



**PUTUSAN**

**Nomor 35/PDT/2025/PT BNA**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**1. ZUL MASRUL**, bertempat tinggal di Lingkungan IV Kelurahan Kute Kutacane Kecamatan Babussalam Kabupaten Aceh Tenggara Provinsi Aceh, sebagai **Pembanding I semula Tergugat I**;

**2. FITRI YANI**, bertempat tinggal di Lingkungan IV Kelurahan Kute Kutacane Kecamatan Babussalam Kabupaten Aceh Tenggara Provinsi Aceh, sebagai **pembanding II semula Tergugat**;

Para Pembanding dalam hal ini memberikan kuasa kepada Beni Murdani, S.H Advokat/Konsultan Hukum dari kantor Pengacara Beni Murdani, S.H & Patners beralamat di jalan Melati Nomor 08, Kute Pulo Sanggar, Kecamatan Babussalam, kabupaten Aceh Tenggara, Provinsi aceh berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 02/SKK/PDT.G/PH/2025 tanggal 25 Maret 2025, sebagai **Para Pembanding semula Para Tergugat**;

**I a w a n :**

**NOVRIAL**, bertempat tinggal di Amaliun Gang Kesatuan Nomor 11 Kelurahan Kota Matsum III Kecamatan Medan Kota Kota Medan Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Said Firhad Assagaf, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "SAID ASSAGAF & REKAN" beralamat Jalan Binjai-Stabat Perdamaian Kecamatan Stabat Kabupaten Langkat Sumatera Utara, alamat domisili/email : kantorhukumsaidassagaf@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Maret 2025 sebagai **Terbanding semula Penggugat**;

**Hal. 1 dari 8 Hal. Putusan Nomor 35/PDT/2025/PT BNA**



DAN

1. **CAMAT KECAMATAN BABUSSALAM**, beralamat di Jalan T. Bedussamad No.152 Desa Perapat Sepakat Kecamatan Babussalam Kabupaten Aceh Tenggara, Provinsi. Aceh, sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;
2. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ACEH TENGGARA**, beralamat di Desa Pulo Sanggar Kecamatan Babussalam Kabupaten Aceh Tenggara, Provinsi Aceh, sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;
3. **KANTOR NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) RIZALDI UMAR, S.H., M.Kn.**, beralamat di Jalan Ahmad Yani No.6 Kelurahan Kute Kutacane Kecamatan Babussalam Kabupaten Aceh Tenggara Provinsi Aceh, sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kutacane Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Ktn tanggal 17 Maret 2025 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi para Tergugat seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat seluruhnya;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*),
4. Menyatakan sah dan berharga serta memiliki kekuatan hukum tanah dan bangunan seluas 172 M<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 312 atas nama Novrial (ic. Penggugat) yang terletak di Desa Kota Kutacane,

**Hal. 2 dari 8 Hal. Putusan Nomor 35/PDT/2025/PT BNA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Babussalam, Kabupaten Aceh Tenggara, Nanggroe Aceh Darussalam, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Novrial (8 M<sup>2</sup>);
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Khairani (21,5 M<sup>2</sup>);
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan: Jalan Melati t8 M<sup>2</sup>);
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Novfial (21,5 M<sup>2</sup>);
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah dan bangunan objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik seketika setelah gugatan a quo berkekuatan hukum tetap dan bilamana diperlukan dengan menggunakan bantuan alat negara;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.50.000,00- (lima puluh ribu rupiah) setiap hari apabila tidak melaksanakan secara sukarela atau lalai dalam melaksanakan isi putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap dihitung sejak selesai aanmaning atau peringatan eksekusi kepada para Tergugat;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
8. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.080.000,00 (dua juta delapan puluh ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Kutacane Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Ktn diucapkan pada tanggal 17 Maret 2025 dan diberitahukan kepada Para Pihak secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kutacane pada tanggal 17 Maret 2025, terhadap putusan tersebut kuasa Para Tergugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Ktn tanggal 27 Maret 2025 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kutacane, Permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kutacane tanggal 28 Maret 2025;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat dan Para Turut Terbanding semula Para Turut Tergugat secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri

**Hal. 3 dari 8 Hal. Putusan Nomor 35/PDT/2025/PT BNA**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kutacane pada tanggal 10 April 2025, oleh Terbanding semula Penggugat telah diajukan kontra memori banding secara elektronik pada tanggal 16 April 2025 yang telah pula disampaikan kepada Para Pembanding semula Para Tergugat dan Para Turut Terbanding I sampai dengan III semula Turut Tergugat I sampai dengan III secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kutacane tanggal 17 April 2025;

Bahwa kepada pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

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

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Para Terbanding semula Para Tergugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

PRIMAIR

## MENGADILI

1. Menerima Menerima Permohonan Banding Pembanding/semula Tergugat tersebut diatas seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Majelis hakim pengadilan Negeri kutacane, Reg.Perk.Nomor. 22/Pdt.G/2024/pn-ktn, yang diucapkan pada hari senin tanggal 17 Maret 2025 sebagaimana tersebut diatas, yang dimohonkan Banding;

Dengan Mengadili sendiri

## DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Pemohon Banding/semula Tergugat;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Menolak Gugatan Penggugat/Termohon Banding Untuk Seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat/Termohon Banding untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini;

**Hal. 4 dari 8 Hal. Putusan Nomor 35/PDT/2025/PT BNA**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## SUBSIDAIR

Andai kata Bapak Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

## PRIMAIR:

1. Menolak Permohonan Banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kutacane register nomor 22/Pdt.G/2024/ PN.Ktn, tanggal 17 Maret 2025 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini;

## SUBSIDAIR

Bahwa apabila Pengadilan Tinggi Banda Aceh Cq. Majelis Hakim dalam perkara *a quo* berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kutacane Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Ktn pada tanggal 17 Maret 2025, memori banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat serta kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan serta diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar, semua fakta-fakta dan keadaan disertai alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan hukum dalam putusannya yaitu:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan dengan Luas 172 M<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 312 yang terletak di Desa Kota Kutacane, Kecamatan Babussalam, Kabupaten

**Hal. 5 dari 8 Hal. Putusan Nomor 35/PDT/2025/PT BNA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aceh Tenggara, Nanggroe Aceh Darussalam, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Novrial (8 M<sup>2</sup>);
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Khairani (21,5 M<sup>2</sup>);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: Jalan Melati t8 M<sup>2</sup>);
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Novfial (21,5 M<sup>2</sup>);

2. Bahwa tanah dan bangunan tersebut dimiliki oleh Penggugat karena sebelumnya telah ada kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat II yang kemudian dibuatkan Akta Jual beli Nomor 04/2024 tanggal 14 Mei 2024 oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Rizaldi Umar, S.H., M.Kn. (ic. Turut Tergugat III) dengan harga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) berdasarkan Kwitansi Pembayaran yang ditandatangani oleh Tergugat I pada tanggal 28 Februari 2024;
3. Bahwa Penggugat telah menyerahkan sejumlah uang tersebut kepada Para Tergugat (Suami Istri) untuk pembayaran jual beli tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa tapi para Tergugat menolak untuk mengosongkan tanah dan bangunan tersebut dan masih dikuasai dan ditempati oleh para tergugat
4. Bahwa tanah tersebut milik Tergugat II yang diperoleh berdasarkan Akta Hibah tertanggal 22 September 1994 dengan Nomor 394/25.IX/KBS/1994 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berkedudukan sebagai Camat Kecamatan Babussalam, yakni H.T. Syafaruddin, BA (ic. Turut Tergugat I);
5. Bahwa tanah yang dihibahkan kepada Tergugat II tersebut merupakan harta bawaan milik Tergugat II sehingga akta hibah tersebut menjadi dasar dari proses jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II serta Sertifikat Hak Milik Nomor 312 dengan Surat Ukur Nomor 5/2008 seluas 172 M2 yang terletak di Desa Kota Kutacane Kecamatan Babussalam Kabupaten Aceh Tenggara telah beralih haknya yang sebelumnya atas nama Fitriyani (Tergugat II) menjadi atas nama Novrial (Penggugat) sedangkan para Tergugat tidak dapat membuktikan bahwa bangunan rumah diatas tanah objek sengketa tersebut merupakan harta bersama antara Tergugat I dan

**Hal. 6 dari 8 Hal. Putusan Nomor 35/PDT/2025/PT BNA**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II yang dibangun bersama dengan menggunakan sumber dana yang sama dengan demikian perbuatan para Terdakwa tersebut adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan memori banding yang diajukan Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat dalam segala argumentasinya, sehingga alasan-alasan dalam memori banding dari Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat tidak cukup kuat untuk dijadikan dasar membatalkan putusan majelis Hakim Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat banding itu sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding, sehingga putusan Pengadilan Negeri Kutacane Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Ktn tanggal 17 Maret 2025 tetap dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan maka Para Pembanding semula Para Tergugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan, Pasal Rbg Stb Nomor 1947/227 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kutacane Nomor 22/Pdt.G/2024/PN Ktn tanggal 17 Maret 2025 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

**Hal. 7 dari 8 Hal. Putusan Nomor 35/PDT/2025/PT BNA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh pada hari Rabu, tanggal 28 Mei 2025 yang terdiri dari Ayumi susriani, S.H., M. H., sebagai Hakim Ketua, Irwan Efendi, S.H., M.Hum., dan Nurmiati, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 12 Juni 2025 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Kurnia, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kutacane pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

dto

dto

Irwan Efendi, S.H., M. Hum.,

Ayumi Susriani, S.H., M.H.,

dto

Nurmiati, S.H.,

Panitera Pengganti,

dto

Kurnia, S.H.,

Perincian biaya:

1. Meterai..... Rp. 10.000,00.-
  2. Redaksi..... Rp. 10.000,00.-
  3. Biaya Proses ..... Rp. 130.000,00.-
- Jumlah ..... Rp. 150.000,00.-

(seratus lima puluh ribu rupiah).

**Hal. 8 dari 8 Hal. Putusan Nomor 35/PDT/2025/PT BNA**