



Salinan

PUTUSAN

Nomor 75 /PDT/2018/PT.BNA

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang memeriksa dan memutus perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. RAZALI Bin HASYIM**, bertempat tinggal Desa Meunasah Alue Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe, umur 62 tahun, pekerjaan Wiraswasta, selanjutnya disebut sebagai Pemanding I semula Tergugat I;
- 2. M. JAMIL Bin HASYIM**, bertempat tinggal Desa Meunasah Alue Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe, umur 64 tahun, pekerjaan wiraswasta, selanjutnya disebut sebagai Pemanding II semula Tergugat II;
Dalam hal ini keduanya diwakili oleh Kuasa Hukumnya Heliana, S.H. dan Maimun Idris, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Jalan Peutua Ibrahim Nomor 30 A, Tumpok Teungoh, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2018 No: 06/Adv-H/Pdt/VI/2018 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lhokseumawe tanggal 4 Juli 2018, selanjutnya disebut sebagai Para Pemanding semula Para Tergugat;

Lawan:

- 1. MURSYIDAH Binti M. Umar**, bertempat tinggal Desa Paya Puntut Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe, umur 55 tahun, agama Islam, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Penggugat I;
- 2. H. HARUN Bin A. GANI**, bertempat tinggal Samudra Baru Nomor: 01 Desa Simpang Empat Kecamatan Banda, Umur 68

Halaman 1 dari 19 halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2018/PT.BNA.



tahun, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Penggugat II; Dalam hal ini keduanya diwakili oleh kuasanya Iskandar Jalil, SH. Advokat / Konsultan Hukum pada Kantor Advokat Iskandar Jalil, SH & Rekan, beralamat di Jalan Cot Sabong No. 101 E Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Juni 2018 Nomor : 06/I-J/ADV-PH/VI/2018, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lhokseumawe tanggal 12 Juli 2018 Nomor W1.U2/38 HK.02/VI/2018, selanjutnya disebut sebagai Para Terbanding semula Para Penggugat;

- 3. RINA NIZARDI , SH.M.Kn.,** beralamat Hotel Diana Jalan Merdeka Timur Nomor 137-138 Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe, Umur 31 tahun, Pekerjaan Notaris/PPAT selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe tanggal 7 Juni 2018 Nomor 20 /Pdt.G/2017/ PN.Lsm. dan semua surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Desember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lhokseumawe pada tanggal 20 Desember 2017 dalam Register Nomor 20 /Pdt.G/ 2017/PN.Lsm., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I mempunyai sebidang tanah kebun perolehan dari jual beli pada Salmiah terletak di Dusun Ujong Tunong Desa Paya Puntut Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe seluas 1.698.5 m² berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 2.106/MD/2009 tertanggal 10 Maret 2009 dengan batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatas dengan tanah kebun Razali..... 56 m²;

Halaman 2 dari 19 halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2018/PT.BNA.



- Sebelah Timur berbatas dengan tanah kebun Ibrahim Banta..... 28 m²;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah kuburan30 m²;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah kebun M.Yunus Adam..... 51 m²;
- Selanjutnya disebut : Objek perkara (Bukti P.I);

2. Bahwa Penggugat I sejak tahun 2009 telah mulai membayar pajak PBB atas tanah objek sengketa berdasarkan bukti pembayaran pajak atau PBB, maka atas dasar itu pajak PBB dapat dijadikan bukti hak kepemilikan apabila didukung dengan bukti-bukti lain baik tulisan dan bukti saksi-saksi dan atau setiap orang atau badan yang memperoleh manfaat dari suatu bidang tanah bisa menjadi subyek pajak PBB, termasuk mereka yang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dapat diketahui dari ketentuan pasal 4 ayat 1 Undang-undang No. 12 tahun 1985 "Yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai sesuatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan objek Perkara (Bukti P.II);

3. Bahwa objek perkara sebagaimana tertuang pada Akta Jual Beli Nomor: 2.106/MD/2009 tertanggal 10 Maret 2009 yang dibuat oleh PPAT Camat Muara Dua Kota Lhokseumawe dan saksikan oleh Geusiyik Desa Paya Puntut Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe dan telah terdaftar dalam minuta akta sesuai pasal 37 ayat I Peraturan Pemerintah Nomor: 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Penggugat I selaku pemilik yang sah atas dasar dialihkan oleh Salmiah dengan cara jual beli telah sesuai sebagaimana tersebut pada pasal 1338 ayat I KUHPerdara menyatakan pembeli yang beretikat baik wajib dilindungi, Penggugat I selama menguasai objek perkara tidak ada permasalahan dengan pihak-pihak lain maupun dengan Para Tergugat dan kemudian Penggugat I atas dasar kesepakatan menjual kepada Penggugat II dengan harga Rp 170.000.000,- (*seratus tujuh puluh juta rupiah*), mendengar objek perkara diperjual belikan Tergugat I memperlmasalahkan dengan menyatakan objek perkara miliknya atas dasar hal tersebut pernah ada dilakukan upaya penyelesaian di tingkat Desa Paya Punteut Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe, dalam

Halaman 3 dari 19 halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2018/PT.BNA.



- upaya penyelesaian oleh Para Tergugat tidak mampu membuktikan alas haknya atau hak kepemilikannya sehingga dalam upaya penyelesaian tersebut berdasarkan bukti-bukti dinyatakan objek perkara milik sah Penggugat I, objek perkara (Bukti P.III, IV, V, VI, VII, VIII dan IX);
4. Bahwa berdasarkan keterangan pada poin Nomor: 3 diatas secara hukum objek perkara sah milik Penggugat I karena telah dialihkan atas dasar keinginan kedua belah pihak sebagaimana tersebut pada Akta Jual Beli, berdasarkan hal tersebut didalam yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 554 K/Sip/1976,tanggal 26 Juni 1976 dengan kaidah hukumnya berbunyi : “ *Berdasarkan pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor:10/1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat akta tanah setidaknya-tidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan* “;
 5. Bahwa karena objek perkara secara hukum milik Penggugat I maka pada awal bulan April tahun 2015 Penggugat I kembali menjumpai Penggugat II meminta membeli objek perkara seperti semula dengan kesepakatan harga sebagai mana tersebut pada poin nomor 3 di atas dengan kesepakatan Penggugat II membayar uang panjar Rp 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) berdasarkan kesepakatan memilih PPAT Rina Nizardi SH.MKn. selaku Turut Tergugat dan ketika dihadapan Turut Tergugat sesuai ketentuan Penggugat II telah menyerahkan uang panjar harga tanah Rp 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) kepada Penggugat I dan sisanya Rp70.000.000,-(*tujuh puluh juta rupiah*) akan Penggugat Illunasi pada saat penanda tangan Akta Jual Beli objek perkara (Bukti P.X);
 6. Bahwa ketika dalam proses pengurusan pembuatan Akta Jual Beli,para Tergugat mengirim surat sanggahan melalui Kantor Hukum Effendi Idris SH,MBA perihal menyatakan objek perkara milik Para Tergugat yang ditujukan kepada Geusyik Desa Paya Puntut Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe dan tembusannya kepada Turut Tergugat, ternyata dalam masa sanggahan Para Tergugat tidak memberikan fakta dan atau data sebagai bukti bantahan atau sanggahan dengan benar, atas dasar perbuatan Para Tergugat yang terus menerus telah berjalan dari tahun



2015 sampai dengan saat ini tahun 2017 adalah jelas sangat merugikan Para Penggugat, atas dasar kejadian ini dalam ketentuan undang-undang masa sanggahan berlaku selama 30 hari apabila telah lewat masa tenggang waktu turut Tergugat selaku PPAT berkewajiban melanjutkan pembuatan Akta Jual Beli milik Para Penggugat;

7. Bahwa akibat perbuatan Turut Tergugat yang tidak melanjutkan proses pembuatan akta jual beli milik Para Penggugat dapat dinyatakan telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum karena tidak menjalankan tugasnya sesuai Peraturan Pemerintah Nomor: 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT, pada hal pada masa sedang dalam pembuatan akta jual beli oleh Penggugat I dan pihak Geusiyik Paya Puntut Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe pernah ada menjumpaTurut Tergugat membicarakan agar pembuatan akta jual beli diselesaikan karena penyelesaian di tingkat Desa telah selesai, berdasarkan bukti surat keputusan musyawarah Desa sudah berada pada tangan Turut Tergugat, namun jawabannya menyatakan tidak berani karena ada sanggahan pada hal sanggahan tersebut telah tidak berlaku lagi dan juga bukan ditujukan kepada Turut Tergugat;
8. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menghalang-halangi pembuatan Akta Jual Beli milik Para Penggugat dan kemudian telah menimbulkan kerugian-kerugian Materiil yaitu terhalangnya pengangkutan tanah timbunan selama 2 tahun Rp 50.500.000,-(*lima puluh juta lima ratus ribu rupiah*) dan Para Penggugat harus melakukan upaya hukum dan telah menimbulkan biaya pengajuan gugatan perdata serta honorium Pengacara/Advokat sebesar Rp 30.000.000,-(*tiga puluh juta rupiah*) di totalkan menjadi Rp 85.500.000,-(*delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah*) disamping itu juga Penggugat I telah mengalami kerugian Moril akibat malu terhadap pandangan masyarakat yang seolah-olah Penggugat I telah membeli objek perkara secara tidak baik, yang nilai kerugiannya menyangkut harkat dan martabat Penggugat I, untuk memberi kejelasan dalam gugatan ini maka kerugian moril Penggugat I

Halaman 5 dari 19 halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2018/PT.BNA.



dapat disetarakan dengan uang senilai Rp 500.000.000,-(*lima ratus juta rupiah*);

9. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “ *Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut* “, dalam hal ini tentunya yang mengalami kerugian adalah Para Penggugat;
10. Bahwa patut diragukan dan itikad tidak baik Para Tergugat tidak melaksanakan isi putusan sebagaimana mestinya, maka Para Penggugat memohon agar di letakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) agar tidak disalah gunakan oleh Para Tergugat atau beralih tangan kepada orang lain;
11. Bahwa gugatan Para Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Bapak Wakil Ketua Pengadilan Negeri Lhokseumawe untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada banding dan verzet (*Uit voorbar bij voorrad*);
12. Bahwa dikarenakan Para Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang kami kemukakan di atas, maka Para Penggugat mohon kepada wakil Ketua Pengadilan Negeri Lhokseumawe, berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

M E N G A D I L I

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan objek perkara yaitu 1 (satu) petak tanah kebun sebagaimana tersebut dalam akta jual beli Nomor: 2.106/MD/2009 tanggal 10 Maret 2009 atas nama Mursyidah dengan ukuran 1.698,5 M2, yang terletak di Dusun Ujong Tunong Desa Paya Puntut Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe, dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah kebun Razali 56 m²;

Halaman 6 dari 19 halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2018/PT.BNA.



- Sebelah Timur berbatas dengan tanah kebun Ibrahim Banta 28 m²;
- Selatan berbatas dengan tanah kuburan 30 m²;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah kebun M.Yunus Adam 51 m²;

Adalah sah milik Penggugat I;

3. Menyatakan Penggugat I adalah pembeli yang beretikat baik;
4. Menyatakan Kwintansi jual beli tanah kebun milik Penggugat II dengan uang panjar Rp 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) adalah sah dan berkekuatan hukum;
5. Menyatakan kesepakatan jual beli Para Penggugat adalah sah menurut hukum;
6. Menyatakan perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*) dengan segala akibatnya;
7. Menyatakan Surat Sanggahan Para Tergugat yang ditujukan kepada Geusyik Paya Puntut Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe, tidak berkekuatan hukum;
8. Menyatakan Para Tergugat secara hukum membebankan tanggung renteng untuk membayar kerugian Materil sebesar Rp 85.500.000,- (*delapan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah*), dan kerugian Moril Rp 500.000.000,- (*lima ratus juta rupiah*) kepada Para Penggugat;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoirbeslag*) yang diletakan terhadap objek perkara dalam perkara ini adalah sah dan berharga;
10. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk pada isi putusan dalam perkara ini;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Pengadilan Negeri Lhokseumawe berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*exaequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) memberikan jawaban tanggal 27 Pebruari 2018 sebagai berikut:



DALAM EKSEPSI :

1. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*Exceptio Obscur Libel*);

Bahwa objek gugatan para Penggugat tidak jelas, gugatan kabur (*obscur libel*) sehingga tidak memenuhi syarat formil, dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

Bahwa Para Penggugat dalam point 1(satu) surat gugatannya menyatakan mempunyai sebidang tanah kebun perolehan dari jual beli pada Salmiah;

Bahwa kemudian hendak menjualnya kepada Penggugat II, dan mengajukan proses pengurusan pembutan surat pada Turut Tergugat, namun Turut Tergugat tidak menindak lanjuti proses tersebut karena ada sanggahan dari Para Tergugat;

Dari dalil yang dikemukakan Penggugat tersebut jelaslah gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang kabur, dimana Para Penggugat bisa meyakinkan dan membuktikan pada Turut Tergugat status atas tanah yang diklimnya sebagai miliknya;

2. DASAR HUKUM DALIL GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS;

Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya pada posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan Para Penggugat, sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil;

Bahwa Para Penggugat dalam posita gugatannya menyebutkan, bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah (semula dinyatakan mempunyai) sebidang tanah yang menurut pengakuan Para Penggugat di peroleh dari jual beli pada Salmiah seluas 1.698,5 m² dengan batas-batas sebagaimana dikemukakan pada posita gugatan Para Penggugat;

Bahwa Para Penggugat tidak menjelaskan dalam positanya asal muasal dari bidan tanah yang di peroleh dari sebelum di belinya, dan Para Penggugat menyatakan objek perkara a quo milik sah Penggugat;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Para Penggugat dalam mengajukan gugatannya, tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, sehingga terkesan dalil Para Penggugat dalam gugatannya, hanya asal-asalan saja;

Halaman 8 dari 19 halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2018/PT.BNA.



Dikarenakan tidak jelasnya dasar hukum dalil dari gugatan Para Penggugat;

3. PETITUM PARA PENGGUGAT TIDAK JELAS;

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan - alasan hukum sebagaimana di atas, bahwa Para Penggugat tidak mempunyai hak dan kualitas sebagai Penggugat dalam perkara a quo, dengan gugatan tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), maka dengan demikian gugatan Para Penggugat telah tidak memenuhi persyaratan formil, sehingga gugatan Para Penggugat haruslah TIDAK DAPAT DITERIMA. (*Neit Onvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa semua yang Tergugat I dan II kemukakan pada bagian eksepsi di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I dan II menolak dengan tegas seluruh dalil-dali Gugatan yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas Para Tergugat akui kebenarannya, sepanjang tidak merugikan kepentingan Para Tergugat;
3. Bahwa Para Tergugat tidak akan menanggapi dalil-dalil Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan objek perkara ;
4. Bahwa Tergugat I dan II membatasi serta menolak secara tegas dalil Penggugat pada point 3 (tiga);

Bantahan dan Penolakan Para Tergugat tersebut dengan dasar :

1. Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan mempunyai sebidang tanah seluas 1.698,5 m² yang terletak Dusun Ujong Tunong Desa Paya Puntut Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumwe;
2. Bahwa sebidang tanah sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 2.106/MD/2009 tanggal 10 Maret 2009 atas nama Penggugat I, diperoleh Penggugat I dari membeli dari Salmiah;
3. Bahwa kemudian tanah yang dibeli dari Salmiah tersebut selanjutnya di jual kepada Penggugat II;



4. Bahwa saat hendak membuat surat jual beli pada Notaris / PPAT Rina Nizardi, SH., M.Kn., tidak ditindak lanjuti, dikarenakan ada sanggahan dari Para Tergugat;
5. Bahwa dari tidak ditindak lanjuti pembuatan surat tersebut, di karenakan ada keraguan dan atau kejanggalan dalam proses jual beli yang pertama antara Salmiah dengan Penggugat I;
6. Bahwa yang sebenarnya adalah tindakan Turut Tergugat (Rina Nizardi, SH.,M.Kn.) telah benar dan sangat tepat, namun bukan semata-mata karena ada sanggahan dari Para Tergugat, namun oleh Turut Tergugat ada keraguan dalam proses jual beli yang pertama antara Penggugat I dengan Salmiah, yang prosesnya justru terindikasi perbuatan Melawan Hukum;
5. Bahwa Para Tergugat, membantah dengan tegas pada point 4 gugatan Penggugat, yang menyatakan dasar keinginan kedua belah pihak, yang benar adalah Penggugat I telah memaksakan kehendaknya membeli objek a quo dari Salmiah dan mengajukan proses surat jual beli pada Camat/PPAT, walaupun masih ada sengketa di tingkat Gampong antara Para Tergugat dengannya (Penggugat I);
6. Bahwa tindakan Turut Tergugat yang tidak menindak lanjuti proses pembuatan akta jual beli milik Para Penggugat seperti Para Penggugat utarakan pada point 7 gugatannya adalah benar dan sangat tepat, di karenakan Turut Tergugat merasa ada kejanggalan dalam proses pembuatan surat yng pertama, dan bukan karena sanggahan dari Para Tergugat yang sangahan tersebut bukan ditujukan pada Turut Tergugat dan menurut Penggugat sendiri sanggahan tersebut telah tidak berlaku lagi;
7. Bahwa pada point 9 gugatan Para Penggugat yang menyatakan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH-Perdata, justru sebaliknya, yang mengalami kerugian adalah Para Tergugat yang keyakinan objek a quo adalah milik Para Tergugat dari peninggalan orang tua Para Tergugat yang saat ini di kuasai oleh Para Penggugat dengan proses perbuatan Melawan Hukum;
8. Bahwa pada point 10 gugatannya, Para Penggugat memohon agar di letakkan sita jaminan atas objek a quo, sangatlah janggal karena objek a quo

Halaman 10 dari 19 halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2018/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)



saat ini di kuasai oleh Para Penggugat dan surat pertama ada pada Penggugat I, di sini justru telah jelas dan nyata bahwa Para Penggugat merasa ragu dengan kepemilikan surat yang pertama atas objek a quo;

Berdasarkan uraian-uraian, penjelasan-penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana yang telah Tergugat I dan II jelaskan di atas, maka beralasan hukum jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak memenuhi persyaratan formil;
3. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
4. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak beralasan, terhadap tanah objek a quo yang di peroleh secara Melawan Hukum;
5. Menghukum Para Penggugat membayar seluruh biaya perkara;
6. Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak pernah hadir di persidangan dan tidak memberikan jawaban;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Lhokseumawe telah menjatuhkan putusan tanggal 7 Juni 2018 Nomor 20 /Pdt.G/2017/ PN.Lsm. yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan objek sengketa berupa 1 (satu) petak tanah kebun sesuai akta jual beli nomor 2.106/MD/2009 tanggal 10 Maret 2009 atas nama Mursyidah dengan luas 1.698,5 M² yang terletak di Dusun ujung Tunong Desa Paya Punteut Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe dengan batas-batas :
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah kebun Razali..... 56 m2.



- Sebelah Timur berbatas dengan tanah kebun Ibrahim Banta..... 28 m2.
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah kuburan 30 m2.
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah kebun M.Yunus Adam.....51 m2.

adalah milik Penggugat I;

3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 1.561.000,00 (satu juta lima ratus enam puluh satu ribu rupiah);
5. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa pada waktu putusan diucapkan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan, kemudian Pengadilan Negeri Lhokseumawe telah memberitahukan putusan tersebut kepada Turut Tergugat pada tanggal 22 Juni 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 20/Pdt.G/2017/PN.Lsm., tanggal 21 Juni 2018 yang dibuat oleh Syawaluddin, SH. Panitera Pengadilan Negeri Lhokseumawe, pada pokoknya menerangkan bahwa Para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II) melalui kuasanya telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe tanggal 7 Juni 2018 Nomor 20 /Pdt.G/2017/ PN.Lsm. dan telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat tanggal 26 Juni 2018 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 22 Juni 2018;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat melalui kuasanya telah pula mengajukan Memori Banding tanggal 4 Juli 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lhokseumawe tanggal 4 Juli 2018 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 6 Juli 2018 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 19 Juli 2018;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 10 Juli 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lhokseumawe tanggal 12 Juli 2018 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Para



Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 18 Juli 2018 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 19 Juli 2018;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Lhokseumawe pada tanggal 30 Juli 2018 telah memberitahukan masing-masing kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat, Turut Terbanding semula Turut Tergugat dan pada tanggal 31 Juli 2018 telah memberitahukan kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat, 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 Para Pembanding semula Para Tergugat melalui kuasanya telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut :

A. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan alat bukti surat Para Pembanding/semula Para Tergugat;

- Bahwa alat bukti surat Para Pembanding/Para Tergugat berupa surat keterangan jual beli atas nama Ibrahim Banta tanggal 10 Oktober 1968 adalah tanah yang menjadi objek sengketa terletak di Paya Punteuet, yang di dalamnya berbatasan dengan tanah Ibrahim Banta, sebelah barat berbatas langsung dengan jalan Wakki Hasyim. Dan pada akta jual beli tanggal 10 Maret 2009 No. 2.106/MD/2009 a.n Mursyidah telah diklaim dan diganti nama dari Jalan Waki Hasyim menjadi miliknya dan diarah timurnya berbatas dengan tanah Ibrahim Banta. Dengan demikian keadaan tanah Ibrahim Banta sejak 2009 sudah tidak lagi berbatas dengan jalan



Wakki Hasyim melainkan berbatas dengan Mursyidah dan atau Salamiah dan atau Tgk. Umar;

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe tidak mempertimbangkan alat bukti Para Pembanding/Para Tergugat dengan alat bukti Para Penggugat berupa Akta Jual Beli No. 2.106 /MD/2009 a.n. Mursyidah/Penggugat I, yang mana alat bukti Para Pembanding/Para Tergugat berupa surat keterangan jual beli a.n Ibrahim Banta tanggal 10 Oktober 1968 tersebut jauh lebih dahulu ada dari pada bukti Para Penggugat;
- Bahwa tanah obyek sengketa berasal dari tanah adat yang di garap orang tua Para Pembanding/Para Tergugat dahulu pernah dimintai alas hak kepemilikannya oleh Para Pembanding/Para Tergugat, akan tetapi karena waktu itu terjadi konflik maka tidak terselesaikan dan tiba-tiba tanpa dasar hukum pada tahun 2009 Penggugat I membuat surat kepemilikan atas obyek sengketa. Dengan demikian Hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe telah keliru menganggap Para Pembanding/Para Tergugat tidak dapat membuktikan dalil bantahannya;
- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe juga keliru dalam pertimbangan hukumnya yang salah satunya adalah Surat Keterangan Asal Usul Tanah yang dibuat oleh Geuchik Paya Punteut yang pada pokoknya telah dilakukan penyelidikan bahwa sejak tahun 1945 tanah obyek sengketa adalah kepunyaan Tgk. Ahmad ayah Umar Bin Ahmad, kemudian pada tahun 1976 Tgk. Ahmad meninggal dunia dan tanah tersebut menjadi kepunyaan Umar Bin Ahmad anaknya yang masih hidup;
- Bahwa Surat Keterangan tersebut tidak di dukung alat bukti lain sejak tahun 1945 sampai tahun 1976 yang Umar Bin Ahmad memperoleh tanah a quo dari ayahnya dan tidak dijelaskan apakah ada ahli waris lain selain Umar Bin Ahmad, sehingga Surat Keterangan tersebut hanya mempunyai nilai pernyataan secara individual dan pribadi;
- Bahwa Surat keterangan asal usul tanah bukan lagi menjadi syarat mengurus sertifikat, bukti kepemilikan terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UURI No. 5 Tahun 1960

Halaman 14 dari 19 halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2018/PT.BNA.



tentang UUPA, dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ketangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak, dengan demikian sangat tidak beralasan hukum jika bukti Penggugat yang berupa Surat Keterangan Asal Usul dari geuchik setempat di jadikan pertimbangan untuk menunjukkan tanah a quo milik Penggugat I;

- Bahwa di persidangan ditemukan fakta hukum pada pokoknya bahwa Mursyidah/Penggugat/Terbanding adalah anak dari penjual yakni Salamia, akan tetapi dalam surat keterangan ahli waris yang dikeluarkan geuchik setempat Mursyidah tidak dimasukkan kedalam ahli waris dari perkawinan Umar dan Salamia. Hal ini menurut Penggugat merupakan strategi Penggugat I untuk bisa memperoleh tanah a quo dengan dasar pembelian, dari orang lain bukan ibu kandungnya agar tidak menjadi temuan bagi pihak-pihak yang merasa dirugikan dalam perkara ini khusus Para Tergugat;

B. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam mempertimbangkan alat bukti Saksi;

- Bahwa saksi Para Pengugat/Para Terbanding dibawah sumpah antara lain Saksi Abu Bakar Bin Amin, Saksi Nurdin Bin Muhammad Yusuf, Saksi Bustami Hamed dan pada saat pembuktian surat dari Para Penggugat khusus Surat Keterangan Ahli Waris didalamnya tidak menyebutkan Penggugat I/Terbanding I adalah ahli waris dari Umar dan Salamia;
- Bahwa pertimbangan Hakim pengadilan Negeri Lhokseumawe mengabaikan kedudukan bukti surat Penggugat berupa surat keterangan ahli waris yang nama Penggugat I/Terbanding I tidak tercantum sebagai ahli waris Umar dan Salamia padahal seluruh saksi Penggugat/ Terbanding menerangkan Mursyidah/Penggugat I/Terbanding I adalah merupakan ahli waris, dan dalam persidangan saksi-saksi sendiri bingung mengapa Mursyidah/Penggugat I/Terbanding I tidak dimasukkan sebagai ahli waris dalam bukti surat keterangan ahli waris;
- Bahwa saksi Para Pembanding/Para Tergugat yaitu Syarifuddin Bin Rasyid, Muhammad Bin M.Nur dan Tgk. M. Yusuf Bin Ali (mundur sebagai



saksi) akan tetapi dalam putusan Tgk. M. Yusuf Bin Alitetap dianggap sebagai saksi

C. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama Telah Keliru Dalam Mempertimbangkan Hasil Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

- Bahwa Hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe telah melakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa sebelah utara berbatas dengan kebun Razali/Tergugat I/Pembanding I, sedangkan dalam bukti surat Para Tergugat yang berupa surat keterangan jual-beli a.n Ibrahim Banta tidak ada menyebutkan ada tanah kepunyaan Tgk. Ahmad dan atau Umar dan atau Salamiah dan atau Murysidah/Penggugat I/Terbanding I;
- Bahwa apabila obyek sengketa dihubungkan dengan bukti surat Penggugat I/Terbanding I sebelah timur berbatasan dengan tanah kebun Ibrahim Banta, seharusnya apabila dilihat dari surat kepunyaan Ibrahim Banta menjadi berlawanan dan seharusnya sebelah barat berbatasan dengan tanah Tgk. Ahmad dan atau Umar dan atau Salamiah dan atau Murysidah/penggugat I/terbanding I, akan tetapi tetapi justru berbatasan dengan dengan tanah kuburan dan jalan bukit Hakki Hasyem;

D. Adanya bukti tambahan Para Pembanding/Para Tergugat;

- Bahwa Para Pembanding/Para Tergugat dalam proses banding telah mengajukan bukti tambahan berupa Surat Keterangan Ahli Waris atas nama Wakki Hasjem atau Wakki Hasyem telah menikah dengan Hafasah dan memiliki ahli waris 4 orang anak yang diantaranya adalah benar M. Jamil Hasyimi dan Raali Hasyim dan benar Para Pembanding/Para Tergugat adalah ahli waris dari Alm. Wakki Hasyim;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat pada pokoknya menolak secara tegas seluruh dalil memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding/Para Tergugat karena Majelis Tingkat Pertama dalam putusannya telah mempertimbangkan dengan seksama alat bukti surat Para Pembanding/Para Tergugat dan judex factie tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah mempertimbangkan fakta serta bukti-bukti di persidangan dengan cermat dan telah sesuai dengan hukum dan keadilan;

Halaman 16 dari 19 halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2018/PT.BNA.



Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe tanggal 7 Juni 2018 Nomor 20/Pdt.G/2017/PN.Lsm., Memori Banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat dan Kontra Memori Banding dari Para Terbanding semula Para Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut telah tepat dan benar dan diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa keberatan Para Pembanding semula Para Tergugat di dalam Memori Bandingnya tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Tingkat Pertama, oleh karenanya Memori Banding tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa namun demikian Pengadilan Tinggi tidak sependapat mengenai redaksi amar putusan khususnya Dalam Pokok Perkara yang tidak lengkap, karena tidak paralel dengan pertimbangan hukum terhadap petitum gugatan Para Penggugat yang dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 18 telah dipertimbangkan pada pokoknya petitum gugatan Para Penggugat point- 2, 3, 4, 5, dan point-7 telah dikabulkan, demikian pula pada putusan halaman 19 petitum point-6 dikabulkan sebagian yaitu sepanjang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, akan tetapi yang tercantum dalam amar putusan hanya sebagian petitum yang dikabulkan yaitu petitum point-2 dan point-6 pada hal seharusnya seluruh petitum yang dikabulkan dicantumkan dalam amar putusan yaitu petitum point- 2, 3, 4, 5, 6 (sebagian) dan point-7;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe tanggal 7 Juni 2018 Nomor 20 /Pdt.G/2017/PN.Lsm. yang dimohonkan banding tersebut harus diperbaiki redaksi amarnya karena tidak lengkap, sehingga amar selengkapnya sebagaimana tersebut di bawah ini;

Halaman 17 dari 19 halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2018/PT.BNA.



Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat ketentuan dalam RBG jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta Peraturan perundangan-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe tanggal 7 Juni 2018 Nomor 20 /Pdt.G/2017/PN.Lsm. yang dimohonkan banding dengan menambahkan petitum point- 3, 4, 5 dan point- 7 sehingga amar selengkapya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan objek sengketa berupa 1 (satu) petak tanah kebun sesuai akta jual beli nomor 2.106/MD/2009 tanggal 10 Maret 2009 atas nama Mursyidah dengan luas 1.698,5 M² yang terletak di Dusun Ujong Tunong Desa Paya Punteut Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe dengan batas-batas :
 - Sebelah utara berbatas dengan tanah kebun Razali 56 m²;
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah kebun Ibrahim Banta..... 28 m²;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah kuburan 30 m²;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah kebun M.Yunus Adam51 m²;adalah milik Penggugat I;
3. Menyatakan Penggugat I adalah pembeli yang beretiket baik;
4. Menyatakan kwitansi jual-beli tanah kebun milik Penggugat II dengan uang panjar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) adalah sah dan berkekuatan hukum;

Halaman 18 dari 19 halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2018/PT.BNA.



5. Menyatakan kesepakatan jual-beli Para Penggugat adalah sah menurut hukum;
6. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
7. Menyatakan surat sanggahan Para Tergugat yang ditujukan kepada Geusyik Paya Puntut Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe tidak berkekuatan hukum;
8. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;
9. Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh, pada hari : Kamis, tanggal 30 Agustus 2018 oleh kami, Maratua Rambe, SH.MH. sebagai Ketua Majelis, Sigit Sutanto, SH.MH. dan DR. Syahrul Machmud, SH.MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh tanggal 9 Agustus 2018, Nomor 75/Pen.Pdt/2018/PT.BNA., putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : Kamis , tanggal 6 September 2018 oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para Hakim Anggota tersebut, Nur Afifah, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya.-

Hakim-Hakim Anggota
dto.
1. Sigit Sutanto, SH.MH.
dto.
2. DR. Syahrul Machmud, SH.MH.

Hakim Ketua
dto.
Maratua Rambe, SH.MH.

Panitera Pengganti
dto.
Nur Afifah, SH.

Perincian biaya:

1. Materai Rp 6.000,00,-
 2. RedaksiRp 5.000,00,-
 3. Pemberkasan Rp 139.000,00,-
- Jumlah Rp 150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Untuk salinan yang sama bunyinya oleh:
Wakil Panitera Pengadilan Tinggi / Tipikor
Banda Aceh

T. TARMULI, SH
Nip.196112311985031029

Halaman 19 dari 19 halaman Putusan Nomor 75/Pdt/2018/PT.BNA.