ali dan Nida Usshuta sesuai dalam Pasal 185 ayat (1) Kompilasi Hukum Islam (KHD) sebagai Pewaris juga salah satu pihak yang harus dilibatkan sebagai Tergugat maupun turut Tergugat, dan jika pihak ketiga sebagai pihak tergugat atau pihak turut tergugat di tidak di masukan dalam gugatan tersebut maka sudah sepatutnya gugatan yang diajukan oleh penggugat adalah kurang pihak berdasarkan Yurisprudensi MA-RI No.503.K/Sip/1974, tanggal 12 April 1977 menyatakan "bahwa karena yang berhak atas tanah tersengketa adalah ketiga orang tersebut, maka mereka semuanya harus diikutsertakan dalam perkara ini, baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat".
4. Bahwa gugatan Penggugat dalam posita 31 menyatakan "tidak sahnya" Akta Jual Beli Nomor 06/PPATV11/2013 tanggal 18 Februari 2013 maka sudah sangat jelas penggugat sudah keliru dalam memahami syarat sah nya jual beli sesuai dalam pasal dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat yang diatur oleh Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:
 - kesepakatan mereka yang mengikat dirinya,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
 - suatu pokok persoalan tertentu, dan
 - suatu sebab yang tidak terlarang
5. Bahwa dalam gugatan penggugat dari mulai poin 1 s/d poin 41 Muhahhir Ali dan Nida Usshufa sebagai ahli waris yang sah tidak dilibatkan sebagai pihak Tergugat maupun turut Tergugat yang oleh karenanya, gugatan Penggugat kurang para pihak.
- I.II. Gugatan Yang Diajukan Penggugat Tidak Jelas, Kabur (*Obscuur Libel*)
1. Bahwa Penggugat tidak secara tegas menggugat objek perkara yang dimiliki Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Milik. Maka sudah sepatutnya gugatan penggugat dinyatakan kabur (*Obscuur Libel*).
 2. Bahwa dalam poin 17 dan poin 23 tidak jelas objek gugatan yang di ajukan oleh Penggugat, Maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 34KK/AG/1997 tertanggal 27 Juli 1998, yang menyatakan identitas objek perkara yang tercantum dalam gugatan tidak jelas, maka sudah sepatutnya Gugatan tersebut tidak dapat diterima dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan "Bila objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima" (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
 3. Bahwa jual beli yang dilakukan Di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam poin 35 posita Penggugat adalah sah, berdasarkan :
 - Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah : "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara mata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat Tersebut.
 - Putusan MA No.554 K/Sip/1976, Tanggal 26 Juni 1979 berbunyi: "Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor : 10 tahun 1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat akta tanah setidaknya-tidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan

Halaman 16 dari 36 Putusan Nomor 20/PDT/2021/PT BNA

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka atas dasar tersebut, Penggugat tidak memiliki dasar untuk menyatakan bahwa jual beli berdasarkan Akta Nomor: 322/PPAILahuhahhaji Barat/IX/2017 tanggal 11 September 2017 tidak sah, maka sudah sepatutnya gugatan penggugat di nyatakan tidak dapat diterima.

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat II mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan oleh Tergugat Isi Dalam Eksepsi secara mutatis mutandis dianggap pula termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara.
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya,
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dalil-dalil yang diajukan Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tapaktuan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Turut Terbanding-I/semula Turut Tergugat-I, Turut Terbanding-II/semula Turut Tergugat-II, dan Turut Terbanding-III/semula Turut Tergugat-III tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tapaktuan telah menjatuhkan putusan tanggal 7 Januari 2021 Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Ttn yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah);



Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Ttn tanggal 19 Januari 2021 yang dibuat oleh Ridhwan Panitera Pengadilan Negeri Tapaktuan menerangkan bahwa Kuasa Pembanding /semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tapaktuan tertanggal 7 Januari 2021 Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Ttn dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding-I/semula Tergugat-I tanggal 22 Januari 2021 Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Jth, untuk Terbanding-II/semula Tergugat-II tanggal 22 Januari 2021 Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Ttn, untuk Turut Terbanding-I/semula Turut Tergugat-I tanggal 22 Januari 2021 Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Ttn, untuk Turut Terbanding-II/semula Turut Tergugat-II tanggal 21 Januari 2021 Nomor 3/Pdt.G/2020/PN TTn dan untuk Turut Terbanding-III/semula Turut Tergugat-III tanggal 21 Januari 2021 Nomor 3/Pdt.G/2020/PN TTn;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding/semula Penggugat telah mengajukan memori banding tanggal 25 Januari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tapaktuan tanggal 25 Januari 2021 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding-I/semula Tergugat-I tanggal 29 Januari 2021 Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Jth, untuk Terbanding-II/semula Tergugat-II tanggal 29 Januari 2021 Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Ttn, untuk Turut Terbanding-I/semula Turut Tergugat-I tanggal 29 Januari 2021 Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Ttn, untuk Turut Terbanding-II/semula Turut Tergugat-II tanggal 28 Januari 2021 Nomor 3/Pdt.G/2020/PN TTn dan untuk Turut Terbanding-III/semula Turut Tergugat-III tanggal 28 Januari 2021 Nomor 3/Pdt.G/2020/PN TTn;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding-I/semula Tergugat-I dan Terbanding-II/semula Tergugat-II, telah menyerahkan kontra memori banding tanggal 3 Januari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tapaktuan tanggal 5 Februari 2021 dan salinan resminya telah diberikan kepada Kuasa Pembanding/semula Penggugat oleh Ridhwan, Jurusita Pengadilan Negeri Tapaktuan pada tanggal 8 Februari 2021;

Menimbang, bahwa jurusita Pengadilan Negeri Tapaktuan dalam relasnya masing-masing tanggal 4 Februari 2021 dan 5 Februari 2021 telah memberitahukan kepada Kuasa Pembanding /semula Penggugat, Terbanding-I/semula Tergugat-I, Terbanding-II/semula Tergugat-II, Turut Terbanding-I/semula Turut Tergugat-I, Turut Terbanding-II/semula Turut Tergugat-II, dan Turut Terbanding-III/semula Turut Tergugat-III untuk diberi kesempatan mempelajari



berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding/semula Penggugat dalam memori bandingnya mengemukakan alasan/keberatan sebagai berikut :

A. Sertifikat Tanah Sebagai Jaminan Utang Melanggar Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah.

- Bahwa sertifikat tanah tidak bisa serta merta digunakan sebagai sebuah jaminan pinjaman atau utang. Terlebih dahulu harus dilakukan pembuatan **Akta Pemberian Hak Tanggungan atau APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**. Hak Tanggungan merupakan pemberian penjaminan utang berupa barang atau harta tidak bergerak, dalam hal ini tanah, yang dilakukan oleh Peminjam kepada Pemberi Pinjaman. Hal ini sejalan dengan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah, yang menyatakan "*Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituang didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut*". berdasarkan Pasal tersebut, jika menggunakan Sertifikat sebagai jaminan utang maka **harus disertai dengan APHT atau Akta Pemberian Hak Tanggungan**. Penyerahan hak ini sendiri hanya bisa dilakukan oleh **mereka yang secara hukum berwenang atas objek hak tanggungan, yakni ia yang namanya tertulis dalam Sertifikat tanah tersebut**.
- Bahwa dalam perkara ini **tidak ada APHT atau Akta Pemberian Hak Tanggungan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**, sementara Sertifikat tanah tersebut dijadikan jaminan utang tidak diketahui oleh Pembanding/Penggugat sebagai pemilik sertifikat tersebut, bahkan dianggap oleh para Terbanding (Terbanding I dan Terbanding II) sebagai pelunasan utang, namun Tergugat I/Terbanding I tidak mengetahui



berapa jumlah utang Suami Penggugat alm.Zaini Bakri kepada alm.Ali Amran, dan Terbanding I dan Terbanding II tidak mengetahui utang-utang tersebut telah dilunasi.

- Bahwa selain itu Sertifikat Tanah Nomor. 190 atasnama Kesumawati (Pembanding/Penggugat) telah dijadikan jaminan utang oleh suami Penggugat alm.Zaini Bakri kepada Ali Amran tidak diketahui oleh Penggugat, dan Penggugat tidak pernah memberikan izin atau memberikan kuasa kepada suaminya untuk menjadikan Sertifikat tanah sebagai jaminan utang.
- Bahwa oleh karena Sertifikat Tanah Nomor. 190 atas nama Penggugat telah dijadikan jaminan utang tanpa disertai dengan APHT atau Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka sertifikat jaminan utang tersebut telah melanggar hukum dan bertentangan dengan Undang-undang Nomor. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah.
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum yang telah diuraikan diatas, Pembanding memohon kepada Yang Mulia: Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan yang memutus perkara ditingkat banding agar supaya menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 190 atasnama Kesumawati yang telah dijadikan jaminan utang tanpa disertai Akta Pemberian Hak Tanggung (APHT) adalah tidak sah dan melanggar hukum.

B. Tentang Bukti Surat;

1. Bukti Surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-5 dan P-6.

- Bahwa dalam putusan No.3/Pdt.G/2020/PN.Ttn tanggal 7 Januari 2021 halaman 45 dalam pertimbangannya Majelis Hakim menyebutkan bahwa bukti surat P-1 berupa Perjanjian Kerja Nomor.0135/600/D.3/KONT-ADD/BNG-SMA/2008, bukti surat P-2 dan P-3 berupa Laporan Kemajuan Pelaksanaan Pekerjaan, bukti surat P-4 berupa Surat Perintah Permintaan Pembayaran Nomor. 73.a/SPP-BL/LS-LUNCURAN/2009, bukti surat P-5 berupa buku Rekening Bank BPD Aceh Nomor Rekening 140.02.03.580602-1 atasnama ALI AMRAN SP MM, dan bukti surat P-6 berupa bukti penerimaan uang dari H. Zaini Bakri kepada Ali Amran Sp. MM. Majelis berpendapat bukti-bukti surat tersebut telah cukup untuk menguatkan dalil posita gugatan mengenai Suami Penggugat merupakan kontraktor.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut Pembanding/Penggugat pendapat Majelis Hakim tersebut tidak tepat dan keliru sebab bukti surat P-1, P-2, P-3, P-4, P-5 dan P-6 tersebut bukan untuk membuktikan bahwa Suami Penggugat merupakan kontraktor, tetapi untuk membuktikan dalil gugatan pada poin 15 dan poin 16, yang menerangkan bahwa Suami Penggugat alm.Zaini Bakri memiliki hutang kepada alm.Ali Amran, dan hutang tersebut telah dibayar lunas oleh Suami Penggugat alm.Zaini Bakri kepada alm.Ali Amran dibuktikan dengan bukti surat P-5 dan P-6.
- Bahwa bukti surat P-5 menerangkan adanya pengiriman atau transfer uang oleh Suami Penggugat alm.Zaini Bakri sebesar Rp.150.000.000. (seratus lima puluh juta) kepada alm.Ali Amran dengan nomor Rekening; 140.02.03.580602-1 Bank BPD Aceh.
- Bahwa bukti surat P-6 menerangkan adanya bukti penerimaan uang dari Suami Penggugat alm.Zaini Bakri sebesar Rp.27.000.000. (dua puluh tujuh juta rupiah) kepada alm.Ali Amran, bertanggal 20 September 2009.
- Bahwa dengan bukti P-5 dan P-6 tersebut telah membuktikan bahwa hutang-hutang Suami Penggugat alm.Zaini Bakri kepada alm.Ali Amran telah dibayar lunas.
- Bahwa dengan demikian pendapat Majelis Hakim yang menyatakan *bukti-bukti surat tersebut telah cukup untuk menguatkan dalil posita gugatan mengenai Suami Penggugat merupakan kontraktor adalah tidak tepat dan keliru, karena bukti-bukti surat tersebut untuk membuktikan hutang-hutang Suami Penggugat alm.Zaini Bakri kepada alm.Ali Amran telah lunas dibayar, maka oleh karena itu pendapat Majelis Haki tersebut harus dikesampingkan.*

2. Bukti Surat P-7 dan P-10.

- Bahwa dalam putusan No.3/Pdt.G/2020/PN.Ttn tanggal 7 Januari 2021 halaman 46 dalam pertimbangannya Majelis Hakim menyebutkan bahwa *bukti surat P-7 berupa Sertifikat Hak Milik dan bukti surat P-10 berupa surat pemberitahuan dan keberatan oleh Penggugat kepada BPN Kabupaten Aceh Selatan yang mana bukti tersebut hanya menerangkan kepemilikan tanah yang menjadi obyek sengketa berdasarkan sertifikat hak milik nomor 190 tahun 2009 atas nama Penggugat serta surat pemberitahuan keberatan kepada Badan Pertanahan Kabupaten Aceh Selatan atas permasalahan tanah tidak serta merta menunjukkan adanya suatu perbuatan melawan hukum dari para Tergugat”.*

Halaman 21 dari 36 Putusan Nomor 20/PDT/2021/PT BNA

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut Pembanding/Penggugat pendapat Majelis Hakim tersebut tidak tepat dan keliru karena bukti surat P-7 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 190 atasnama Hj. Kesumawati, yang dihalaman depannya bertuliskan *"Sertifikat Asli Sementara dititip pd H. Manaf Aldy, bila kasus dgn sdr. Ali Amran selesai, Akte/ Sertifikat Asli dikembalikan, 15 Desember 2012. Ditanda tangani oleh H. Manaf Aldy"*. Bukti ini telah menerangkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, sebab Sertifikat Hak Milik Nomor 190 Tahun 2009 tersebut tidak pernah dikembalikan oleh saksi Ir.H.Abdul Manaf, MM kepada Penggugat, sedangkan hutang-hutang Suami Penggugat alm.Zaini Bakri kepada alm.Ali Amran telah dilunasi seluruhnya, dibuktikan dengan bukti surat P-5 dan P-6 tersebut.
- Bahwa saksi Ir.H.Abdul Manaf, MM yang memegang sertifikat tersebut kemudian membuat Akta Jual Beli Nomor. 06/PPAT/II/2013 tanggal 18 Februari 2013, dimana Penggugat tidak pernah menandatangani akta jual beli tersebut, dan Penggugat pada tanggal 18 Februari 2013 tidak pernah mendatangi kantor Camat kecamatan Labuhanhaji Barat untuk menandatangani Akta Jual Beli tersebut.
- Bahwa bukti surat P-10 berupa Surat Pemberitahuan dan Keberatan bertanggal 21 Januari 2017 ditujukan kepada Bapak Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Aceh Selatan, yang isinya agar menolak dan tidak memproses atau tidak menerbitkan Akta Jual Beli, Sertifikat dan Perubahan Sertifikat Nomor 190 atasnama Hj. Kesumawati. Surat tersebut juga ditembuskan kepada Bapak/Ibu Notaris di Tapaktuan, Camat/ PPAT Labuhanhaji Barat. Bukti surat P-10 ini menerangkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, dimana Sertifikat hak milik Nomor 190 tahun 2009 atasnama Penggugat telah dilakukan jual beli oleh para Tergugat tanpa izin Penggugat, tetapi anehnya Turut Tergugat II Notaris Nirwana Sofiani, SH, M.Kn walaupun telah menerima surat sanggahan dan keberatan dari Penggugat tetap menerbitkan akta jual beli Nomor.322/PPAT/Labuhanhaji Barat/IX/2017 tanggal 11 September 2017, padahal surat sanggahan dan keberatan telah dikirimkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat II Notaris Nirwana Sofiani, SH, M.Kn pada tanggal 21 Januari 2017. Dimana surat sanggahan dan keberatan tersebut langsung diberikan oleh Penggugat/Pembanding kepada Turut Tergugat II di kantornya di Tapaktuan, dan pada saat itu Turut Tergugat II sempat berpesan apabila

Halaman 22 dari 36 Putusan Nomor 20/PDT/2021/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada sanggahan dan keberatan dari pihak lain maka akta jual beli tidak dapat diproses. Namun faktanya walaupun sanggahan dan keberatan sudah diterima oleh Turut Tergugat II, Akta Jual Beli Nomor.322/PPAT/Labuhanhaji Barat/IX/2017 tanggal 11 September 2017 tetap diproses oleh Turut Tergugat II.

- Bahwa bukti perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat juga dapat dibuktikan berdasarkan keterangan saksi Murni, dalam putusan Nomor.3/Pdt.G/2020/PN.Ttn halaman 20 dan 21, menerangkan bahwa *"saksi mendirikan PAUD (Pendidikan Anak Usia Dini) diatas tanah sengketa dari tahun 2010 sampai tahun 2012, diakhir tahun 2012 saksi didatangi oleh Tergugat I (Abdul Hamid) dan mengatakan kepada saksi bahwa tanah PAUD yang saksi pimpin tersebut adalah tanah bermasalah dan saksi diminta pindah dari tanah tersebut"*.
- Bahwa bukti perbuatan melawan hukum juga diterangkan oleh saksi Yusdi Kas, dalam putusan Nomor.3/Pdt.G/2020/PN.Ttn halaman 21 dan 22, menerangkan bahwa *"saksi pernah didatangi oleh Penggugat dengan membawa Sertifikat tanah sengketa dan diperlihatkan kepada saksi, lalu Penggugat mengatakan bahwa tanah tersebut bermasalah dengan Abdul Hamid (tergugat I). Lalu selang seminggu kemudian saksi didatangi oleh Abdul Hamid (tergugat I) mengatakan akan membersihkan tanah sengketa tersebut"*.
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi Murni yang menerangkan Tergugat I menyuruh memindahkan PAUD dari tanah objek sengketa, dan saksi Yusdi Kas yang menerangkan Tergugat I akan membersihkan tanah objek sengketa, dan bukti surat P-7 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor. 190 Tahun 2009 atasnama Penggugat, yang bertuliskan, *"Sertifikat Asli Sementara dititip pd H. Manaf Aldy, bila kasus dgn sdr. Ali Amran selesai, Akte/ Sertifikat Asli dikembalikan, 15 Desember 2012. Ditanda tangani oleh H. Manaf Aldy"*. Dimana sertifikat tersebut tidak pernah dikembalikan kepada Penggugat oleh saksi Ir.H.Abdul Manaf. MM, telah membuktikan telah terjadi perbuatan melawan hukum secara serta merta kepada Penggugat.
- Bahwa dengan demikian pendapat Majelis Hakim yang menyatakan *tidak serta merta menunjukan adanya suatu perbuatan melawan hukum dari para Tergugat haruslah ditolak dan dikesampingkan*.

C. Tentang Saksi Tergugat I dan Tergugat II.

Halaman 23 dari 36 Putusan Nomor 20/PDT/2021/PT BNA

Disclaimer

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



Bahwa Penggugat keberatan dengan keterangan saksi Ir.H.Abdul Manaf MM, saksi Saiful Husna dan saksi Meyer Sita, karena saksi Ir.H.Abdul Manaf MM dengan saksi Saiful Husna memiliki hubungan pekerjaan dan keterkaitan dengan Turut Tergugat I yakni Camat selaku PPAT Kecamatan Labuhanhaji Barat. Orang yang terkait dengan Turut Tergugat I, ia adalah *jelmaan* dari Turut Tergugat I. Saksi Meyer Sita memiliki hubungan pekerjaan dan keterkaitan dengan Turut Tergugat II yakni Notaris Nirwana Sofiani, SH. Orang yang terkait dengan Turut Tergugat II, ia adalah *jelmaan* dari Turut Tergugat II. Maka sudah selayaknya dan sepatutnya orang yang terkait dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat I keterangannya tidak dapat dijadikan rujukan dan sudah sepatutnya keterangannya dikesampingkan.

1. Saksi Ir.H.Abdul Manaf MM.

- Bahwa dalam Putusan Nomor. 3/Pdt.G/2020/PN.Ttn halaman 49, Majelis Hakim berpendapat terhadap *bukti surat T.II-1 berupa sertifikat Hak Milik Nomor 190 dan bukti surat T.III-1 berupa Akta Jual Beli Nomor. 06/PPAT/II/2013 diperlihatkan sesuai aslinya dalam persidangan, setelah memperhatikan dan menilai keterangan saksi-saksi terkait bukti tersebut yakni saksi Ir.H.Abdul Manaf MM dalam persidangan menerangkan bahwa Saksi merupakan Camat sekaligus PPAT saat terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Ali Amran sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor.06/PPAT/II/2013, saat itu sertifikat hak milik nomor 190 milik Penggugat karena ada masalah hutang dengan Ali Amran, oleh karena tidak bisa menyelesaikan hutang tersebut maka tanah tersebut dijual kepada Ali Amran, penandatanganan ak jual beli No.06/PPAT/II/2013 dihadiri Penggugat, suami Penggugat, Ali Amran, saksi Keuchik Laksamana, saksi kepala dusun Mahyuddin dan saksi Abdul Manaf.*
- Bahwa Ir.H.Abdul Manaf MM *merupakan Camat sekaligus PPAT saat terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Ali Amran sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor.06/PPAT/II/2013. Dalam perkara ini Camat atau PPAT sebagai Turut Tergugat I, kemudian diajukan oleh Tergugat I sebagai saksi dalam persidangan. Bahwa saksi Ir.H.Abdul Manaf MM dengan Turut Tergugat I memiliki hubungan pekerjaan dimana saksi Ir.H.Abdul Manaf MM pernah menjabat sebagai Camat atau PPAT di kecamatan Labuhanhaji Barat dua (2) periode, periode I pada tahun 2003 s/d 2008, periode II pada tahun 2011 s/d 2013. Dan Akta Jual Beli Nomor.06/PPAT/II/2013 ditandatangani oleh saksi Ir.H.Abdul Manaf MM.*



Bahwa karena saksi Ir.H.Abdul Manaf MM memiliki hubungan pekerjaan dengan Turut Tergugat I, maka *Penggugat/Pembanding* sangat keberatan sebab saksi Ir.H.Abdul Manaf MM orang yang terkait dengan Turut Tergugat I, orang yang terkait dengan Turut Tergugat I, ia adalah jelmaan dari Turut Tergugat I, maka sudah selayaknya keterangan (saksi Ir.H.Abdul Manaf MM) tidak dapat dijadikan rujukan dan sudah sepantasnya ditolak dan dikesampingkan.

2. Saksi Saiful Husna.

- Bahwa dalam putusan Nomor. 3/Pdt.G/2020/PN.Ttn halaman 50, Majelis Hakim menguraikan bahwa saksi Saiful Husna dalam persidangan menerangkan merupakan staff Camat yang mengetik Akta Jual Beli No.06/PPAT/II/2013 setelah selesai lalu diserahkan kepada Camat lalu ditandatangani oleh Penggugat, Zaini Bakri sebagai suami Penggugat yang menyetujui, dan Ali Amran baru kemudian saksi-saksi Mahyuddin dan Laksamana. Saat itu yang berada dalam ruangan Penggugat, suami Penggugat yakni Zaini Bakri dan Ali Amran".
- Bahwa Pembanding/Penggugat keberatan dengan uraian Majelis Hakim tentang saksi Saiful Husna tersebut sebab saksi Saiful Husna bekerja sebagai staff pada kantor Camat Kecamatan Labuhanhaji Barat dari tahun 2003 sampai dengan tahun 2013. Atasan saksi Saiful Husna pada saat menjadi staff di kantor Camat Kecamatan Labuhanhaji Barat yakni saksi Ir.H.Abdul Manaf MM, jadi antara saksi Saiful Husna dengan saksi Ir.H.Abdul Manaf MM memiliki hubungan pekerjaan dan keterkaitan dengan Turut Tergugat I yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kecamatan Labuhanhaji Barat Kabupaten Aceh Selatan.
- Bahwa oleh sebab saksi Saiful Husna dengan saksi Ir.H.Abdul Manaf MM orang yang terkait dengan Turut Tergugat I, orang yang terkait dengan Turut Tergugat I, ia adalah jelmaan dari Turut Tergugat I, maka sudah selayaknya keterangannya (saksi Saiful Husna) tidak dapat dijadikan rujukan dan sudah sepantasnya ditolak dan dikesampingkan.

3. Saksi Meyer Sita.

- Bahwa dalam putusan Nomor. 3/Pdt.G/2020/PN.Ttn halaman 50, Majelis Hakim menguraikan bahwa saksi Meyer Sita menerangkan sebagai pegawai di kantor Notaris dan PPAT Nirwana Sofiani yang membuat Akta Jual Beli No.322/PPAT/LABUHANHAJI BARAT/II/2017 antara Tergugat I dengan Tergugat II.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pembanding/Penggugat keberatan dengan uraian Majelis Hakim tersebut sebab saksi Meyer Sita bekerja sebagai pegawai di Kantor Notaris dan PPAT Nirwana Sofiani sejak tahun 2001 sampai dengan sekarang ini tahun 2021, bahwa oleh karena itu sudah pasti saksi Meyer Sita memiliki hubungan dan keterkaitan pekerjaan dengan Turut Tergugat II yakni Notaris Nirwana Sofiani, SH selaku PPAT di wilayah hukum kabupaten Aceh Selatan. *Bahwa oleh sebab saksi Meyer Sita memiliki hubungan pekerjaan dan keterkaitan dengan Turut Tergugat II, orang yang terkait dengan Turut Tergugat II, ia adalah jelmaan dari Turut Tergugat II, maka sudah selayaknya keterangannya (saksi Meyer Sita) tidak dapat dijadikan rujukan dan sudah sepantasnya ditolak dan dikesampingkan.*

4. Saksi Mahyuddin.

- Bahwa dalam putusan Nomor. 3/Pdt.G/2020/PN.Ttn halaman 50, Majelis Hakim menguraikan *bahwa saksi Mahyuddin menerangkan selaku Kepala Dusun yang saat terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Ali Amran menjadi saksi yang juga menandatangani Akta Jual Beli No.06/PPAT/II/2013, saat saksi Mahyuddin menandatangani Akta Jual Beli telah ada tanda tangan Penggugat dan tanda tangan Ali Amran.*
- Bahwa saksi Mahyuddin tidak melihat secara langsung Penggugat menandatangani Akta Jual Beli No.06/PPAT/II/2013, pada saat saksi Mahyuddin akan menandatangani akta tersebut, tandatangan Penggugat sudah tertera didalam akta itu.

5. Saksi Harjoni.

- Bahwa dalam putusan Nomor. 3/Pdt.G/2020/PN.Ttn halaman 50, Majelis Hakim menguraikan bahwa *saksi Harjoni merupakan orang yang menyewa tanah milik Tergugat II dari awal tahun 2020, bahwa saksi mengetahui tanah tersebut milik Tergugat II yang dibeli dari Tergugat I berdasarkan kabar dari masyarakat dan saksi pernah melihat Sertifikat Asli milik Tergugat II.*
- Bahwa Pembanding keberatan dengan kesimpulan Majelis Hakim tersebut dengan alasan bahwa penyewa tanah objek sengketa adalah Zulkifli warga Desa Blang Baru dan saat ini tinggal di Desa Tutong, fakta ini didapatkan setelah Zulkifli bersama dengan Abdul Hamid Depot mendatangi rumah Penggugat dengan membawa fotocopi Sertifikat Hak Milik Nomor 190 atasnama Asnawi, dan Zulkifli mengatakan kepada Penggugat bahwa *dia (Zulkifli) yang menyewa tanah tersebut dan*

Halaman 26 dari 36 Putusan Nomor 20/PDT/2021/PT BNA



mendirikan bengkel mobil tahun 2020, dan Zulkifli yang bekerja di bengkel tersebut. tidak ada orang lain yang menyewanya. Dengan demikian Zulkifli-lah penyewa tanah sejak tahun 2020 sampai sekarang ini, bukan saksi Harjoni. Bahwa pada saat dilakukan Descentee (Pemeriksaan Setempat) ke tanah objek sengketa, saksi Harjoni tidak pernah datang ke lokasi tersebut, yang ada hanya Zulkifli.

- Bahwa oleh karena keterangan saksi Harjoni yang diterangkan di pengadilan tidak benar, maka sudah selayaknya dan sepatutnya keterangan saksi Harjoni tersebut ditolak dan dikesampingkan.

D. Keberatan Penggugat terhadap saksi Meyer Sita tidak dicatat dalam berita Acara Sidang.

- Bahwa pada saat Majelis Hakim memeriksa identitas saksi Meyer Sita di persidangan, Majelis Hakim mempertanyakan bagaimana tanggapan Penggugat terhadap saksi Meyer Sita tersebut?. Bahwa pada saat itu Penggugat menyatakan keberatan dengan alasan saksi Meyer Sita bekerja sebagai karyawan di kantor Notaris Sofiani, SH. Artinya saksi Meyer Sita memiliki hubungan pekerjaan atau sangat berkaitan dengan Turut Tergugat II.
- Bahwa walaupun Penggugat keberatan dengan saksi Meyer Sita, namun Majelis Hakim melanjutkan memeriksa saksi Meyer Sita dan diperbolehkan memberikan keterangan di persidangan. Sehingga keterangan saksi Meyer Sita tersebut dijadikan rujukan oleh Majelis Hakim dalam memutuskan perkara ini. Bahwa oleh karena Penggugat telah menyatakan keberatan terhadap keterangan saksi Meyer Sita, maka sudah selayaknya dan sepatutnya keterangan saksi Meyer Sita tersebut ditolak dan dikesampingkan.

E. Tentang Akta Jual Beli Nomor.06/PPAT/II/2013 bertanggal 18 Februari 2013 dan Akta Jual Beli Nomor.322PPAT/LABUHANHAJI BARAT/II/2017 bertanggal 11 September 2017. Apakah cacat hukum atau tidak?.

- *Bahwa dalam putusan Nomor.3/Pdt.G/2020/PN.Ttn pada halaman 51, Majelis Hakim menguraikan bahwa Pasal 1320 KUH Perdata syarat-syarat sahnya perjanjian meliputi syarat-syarat subyektif yaitu: Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan cakap untuk membuat suatu perjanjian, dan juga meliputi syarat-syarat objektif yaitu; mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Lebih lanjut Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dimaksud suatu perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih*



mengikatkan dirinya terhadap suatu terhadap satu orang atau lebih lainnya. Jual beli tanah dinyatakan sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUH Perdata yang mana jual beli tersebut dilakukan menurut hukum adat secara riil, kontan dan diketahui oleh kepala kampung(sesuai putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 27 Mei 1975 Nomor: 952/K/Sip/1974).

- Bahwa menurut Pembanding pertimbangan Majelis Hakim yang berpendapat jika peralihan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor;190 dari Penggugat kepada Ali Amran adalah sah, tidak terdapat cacat hukum serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum, (putusan Nomor.3/Pdt.G/2020/PN.Ttn halaman 52), adalah keliru dan tidak benar dengan alasan sebagai berikut;-----
- Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan syarat-syarat sahnya perjanjian meliputi syarat-syarat subyektif yaitu: Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, dan cakap untuk membuat suatu perjanjian. Dan juga harus meliputi syarat-syarat objektif yaitu: mengenai suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Bahwa yang dimaksud dengan “*Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya*” berarti para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau **setuju mengenai hal-hal pokok atau materi yang diperjanjikan, dimana kesepakatan itu harus dicapai dengan tanpa ada paksaan, penipuan atau kekhilafan** (Pasal 1321 KUH Perdata). Misalnya, sepakat untuk melakukan jual beli tanah, harganya, dan cara pembayarannya. Apakah perjanjian peralihan hak atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor.190 dari Penggugat kepada Ali Amran yang melahirkan Akta Jual Beli Nomor.6/PPAT/II/2013 bertanggal 18 Februari 2013, antara Penggugat dengan Ali Amran telah Sepakat?. Dalam peralihan hak tersebut Penggugat sama sekali tidak sepakat dan tidak setuju karena Penggugat tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli Nomor.6/PPAT/II/2013 bertanggal 18 Februari 2013 tersebut. Penggugat tidak pernah menerima uang sebesar Rp.55.000.000. (lima puluh lima juta rupiah) harga tanah yang diperjual belikan tersebut, dan Penggugat tidak pernah menandatangani kwitansi pembayaran harga jual beli tanah tersebut. bahwa syarat sahnya perjanjian lainnya yakni Suatu Sebab Yang Halal. Yang dimaksud dengan “*Suatu Sebab Yang Halal*” berarti tidak boleh memperjanjikan **sesuatu yang dilarang undang-undang** atau



yang bertentangan dengan hukum, nilai-nilai kesopanan ataupun ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata). Bahwa syarat Suatu Sebab Yang Halal ini telah dilanggar dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut, dapat dibuktikan dengan telah lunasnya hutang-hutang Suami Penggugat alm.Zaini Bakri kepada alm.Ali Amran, bukti pelunasan hutang dapat dilihat pada bukti surat P-5 dan P-6. Bahwa oleh sebab hutang-hutang suami Penggugat alm.Zaini Bakri kepada alm.Ali Amran telah dibayar lunas, maka secara hukum jual beli tanah tersebut bertentangan dengan hukum.

- Bahwa saksi Saiful Husna dalam putusan No.3/Pdt.G/2020/PN.Ttn pada halaman 32-33, menerangkan bahwa harga jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan alm.Ali Amran sebesar Rp.55.000.000. (lima puluh lima juta rupiah). Bahwa keterangan saksi Saiful Husna tersebut tidak benar sebab Penggugat tidak pernah menerima uang sebesar Rp.55.000.000. (lima puluh lima juta rupiah), dan saksi tidak pernah menandatangani Kwitansi pembayaran atas penerimaan uang tersebut. lagipula harga tanah objek sengketa tahun 2013 sangat murah, sedangkan tanah itu berukuran luas 19,5 m x 49 m, dapat didirikan sebanyak lima (5) unit pintu toko dengan ukuran 4 m x 49 m. Satu (1) pintu toko dilokasi tanah objek sengketa tahun 2013 harganya sebesar Rp.50.000.000. (lima puluh juta rupiah), seharusnya tanah objek sengketa itu dihargai sebesar 5 x 50.000.000. = 250.000.000. (dua ratus lima puluh juta rupiah).

F. Kerugian Pembanding.

- Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dialami oleh Pembanding menyebabkan mengalami kerugian materiil, kerugian itu harus dibayar lunas oleh Para Terbanding/Para Tergugat. Kerugian materiil sebesar Rp.250.000.000. (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Satu (1) buah gudang yang berisikan Kayu Reng sebanyak satu (1) kubik, Kosen Pintu sebanyak satu (1) kubik dan Kosen Jendela sebanyak satu (1) kubik, peninggalan dari Suami Penggugat alm.Zaini Bakri, yang terletak dilokasi tanah objek sengketa di desa Kuta Trieng Kecamatan Labuhanhaji Barat kabupaten Aceh Selatan, dimana kayu-kayu tersebut dilarang diambil oleh Tergugat I/ Terbanding I (Abdul Hamid), padahal kayu-kayu tersebut tidak termasuk dalam objek jaminan utang yang dijaminakan oleh suami Penggugat kepada menantu Tergugat I/Terbanding I alm.Ali Amran.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa semua kerugian Pembanding tersebut harus dibayar oleh Tergugat I/Terbanding I, hal ini sejalan dengan Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan bahwa, *"Tiap Perbuatan Melanggar Hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*.
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah Pembanding uraikan tersebut diatas, maka dengan ini Pembanding memohon Kepada Yang Mulia; Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan yang memutus perkara ini agar supaya memberikan putusan sebagai berikut;

MENGADILI:

1. Menerima Memori Banding Pembanding untuk seluruhnya.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tapaktuan Nomor. 3/Pdt.G/2020/PN.Ttn tanggal 7 Januari 2021 tersebut.

MENGADILI SENDIRI:

1. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.;--
2. Menyatakan sah secara hukum dan berkekuatan hukum mengikat Sertifikat Hak Milik (SHM) No.190 Tahun 2009 atasnama Hj.Kesumawati atas sebidang tanah seluas 836 M2, yang terletak di Desa Kuta Trieng kecamatan Labuhanhaji Barat kabupaten Aceh Selatan, dengan batas-batasnya sebagai berikut.:-----
 - Utara berbatas dengan Jalan Negara, (19,5 M).
 - Selatan berbatas dengan Jalan Setapak, (14 M).
 - Timur berbatas dengan Jalan Desa, (50,5 M).
 - Barat berbatas dengan Tanah Ramli/ Tanah Razali, (49 M).
3. Menyatakan 1 (satu) buah gudang yang berisikan Kayu Reng sebanyak satu (1) kubik, Kosen Pintu sebanyak satu (1) kubik dan Kosen Jendela sebanyak satu (1) kubik, adalah milik Penggugat yang berasal dari peninggalan Suami Penggugat (alm.Zaini Bakri).;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor.06/PPAT/II/2013 tanggal 18 Februari 2013 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kecamatan Labuhanhaji Barat.;
5. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor.322/PPAT/Labuhanhaji Barat/IX/2017 tanggal 11 September 2017 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II (Notaris Nirwana Sofiani, SH) Kecamatan Labuhanhaji Barat.;

Halaman 30 dari 36 Putusan Nomor 20/PDT/2021/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum perubahan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.190 Tahun 2017 atasnama Asnawi, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Selatan).;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp.350.000.000.-(tiga ratus lima puluh juta rupiah).;
8. Menyatakan sah secara hukum dan berharga Sita Jaminan terhadap Tanah hak milik Penggugat tersebut seluas 836 M2 (delapan ratus tiga puluh enam meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.190 Tahun 2009 atasnama Hj.Kesumawati, yang terletak di Desa Kuta Trieng kecamatan Labuhanhaji Barat kabupaten Aceh Selatan, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Utara berbatas dengan Jalan Negara, (19,5 M).
 - Selatan berbatas dengan Jalan Setapak, (14 M).
 - Timur berbatas dengan Jalan Desa, (50,5 M).
 - Barat berbatas dengan Tanah Ramli/ Tanah Razali, (49 M).
9. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah seluas 836 M2, sesuai sertifikat hak milik (SHM) No.190 Tahun 2009 atasnama Hj.Kesumawati kepada Penggugat dalam keadaan baik seperti semula, yang terletak di Desa Kuta Trieng kecamatan Labuhanhaji Barat kabupaten Aceh Selatan, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Utara berbatas dengan Jalan Negara, (19,5 M).
 - Selatan berbatas dengan Jalan Setapak, (14 M).
 - Timur berbatas dengan Jalan Desa, (50,5 M).
 - Barat berbatas dengan Tanah Ramli/ Tanah Razali, (49 M).
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.100.000. (seratus ribu rupiah) setiap hari jika Tergugat I dan Tergugat II lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.;

Atau;

Jika Yang Mulia; Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, Pembanding memohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).;-

Halaman 31 dari 36 Putusan Nomor 20/PDT/2021/PT BNA



Menimbang, bahwa KuasaTerbanding-I semula Tergugat-I dan Terbanding-II semula Tergugat-II dalam kontra memori bandingnya mengemukakan selengkapnya sebagai berikut:

1. Bahwa dahulu Tergugat I dan Tergugat II/Terbanding I dan II adalah sependapat serta membenarkan seluruh pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Negeri Tapaktuan tersebut, sebab pertimbangan hukum dan amar putusan telah tepat dan benar menurut hukum, serta telah pula memenuhi rasa keadilan hukum ;
2. Bahwa dengan demikian adalah keliru serta tidak beralasan hukum, apabila penggugat sekarang sebagai Pembanding menyatakan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Tapaktuan, dan tidak ada dasar Hukum bagi Penggugat/Pembanding untuk mengajukan keberatan terhadap pertimbangan Hukum dan amar putusan Pengadilan Negeri Tapaktuan tersebut ;
3. Bahwa dahulu Tergugat I dan Tergugat II/Terbanding I dan II membaca dengan cermat seluruh dalil-dalil memori banding Dahulu penggugat/Pembanding dalam perkara ini, ternyata tidak diketemukan hal-hal baru yang dapat melemahkan serta membatalkan pertimbangan hukum dan amar putusan PengadilanNegeri aquo, bahkan yang didalilkan Penggugat/Pembanding hanyalah merupakan pengulangan terhadap seluruh proses acara jawab menjawab yang telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Tapaktuan secara objektif berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku ;
4. Bahwa selanjutnya, didalam memori banding dahulu Penggugat/Pembanding sama sekali tidak ada memuat dalil-dalil dan atau fakta-fakta baru yang dapat melemahkan putusan Pengadilan Negeri tersebut, serta dalil-dalil memori banding Penggugat/Pembanding tersebut sebelumnya pula telah dipertimbangkan seluruhnya oleh Pengadilan Negeri Tapaktuan ;
5. Bahwa apabila diteliti lebih lanjut lagi, ternyata dalil memori banding tersebut tidak didukung oleh bukti-bukti hukum sebagaimana dikehendaki oleh hukum acara perdata, sehingga dapat beralasan **Hukum** apabila memori banding tersebut untuk dikesampingkan demi hukum;
6. Bahwa di halaman ke 2 poin Amemori banding, Pembandingmenyatakan sertifikat atas nama H kusemawati menyatakan harus membuat hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggungan kepada pejabat pembuat akta tanah (PPAT), tentang jaminan utang.

- a. Bahwa hal tersebut sudah dilakukan secara bersama-sama antara Pembanding dan suami Pembanding (alm. H. Zaini Bakri) serta alm. Ali Amran (menantu Tergugat I/Terbanding I) untuk jaminan utang piutang dikantor camat Labuhanhaji Barat dihadapan para pihak dan saksi, Keuchik Laksamana, saksi Mahyuddin selaku Kadus dusun Suria Indah, dan saksi Saiful Husna.
- b. Alm. Ali Amran telah memberikan waktu berbulan-bulan kepada suami penggugat (alm. H. Zaini Bakri) dan penggugat/pembanding agar bisa melunasi hutangnya. Selanjutnya pada tanggal 18 Februari 2013 di kantor pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dengan sadar diri dan kerendahan hati tanpa adanya paksaan dari alm. Ali Amran, yang mana alm. H. Zaini Bakri dan penggugat/pembanding menjual tanah sengketa kepada alm. Ali Amran yang bertempat di kantor pejabat pembuat akta tanah (PPAT) Kecamatan Labuhanhaji Barat Kab. Aceh Selatan dengan AJB no.06/PPAT/II/2013 tanggal 18 Februari 2013. Perbuatan tersebut sah menurut hukum sesuai dalam putusan MA No.554 K/Sip/1976, Tanggal 26 Juni 1979 berbunyi : *"Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor : 10 tahun 1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat akta tanah setidaknya-tidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan"*. Maka sudah sepatutnya permohonan banding dari pembanding untuk dinyatakan tidak dapat di terima.
7. Bahwa dalam poin B memori banding, Pembanding menyatakan tentang bukti surat penggugat dari mulai p-1, p-2, p-3, p-4, p-5, p-6 Tidak ada satupun bukti yang bisa dibuktikan Pembanding telah melunasi utang-utang kepada Alm. Ali Amran sedangkan bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan tidak ada sangkut pautnya dengan jual beli tanah kepada Alm. Ali Amran (menantu Terbanding I);
8. Bahwa di halaman 2 memori banding, Pembanding mendalilkan tidak pernah datang ke kantor Kecamatan Labuhanhaji barat Aceh Selatan yang selaku pejabat pembuat akta tanah (PPAT), padahal sesuai fakta persidangan telah terbukti Pembanding secara bersama-sama dengan suami Pembanding (alm. H. Zaini Bakri) dan Alm. Ali Amran (menantu Terbanding I) telah mendatangi kantor Kecamatan tersebut untuk menandatangani AJB no.06/PPAT/II/2013 tanggal 18 Februari 2013 dihadapan PPAT dan para saksi;

Halaman 33 dari 36 Putusan Nomor 20/PDT/2021/PT BNA

Disclaimer

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



9. Bahwa di halaman 3 memori banding, Pembanding menyatakan berdasarkan saksi-saksi yang dihadirkan penggugat dalam persidangan yaitu saksi murni, saksi yusdikas bahwa para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum. Pernyataan tersebut harus dikesampingkan karena kesaksiannya mengada-ada, karena saksi murni dan saksi yusdi kas tidak mengetahui peristiwa dan fakta hukum jual beli antara penggugat dan tergugat I. Maka sudah sepatutnya permohonan banding Pembanding yang tidak berdasarkan fakta tersebut harus dikesampingkan dan untuk tidak dapat diterima;
10. Bahwa di halaman ke 3 memori banding, Pembanding menyatakan saksi dari tergugat I yaitu Ir.H.Abdul Manaf Aldi MM, sudah melakukan perbuatan melawan Hukum (PMH). Hal ini membuktikan bahwasanya Pembanding tidak cerdas dalam memahami tugas pokok dan fungsi camat selaku pejabat pembuat akta tanah (PPAT) di wilayah Kecamatan. Maka sudah sepatutnya permohonan banding Pembanding yang mengada-ada inidikesampingkan dan untuk tidak dapat diterima;
11. Bahwa dihalaman ke 5 di poin C memori banding, Pembanding menyimpulkan bahwa saksi saiful husna dan saksi mayersita memiliki hubungan pekerjaan dengan saksi Ir.H.Manaf sehingga tidak diperbolehkan menjadi saksi. Pernyataan ini tidak beralasan hukum, karena saksi saifulhusnasebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan di stafkantor kecamatan Labuhanhaji barat maka tugasnya adalah membantu segala hal yang dibutuhkan oleh Camat dalam mengelola dan menjalankan tugasnya di Kecamatan tersebut termasuk sebagai PPAT atau hal pembuatanmembuat segala persoalan surat menyurat yang di perlukan oleh camat selaku pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Oleh karenanya dalil Pembanding yang asal-asalan dan tidak berasalan hukum tersebut patut dikesampingkan dan untuk tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tapaktuan tanggal 7 Januari 2021 Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Ttn, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat, kontra memori banding yang diajukan Kuasa Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II, ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memeriksa dan memutus perkara a quo di tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena keberatan Pembanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karena itu maka memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi dan patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar didalam pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Tapaktuan tanggal 7 Januari 2021 Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Ttn dapat dipertahankan dalam peradilan Tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah **dikuatkan**;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan, ketentuan dalam Rbg dan peraturan perundangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tapaktuan tanggal 7 Januari 2021 Nomor 3/Pdt.G/2020/PN Ttn yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh pada hari Selasa tanggal 23 Maret 2021 oleh kami BAYU ISDIYATMOKO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, ZULKIFLI, S.H., M.H. dan YUS ENIDAR, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 20/PDT/2021/PT BNA tanggal 22 Februari 2021. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa

Halaman 35 dari 36 Putusan Nomor 20/PDT/2021/PT BNA

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 Maret 2021 oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh ABDUL JALIL Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara /kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis

Dto.

Dto.

ZULKIFLI, S.H., M.H.

BAYU ISDIYATMOKO, S.H., M.H.

Dto.

YUS ENIDAR, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Dto.

ABDUL JALIL

Perincian biaya:

1. Meterai Rp. 10.000,-
2. RedaksiRp. 10.000,-
3. Biaya prosesRp.130.000,-
- Jumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Untuk Foto Copy/salinan yang sama bunyinya oleh

PENGADILAN TINGGI BANDA ACEH

PANITERA

REFLIZAILIUS, S.H.