



PUTUSAN
Nomor 142 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **Gubernur Provinsi Aceh Cq. Bupati Kabupaten Bireuen Cq. Camat Peusangan Cq. Geuchik Gampong Paya Cut**, berkedudukan di Dusun Al Muslim Gampong Paya Cut, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen ;
2. **ABDULLAH ISMAIL, S.H., SpN. Notaris/PPAT.**, berkantor di Jalan Malikussaleh Nomor 7, Kota Bireuen, dalam hal ini memberi kuasa kepada A.M. Su'idan, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Mawar Nomor 18/T.Nyak Arief Nomor 201 Bireun, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juli 2012 dan tanggal 15 Juni 2012 ;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II dan III/Pembanding I dan II ;

melawan

1. **TARMIZI Bin ALI,**
2. **ASMIATI Binti ANDIB,**
3. **LELI DIANA Binti TARMIZI,**

Ketiganya bertempat tinggal di Dusun Al Muslim Gampong Paya Cut, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen, dalam hal ini memberi kuasa kepada Anwar MD, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Banda Aceh – Medan, Nomor 2 Lantai II, Matangglumpang Dua, Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2012 ;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat I, II dan III/Para Terbanding ;

dan

1. **JUNAIDI Bin M. NUR**, bertempat tinggal di Dusun Al Muslim Gampong Paya Cut, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen ;



2. **Badan Pertanahan Nasional Pusat Cq. Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Aceh Cq. Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Kabupaten Bireuen**, berkedudukan di Jalan Medan Banda Aceh, Gampong Cot Gapu, Kecamatan Kota Juang, Kabupaten Bireuen, dalam hal ini diwakili kuasanya T. Husen, S.H., Jabatan Kasubsi sengketa, konflik dan perkara pertanahan, beralamat di Jalan Banda Aceh – Medan, Cot Gapu, Bireuen, berdasarkan Surat Tugas tanggal 21 Juni 2012 ;
3. **Pimpinan PT. Bank BPD Aceh (Persero) Tbk, sekarang PT. Bank Aceh (Persero) Tbk Cabang Bireuen**, berkedudukan di Bireuen Cq. **Pimpinan PT. Bank BPD Aceh (Persero) Tbk, sekarang PT. Bank Aceh (Persero) Tbk Cabang Pembantu Matang Geulumpang Dua, sekarang PT. Bank Aceh (Persero) Tbk Cabang Pembantu Matang Geulumpang Dua**, berkedudukan di Jalan Medan – Banda Aceh Matang Geulumpang Dua, Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen, dalam hal ini diwakili oleh A. Mukti Z, Jabatan Pimpinan Cape Unit Kerja Bank Aceh Matang Geulumpang Dua, Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen ;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, IV dan V/Para Turut Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat I, II dan III/Para Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat II, III/Pembanding I, II dan Tergugat I, IV, V/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bireuen pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat I dalam perkara ini adalah selaku suami yang sah dari Penggugat II/ayah kandung dari Penggugat III/ ayah mertua dari Tergugat I, mempunyai 1 (satu) petak tanah yang diperoleh dengan cara beli pada tahun 1987, yang terletak di Dusun Almuslim, Gampong Paya Cut, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen. Luas 709 M² (tujuh ratus



sembilan meter persegi) yang berbatas sebagai berikut :

- Utara dengan Jalan Desa ukuran 33,30 meter ;
- Selatan dengan tanah kebun H. Amin As, Ukuran 37 meter ;
- Barat dengan kebun rumah Abdullah R, ukuran 22,20 meter ;
- Timur dengan jalan desa ukuran 18 meter ;

Hal ini sesuai dengan Akta Jual beli Nomor 3716/PPAT/1987, tanggal 26 Januari 1987 oleh karena itu demi hukum, sangatlah patut Majelis Hakim persidangan perkara ini menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual beli Nomor 3716/PPAT/1987, tanggal 26 Januari 1987 tersebut ;

2. Bahwa di atas tanah objek perkara tersebut pada tahun 1988 Penggugat I telah membangun 1 (satu) unit bangunan rumah permanen beserta segala kelengkapannya menurut kemampuan Penggugat I, demikian juga pada Medio tahun 2011 Penggugat I telah membangun sebanyak 3 (tiga) unit pintu kios yang akan digunakan untuk usaha jualan mandiri dan/atau untuk disewakan kepada orang lain ;
3. Bahwa selanjutnya atas kesadaran Penggugat I sendiri tanpa adanya paksaan dan tekanan dari siapapun juga, maka pada tanggal 13 Oktober 2000, Penggugat I yang bertindak selaku pemberi hibah telah menghibahkan tanah objek perkara kepada Asmiati (selaku Istri)/Penggugat II dan Leli Diana (selaku anak kandung)/Penggugat III, dengan suatu ketentuan apabila Penggugat I meninggal dunia, maka tanah objek perkara seluruhnya menjadi hak milik untuk Penggugat II dan Penggugat III selaku penerima hibah. Hal ini sesuai dengan keterangan yang tercantum dalam surat keterangan hibah Nomor 12/2006.DPC/2000, tanggal 13 Oktober 2000;
4. Bahwa untuk selanjutnya, Penggugat I dan Penggugat II serta Penggugat III sangat terkejut yaitu pada waktu datangnya 1 (satu) rombongan team dari Tergugat V, yang bermaksud mencari Tergugat I serta menagih untuk pelunasan hutang dalam bentuk pinjaman kredit yang telah diambil oleh Tergugat I. kecuali itu Tergugat V telah beberapa kali datang ke rumah Pengugat I dengan maksud yang sama, yang paling mengejutkan Penggugat I dan Penggugat II serta Penggugat III adalah ketika Tergugat V menyatakan dengan tegas, apabila Tergugat I tidak melunasi hutangnya pada Tergugat V, maka tanah objek perkara yang telah diagunkan oleh Tergugat I akan dilakukan penyitaan yang disertai dengan ancaman pelelangan ;
5. Bahwa untuk menindak lanjuti permasalahan sebagaimana para Penggugat

Hal. 3 dari 17 hal. Putusan Nomor 142 K/PDT/2014



kemukakan pada angka 4 (empat) di atas, maka Penggugat I mencoba mencari serta menelusuri apa yang terjadi terhadap tanah objek perkara serta apa yang telah dilakukan Tergugat I tersebut. Dari pencarian dan penelusuran yang sangat melelahkan, maka Penggugat I dan Penggugat II serta Penggugat III memperoleh fakta bahwa di luar pengetahuan dan tanpa adanya persetujuan para Penggugat, dengan nyata Tergugat I telah berupaya mengelabui nama dan tanda tangan Penggugat II guna terjadinya transaksi jual beli tanah objek perkara di hadapan Tergugat III. Tindakan Tergugat I atas bantuan dan prakarsa Tergugat II untuk mengelabui nama dan tanda tangan Penggugat II tanpa mendapatkan persetujuan dari Penggugat I dan tanpa mengikut sertakan Penggugat II dan Penggugat III untuk membuat akta Jual Beli Nomor 439/PPAT/III/2009, tanggal 5 Maret 2009 adalah merupakan serangkaian tindakan secara tanpa hak dan melawan hukum yang telah merugikan kepentingan hukum para Penggugat. Oleh karena itu demi hukum akta jual beli yang telah dibuat di hadapan Tergugat III, yaitu akta jual beli Nomor 439/PPAT/III/2009, tanggal 5 Maret 2009, sangatlah patut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

6. Bahwa selama penelusuran untuk mencari akar permasalahan yang telah terjadi atas tanah objek perkara, maka pada hari Jum'at tanggal 25 Mei 2012 dan hari Senin tanggal 4 Juni 2012 Penggugat I dan Penggugat II telah datang menghadap Tergugat III untuk melakukan konfrontir untuk menanyakan apakah benar Tergugat I ada menghadirkan dan menghadapkan Penggugat II kepada Tergugat III pada saat terjadinya pembuatan dan penandatanganan akta jual beli Nomor 439/PPAT/III/2009, tanggal 5 Maret 2009. maka secara spontan Tergugat III menyatakan "bukan Asmiati ini" yang dihadirkan dan di hadapkan oleh Tergugat I dengan bantuan Tergugat II. Padahal sebelumnya, Penggugat I telah menanyakan berulang-ulang pada Penggugat II, jawaban Penggugat II bahwa ianya sama sekali tidak pernah menjual tanah objek perkara serta tidak pernah menghadap Tergugat III (Notaris/PPAT Abdullah Ismail, SH, S.PN). karena itu cukup beralasan hukum kiranya tindakan Tergugat III dapat dikategorikan sebagai perbuatan tanpa hak dan melawan hukum (*on recht matige daad*) ;
7. Bahwa telah nyata Penggugat II tidak menghadap Tergugat III dalam proses jual beli tanah objek perkara yang difasilitasi oleh Tergugat II untuk kepentingan Tergugat I, maka demi hukum proses pembuatan Akta jual beli



Nomor 439/PPAT/III/2009, tanggal 5 Maret 2009 haruslah dipandang cacat yuridis, disebabkan tanah objek perkara telah dihibahkan oleh Penggugat I kepada Penggugat II dan Penggugat III, maka seharusnya peralihan dalam bentuk dan jenis apapun atas tanah objek perkara dilangsungkan dengan keikutsertaan Penggugat III atau dengan adanya surat kuasa menjual/perbuatan hukum lainnya dari Penggugat III. Dengan demikian, tindakan Tergugat I dan Tergugat II cukup beralasan hukum untuk dinyatakan sebagai perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum (*on recht matige daad*) ;

8. Bahwa Berkaitan dengan tindakan Tergugat III, juga Penggugat I memperoleh fakta, ternyata 2 (dua) orang saksi yang tertera di halaman terakhir Akta Jual beli tersebut (salah satunya adalah Tergugat II) dan 1 (satu) orang saksi lainnya tidak pernah hadir menghadap Tergugat III dan dengan nyata tidak pernah menurunkan tanda tangan di atas akta jual beli tersebut. Maka sangatlah patut sekali, tindakan Tergugat III tersebut dikategorikan sebagai perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum (*on recht matige daad*) ;
9. Bahwa Selanjutnya Tergugat III telah memfasilitasi Tergugat I dengan maksud melancarkan permohonan untuk terbitnya sertifikat hak milik atas tanah objek perkara untuk kepentingan Tergugat I kepada Tergugat IV, sehingga berdasarkan data yang tertera pada arsip Sertifikat Hak milik (SHM), dengan terang tertulis Nomor 113 tanggal 1 April 2009, atas nama Junaidi M. Nur. Tindakan Tergugat III dan Tergugat IV dalam proses dan prosedur pendaftaran dan penerbitan tanda bukti hak milik atas tanah, dimana antara lain : Tergugat IV telah mengesampingkan kewajiban tentang waktu untuk mempublikasikan (pengumuman) permohonan penerbitan sertifikat hak milik yang diajukan oleh Tergugat I. sebagai pertimbangan Majelis Hakim perlu para Penggugat kemukakan, bahwa terjadinya jual beli tanah objek perkara tanggal 5 Maret 2009, sementara sertifikat hak milik (SHM) atas nama Junaidi M. Nur, tanggal 1 April 2009, bagaimana mungkin sertifikat hak milik (SHM) telah diterbitkan oleh Tergugat IV dalam tenggang waktu 24 hari. Maka tindakan seperti tersebut haruslah dipandang telah bertentangan dengan ketentuan peraturan pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Jo peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 tahun 2010 tentang standar pelayanan dan pengaturan pertanahan. Dengan demikian cukup beralasan hukum apabila Majelis Hakim persidangan perkara ini menyatakan sertifikat hak milik Nomor 113 tanggal 1 April 2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Junaidi M. Nur cacat Yuridis karena itu tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

10. Bahwa Selanjutnya Tergugat I dengan bantuan Tergugat III, kembali melancarkan aksinya dengan membuat Akta Pemberian Hak tanggungan untuk kepentingan Tergugat I selaku Debitur dengan Tergugat V selaku kreditur, yang kemudian diketahui berdasarkan salinan sertifikat hak tanggungan Nomor 4583, tanggal 2 Juli 2009 dan akta pemberian hak tanggungan (APHT) Nomor 1.027/PPAT/VI/2009 tanggal 22 Juni 2009 yang dibuat oleh Tergugat III, adalah merupakan serangkaian tindakan secara tanpa hak dan melawan hukum, hal mana disebabkan Tergugat I dan Tergugat III tidak pernah memberitahukan dan tidak pernah membaca maksud untuk melancarkan pencairan kredit sebesar Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dari Tergugat V kepada Penggugat III selaku Isteri Tergugat I. oleh karena itu cukup beralasan hukum apabila seluruh tindakan Tergugat I. III, IV dan V dinyatakan sebagai tindakan secara tanpa hak dan melawan hukum, serta cukup beralasan hukum apabila sertifikat hak tanggungan Nomor 4583, tanggal 2 Juli 2009 dan akta pemberian hak tanggungan (APHT) Nomor 1.027/PPAT/VI/2009 tanggal 22 Juni 2009 dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
11. Bahwa, mengingat para Penggugat secara hukum tidak pernah membuat peralihan hak atas tanah objek perkara kepada Tergugat I serta tidak pernah dimintai persetujuannya terkait dengan beban pelunasan pinjaman Tergugat I kepada Tergugat V, maka surat Nomor 226/KCPM/IV/2010, tanggal 3 Juni 2010 yang pernah dikirimkan oleh Tergugat V yang ditujukan kepada Junaidi (Tergugat I)/keluarga haruslah dikesampingkan guna membebaskan Para Penggugat dari kewajiban pelunasan pinjaman Tergugat I tersebut ;
12. Bahwa para Penggugat telah berusaha secara terus menerus untuk menempuh jalan damai guna menyelesaikan persoalan ini, tetapi Tergugat I, II, III, IV, dan V tidak mau menanggapi dengan itikad baik, maka dengan terpaksa para Penggugat mengajukan perkara ini melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Bireuen untuk memperoleh kepastian hukum dan keadilan yang sebaik-baiknya ;
13. Bahwa pula agar Tergugat I, II, III, IV dan V mau secara suka rela memenuhi isi putusan perkara ini, mohon agar Tergugat I, II, III, IV dan V dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp300.000,00 (tiga

Hal. 6 dari 17 hal. Putusan Nomor 142 K/PDT/2014



ratus ribu rupiah) sehari. Setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan ;

14. Bahwa oleh karena Para Penggugat berkeyakinan gugatan perkara ini memiliki bukti-bukti yang cukup dan lengkap, serta Para Penggugat sangat khawatir bila Tergugat I melakukan peralihan Hak atas tanah objek perkara. Maka para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bireuen, Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini cukup beralasan hukum untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap tanah objek perkara ;
15. Bahwa gugatan perkara ini diajukan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III, IV dan V, dan para Penggugat sangat khawatir tanah yang merupakan objek perkara beralih kepada orang lain, maka cukup beralasan Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bireuen/Majelis Hakim agar memberikan putusan untuk menghukum Tergugat-Tergugat agar mentaati putusan perkara ini secara serta merta (*Uit Voerbaar bij voorraad*) meskipun Tergugat-Tergugat mengajukan *Verzet*, banding dan kasasi ;
16. Bahwa oleh karena perkara ini timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat, maka sepatutnya secara tanggung renteng para Tergugat dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Bireuen agar memberikan putusan sebagai berikut:

A. DALAM PROVISI

Memerintahkan kepada Tergugat V untuk menghentikan segala aktifitas yang berhubungan dengan objek tanah perkara serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melawan hukum terhadap tanah objek perkara sebelum adanya putusan mengenai pokok perkara ;

B. DALAM POKOK PERKARA

I. Primair ;

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para Penggugat merupakan pihak yang berhak menyatakan dan menuntut hak atas tanah objek perkara ;
3. Menyatakan akta jual beli Nomor 3716/PPAT/1987, tanggal 26 Januari 1987 adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan tanah objek perkara adalah sah milik Penggugat II dan Penggugat III ;



5. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II, dan III dalam jual beli tanah objek perkara adalah perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum (*on recht matige daad*);
6. Menyatakan hubungan hukum jual beli yang difasilitasi oleh Tergugat II untuk kepentingan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat III sebagaimana Akta jual beli Nomor 439/PPAT/III/2009, tanggal 05 Maret 2009 adalah cacat yuridis serta tidak berkekuatan hukum ;
7. Menyatakan perbuatan Tergugat IV yang telah menerbitkan sertifikat hak milik (SHM) Nomor 113, tanggal 01 April 2009, atas nama Junaidi M. Nur adalah perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum (*on recht matige daad*);
8. Menyatakan sertifikat hak milik (SHM) Nomor 113, tanggal 01 April 2009, atas nama Junaidi M. Nur cacat yuridis serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
9. Menyatakan tindakan Tergugat I, III, IV, dan V yang telah melakukan pembuatan dan penandatanganan sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4583 tanggal 2 Juli 2009 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 1.027/PPAT/VI/2009, tanggal 22 Juni 2009 adalah serangkaian perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum ;
10. Menyatakan sertifikat Hak Tanggungan Nomor 4583 tanggal 2 Juli 2009 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 1.027/PPAT/ VI/2009, tanggal 22 Juni 2009 adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
11. Menyatakan perbuatan Tergugat V yang telah menerima tanah objek perkara sebagai jaminan untuk pelunasan hutang Tergugat I adalah perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum ;
12. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij Voorraad*) walaupun para Tergugat mengajukan Verzet, banding dan Kasasi ;
13. Menyatakan Sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini ;
14. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, dan V untuk membayar uang Paksa (*Dwangsoom*) sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan diucapkan hingga putusan dilaksanakan ;
15. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul



dalam perkara ini;

II. Subsidair

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut di atas, Tergugat II dan III telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

EKSEPSI TERGUGAT II dan III :

1. Tentang Kewenangan Mengadili ;

- Bahwa Pengadilan Negeri Bireuen tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini karena pada intinya gugatan Penggugat secara tersirat meminta pembatalan hibah dan sejauh hal tersebut berada dalam kompetensi Absolut dari Mahkamah Syar'iyah/Pengadilan Agama;

2. Tentang Gugatan.

- Bahwa Pihak Penggugat I tidak berhak mengajukan gugatan dalam perkara ini karena ianya tidak mempunyai kepentingan terhadap objek perkara yang telah dihibahkan kepada Penggugat II berdasarkan surat keterangan hibah tanggal 27 Februari 2002 dan Penggugat III juga tidak mempunyai kepentingan atas objek tersebut disebabkan yang menerima hibah hanyalah Penggugat II (Asmiati binti Andib) saja dan karenanya menunjukkan juga gugatan tersebut kabur ;
- Bahwa gugatan Penggugat kabur, karena dalil pokok/*posita* gugatan Penggugat mendalilkan bahwa objek terperkara masih dimiliki oleh Penggugat I karena peralihan atas objek tersebut baru terjadi setelah Penggugat I meninggal dunia ;
- Bahwa dalil tersebut di atas, mestinya didasarkan atas suatu surat wasiat (*testament*) dan bukan hibah sedangkan surat yang dibuat adalah surat hibah. Bahwa hibah secara hukum tidak boleh dibuat secara bersyarat dan bila dalam suatu surat hibah dimuat tentang syarat maka persyaratan tersebut secara hukum dianggap tidak tertulis dan sejauh ini yang sah adalah hibahnya berdasarkan surat keterangan hibah tanggal 27 Februari 2002, Tergugat II dan III tidak mengenal surat hibah yang didalilkan dalam surat gugatan para Penggugat dan bukan wasiatnya dan karenanya pula dalil pokok gugatan Penggugat kabur ;
- Bahwa gugatan Penggugat juga kabur karena dalam dalil pokok gugatannya mendalilkan bahwa objek perkara yang dihibahkan kepada Penggugat II asalnya diperoleh dari jual beli berdasarkan akta jual beli



Nomor 3716/PPAT/1987 tanggal 26 Januari 1987 dan meminta Pengadilan Negeri Bireuen untuk mensahkan akta tersebut sedangkan di dalam surat hibah yang ditunjukkan kepada Tergugat II dan Tergugat III disebutkan asal usul tanah diperoleh berdasarkan warisan dari orang tuanya ;

- Bahwa gugatan Penggugat juga terkesan kabur dan adanya rekayasa untuk menguntungkan diri sendiri dengan merugikan orang lain, hal ini ternyata dari dalil pokok gugatan yang menyatakan pihak Penggugat masih berkepentingan/berhak atas objek perkara berdasarkan surat keterangan hibah No. 12/2006.DPC/2000, bersyarat tanggal 13 oktober 2012, sebaliknya Penggugat II sewaktu menghadap Tergugat II bersama Tergugat III menunjukkan dasar perolehan hak atas objek perkara adalah surat keterangan hibah tertanggal 27 Februari 2002 dan atas dasar surat keterangan hibah tersebutlah jual beli dilangsungkan dan sejauh ini ternyata ada surat keterangan hibah lain yang dijadikan dasar pengajuan surat gugatan Penggugat, sehingga tidak dimungkinkan permintaan pembatalan jual beli dan surat-surat lain yang dilakukan berdasarkan alas hak yang berbeda, semua ini menunjukkan gugatan Penggugat sangat kabur ;
- Bahwa berdasarkan Pasal 27 Rv melarang pihak Penggugat merubah surat gugatan sejauh menyangkut pokok gugatan (*posita*) dan sejauh ini para Penggugat telah merubah *posita* dari gugatan itu sendiri sebagaimana telah disampaikan dalam surat perbaikan bagian Posita gugatan perkara perdata Register Nomor 05/Pdt.G/2012/PN-Bir dengan Nomor 332/KH-AMD/B/VIII/2012 tertanggal 1 Agustus 2012 yang diajukan dalam persidangan pada tanggal tersebut ;

EKSEPSI TERGUGAT IV :

- Bahwa dalil gugatan Penggugat pada gugatannya sangat aneh, dan tidak layak untuk menggugat tanah objek terperkara, karena objek terperkara pihak Tergugat I diperoleh dari jual beli pada isteri Penggugat I pada tanggal 5 Maret 2009, di hadapan Notaris Abdullah Ismail S.H dengan Nomor 439/PPAT/III/2009, pada tanggal 15 Juni 2012 pihak suami dari Penggugat II menggugat kembali tanah yang telah dijual kepada Tergugat I maka perbuatan Penggugat I tidak bisa diterima oleh akal sehat, dari itu Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan Penggugat dimaksud dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet on Vankeljk verklaard*) karena tanah tersebut telah dijual oleh isteri



dari Tergugat I dan objek terperkara saat ini dikuasai langsung oleh Tergugat I ;

EKSEPSI TERGUGAT V :

- Bahwa sangatlah tidak benar bahwa pihak-pihak Tergugat V tidak mau berusaha dengan itikad baik menyelesaikan persoalan ini dengan baik tanpa mengurangi hak-hak dari Tergugat V yaitu berupa pelunasan pinjaman sesuai ketentuan dan sistem yang berlaku karena pada saat melakukan kunjungan pihak Tergugat V selalu menawarkan solusi penyelesaian secara baik-baik ;
- Bahwa dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan untuk meletakkan sita jaminan atas objek gugatan yang telah dibebankan hak tanggungan adalah dalil yang nyata-nyata tidak beralasan secara hukum, karena terhadap hak tanggungan telah berlaku azas yang menyatakan bahwa “di atas hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan” azas ini sangat jelas eksistensinya karena mengingat tujuan dari diperkenalkannya hak tanggungan itu sendiri, dimana tujuan hak tanggungan adalah untuk memberikan jaminan yang kuat bagi kreditor yang menjadi pemegang hak tanggungan tersebut. Hal ini juga telah dipertegas oleh Yurisprudensi dalam putusan Mahkamah Agung RI 394 K/Pdt/1984, tanggal 31 Mei 1985 yang antara lain menyatakan bahwa “barang-barang yang sudah dijaminakan utang tidak dapat diletakkan sita jaminan” dengan demikian berdasarkan ketentuan hukum tersebut di atas maka telah terang dan jelas bahwa dalil gugatan Penggugat tidak beralasan secara hukum ;
- Bahwa permintaan *dwangsom* oleh Penggugat dalam gugatannya adalah permintaan yang sangat tidak memenuhi syarat secara hukum, karena dalil-dalil gugatan Penggugat adalah dalil-dalil yang tidak didukung dengan bukti-bukti yang dapat dibuktikan secara hukum ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bireuen telah memberikan Putusan Nomor 05/Pdt.G/2012/PN.Bir., tanggal 11 Februari 2013 dengan amar sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan Provisi Penggugat :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan para Penggugat merupakan pihak yang berhak menyatakan



dan menuntut hak atas tanah objek perkara ;

3. Menyatakan akta jual beli Nomor: 3716/PPAT/1987, tanggal 26 Januari 1987 adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan tanah objek perkara adalah sah milik Penggugat II dan Penggugat III ;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II, dan III dalam jual beli tanah objek perkara adalah perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum (*on recht matige daad*);
6. Menyatakan hubungan hukum jual beli yang difasilitasi oleh Tergugat II untuk kepentingan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat III sebagaimana Akta jual beli Nomor:439/PPAT/III/2009, tanggal 05 Maret 2009 adalah cacat yuridis serta tidak berkekuatan hukum ;
7. Menyatakan perbuatan Tergugat IV yang telah menerbitkan sertifikat hak milik (SHM) Nomor: 133, tanggal 01 April 2009, atas nama Junaidi M. Nur adalah perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum (*on recht matige daad*);
8. Menyatakan sertifikat hak milik (SHM) Nomor: 133, tanggal 01 April 2009, atas nama Junaidi M. Nur cacat yuridis serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
9. Menyatakan tindakan Tergugat I, III, IV, dan V yang telah melakukan pembuatan dan penandatanganan sertifikat Hak tanggungan (APHT) Nomor:1.027/PPAT/VI/2009, tanggal 22 Juni 2009 adalah serangkaian perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum ;
10. Menyatakan sertifikat Hak tanggungan, Nomor : 4583, tanggal 2 Juli 2009 dan Akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor:1.027/PPAT/VI/2009, tanggal 22 Juni 2009 adalah cacat yuridis dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
11. Menyatakan perbuatan Tergugat V yang telah menerima tanah objek perkara sebagai jaminan untuk pelunasan hutang Tergugat I adalah perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum ;
12. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp1.826.000,00 (satu juta delapa ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II dan III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi dengan Putusan Nomor 37/PDT/2013/PT-BNA tanggal 3 Oktober 2013 ;



Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II dan III/Pembanding pada tanggal 1 November 2013 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II dan III/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 November 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 05/Pdt.G/K/2012/PN-Bir., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bireuen, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 November 2013 ;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II dan III/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Penggugat I, II dan III/Para Terbanding pada tanggal 7 November 2013 ;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bireuen pada tanggal 13 November 2013 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II dan III/Pembanding I, II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah salah dalam menerapkan hukum atau Penerapan hukum tidak sebagaimana mestinya, karena Majelis *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah mengambil alih seluruh Pertimbangan Hukum Majelis *Judex Facti* Pengadilan Negeri Bireuen yang jelas-jelas salah dan keliru, karena Majelis *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah memposisikan diri sebagai *Judex Juris* sebagaimana termuat dalam Pertimbangan hukum dalam Putusannya halaman ke-6 alinea kedua ; “Menimbang Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memperhatikan dengan seksama Memorie Banding dan Kontra Memorie Banding yang diajukan Para Pihak ternyata tidak mengandung hal-hal yang baru, sifatnya hanya pengulangan dari apa yang telah dikemukakan pada persidangan tingkat pertama “; Bahwa yang disampaikan adalah ketimpangan-ketimpangan dalam Persidangan yang telah terjadi pada tingkat pertama yang semestinya mendapat penilaian secara seksama pada tingkat banding jadi bukan



menyampaikan hal-hal yang baru yang tidak pernah terjadi didalam persidangan atau fakta hukum lain yang tidak ada kaitannya dalam persidangan dan inilah pertimbangan hukum Majelis Tingkat banding yang sangat keliru yang bermuara kepada Pengambil-alihan seluruh Pertimbangan Hukum tingkat Pertama yang juga sudah keliru dan sangat merugikan Pihak Pemohon Kasasi ;

2. Bahwa Majelis *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah salah dalam Menerapkan Hukum atau Penerapan hukum tidak sebagaimana mestinya karena telah mengambil-alih seluruh Pertimbangan Hukum Tingkat Pertama yang jelas-jelas salah dan keliru sebagaimana ternyata dimana dalil Gugatan Penggugat didasarkan kepada bukti (P. 4) yaitu Surat Keterangan Hibah tahun 2000, sedangkan Pihak Tergugat III mendasarkan pembuatan Akta Jual- Beli berdasarkan hak kepemilikan sebagaimana disebut dalam bukti (T.III – 1) yaitu Surat Keterangan Hibah tahun 2002, sehingga tidak ada kaitannya (P. 4) dijadikan dasar untuk dinyatakan Akta Jual-Beli (T.III- 2) cacat formil karena dibuat atas dasar surat keterangan hibah tahun 2002, semua ini jelas menunjukkan kesalahan penerapan Hukum yang dilakukan oleh Majelis Tingkat Pertama dan Tingkat Banding ;
3. Bahwa Majelis *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah salah dalam menerapkan hukum atau Penerapan Hukum tidak sebagaimana mestinya karena telah mengambil alih seluruh Pertimbangan Hukum Tingkat Pertama yang salah dan keliru terutama sekali tentang penerapan Hukum Pembuktian, dimana bukti (T.III- 2) berupa Akta Jual-Beli atau disebut dengan Akta Autentik yang mempunyai kekuatan bukti formil dan Meteril sehingga memiliki kekuatan bukti sempurna sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1871 KUHPerdata dan dikuatkan oleh Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3917 K/Pdt/1986 yang menyatakan segala yang tertuang dalam Akta Notaris harus dianggap benar sebagai keinginan pihak-pihak ;
Bahwa untuk memperkuat Akta tersebut Pihak Tergugat III juga telah mengajukan saksi-saksi di bawah sumpah ke muka persidangan (Rahmi Yunita Binti M. Saleh dan Wardah Binti Ibrahim) ;
Bahwa sedangkan pihak Penggugat mengajukan bukti (P.4) yang berupa surat bawah tangan dan telah dibantah kebenarannya oleh Pihak Tergugat sekaligus surat tersebut mengandung cacat dimana seorang anak kecil yang berumur 7 tahun membubuhkan tanda tangan seperti tandatangan



orang dewasa dan ini telah Pihak Tergugat Protes dalam Persidangan, namun demikian Pihak Penggugat tidak mengajukan bukti lain untuk memperkuat bukti tersebut sehingga sesuai dengan hukum pembuktian bukti tersebut tidak mempunyai daya bukti apapun ;

Bahwa kesalah besar Majelis *Judex Facti* baik tingkat pertama maupun tingkat Banding telah menjadikan bukti tersebut untuk membuat bukti (T.III-2) Berupa Akta Autentik cacat formiil, inilah kekeliruan Penerapan Hukum yang sangat fatal dan merugikan Pihak Tergugat III/Pemohon Kasasi ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut di atas dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) salah dalam menerapkan hukum yaitu tidak cukup mempertimbangkan (*onvoldoende gemotiverrd*) dimana Tergugat V (BPD Aceh) selaku Pemegang Hak Tanggungan atas pinjaman Tergugat I atas objek sengketa yang telah bersertifikat (Sertifikat Hak Milik Nomor 113 a.n. Junaidi M. Nur) dipandang sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa, sehingga kedudukan Tergugat V selaku Penerima Hak Tanggungan atas objek sengketa yang beriktikad baik harus dilindungi, sehingga dengan demikian putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) harus dibatalkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi Gubernur Provinsi Aceh, Cq. Bupati Kabupaten Bireuen Cq. Camat Peusangan Cq. Geuchik Gampong Paya Cut dan kawan tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 37/PDT/2013/PT.BNA., tanggal 3 Oktober 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bireuen Nomor 05/Pdt.G/2012/PN.Bir., tanggal 11 Februari 2013 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : **1. Gubernur Provinsi Aceh, Cq. Bupati Kabupaten Bireuen Cq. Camat Peusangan Cq. Geuchik Gampong Paya Cut, 2. ABDULLAH ISMAIL, S.H., SpN./NOTARIS/PPAT** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 37/PDT/2013/PT.BNA., tanggal 3 Oktober 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bireuen Nomor 05/Pdt.G/2012/PN.Bir., tanggal 11 Februari 2013;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan Provisi Penggugat :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari RABU, tanggal 20 Oktober 2014 oleh **Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Hamdi, S.H., M.Hum.** dan **Soltani Mohdally, S.H., M.H.** Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh **Tjandra Dewajani, S.H.** Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Ttd.

Soltani Mohdally, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd.

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd.

Tjandra Dewajani, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp489.000,00 +</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perkara Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP. : 19610313 198803 1 003

Hal. 17 dari 17 hal. Putusan Nomor 142 K/PDT/2014

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)