



P U T U S A N

Nomor 6/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 :

Juniar Binti M. Anzib, Perempuan, Umur 46 tahun, Kewarganegaraan Indonesia, NIK : 1106114806770002, Agama Islam, Pekerjaan Perawat, Alamat di Gampong Lambaet, Kecamatan Kuta Baro Kabupaten Aceh Besar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **HASPAN YUSUF RITONGA, S.H., M.H., ISFANUDDIN AMIR, S.H. ANDI LESMANA, S.H.M.H., RAHMAT HIDAYAT, S.H., M.H.**, Advokat/Penasihat Hukum pada **KANTOR HUKUM RITONGA & PARTNERS**, yang beralamat di Jalan AMD No. 12 Cot Mesjid, Kecamatan Leung Bata, Kota Banda Aceh, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho dengan No. Register W1.U18/137/HK.02/XI/2020 tertanggal 30 November 20, untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan :

Zainab Binti Amin, Perempuan, Umur 83 tahun, Warga negara Indonesia, NIK : 1106114806770002, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat di Desa Lambaet, Kecamatan Kuta Baro Kabupaten Aceh Besar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ramli Husen, S.H., Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat/ Konsultan Hukum **RAMLI HUSEN, S.H., & ASSOCIATES** yang beralamat di Jalan Cut Mutia, No. 20, Lt-II, Kota Banda Aceh, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Mei 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho dengan No. Register W1.U18/85/HK.02/VI/2020 tertanggal 3 Juni 2020, untuk

Halaman 1 dari 52 Putusan Nomor 6/PDT/2021/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I** semula **TergugatI**;

Sri Mulyani, Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan PNS, Alamat di Dsn. Tgk. Chik Empee, Gampong Groot Meunasah Blang, Kec. Indrapuri, Kabupaten Aceh Besar, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II**;

Mukhsin, S.H., Laki-laki, Umur 53 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Notaris/PPAT, Alamat di Jalan Seukarno Hatta No. 14, Lambaro, Kecamatan Ingin Jaya, Kabupaten Aceh Besar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Yusuf, S.H., Pengacara/Advokat yang beralamat di Jalan T. Iskandar KM 3 No. 33, Desa Lamteh, Kecamatan Ulee Kareng, Kota Banda Aceh, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Mei 2020 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho dengan No. Register W1.U18/73/ HK.02/V/ 2019 tertanggal 6 Juni 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I** semula **Turut TergugatI**;

Syukri Tgk. Idris, Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Keucik Gampong Babah Jurong, Alamat di Gampong Babah Jurong, Mukim Ateuk, Kec. Kuta Baro, Kabupaten Aceh Besar, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Jantho tanggal 17 Nopember 2020 Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Jth dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa **Pembanding** semula **Penggugat** dengan surat gugatan tanggal 9 April 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho pada tanggal 14 April 2020 dalam Register Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Jth, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 52 Putusan Nomor 6/PDT/2021/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dari Perkawinan (M.Anzib/Ayah Penggugat/Almarhum dengan Zainab/Ibu Penggugat) diperoleh keturunan 6 (Enam) orang anak yang salah satunya yaitu Penggugat;
2. Bahwa setelah Menikah Ayah Penggugat dan Ibu Penggugat diberikan sebuah rumah yang terletak di Gampong Lambaet, Kemukiman Buengcala, Kecamatan Kuta Baro, Kabupaten Aceh Besar oleh Nenek Penggugat Almarhumah Ansimah untuk tempat tinggal Orang Tua Penggugat;
3. Bahwa Orang Tua Penggugat Tinggal di rumah yang diberikan oleh nenek Penggugat Almarhumah Ansimah hingga Mei 1974 sebelum rumah pemberian nenek Penggugat di tukarkan dengan setengah petak sawah milik Almarhumah Da Cut, ibu dari tergugat I
4. Bahwa pada Tanggal 3 Mei 1974 bedasarkan surat keterangan penukaran setengah petak sawah dengan sebuah Rumah milik Almarhum M. Anzib yang di tanda tangani oleh Da.Cut sebagai pemilik sawah (Yang Menukar), diketahui oleh kepala Kampung Babah Jurong K. Zakaria serta para saksi Samaun Amin dan Zainab; yang Letak setengah petak sawah yang ditukarkan oleh Almarhumah Da Cut ibu Tergugat I dan Almarhum M. Anzib Orang Tua Penggugat dengan luas $\pm 806M^2$ yang terletak di Cot Panah Gampong Babah Jurong, Mukim Ateuk, Kec. Kuta Baro, yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Timur dengan sawah Sulaiman Sufi Babah Jurong;
 - Sebelah Barat dengan sawah Junus Ibrahim Babah Jurong;
 - Sebelah Selatan dengan Kepunyaan DA.Cut ;
 - Sebelah Utara dengan Sawah Toke Malem;dengan sebuah rumah yang terletak di Gampong Lambaet, Kemukiman Buengcala, Kecamatan Kuta Baro, Kabupaten Aceh Besar yang rumah tersebut milik orang Tua Penggugat;
5. Bahwa setelah terjadi penukaran Setengah petak sawah milik Almarhumah Da Cut dan sebuah rumah milik Almarhum M. Anzib orang tua Penggugat, Almarhumah Da Cut sebagai Orang Tua Tergugat I dan kemudian Tergugat I menempati rumah yang sudah ditukarkan tersebut;
6. Bahwa pada 6 mei 1974 orang tua Penggugat tidak menempati lagi rumah yang terletak di Gampong Lambaet, Kemukiman Buengcala, Kecamatan Kuta Baro, Kabupaten Aceh Besar pemberian nenek Penggugat dikarenakan Orang Tua Penggugat sudah pindah kerumah yang lain;

Halaman 3 dari 52 Putusan Nomor 6/PDT/2021/PT BNA



7. Bahwa setelah terjadi penukaran setengah petak sawah yang terletak di Cot Panah Gampong Babah Jurong, Mukim Ateuk, Kec. Kuta Baro, sawah tersebut dikelola oleh Almarhumah Da Cut Orang Tua Tergugat I bersama tergugat I sampai tahun 1985 yang bulan dan tanggal tidak diketahui lagi;
8. Bahwa kemudian tahun 1985 yang bulan dan tanggal tidak diketahui lagi setengah petak sawah tersebut, ditukar pengelolaannya oleh Almarhum M. Anzib orang tua penggugat, dimana setengah petak sawah yang terletak di Cot Panah Gampong Babah Jurong, Mukim Ateuk, Kec. Kuta Baro milik Almarhum M. Anzib orang tua penggugat diberikan kepada Hasbi Bin Raden sedangkan Almarhumah Da Cut orang tua Tergugat I diberikan pengelolaan sawah milik Almarhum M. Anzib orang tua Penggugat yang terletak di Cot Taleuk, Gampong Lambaro Bileu, Kecamatan Kuta Baro, Kabupaten Aceh Besar;
9. Bahwa hasil dari pengelolaan setengah petak sawah milik Almarhum M. Anzib orang tua Penggugat yang terletak Cot Panah Gampong Babah Jurong dan sawah yang terletak di gampong Cot Tileh, Lambro Bileu disepakati adanya bagi hasil secara lisan antara Almarhum M. Anzib orang tua Penggugat dan Almarhumah Da Cut orang tua Tergugat I dan Tergugat I;
10. Bahwa pada tahun 2001 Tergugat I tidak menempati lagi rumah yang terletak di Gampong Lambaet, Kemukiman Buengcala, Kecamatan Kuta Baro, Kabupaten Aceh Besar yang sudah ditukarkan dengan setengah petak sawah;
11. Bahwa pada tahun 2001 tergugat I kemudian meminta kembali untuk mengelola sawah milik Almarhum M. Anzib orang tua Penggugat yang terletak di Cot Panah Gampong Babah Jurong untuk dikelola kembali oleh tergugat I;
12. Bahwa dalam permintaan kembali pengelolaan sawah milik orang tua Penggugat yang terletak di Cot Panah Gampong Babah Jurong difasilitasi oleh keuchik Gampong Lambaet, dengan perjanjian secara lisan adanya bagi hasil antara pemilik sawah dan pengelola sawah;
13. Bahwa sejak tahun 2001 sawah milik Almarhum M. Anzib orang tua Penggugat yang dikelola oleh tergugat I tidak pernah memberikan hasil yang diperoleh dari setengah petak sawah yang terletak di Cot Panah Gampong Babah Jurong yang dikelola tersebut kepada keluarga Penggugat selaku pemilik tanah, tanpa adanya pemberitahuan dari



Tergugat I mengapa Tergugat I tidak memberikan hasil dari setengah petak sawah tersebut kepada keluarga Penggugat;

14. Bahwa berdasarkan surat keterangan pemberian Harta Warisan tertanggal 20 oktober 2013 orang tua Penggugat telah mewarisi 1 satu petak sawah yang terletak di Cot Panah Gampong Babah Jurong, Mukim Ateuk, Kec. Kuta Baro untuk Penggugat;
15. Bahwa pada tanggal 8 januari 2020 Penggugat mengetahui bahwa sawah milik orang tua Penggugat yang sudah diwariskan untuk Penggugat dijual oleh Tergugat I, kepada Tergugat II;
16. Bahwa setelah Tergugat II membeli Sawah dari Tergugat I, Tergugat II membuat surat keterangan jual beli pada Turut Tergugat II selaku keucik Gampong Babah Jurong, Mukim Ateuk, Kec. Kuta Baro Kabupaten Aceh Besar;
17. Bahwa berdasarkan surat keterangan jual beli yang dibuat pada Turut tergugat II tergugat II membuat akta jual beli di kantor Turut Tergugat I yang berprofesi sebagai Notaris;
18. Bahwa oleh karena sawah tersebut telah dijual dan dibuat Akta Jual Beli atas nama Tergugat II tanpa diketahui Penggugat, hal ini sangat merugikan Penggugat;
19. Bahwa setelah Tergugat I, menjual setengah petak sawah tersebut kepada Tergugat II, Penggugat sudah mengirimkan somasi sebanyak 2 (dua) kali pada tanggal 5 Maret dan 18 Maret 2020 untuk menyelesaikan permasalahan penjualan setengah petak sawah tersebut tetapi Tergugat I tidak memiliki l'tikat baik untuk menyelesaikannya;
20. Bahwa perbuatan Tergugat I yang menjual setengah petak sawah milik penggugat kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin Penggugat adalah bertentangan dengan hukum dan cacat hukum sehingga tidak sah dan harus dibatalkan;
21. Bahwa untuk menghindari keputusan dalam perkara ini tidak dapat dijalankan, maka mohon agar diletakkan sita jaminan sementara atas setengah petak sawah dengan luas $\pm 806M^2$ yang terletak di Cot Panah Gampong Babah Jurong, Mukim Ateuk, Kec. Kuta Baro;

yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur dengan sawah Sulaiman Sufi Babah Jurong;
- Sebelah Barat dengan sawah Junus Ibrahim Babah Jurong;
- Sebelah Selatan dengan Kepunyaan DA.Cut;



- Sebelah Utara dengan Sawah Toke Malem;

Berdasarkan uraian dan alasan diatas, maka Penggugat mohon melalui Ketua Pengadilan Negeri Jantho untuk dapat memanggil para pihak dalam suatu persidangan yang khusus untuk itu serta berkenan memberikan putusan Primear sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan setengah petak sawah dengan luas $\pm 806M^2$ yang terletak di CotPanah Gampong Babah Jurong, Mukim Ateuk, Kec. Kuta Baro; yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Timur dengan sawah Sulaiman Sufi Babah Jurong;
 - Sebelah Barat dengan sawah Junus Ibrahim Babah Jurong;
 - Sebelah Selatan dengan Kepunyaan DA.Cut;
 - Sebelah Utara dengan Sawah Toke Malem; Adalah milik Penggugat
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menjual dan Tergugat II yang membeli Setengah Petak Sawah milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Membatalkan dan Menyatakan surat keterangan jual beli yang dibuat oleh Turut Tergugat II selaku Geucik Gampong Babah Jurong, Mukim Ateuk, Kec. Kuta Baro Kabupaten Aceh Besar harus dinyatakan tidak sah dan cacat hukum;
5. Membatalkan dan Menyatakan Akta Jual beli yang di buat oleh Turut TergugatI harus dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
6. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan setengah petak sawah dengan luas $\pm 806M^2$ yang yang terletak di di Cot Panah Gampong Babah Jurong, Mukim Ateuk, Kec. Kuta Baro;

yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Timur dengan sawah Sulaiman Sufi Babah Jurong;
- Sebelah Barat dengan sawah Junus Ibrahim Babah Jurong;
- Sebelah Selatan dengan Kepunyaan DA.Cut;
- Sebelah Utara dengan Sawah Toke Malem;

Kepada pada Penggugat dalam keadaan baik dan terlepas dari ikatan apapun;

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan sementara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.200.000 (Dua Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
9. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
10. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari para tergugat (Uitvoerbaar Bij Vorraad);
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
12. Apabila yang mulia majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan 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 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali jika Tergugat I mengakuinya secara tegas dalam jawaban ini;
2. Bahwa orang tua / ibu Tergugat I yang bernama Da Cut pada awalnya dulu memiliki sepetak tanah sawah, seluas + 1.600 M2, yang terletak di Cot Panah, Desa Babah Jurong, Kecamatan Kuta Baro, Kabupaten Aceh Besar, kemudian setengah petak dari tanah sawah milik da cut (orang tua Tergugat I) tersebut telah dijual kepada M. ANZIB (Ayah Penggugat), penjualan tersebut sudah berlangsung + 48 tahun yang lalu (sudah cukup lama), sedangkan yang setengah petak sawah lagi tanahnya masih tetap tersisa dan masih menjadi milik dari orang tua Tergugat I (Da Cut), yang pada akhirnya setelah Da cut (orang tua Tergugat I) meninggal dunia tanah sawah tersebut jatuh kepada Tergugat I, bahwa setengah petak tanah sawah milik Tergugat I tersebut saat ini memiliki batas batas sebagai berikut:
 - Utara : tanah sawah Alm Waki Him / Malem Pon;
 - Selatan : sawah Zainal Abidin;

Halaman 7 dari 52 Putusan Nomor 6/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)



- Timur : tanah sawah Zamzami
 - Barat : sawah H. Hasballah
3. Bahwa terhadap setengah petak tanah sawah yang tersisa sebagaimana yang Tergugat I sebutkan pada poin 2 diatas, Tergugat I dan Da Cut tidak pernah melakukan tukar menukar dengan siapapun, termasuk dengan orang tua Penggugat (tidak pernah), apalagi penukaran setengah petak tanah sawah ditukar dengan sebuah Rumah Aceh milik orang tua penggugat sebagaimana yang disebutkan dalam gugatan, bahkan menurut Tergugat I 1/2 (separoh) rumah (Bukan sebuah rumah) yang pernah Tergugat I dan keluarganya tempati juga bersama Nenek Penggugat, bukan tukar menukar akan tetapi diminta oleh orang tua Penggugat agar Tergugat I mau menempati rumah orang tua Penggugat sambil menemani / menjaga Nenek Penggugat (ibu dari orangtua Penggugat);
 4. Bahwa benar suatu ketika Ibu/orang tua dari penggugat meminta kepada Tergugat I untuk menempati rumah dari orang tua penggugat yang berlokasi di Desa Lambaet, Kecamatan Kuta baro, Aceh Besar, kebetulan bertetangga dengan keluarga orang tua Penggugat, dengan alasan karena orang tua penggugat akan pindah ke rumah lain yang dibangun baru dan dirumah Aceh tersebut masih tinggal Nenek Penggugat (ibu dari orang tua Penggugat) yang sudah tua bernama ANSIMAH, Nenek Penggugat tetap tinggal di rumah tersebut tetapi di separoh / sebagian rumah, sedangkan yang separoh/ sebagian lagi tinggal Tergugat I dan keluarga termasuk Da Cut (orangtua Tergugat I) yang pada saat itu Da Cut (orangtua Tergugat I) sudah tua dan sudah sakit berat;
 5. Bahwa akhirnya Tergugat I untuk menjaga perasaan orangtua Penggugat dan menjaga hubungan silaturahmi karena tetangga kampung, maka Tergugat I bersedia menempati rumah Aceh milik orang tua Penggugat tersebut, akan tetapi begitu Tergugat I menempati rumah Aceh tersebut rupanya kondisi rumah atapnya (atap daun rumbia) sudah ada yang bocor jika hujan basah didalam rumah, selanjutnya lantai rumahnya pun ada yang sudah kropos atau bolong-bolong sehingga harus diperbaiki, bahwa Da Cut (orang tua Tergugat I sejak tinggal dirumah orangtua Penggugat memang sudah tua dan sudah sakit berat, sehingga tidak lama kemudian Da Cut (orang tua Tergugat I) meninggal dunia setelah lebih kurang dua tahu tinggal dirumah tersebut;
 6. Bahwa pada sekitar tahun 1998, dikarenakan ketidak nyamanan lagi Tergugat I dan keluarganya tinggal dirumah milik orang tua Penggugat



tersebut, apalagi tidak cocok dengan Nenek Penggugat yang juga tinggal dirumah tersebut, hingga Tergugat I dan keluarganya termasuk Da Cut tidak betah lagi tinggal dirumah tersebut, akhirnya Tergugat I menjumpai orangtua Penggugat dan menyerahkan kembali rumah tersebut kepada orangtua Penggugat yang juga bernama ZAINAB, maka sejak saat itu Tergugat I dan keluarganya memutuskan untuk tidak lagi menempati rumah milik orang tua penggugat tersebut dan pulang kerumah milik sendiri. Hal ini telah disampaikan kepada orang tua penggugat bahwa mereka tidak akan lagi menempati rumah tersebut. Dan rumah tidak ditempati lagi dan rumah diserahkan dalam keadaan baik, dan pada saat Tergugat I menyerahkan kembali rumah tersebut orangtua Penggugat menerima dengan senang hati dan baik-baik, dan pada saat itu orang tua Penggugat tidak pernah membicarakan / menyebut-nyebut tentang masalah tukar menukar rumah dengan tanah sawah, karena tukar menukar sebagaimana dalil gugatan Penggugat sebenarnya memang tidak ada;

7. Bahwa sejak tahun 1998 Tergugat I tidak menempati lagi rumah tersebut dan setengah petak tanah sawah yang dijadikan objek perkara tetap dalam penguasaan Tergugat I, karena objek tersebut adalah memang milik Tergugat I yang berasal dari orang tua Tergugat I, kenapa sesudah mencapai waktu hampir + 50 tahun lamanya baru Penggugat komplain dan mengajukan gugatan dengan alasan objek perkara milik orang tua Penggugat yang telah jatuh kepada Penggugat, Bagaimana cara harta milik Tergugat I bisa jatuh / diberikan begitu saja kepada Penggugat oleh orangtua Penggugat, sedangkan tanah sawah / objek sengketa tersebut milik Tergugat I yang secara turun temurun berada dalam penguasaan Orang tua Tergugat I dan Tergugat I, mengenai masalah tukar menukar tersebut tidak pernah muncul sebelumnya, akan tetapi setelah Tergugat I menjual tanah sawah miliknya tersebut pada tahun 2019, beberapa bulan kemudian tiba-tiba datang Penggugat mengkomplain bahwa itu tanahnya hingga akhirnya mengajukan Gugatan dalam perkara a quo, tetapi atas dasar apa orangtua Penggugat / Penggugat menyatakan tanah sawah milik Tergugat I adalah milik orangtua Penggugat / Penggugat, apa atas dasar surat keterangan Tukar menukar yang tidak jelas bentuknya?, bahwa secara LOGIKA tidak masuk dalam akal sehat jika sepetak sawah produktif yang luasnya + 800 sekian meter bersedia DITUKAR dengan separoh rumah Aceh (rumah panggung) bukan sebuah



rumah sebagaimana dalil Penggugat yang tidak termasuk tanahnya (hanya rumahnya saja) dan rumah tersebut sudah termasuk rumah tua, hal ini adalah merupakan perbuatan menzalimi orang lain, sehingga setengah petak tanah sawah milik Tergugat I tersebut tetap harus dipertahankan sebagai milik Tergugat I yang dari dulu tetap dikelola oleh Tergugat I dan orang tuanya (Da Cut);

8. Bahwa kira-kira tahun 2003 rumah dan tanah tempat berdirinya rumah milik orang tua Penggugat tersebut, telah dijual oleh orangtua Penggugat kepada Rosmiati (tetangganya), Tergugat I tidak pernah menerima pemberitahuan dan tidak pernah mengkomplain karena yang dijual itu adalah harta miliknya yang tidak pernah ditukar dengan tanah sawah Tergugat I, kemudian Tergugat I juga tidak pernah meminta ganti rugi terkait penjualan tanah dan rumah tersebut serta Tergugat I tidak pernah mempermasalahakan hal itu karena Tergugat I menganggap memang tanah dan rumah tersebut milik orangtua Penggugat yang sebelumnya pernah Tergugat I dan keluarganya menempati bersama Ansimah (nenek Penggugat) masing-masing separoh dari rumah tersebut;
9. Bahwa, tanah sawah yang disebutkan oleh penggugat dalam posita poin nomor 8 yang berlokasi di Cot Taleuk, Gampong Lambro Bileu, diberikan pengelolaannya oleh orang tua penggugat kepada keluarga Tergugat I melalui perjanjian pengelolaan lisan, tidak ada sangkut pautnya dengan objek sengketa;
10. Bahwa benar setengah petak tanah sawah milik Tergugat I yang menjadi objek sengketa telah Tergugat I jual kepada Tergugat II (Sri Mulyani) sesuai dengan prosedur hukum jual beli, yang di buat dihadapan Notaris / PPAT (Turut Tergugat I) dan surat jual beli tersebut disaksikan / ikut ditanda tangani juga oleh Keucik / Kepala Kampung setempat, Keucik / kepala Desa bersedia menanda tangani surat Akta Jual Beli tersebut karena setahu Geucik / Kepala Desa tanah sawah / objek sengketa adalah benar tanah milik Tergugat I yang berasal dari orangtuanya dan tanah sawah tersebut tidak pernah dikuasai orang lain selain Tergugat I dan Keluarganya, serta tidak pernah ada sengketa, mengenai masalah tukar menukar pihak perangkat Gampong tidak pernah ada yang mengetahuinya;
11. Bahwa setelah proses jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II terjadi, beberapa bulan kemudian Penggugat mengklaim bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat, dengan menunjukkan Surat Keterangan



Penukaran Tanah dengan Rumah tertanggal 3 Mei 1974. Surat keterangan tersebut diterima oleh Tergugat I melalui Kepala Desa babah Jurong yang sebelum nya tidak pernah di tunjukkan atau diberikan sekalipun oleh orang tua penggugat / Penggugat kepada Tergugat I., bahwa setelah Tergugat I meneliti dan mempelajari Surat tersebut banyak kejanggalan hingga diragukan kebenarannya, antara lain: Dalam surat keterangan tukar menukar yang dibuat dibawah tangan tersebut isinya disebut yang melakukan tukar menukar adalah Da Cut (orang tua Tergugat I), menurut Tergugat I itu adalah suatu hal yang tidak benar, karena pada tahun 1974 orang tua tergugat I (Da cut) pada saat itu sudah tua (umur hampir + 70 tahun) dan sudah sakit-berat, sehingga Da cut sudah sukar untuk diajak bicara apalagi untuk disuruh buat surat dan tanda tangan / cap jempol surat, kemudian di dalam surat keterangan tukar menukar tersebut umur Da cut di buat 45 tahun, itu juga tidak benar karena pada waktu itu Da cut sudah tua umur Da cut sudah lebih dari 60 tahun, pada tahun 1974 umur Tergugat I saja sudah +38 tahun pada waktu itu, sehingga tidak mungkin Da Cut (orangtua Tergugat I) selisih umur dengan Tergugat I hanya 7 tahun, kalau 7 tahun selisih umurnya Da Cut dengan Tergugat I, maka itu tidak mungkin, umur 7 tahun Da Cut melahirkan Tergugat I (anak da cut), sedangkan Da cut pada waktu umur 7 tahun belum kawin karena masih dibawah umur. Selanjutnya Surat Tukar menukar tahun 1974 tersebut tidak ditanda tanagani oleh kedua belah pihak akan tetapi hanya Da Cut saja, sedangkan M. Anzib tidak membubuhi tanda tangan, terus kenapa harus atas nama M. ANZIB (Ayah Penggugat) yang dicantumkan nama pada surat tukar menukar tersebut, sedangkan menurut pengakuan Penggugat pada poin 2 posita Gugatan Penggugat bahwa rumah tersebut adalah rumah yang berasal dari pemberian orangtua dari Ibu Penggugat (Nenek Penggugat) yang bernama Amsimah, BUKAN jenis pemberian dari orangtua dari M. Anzib (Ayah Penggugat);

12. Bahwa kejanggalan yang lain pada surat tukar menukar tersebut yaitu mengenai tempat tinggal Da Cut dan M. Anzib padahal sama – sama tinggal di Kampong Lambaet dan lokasi objek RUMAH tersebut juga letaknya di Kampong Lambaet, akan tetapi kenapa pada surat tukar menukar tersebut hanya diketahui oleh oleh Kepala Kampung Babah Jurong saja tidak ikut di ketahui oleh Kepala Kampung LAMBAET. Sehingga hal ini patut diduga bahwa Surat tersebut ada yang disembunyikan, bisa jadi Kepala Kampung Lambaet tidak mau menanda



tangani surat tersebut karena surat tersebut ada rekayasa atau dibuat setelah tahun 1974. Timbul pertanyaan, Jika benar tanah sawah milik Tergugat I sudah menjadi milik orangtua Penggugat kenapa sudah hampir + 50 Tahun baru di Gugat, bahkan sebelum tahun 2019 tidak pernah orangtua Penggugat / Penggugat mengkomplainnya, sehingga dengan demikian oleh karena banyaknya kejanggalan dalam Surat Keterangan Tukar menukar tersebut maka Surat Keterangan tersebut patut DIRAGUKAN KEBENARANNYA;

13. Bahwa Surat Keterangan tukar menukar tertanggal 3 Mei 1974 adalah surat dibawah tangan, apalagi dibubuhi cap jempol, yang berarti menurut hukum yang membubuhi capjempol adalah mereka yang buta aksara/ tidak bisa tulis baca;
14. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 775 K/Sip/1971, tanggal 6Oktober 1971 yang kaidah hukumnya menyatakan: "Surat jual beli tanah "di bawah tangan" yang diajukan dalam persidangan, kemudian disangkal oleh pihak lawan, dan tidak dikuatkan dengan alat bukti lainnya, maka surat jual beli tanah tersebut dinilai sebagai alat bukti yang lemah dan belum sempurna"
15. Bahwa Tergugat I dengan tegas menyangkal kebenaran cap jempol Da Cut, sehingga surat keterangan tukar menukar yang dibuat dibawah tangan tersebut tidak sah kecuali dibuat dan ditanda tangani di hadapan pejabat yang berwenang.

Berdasarkan apa yang telah Tergugat I kemukakan diatas, maka Tergugat Imohon agar dapat kiranya Majelis memberikan putusan sebagai berikut :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;
- Mohon keadilan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Terbanding II semula Tergugat II telah memberikan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Penggugat tidak berhak menggugat Tergugat II karena tanah sawah milik tergugat I yang Tergugat II beli, bukan tanah hak milik Penggugat yang sah secara hukum, sehingga gugatan Penggugat tidak jelas;



DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat, kecuali apa yang telah diakuinya secara tegas;
2. Bahwa benar Tergugat II telah membeli tanah sawah milik tergugat I dan telah membuat akta jual beli pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Aceh Besar, tanah tersebut terletak di desa Babah Jurong Kecamatan Kuta Baro Kabupaten Aceh Besar Provinsi Aceh, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : dengan tanah sawah Alm. Waki Him/ Malem Pon;
 - Timur : dengan tanah sawah Zamzami;
 - Selatan : dengan tanah sawah Zainuddin;
 - Barat : dengan tanah sawah H. Hasballah(namun batas-batas tanah sawah versi penggugat yang tertera di dalam surat gugatan berbeda dengan yang tertera di Akte Jual Beli);
3. Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyatakan bahwa “ Tergugat II yang membeli ½ (setengah) petak sawah adalah perbuatan melawan hukum,” disini saya ingin menyatakan bahwa pernyataan tersebut tidak benar dan tidak berdasar, karena jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II telah sesuai dengan prosedur;
4. Bahwa Tergugat II dalam melakukan pembelian tanah sawah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997), terbukti dengan adanya Akte Jual Beli dengan Nomor 659 / 2019 Tanggal 24 (dua puluh empat) bulan September tahun 2019 (dua ribu sembilan belas), sehingga Tergugat II dapat dikategorikan sebagai Pembeli Yang Beritikad Baik dan perlu dilindungi secara hukum;
5. Bahwa Tergugat II melakukan pembelian dari pemilik yang sah yang dibuktikan dengan adanya surat pernyataan kepemilikan dari penjual dan mengetahui Geucik setempat yaitu geucik Gampong Babah Jurong Kec. Kuta Baro Kabupaten Aceh besar;
6. Bahwa Tergugat II (melalui walinya) juga telah melakukan pemeriksaan terhadap objek tanah sawah yang akan dibeli dengan cara menjumpai penjual beserta keluarganya di kediaman penjual yaitu di Gampong Lambaet Kecamatan Kuta Baro Kab. Aceh Besar dan juga telah melihat secara langsung objek tanah yang diperjualbelikan di Gampong Babah Jurong Kec. Kuta Baro Kab. Aceh Besar dengan didampingi oleh sdr



Misri warga desa Babah Jurong Kecamatan Kuta Baro Kabupaten Aceh Besar;

Maka berdasarkan segala alasan yang dikemukakan diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tanah sawah yang sudah dibeli oleh Tergugat II adalah hak milik Tergugat II yang sah secara hukum;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah memberikan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa sebelum menerbitkan Akta Jual Beli (AJB), Turut Tergugat I telah meminta persyaratan formal, sehingga akta tersebut sah dikeluarkan karena persyaratan yang diperlihatkan kepada Turut Tergugat I, setelah Turut Tergugat I teliti dengan seksama ternyata semua persyaratan/documen tersebut asli sehingga sah/memenuhi syarat formal untuk dikeluarkan AJB;
2. Bahwa apa yang telah Turut Tergugat I lakukan dalam rangka pembuatan AJB tersebut, telah Turut Tergugat I lakukan sesuai dengan prosedur (SOP) dan etika PPAT;
3. Bahwa, yang paling utama bagi Turut Tergugat I adalah adanya surat keterangan dari Kepala Desa (keuchik) setempat, dimana tanah itu berada. Kedudukan Kepala Desa ditinjau dari PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur di dalam ketentuan Pasal 7, Pasal 8 dan Pasal 39, dan dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, dalam Pasal 5 ayat (3) huruf "a" bahwa, Kepala Desa sebagai aparat pemerintah yang paling bawah mempunyai tugas-tugas yang sangat strategis di dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah termasuk di dalamnya pembuatan akta



jual beli tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Dari apa yang telah Turut Tergugat I kemukakan diatas, Turut Tergugat I mohon dapat kiranya Majelis memberikan putusan sbb:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jantho telah menjatuhkan putusan tanggal 17 November 2020 Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Jth yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah Rp3.556.000,- (tiga juta lima ratus lima puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Jth tanggal 30 November 2020 yang dibuat oleh **A I Y U B, S.H.**, Panitera Pengadilan Negeri Jantho menerangkan bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jantho tanggal 17 November 2020 Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Jth dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding I semula Tergugat I tanggal 7 Desember 2020 Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Jth untuk Kuasa Terbanding II semula Tergugat II tanggal 8 Desember 2020 Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Jth; untuk Kuasa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 8 Desember 2020 Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Jth; untuk Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 2 Desember 2020 Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Jth;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tanggal 21 Desember 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho tanggal 21 Desember 2020 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada kuasa Terbanding I semula Tergugat tanggal 23 Desember 2020 Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Jth; untuk Kuasa Tergugat II semula Tergugat II tanggal 22 Desember 2020 Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Jth; untuk Kuasa Turut Terbanding I semula Turut Terbanding I tanggal 23 Desember 2020 Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Jth; untuk



Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 23 Desember 2020 Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Jth;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding I semula Tergugat I, telah mengajukan kontra memori banding tanggal 4 Januari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Janto tanggal 7 Januari 2021 Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Jth;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding II semula Tergugat II, telah mengajukan kontra memori banding tanggal 4 Januari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Janto tanggal 7 Januari 2021 Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Jth;

Menimbang, bahwa jurusita Pengadilan Negeri Banda Aceh (delegasi dari Pengadilan Negeri Janto) dalam relasnya masing-masing tanggal 15 Desember 2020; telah memberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat; Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dan Kuasa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I; selanjutnya jurusita Pengadilan Negeri Jantho dalam relaasnya tanggal masing-masing tanggal 9 Desember 2020 telah memberitahukan kepada Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II; 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 :

1. Judex Factie Pengadilan Negeri Jantho telah salah dan keliru menerapkan hukum karena putusannya tidak lengkap dan tidak memuat keterangan saksi-saksi dalam putusan.

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 195 R.Bg, Pasal 50 ayat (1) UU No.48Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 68A ayat (2) UU No.49Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas UU No.2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, menegaskan "**suatu putusan hakim**



harus memuat secara lengkap dan rinci alasan dan dasar pertimbangan hakim dalam memutus suatu perkara.

- Bahwa kaidah hukum dalam Putusan MA No.1869 K/Pdt/1985 tanggal 24 Oktober 1985 menegaskan bahwa "Putusan yang dijatuhkan dianggap tidak cukup pertimbangan (Onvoldoende gemotiveerd), karena tidak mempertimbangkan secara seksama fakta-fakta yang ditemukan dalam persidangan.
- Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., "suatu putusan hakim harus menguraikan deskripsi fakta dan alat bukti yang diajukan Penggugat dilanjutkan dengan bukti-bukti tergugat secara ringkas dan lengkap, alat bukti apa saja yang diajukan masing-masing pihak, terpenuhi atau tidaknya syarat formil dan syarat materil masing-masing alat bukti; (M.Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata., Sinar Grafika, 2004, hal.809);
- Bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan 8 (delapan) orang saksi yang telah memenuhi syarat formil sebagai saksi dan telah memberi keterangan dibawah sumpah dipersidangan, akan tetapi keterangan saksi- saksi Penggugat tersebut tidak dimuat dalam putusan Judex Factie yang menyebabkan putusan Judex Factie tidak lengkap;
- Bahwa keterangan 8 (delapan) orang saksi Penggugat tersebut, sebagaimana dicatat dan telah diuraikan dalam kesimpulan Penggugat, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi HASBALLAH DAUD (Kepala Lorong Gp. Babah Jurong dimana telak tanah sawah terperkara) dibawah sumpah menerangkan:

- Benar setahu saksi sawah terperkara adalah milik Alm. M.Azib (orang tua Penggugat) karena saksi pernah lihat surat tanahnya berupa surat tukar menukar antara Da Cut dengan M. Anzib tahun 1974;
- Benar surat tersebut diperlihatkan oleh H. Hasballah (anak M. Anzib/ abang kandung Penggugat) sewaktu saksi bekerja dikilang padi H. Hasballah;
- Benar selain surat tukar menukar itu, saksi juga diperlihatkan surat jual beli tanah sawah disebelahnya tahun 1976 yang dibeli oleh M. Anzib dari Syamaun Amin (anak Da Cut);



- Benar H. Hasballah menceritakan kepada saksi $\frac{1}{2}$ (setengah) petak sawah itu ditukar dengan rumah aceh M. Anzib (ayah H.Hasballah/ ayah Penggugat) yang di Lambaet;
- Benar setahu saksi tanah sawah tersebut telah diwariskan kepada anaknya yaitu Penggugat;
- Benar setahu saksi yang mengelola tanah sawah tersebut sejak dulu Sdr. Hasbi sampai tahun 2000-an karena saksi sering melihat Hasbi menggarap sawah itu disaat saksi pergi kesawah saksi sendiri;
- Benar pada tahun 2019 Keuchik (Turut Tergugat II) pernah datang kerumah saksi meminta saksi menandatangani sporadik dan surat jual beli tanah milik si Lim (Muslim) bukan tanah Zainab (Tergugat I);
- Benar saat itu keuchik bilang tanah si Lim (Muslim) yang mau dijual itu dekat pesantren Tgk. Saiful bukan tanah sawah terperkara, karena pengakuan keuchik begitu saksi teken suratnya dan saksi melihat suratnya sudah diteken duluan oleh keuchik;
- Benar seandainya keuchik (turut Tergugat II) memberi tahu saksi dengan jujur tanah yang mau dijual itu sawah terperkara pasti saksi tidak akan mau menandatangani surat-surat itu, karena setahu saksi tanah sawah itu milik M.Anzib (Ayah Penggugat);
- Benar saat itu, Keuchik (turut tergugat II) datang sendiri kerumah saksi membawa surat-suratnya tidak ada notarisnya atau pihak penjual atau pembeli;

2. Saksi Tgk. RASYIDIN (Imam Gampong Babah Jurong dimana lokasi tanah sawah terperkara) dibawah sumpah menerangkan:

- Benar saksi bukan penduduk asli Babah Jurong, dan saksi tidak tahupersis letak tanah perkara;
- Benar saksi hanya disuruh Keuchik (Turut Tergugat II) untuk datang kerumahnya menandatangani surat-surat jual beli tanah milik si Muslim bukan tanah Tergugat I, saksi tidak membaca lagi surat-suratnya karena sudah dijelaskan keuchik (turut tergugat II);
- Benar saksi tidak tahu tanahnya dimana karena keucik tidak memberitahu saksi dimana letak tanah yang dijual itu;



- Benar saat saksi menandatangani surat-surat jual beli dan sporadik itu hanya ada saksi dan keuchik (Turut Tergugat II) tidak ada notaris, atau pihak penjual atau pembelinya;
- Benar saat itu surat-suratnya sudah diteken duluan oleh keuchik;

3. Saksi HASBI (yang pernah menggarap tanah terperkara sejak tahun 1985 s.d 2001) dibawah sumpah menerangkan:

- Benar setahu saksi tanah sawah terperkara adalah milik Almarhum M.Anzib (Ayah Penggugat) karena saksi yang mengelola tanah itu sejak tahun 1985 s.d 2001;
- Benar saksi meminta garap tanah itu kepada M. Anzib dan saksi ada membagikan hasilnya kepada keluarga M. Anzib;
- Benar saksi mengelola tanah sawah M.Anzib semuanya satu petak saat itu belum ada ateung (pematang) ditengah-tengah);
- Benar sebelum sawah itu digarap oleh Saksi, M. Anzib (Ayah Penggugat) ada menceritakan kepada saksi ½ (setengah) petak sawah itu ditukar dengan rumah aceh milik M. Anzib di Lambaet setengah lagi dibeli oleh M. Anzib dari Syamaun Amin anaknya Da Cut;
- Benar selama saksi mengelola sawah itu sejak tahun 1985 s.d 2001 tidak ada yang keberatan, tapi pada tahun 2001 Tergugat I meminta paksa sawah itu dari saksi karena dia ingin mengelola sawah itu, setelah itu saksi tidak menggarap sawah itu lagi;
- Benar saksi ada memberitahukan sawah itu diminta oleh Tergugat I kepada Ibu Penggugat (Hj Zainab) karena M. Anzib sudah meninggal, namun saksi tidak tahu lagi bagaimana seterusnya;
- Benar setahu saksi rumah aceh yang menjadi tukar sawah itu sudah ditempati oleh Da Cut dan keluarganya termasuk Zainab (Tergugat I) beserta anak-anaknya karena saksi juga melihat mereka tinggal disitu;
- Benar seingat saksi Da Cut dan suami Tergugat I meninggalnya juga dirumah itu karena saksi ada datang melayat kerumah itu;

4. Saksi RUSLIDIN di bawah sumpah menerangkan:

- Benar setahu saksi pemilik tanah sawah itu adalah M. Anzib (ayahPenggugat) karena saksi juga ada sawah dekat dengan sawah itu;



- Benar saksi dan ibu saksi juga pernah meminta garap sawah itu kepada M. Anzib;
- Benar saat saksi pergi ke kebun saksi juga ada melewati sawah itu, setahu saksi dulu tidak ada pematang ditengah-tengah setelah digarap Tergugat I baru dibuat pematang ditengah memisah sawah M. Anzib disebelahnya;
- Benar saksi tidak tahu soal surat-surat jual beli tanah;

5. Saksi ANDAWIYAH di bawah sumpah menerangkan:

- Benar setahu saksi sawah terperkara adalah milik M. Anzib karena saksi dulu pernah membantu Si Op menggarap sawah disitu dibidang tanah M. Anzib (ayah Penggugat);
- Benar setahu saksi sawah itu milik M. Anzib karena sudah ditukar dengan rumah kepada Da Cut dan hampir semua warga tahu itu;
- Benar saksi ada melihat Da Cut dan keluarganya menempati rumah M. Anzib tersebut;
- Benar setahu saksi rumah aceh yang ditempat Da Cut tersebut dulunya sangat bagus;
- Benar seingat saksi Da Cut dan Cukok (suami Tergugat I) juga meninggalnya dirumah itu dan seingat saksi 3 (tiga) orang anak Zainab juga buat acara nikah dirumah itu;

6. Saksi M. Yunus di bawah sumpah menerangkan:

- Benar saksi mengetahui tanah sawah terperkara adalah milik M. Anzib karena sawah itu sudah ditukar dengan sebuah rumah aceh kepada Da Cut;
- Benar seingat saksi mulanya terjadi tukar menukar rumah dengan sawah itu dulunya rumah Da Cut sudah rusak dan tidak layak huni lagi lalu meminta rumah itu kepada M. Anzib dengan tukarnya $\frac{1}{2}$ (setengah) tanah sawahnya yang sekarang berperkara;
- Benar seingat saksi tukar menukar rumah dengan tanah sawah itu terjadi pada tahun 1974;
- Benar saksi mengetahui tukar menukar tersebut karena saksi dan ibu saksi pernah meminta beli rumah itu untuk keponakan saksi Ainun Mardiah, tapi M. Anzib bilang rumah itu sudah milik Da Cut ditukar dengan $\frac{1}{2}$ (setengah) petak tanah sawah Da Cut;



- Benar saksi mengetahui rumah aceh yang ditempat Da Cut ditukar setengah petak sawah Da Cut itu karena dulu saksi dan Ibu saksi pernah meminta beli rumah aceh itu kepada M.Anzib untuk keponakan saksi Ainun Mardiah, M.Anzib mengatakan rumah itu sudah diberikan kepada Da Cut ditukar dengan setengah petak tanah sawah Da Cut sekarang tanah terperkara;
- Benar setahu saksi rumah aceh M. Anzib itu dulunya milik Ansimah (nenek Penggugat) lalu diberikan kepada M. Anzib setelah menikah, M. Anzib kemudian memperbaiki dan menempati rumah itu sebelum ditukar dengan sawah Da Cut;
- Benar setahu setelah terjadi tukar menukar M. Anzib dan keluarganya pindah kerumah baru di Lambaet juga sedangkan rumah itu ditempati oleh Da Cut dan keluarganya;
- Benar saksi melihat sendiri Da Cut dan keluarganya termasuk Tergugat I dan anak-anak Tergugat I lama menempati rumah tersebut;
- Benar saksi ada beberapa kali bertemu Da Cut kerumah tersebut, saat Da Cut meninggal saksi juga ada melayat kerumah itu;
- Benar seingat saksi dulu kondisi rumah itu sangat bagus dan saat itu termasuk rumah orang kaya;

7. **Saksi AINUN MARDIAH** di bawah sumpah menerangkan:

- Benar setahu saksi tanah sawah terperkara adalah kepunyaan M. Anzbi karena dulu saksi pernah meminta beli rumah itu kepada M. Anzib tapi sudah diberikan kepada Da Cut ditukar dengan tanah sawah ini;
- Benar saat itu saksi melihat rumah itu dulunya masih bagus maka saksi berminat;
- Benar saksi ada melihat Da Cut dan keluarganya sudah menempati rumah itu dan setahu saksi Da Cut juga meninggalnya dirumah itu;

8. **Saksi SANUSI** di bawah sumpah menerangkan:

- Benar saksi pindah ke kampung Lambaet tahun 1977, saksi mengetahui soal tukar menukar rumah milik Almarhum M. Anzib dengan setengah petak sawah milik Da Cut dari masyarakat Kampung;



- Benar setahu saksi hampir semua masyarakat dikampung itu mengetahuinya telah terjadi proses tukar menukar sebuah bangunan rumah milik M. Anzib (Ayah Penggugat) dengan setengah petak sawah Da Cut itu;
- Benar tahun 1977 ketika saksi pindah ke kampung Lambaet saksi ada keluarga Da Cut termasuk Zainab (Tergugat I) dan suaminya dan anak- anaknya menempati rumah aceh itu;
- Bahwa terhadap keterangan saksi-saksi Penggugat tersebut sama sekali tidak dimuat dalam putusan Judex Factie sehingga putusannya tidak lengkap dan tidak cukup mempertimbangkan keterangan saksi-saksi yang terungkap dipersidangan. Maka, berdasarkan ketentuan Pasal 189 R.Bg, **putusan yang tidak mempertimbangkan fakta dan pembuktian dengan seksama putusan harus dibatalkan, karena tidak cukup dipertimbangkan (neit voldoende gemotiveerd).** Demikian pula ditegaskan dalam Putusan MA No.673 K/Sip/1972 terdapat kaidah hukum menegaskan, **putusan harus dibatalkan, karena tidak cukup pertimbangan mengenai alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian.**
- Bahwa oleh kaerna saksi-saksi yang Penggugat ajukan tersebut telah memenuhi syarat formil sebagai saksi, telah memberikan keterangan dibawah sumpah sesuai ketentuan hukum yang berlaku serta terhadap keterangan saksi-saksi tersebut tidak ada bantahan dari Para Tergugat, maka sesungguhnya keterangan saksi-saksi tersebut adalah keterangan saksi yang bernilai pembuktian menurut hukum;
- Bahwa meskipun saksi-saksi tidak ikut menandatangani surat Bukti P-1 akan tetapi berdasarkan Saksi Hasballah, Saksi Hasbi, Saksi Ruslidin, Saksi Andawiyah dan Saksi M.Yunus menerangkan bahwa benar telah terjadi tukar menukar objek tanah sawah terperkara antara Da Cut dengan M. Amin dan saksi-saksi membenarkan terhadap rumah M.Anzib yang ditukarkan dengan tanah sawah terperkara telah ditempati oleh Da Cut dan keluarganya sejak tahun 1974 s.d 1998 demikian pula terhadap objek tanah sawah terperkara yang ditukar dengan rumah M. Anzib tersebut telah dikuasai oleh M.Anzib yang pengelolanya adalah Saksi Hasbi hingga tahun 2001;
- Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut telah bersesuaian antara keterangan saksi satu dengan lainnya bahwa menerangkan bahwa benar telah terjadi tukar menukar tersebut dan telah terjadi



penguasaan masing-masing objek tukar menukar oleh Da Cut dan M. Anzib. Oleh karena itu, berdasarkan kaidah hukum terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh d/h Kuta Raja No.269/1961 tanggal 13 September 1962 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.387/1962 tanggal 27 Juli 196 menyatakan "**Keterangan-keterangan dari beberapa saksi yang berbeda-beda tapi antara satu dengan yang lainnya ada hubungannya yang logis sehingga merupakan rangkaian keterangan yang sokong menyokong adalah merupakan bukti yang cukup tentang terbuktinya sesuatu hal**".

- Bahwa oleh karena putusan Judex Factie tidak lengkap dan tidak cukup mempertimbangkan segala bukti-bukti yang terungkap dipersidangan, maka sangat beralasan Pembanding/ Penggugat mohon agar putusan Judex Factie tersebut dibatalkan;

2. Judex Factie telah keliru dan tidak cermat mempertimbangkan Bukti P-1 berupa Surat Keterangan Pengakuan Tukar Menukar ½ (setengah) petak tanah sawah (objek perkara) milik Da Cut (Ibu Tergugat I) dengan sebuah rumah tempat tinggal (Rumah Aceh) milik M. Anzib (ayah Penggugat);

- Bahwa dipersidangan Penggugat ada mengajukan surat **BUKTI P-1**, berupa Surat Keterangan Pengakuan Da Cut (Ibu Tergugat I) yang tertuang diatas kertas segel resmi tahun 1974 tertanggal 13 Mei 1974 yang berisi Pengakuan Da Cut (Ibu Tergugat I) telah menukarkan ½ (setengah) petak tanah sawah miliknya dengan sebuah rumah tempat tinggal kepunyaan M. Anzib (ayah Penggugat);
- Bahwa Surat Bukti P-1 tersebut diajukan Penggugat sebagai bukti dipersidangan perkara a quo telah diberi materai cukup dan sesuai dengan aslinya dan oleh karenanya telah memiliki nilai pembuktian menurut Pasal 1888 KUHP data;
- Bahwa adapun letak dan batas-batas ½ (setengah) petak tanah sawah milik Da Cut yang ditukar dengan rumah milik M. Anzib sebagaimana tersebut surat Bukti P-1 terletak di Cot Panah Desa Babah Jurong Mukim Ateuk Kecamatan Kuta Baro Aceh Besar sebagai berikut:
 - o Timur berbatas dengan sawah Sulaiman Sufi Babah Jurong;
 - o Barat berbatas dengan sawah Junus Ibrahim Babah Jurong;
 - o Selatan berbatas dengan sawah kepunyaan sendiri (Da Cut);
 - o Utara berbatas dengan sawah Toke Malem;



- Bahwa Surat Bukti P-1 tersebut ditandatangani dengan cap jempol oleh Da Cut (Ibu Tergugat I) dan turut ditandatangani dan diketahui oleh 2 (dua) orang anak kandungnya masing-masing **Syamaun Amin** (anak laki-laki) dan **Zainab** (anak perempuan Da Cut yang sekarang Tergugat I) serta ditandatangani dan distempel oleh K. Zakaria selaku Kepala Desa BabahJurong dimana letak tanah sawah tersebut berada, lalu kemudian surat tersebut diberikan kepada M. Anzib (ayah Penggugat) sebagai bukti penyerahan tanah sawah tersebut kepada M. Anzib yang sekarang dijadikan Bukti P-1;
- Bahwa dari isi dan jenisnya surat Bukti P-1 tersebut adalah berupa Akta Pengakuan Sepihak (APS) dan bukan surat/ akta yang bersifat partie. Akan tetapi Judex Factie telah salah dan keliru menafsirkan Surat Bukti P-1 tersebut sebagai surat yang bersifat partie yang keabsahaannya harus ditandatangani dua belah pihak yang menyebabkan judex Factie keliru menyimpulkan surat Bukti P-1 tersebut tidak sah karena tidak ditandatangani oleh M. Anzib selaku penerima penyerahan tanah sawah dimaksud. Padahal jelas-jelas surat Bukti P-1 tersebut berisi pengakuan sepihak yang sengaja dibuat oleh Da Cut dan diberikannya kepada M. Anzib sebagai bukti penyerahan tanah tersebut kepada M. Anzib;
- Bahwa Akta Pengakuan Sepihak (APS) adalah dipersamakan dengan akta dibawah tangan yang ditulis tangan atau sedikitnya ditandatangani sendiri oleh yang membuat pengakuan itu sebagaimana dimaksud Pasal 1874 dan Pasal 1878 KUHPerdara yang keabsahannya bergantung pada tandatangan yang bersangkutan orang yang membuat pengakuan itu. Maka, syarat sahnya akta pengakuan sepihak (APS) setidaknya:
 1. berbentuk surat atau tulisan yang ditandatangani,
 2. isi yang diterangkan didalamnya menyangkut perbuatan hukum(rechst handeling) atau hubungan hukum (rechts bettrekking),
 3. sengaja dibuat untuk dijadikan bukti dari perbuatan hukum yang disebutkan didalamnya.
- Bahwa syarat APS yang dimaksud Pasal 1874 KUHPerdara dan Pasal 286 R.Bg jika dikaitkan dengan Surat Bukti P-1 adalah telah memenuhi syarat sahnya akta pengakuan sepihak (APS) yakni dalam bentuk tertulis yang dimuat diatas kertas segel resmi tahun 1974 dan telah ditandatangani dengan cap jempol Da Cut selaku yang membuat



pengakuan. Namun karena saat itu Da Cut tidak bisa menulis pengakuan Da Cut tersebut dibuat oleh Kepala Desa setempat dengan disaksikan dan turut ditandatangani oleh 2 (dua) orang anak kandung Da Cut yakni Syamaun Amin (anak laki-laki Da Cut) bisa membaca dan telah membubuhkan tandatangan dan oleh Zainah (anak perempuan Da Cut yang sekarang Tergugat I telah membubuhkan cap jempolnya dalam surat Bukti P-1;

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1874 KUHPerdara dan Pasal 286 R.Bg, cap jempol adalah dipersamakan dengan tandatangan, maka cap jempol Da Cut dan cap jempol Zainab (Tergugat I) dalam surat Bukti P-1 tersebut dipersamakan dengan tandatangan Da Cut dan Zainab (Tergugat I) sedangkan Syamaun Amin (anak laki-laki) Da Cut yang bisa membaca dan menulis telah membubuhkan tandatangan sendiri tanpa cap jempol. Dengan demikian syarat APS pertama dalam hal ini telah terpenuhi;
- Bahwa terhadap syarat kedua, isi Surat Bukti P-1 jelas menguraikan pengakuan yang tegas Da Cut atas perbuatan hukumnya (rechst handeling) yakni menukarkan $\frac{1}{2}$ (setengah) petak tanah sawah miliknya tersebut dengan sebuah rumah tempat tinggal (rumah aceh) kepunyaan M. Anzib (rechts bettrekking). Dengan demikian syarat sahnya APS yang kedua dalam hal ini telah terpenuhi;
- Bahwa diakhir Surat Keterangan Pengakuan Da Cut (Bukti P-1) tersebut tertulis, "Demikian surat keterangan ini dan **saya tandatangi bersama- sama saksi yang mengetahuinya supaya dapat dipergunakan sebagaimana mestinya**" lalu surat tersebut diberikan oleh Da Cut kepada M. Anzib sebagai bukti penyerahan tanah sawah tersebut kepada M. Anzib (ayah Penggugat). Dengan demikian jelas Surat Pengakuan tersebut telah sengaja dibuat oleh Da Cut sebagai bukti atas perbuatan hukumnya menyerahkan tanah sawah tersebut kepada M. Anzib. Dengan demikian syarat ketiga sahnya suatu APS dalam hal ini juga telah terpenuhi.
- Bahwa meskipun Surat Bukti P-1 tersebut telah memenuhi syarat sahnya Surat Pengakuan Sepihak (APS), akan tetapi Judex Factie telah salah dan keliru menyimpulkan surat Bukti P-1 tidak sah dan tidak memenuhi syarat tukar menukar karena tidak ditandatangani oleh M. Anzib selaku penerima tanah sawah dimaksud dan alasan cap jempol Da Cut dalam Surat Bukti P-1 tersebut telah dibantah oleh Tergugat I;



- Bahwa dalam Putusan MA-RI No. 74K/Sip/1955, tanggal 11 September 1975 dengan kaidah hukumnya menyebutkan **“apabila isi surat dapat diartikan dua macam, ialah menguntungkan dan merugikan bagi penandatanganan surat itu, penandatanganinya ini patut dibebani untuk membuktikan positum bantahannya.**
- Bahwa menurut Pasal 1876 KUHPerdara, mengakui atau mengingkari tandatangan dalam surat dibawah tangan wajib dinyatakan secara tegas oleh yang bersangkutan. M. Yahya Harahap, S.H., berpendapat **“pengakuan atau pemungkiran tandatangan harus dilakukan secara tegas oleh yang yang memungkiri tandatangannya itu, maka pemungkiran tandatangan harus dinyatakan secara tegas oleh orang yang bersangkutan, apabila tidak memungkiri secara tegas dianggap mengakui”.** (M.Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata., hal.599);
- Bahwa meskipun dalam Pasal 1876 KUHPerdara memberi hak kepada ahli waris atau yang menerima hak untuk mengakui atau mengingkari tandatangan si perawis, namun Menurut M.Yahya Harahap S.H., **“sebenarnya secara objektif dan realistis tidak mungkin ahli waris mengetahui kebenaran tandatangan yang tercantum dalam akta karena bukan dia sendiri yang mendandatangannya. Dengan memikian tidak logis membebani ahli waris atau yang menerima hak dari padanya untuk mengakui atau mengingkari tandatanganinya itu. Ahli waris atau orang yang mendapatkan hak tersebut, besar kemungkinan tidak pernah mengetahui dengan pasti kebenaran tandatangan itu”,** (M.Yahya Harahap, S.H., hal.600);
- Bahwa sepanjang proses persidangan perkara ini, tidak ditemukan adanya fakta pengingkaran yang tegas dari Da Cut baik terhadap isi maupun cap jempolnya yang terdapat dalam Surat Bukti P-1 tersebut. **Bahkan Tergugat I sendiri yang menyaksikan dan turut menandatangani dengan Cap Jempol dalam Surat Bukti P-1 tersebut sepanjang persidangan tidak pernah memungkiri cap jempolnya dalam surat Bukti P-1 tersebut.** Begitu juga anak Da Cut yang lain yakni Syamaun Amin (anak laki-laki Da Cut) dan K. Zakarian yang menyaksikan dan mengetahui tukar menukar tersebut dalam Surat Bukti P-1 sepanjang persidangan tidak pernah memungkiran baik terhadap isi maupun tandatangannya dalam Surat Bukti P-1 tersebut;



- Bahwa meskipun dalam jawaban Tergugat I menyatakan bantahannya terhadap cap jempol Da Cut dalam Surat Bukti P-1 dengan alasan adanya rekayasa (vide jawaban angka 11), ternyata bantahan tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum. Sebab, selain pengingkaran cap jempol itu tidak dilakukan secara tegas oleh Da Cut selaku pemilik cap jempol, ternyata pengingkaran Tergugat I tersebut juga tidak tegas sebagaimana dimaksud Pasal 1876 KUHPerdata. Tergugat I tidak tegas mengakui atau memungkiri cap jempol yang tertera itu kepunyaan Da Cut atau tidak. Tergugat I hanya membantah cap jempol Da Cut tanpa alasan yang tegas dan menyebutkan Surat Bukti P-1 direkayasa tetapi sepanjang persidangan tuduhan rekayasa atau kepalsuan surat Bukti P-1 tidak dapat dibuktikan oleh Tergugat I sehingga bantahannya tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum;
- Bahwa selain bantahan atau pengingkaran Tergugat I terhadap Bukti P-1 tersebut tidak beralasan menurut hukum, ternyata dalam perkara a quo Tergugat I adalah bertindak untuk diri sendiri bukan atas nama ahli waris Da Cut dan sepanjang persidangan tidak ditemukan adanya dokumen yang sah yang menerangkan Tergugat I benar sebagai ahli waris Da Cut. Apalagi pada kenyataannya dalam Surat Bukti P-1 itu juga terdapat anak Da Cut yang lain yakni Syamaun Amin (anak laki-laki Da Cut) yang tidak pernah memungkiri kebenaran baik isi surat maupun cap jempol Da Cut yang terdapat dalam Surat Bukti P-1 sehingga pengingkaran Surat Bukti P-1 maupun cap jempol Da Cut yang dilakukan oleh Tergugat I tidak beralasan menurut hukum akan tetapi Judex Factie telah menerima bantahan Tergugat I tersebut tanpa memberikan alasan dan dasar pertimbangan yang cukup;
- Bahwa meskipun dalam Jawabannya Tergugat I mencoba mengingkari adanya tukar menukar tanah sawah terperkara sebagaimana tersebut dalam Surat Bukti P-1, mendalilkan bahwa Da Cut dan keluarganya termasuk Tergugat I menempati rumah M. Anzib sejak tahun 1974 s.d 1998 hanya karena diminta orang tua Penggugat untuk menemani Nenek Penggugat bernama Ansimah dan hanya untuk menjaga perasaan orang tua Penggugat, adalah alasan yang tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum. Sebab, alasan-alasan bantahan tersebut tidak bisa dibuktikannya dalam persidangan. Lagi pula bagaimana mungkin Da Cut beserta seluruh keluarganya tinggal



dirumah tersebut puluhan tahun lamanya jika tidak ada dasar hak yang lahir dari peristiwa tukar menukar $\frac{1}{2}$ (setengah) petak tanah sawah milik Da Cut dengan rumah tersebut sebagaimana tersebut dalam Surat Bukti P-1. Lagi pula sejak terjadinya tukar menukar tahun 1974 tersebut, nenek Penggugat yang bernama Ansimah sudah tinggal menetap bersama anak-anaknya dan meninggalnya juga dirumah M.Anzib (orang tua Penggugat) pada tahun 1990 sedangkan keluarga Da Cut masih menempati rumah tersebut hingga tahun 1998 sebagaimana diakui Tergugat I dalam jawabannya;

- Bahwa terhadap dalil bantahan Tergugat I yang menyatakan bahwa Tergugat I telah mengembalikan rumah tersebut kepada orang tua Penggugat adalah tidak benar dan tidak dapat dibuktikan dalam persidangan. Alasan Tergugat I tersebut tidaklah dapat menghilangkan begitu saja persetujuan/perikatan tukar menukar antara Da Cut dan M. Anzib yang terjadi tahun 1974 sebagaimana tersebut dalam Surat Bukti P-1. Namun sayangnya Judex Factie tidak cermat dan tidak memberikan pertimbangan yang cukup terhadap pembuktian dalil-dalil bantahan Tergugat I tersebut;
- Bahwa terhadap dalil bantahan Tergugat I yang menyatakan bahwa tanah sawah terperkara telah dikuasai dan dikelola oleh orang tua Tergugat I dan Tergugat I secara turun temurun adalah tidak benar. Sebab, sebagaimana diterangkan oleh Saksi Hasballah, Saksi Hasbi, Saksi Rusludin, Saksi Andawiyah, Saksi M.Yunus, Saksi Ainun Mardiah dan Saksi Sanusi, benar yang mengelola tanah sawah terperkara sejak tahun 1985 s.d 2001 adalah saksi Hasbi yang diminta dari M. Anzib (ayah Penggugat) dan selama mengelola sawah tersebut hasilnya dibagikan oleh Saksi Hasbi kepada keluarga M. Anzib bukan kepada Tergugat I atau keluarga Da Cut dan rumah M. Anzib yang ditukarkan dengan tanah sawah tersebut telah ditempati oleh Da Cut dan keluarganya sejak tahun 1974 s.d 1998 dimana Da Cut juga meninggalnya dirumah tersebut;
- Bahwa terhadap dalil bantahan Tergugat I yang mencoba berlogika menyatakan "tidak mungkin tanah sawah produktif seluas + 800 meter bersedia ditukar dengan dengan separuh rumah aceh (rumah panggung) menurut Penggugat adalah logika yang keliru tidak beralasan menurut hukum. Sebab, pada tahun 1974 tanah sawah tidak begitu berharga dibanding rumah aceh yang telah ditempati oleh



keluarga Da Cut sejak tahun 1974 s.d 1998 yang pada saat itu sudah tergolong mewah dan lebih berharga dibanding $\frac{1}{2}$ (setengah) petak tanah sawah Da Cut objek perkara tersebut. Pada saat itu bangunan rumah aceh biasa diperjualbelikan tidak termasuk tanah pertapakannya karena rumah aceh berbentuk panggung terbuat dari kayu dan tidak menyatu dengan tanah seperti halnya rumah batu atau rumah beton;

- Bahwa dalam hal jual beli rumah terpisah dari tanahnya dalam hukum dikenal istilah "pemisahan horizontal" salah satunya ditegaskan dalam Putusan MA No.2339 K/Sip/1982 yang kaidah hukumnya menyatakan **"menurut UPA Pasal 5 bagi tanah berlaku hukum adat, hal mana berarti rumah dapat diperjual belikan terpisah dari tanah (pemisahan Horizontal)**. Dengan demikian dalil bantahan Tergugat I tersebut tidak berdasar dan beralasan menurut hukum;
- Bahwa terhadap dalil bantahan Tergugat yang menyatakan lagi pula tanah pertapakan rumah aceh yang pernah ditempat Da Cut dan keluarganya sejak tahun 1974 s.d 1998 tersebut telah dijual oleh orang tua Penggugat pada tahun 2003 tanpa memberitahukan kepada keluarga Tergugat I adalah bantahan yang tidak relevan dalam perkara a quo. Sebab, yang dijadikan objek tukar menukar oleh M.Anzib dengan $\frac{1}{2}$ (setengah) petak tanah sawah Da Cut dalam perkara ini adalah sebuah rumah (tegas disebutkan) dalam Surat Bukti P-1 dan tidak termasuk tanah pertapakannya. Namun semestinya jika Tergugat I beranggapan tukar menukar rumah tersebut juga termasuk tanah pertapakannya, maka Tergugat haruslah mengajukan upaya hukum yang terpisah dari perkara ini, namun nyatanya sepanjang persidangan tidak ada upaya hukum untuk itu bahkan dalam jawaban Tergugat I mengakui benar tanah pertapakan rumah tersebut masih milik orang tua Penggugat sehingga alasan bantahan logika Tergugat I tersebut tidak berdasar dan tidak beralasan menurut hukum;
- Bahwa meskipun menurut hukum pembuktian surat Bukti P-1 telah memenuhi syarat sahnya surat pengakuan sepihak (APS) dan terhadap isi surat maupun tandatangan pihak-pihak yang terdapat dalam Surat Bukti P-1 tidak terbantahkan oleh Tergugat I, akan tetapi Judex Facite dalam pertimbangan hukumnya halaman 20 (dua puluh) telah keliru menyimpulkan Surat Bukti P-1 tersebut tidak sah dan tidak memenuhi syarat tukar dan keliru pula menyimpulkan tukar menukar



sebagaimana tersebut dalam Surat Bukti P-1 tersebut tidak pernah terjadi;

- Bahwa adapaun pertimbangan Judex Factie halaman 20 (dua puluh) tersebut selengkap menyatakan sebagai berikut:
“Menimbang bahwa berdasarkan keterangan ahli Dr.Suhaimi yang dihadirkan dipersidangan pada pokoknya peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan dibuat Akta PPAT sesuai dengan ketentuan PP No.24 Tahun 1997. Bahwa Akta dibawah tangan kekuatan haknya sejauh orang itu mengakuinya. Bahwa syarat sah tukar menukar dalam surat tukar menukar harus ada dua pihak yang menandatangani surat tukar menukar dan kedua pihak harus jelas disebutkan dalam surat tukar menukar tersebut. Bahwa Bukti P-1 tersebut tidak sah dan tidak cukup syarat, seharusnya dalam surat tukar menukar harus dicantumkan kedua belah pihak dan tandatangan juga harus kedua belah pihak, akan tetapi surat keterangan sebagaimana Bukti P-1 tersebut hanya sepihak saja, sehingga dapat disimpulkan dalam perkara aquo tidak pernah terjadi tukar menukar rumah dengan tanah sawah”.
- Bahwa terhadap pertimbangan Judex Factie tersebut, Penggugat selaku masyarakat pencari keadilan sangat keberatan. Sebab selain alasan fakta dan ketentuan hukum yang telah diuraikan diatas, ternyata Judex Factie telah keliru pula menafsirkan peralihan hak tanah melalui tukar menukar tersebut dalam Surat Bukti P-1 mendasarkan pada Peraturan Pemerintah (PP) No. 24Tahun 1997 sedangkan tukar menukar tanah sawah dan rumah antara DaCut dan M. Anzib tersebut terjadi tahun 1974 jauh sebelum lahirnya PP No.24 Tahun 1997 sehingga Judex Factie telah keliru pula menyimpulkan peralihan hak atas tanah terperkara seharusnya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang;
- Bahwa selain ketentuan dalam UU Pokok Agraria peralihan hak atas tanah juga dibolehkan melalui tukar menukar sebab objek yang dipetukarkan oleh Da Cut dan M. Anzib tersebut objek yang bisa diperjualbelikan. Maka, menurut Pasal 584 KUHPerdara, ditegaskan hak milik terhadap suatu kebendaan dapat diperoleh **“karena penunjukan atau penyerahan berdasarkan atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seseorang yang berhak berbuat bebas terhadap benda itu”**;



- Bahwa yang dimaksud persetujuan disini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1313 KUHPerdara yakni **“sesuatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”**. Dengan demikian peralihan hak atas tanah melalui tukar menukar secara dibawah tangan sebagaimana tersebut dalam Surat (Bukti P-1) adalah sah dan diperbolehkan menurut hukum, oleh karenanya pendapat Judex Factie yang menafsirkan peralihan hak atas tanah terperkara dari Da Cut kepada M. Anzib seharusnya melalui pejabat yang berwenang sebagaimana ketentuan PP No.24 Tahun 1997 adalah pertimbangan yang keliru dan tidak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku;
- Bahwa alasan pertimbangan Judex Factie yang menyatakan bahwa tukar menukar tanah sawah tersebut dalam Bukti P-1 tidak memenuhi syarat tukar menukar juga tidak memiliki alasan dan dasar pertimbangan tepat. Sebab, Judex Factie tidak cermat dan tidak cukup mempertimbangkan syarat sahnya tukar menukar menurut hukum;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1514 KUHPerdara ditegaskan tukar menukar adalah **suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan sesuatu barang secara bertimbal balik, sebagai gantinya suatu barang lain**. Dalam hal tukar menukar juga berlaku aturan tentang persetujuan jual beli sebagaimana dimaksud Pasal 1546 KUHPerdara, maka syarat sahnya tukar menukar sebagaimana Pasal 1514 dan Pasal 1546 KUHPerdara yaitu:
 1. adanya persetujuan/kesepakatan para pihak;
 2. Para Pihak Cakap dalam melakukan suatu persetujuan/perjanjian;
 3. Adanya Barang Tertentu milik Para Pihak yang akan dipertukarkan;
 4. Adanya Penyerahan barang secara bertimbal balik;

Ad.1., Ad.2., Adanya Persetujuan dan Kecakapan Para Pihak.

Bahwa berdasarkan fakta dipersidangan diketahui pada tahun 1974 saat terjadinya tukar menukar tanah sawah terperkara dengan rumah M. Anzib sebagaimana tersebut dalam Surat Bukti P-1, M. Anzib (ayah Penggugat) adalah orang yang cakap melakukan perbuatan hukum selaku pemilik sebuah rumah tempat tinggal (rumah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aceh) yang terletak Gampong Lambaet Kecamatan Kuta Baro Kabupaten Aceh Besar yang juga diakui Tergugat I dan dibenarkan oleh saksi-saksi Penggugat;

Bahwa berdasarkan gugatan yang bersesuaian dengan keterangan Saksi M. Yunus dan Saksi Hasballah, Saksi Hasbi benar rumah tersebut diperoleh M. Anzib dari pemberian orang tuanya (nenek Penggugat) bernama Ansimah setelah M. Anzib menikah dengan Hj. Zainah (Ibu Penggugat) lalu M. Anzib memperbaiki dan menempati rumah tersebut sejak menikah tahun 1955 s.d tahun 1974 sebelum ditukarkan dengan $\frac{1}{2}$ (setengah) petak sawah milik Da Cut. Bahkan anak pertama M. Anzib bernama Hasballah lahir dirumah tersebut pada tahun 1958 dan memenpati rumah itu hingga tahun 1974 sebelum ditukarkan dengan sawah Da Cut;

Bahwa sepanjang persidangan tidak ditemukan adanya ketidakcapakan M. Anzib dalam melakukan perbuatan hukum dan tidak ditemukan adanya halangan kepemilikan bertindak atas rumah tersebut, maka M. Anzib adalah orang yang cakap dan berhak melakukan perbuatan hukum terhadap rumah tersebut. Dengan demikian syarat pertama dan kedua dari pihak M. Anzib selaku pihak yang menukarkan rumah dengan $\frac{1}{2}$ (setengah) petak tanah sawah milik Da Cut telah terpenuhi;

Bahwa sepanjang persidangan tidak ditemukan fakta yang menerangkan tahun 1974 Da Cut tidak cakap melakukan perbuatan hukum. Meskipun tahun 1974 tidak diketahui secara pasti berapa usia Da Cut, akan tetapi berdasarkan pengakuan Tergugat I benar pada tahun 1974 Da Cut masih hidup pada saat itu dan masih menempati rumah tersebut. Hal ini bersesuaian dengan keterangan Saksi Hasballah, Saksi Hasbi, Saksi M. Yunus dan saksi Penggugat lainnya, benar saksi-saksi masih melihat Da Cut dan keluarga menempati rumah tersebut dan saksi ada datang kerumah itu melayat ketika Da Cut dan suami Tergugat I meninggal dunia dirumah tersebut;

Bahwa berdasarkan pengakuan Tergugat I dalam jawabannya, benarsemula tanah sawah tersebut adalah milik Da Cut (Ibu Tergugat). Dengan demikian syarat pertama dan kedua tukar menukar dari pihak Da Cut selaku yang menukarkan $\frac{1}{2}$ (setengah) petak tanah sawah dan menerima tukaran berupa sebuah rumah tempat tinggal dari M. Anzib telah terpenuhi;

Halaman 32 dari 52 Putusan Nomor 6/PDT/2021/PT BNA



Bahwa meskipun dalam jawabannya Tergugat I ada mendalilkan pada tahun 1974, Da Cut sudah tua dan sakit-sakitan, akan tetapi sepanjang persidangan dalil tersebut tidak dapat membuktikannya dan lagi pula keadaan Da Cut yang didalilkan tersebut tidak menghilangkan kecakapan atau menghalanginya melakukan perbuatan hukum tukar menukar $\frac{1}{2}$ (setengah) petak tanah sawah miliknya tersebut dalam Bukti P-1. Oleh karenanya patut disimpulkan persangkaan bahwa pada saat terjadinya tukar menukar tahun 1974, benar Da Cut adalah orang yang cakap dan berhak melakukan perbuatan hukum menukarkan $\frac{1}{2}$ (setengah) petak tanah sawah terperkara dengan sebuah rumah tempat tinggal (rumah aceh) milik M. Anzib (ayah Penggugat) hingga kemudian Da Cut dan keluarganya pun telah menempati rumah tersebut sejak tahun 1974 s.d 1998. Dengan demikian tidak mungkin Da Cut dan keluarganya menempati rumah M. Anzib tersebut puluhan tahun jika tidak ada persetujuan tukar menukar sebagaimana tersebut dalam surat Bukti P-1. Da Cut menerangkan secara tegas persetujuan dan pengakuan Da Cut menukarkan $\frac{1}{2}$ (setengah) petak tanah sawah miliknya tersebut dengan sebuah rumah milik M. Anzib. Surat mana juga diketahui dan ditandatangani 2 (dua) orang anak kandung Da Cut masing-masing Syamaun Amin (anak laki-laki) dan Zainab (anak perempuan yang sekarang Tergugat I) serta turut diketahui oleh Kepala Desa Babah Jurong dimana lokasi letak tanah tersebut berada. Bahwa demikian pula berdasarkan keterangan Saksi Hasbi, Saksi Hasballah, Saksi M. Yunus benar tanah sawah tersebut adalah milik M. Anzib karena Saksi mengelola tanah tersebut sejak tahun 1985 hingga tahun 2001, Saksi memintanya kepada M. Anzib (ayah Penggugat) dan membagikan hasil sawah tersebut juga kepada keluarga M. Anzib. Dengan demikian tidak mungkin Da Cut membuat pengakuan tersebut dalam Surat Bukti P-1 dan menempati rumah M. Anzib tersebut puluhan tahun, jika tidak ada persetujuan tukar menukar begitu juga sebaliknya tidak mungkin M. Anzib menguasai tanah sawah tersebut dan memberikan pengelolaannya kepada Saksi Hasbi sejak tahun 1985 s.d 2001 jika Da Cut tidak setuju tukar menukar tersebut.

Bahwa adanya Penguasaan Da Cut terhadap objek rumah tempat tinggal yang semula milik M. Anzib dari tahun 1974 hingga tahun 1998 dan adanya penguasaan M. Anzib atas $\frac{1}{2}$ (setengah) petak tanah sawah yang semula milik Da Cut tersebut membuktikan pula bahwa



benar telah terjadi penyerahan secara timbal balik atau serah terima antara kedua belah pihak. Berdasarkan ketentuan Pasal 1475 KUHPerdara, penyerahan barang dalam hal jual beli atau tukar menukar yakni **suatu pemindahan barang yang telah dijual atau ditukar kedalam kekuasaan dan kepunyaan sipembeli atau sipenerima tukaran**. Selanjutnya Pasal 1473 KUHPerdara, apabila si penjual atau yang menyerahkan barang diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya, maka **segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbabagai penafsiran, harus ditafsirkan untuk kerugiannya**. Dengan demikian syarat adanya persetujuan para pihak dan telah terjadinya serah terima atau tukar menukar secara timbal balik sebagaimana syarat Ad.4, dalam hal ini telah terpenuhi;

Ad.3: Adanya Barang Tertentu Milik Para Pihak Yang Akan dipertukarkan;

Bahwa berdasarkan Surat Bukti P-1 dan pengkauan Tergugat I bahwa benar semula Da Cut adalah pemilik $\frac{1}{2}$ (setengah) setengah petak tanah sawah seluas + 800 M2 (delapan ratus meter persegi), yang terletak di Cot Panah Desa Babah Jurong Mukim Ateuk Kecamatan Kota Baro Aceh Besar dahulu batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- o Timur berbatas dengan sawah Sulaiman Sufi Babah Jurong;
- o Barat berbatas dengan sawah Junus Ibrahim Babah Jurong;
- o Selatan berbatas dengan sawah kepunyaan sendiri (Da Cut);
- o Utara berbatas dengan sawah Toke Malem;

Dengan demikian syarat adanya barang tertentu sebagai objek milik Da Cut yang akan dipertukarkan adalah $\frac{1}{2}$ (setengah) petak tanah sawah tersebut diatas telah terpenuhi;

Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat menyebutkan objek sebuah rumah tempat tinggal (rumah aceh) kepunyaan M. Anzib yang ditukarkan dengan $\frac{1}{2}$ (setengah) petak tanah sawah milik Da Cut tersebut berada di Gampong Lambaet Kecamatan Kuta Baro Kabupaten Aceh Besar. Letak dan keberadaan rumah tersebut juga diakui oleh Tergugat I bahwa benar rumah yang dahulunya kepunyaan M. Anzib yang pernah ditempat oleh Da Cut dan keluarganya itu berada di Gampong Lambaet. Hal ini pun dibenarkan saksi-saksi dipersidangan. Dengan demikian meskipun Judex Factie tidak melakukan pemeriksaan



lokasi tempat objek rumah tersebut, akan tetapi dari dalil gugatan yang diakui oleh Tergugat I dan dibenarkan oleh saksi- saksi dipersidangan tersebut, membuktikan bahwa benar letak rumah M. Anzib yang ditukarkan dengan ½ (setengah) petak tanah sawah milik Da Cut tersebut terletak di Gampong Lambaet Kecamatan Kuta Baro Kabupaten Aceh Besar, akan tetapi rumah tersebut sekarang sudah roboh karena tidak diurus dan tidak ditempati lagi oleh keluarga Da Cut sejak tahun 1998. Dengan demikian adanya barang tertentu milik M.Anzib yang dipersyaratkan dalam tukar menukar tersebut diatas adalah telah terpenuhi;

Ad.4. Adanya Penyerahan Barang Secara Timbal Balik.

Bahwa terhadap syarat ad.4 ini, sebagaimana dijelaskan diatas, oleh karena terhadap objek tukar menukar tersebut telah dilakukan serah terima dan masing-masing objek yang ditukarkan telah dikuasai oleh masing-masing pihak sebagaimana diuraikan diatas, maka syarat ini adalah telah terpenuhi;

- Bahwa meskipun Surat Bukti P-1 telah memenuhi syarat formil dan materiil sebagai alat bukti tulisan yang bernilai pembuktian menurut hukum dan meskipun syarat-syarat tukar menukar tanah sawah dengan rumah tersebut dalam Surat Bukti P-1 sebagaimana dimaksud Pasal 1514 dan Pasal 1546KUHPerdata telah terpenuhi, akan tetapi Judex Factie telah keliru menyimpulkan Surat Bukti P-1 tersebut tidak sah dan tidak memenuhi syarat tukar menukar dan tidak pernah terjadi tukar menukar sehingga pertimbangan Judex Factie tersebut sangatlah tidak cermat dan tidak mencerminkan rasa keadilan;
- Bahwa berdasarkan Bukti P-1 yang telah bernilai pembuktian menurut hukum dan kebenaran penguasaan objek tanah sawah terperkara oleh M. Anzib telah dibenarkan Saksi Hasballah, Saksi Hasbi, Saksi Sanusi, Saksi M.Yunus dan saksi-saksi Penggugat lainnya serta didukung dengan Surat Keterangan Pemberian Hak Warisan tanggal 22 Oktober 2013 (Bukti P-4), maka sesungguhnya Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa Penggugat adalah pemilik sebenarnya atas tanah sawah terperkara. Sedangkan Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil hak atau bantahannya, maka semestinya gugatan Penggugat haruslah dikabulkan. Akan tetapi Judex Factie telah keliru menyimpulkan tukar menukar sebagaimana tersebut



dalam Bukti P-1 tidak pernah terjadi dan menyatakan Penggugat tidak berhasil membuktikan dasar haknya atas tanah terperkara tanpa memberikan alasan pertimbangan yang cukup, tepat dan benar menurut hukum. Oleh karenanya beralasan Penggugat/ Pembanding mohon agar Putusan Judex Factie tersebut dibatalkan;

3. Judex Factie tidak cermat dan telah keliru menerapkan prinsip beban pembuktian.

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 283 R.Bg, **beban pembuktian yang dibebankan kepada pihak yang berkepentingan tidak hanya kepada penggugat tetapi bisa juga kepada tergugat yakni ketika tergugat menyangkal dalil gugatan.**
- Bahwa berdasarkan jawaban Tergugat I dipersidangan, telah mengajukan bantahan-bantahan baik terhadap pengingkaran tukar menukar $\frac{1}{2}$ (setengah) petak tanah sawah (objek perkara) semula milik Da Cut (Ibu Tergugat I) dengan sebuah rumah tempat tinggal (rumah aceh) yang semula milik M. Anzib (ayah Penggugat) yang tersebut dalam surat Bukti P-1 dan membantah cap jempol Da Cut yang tertera Surat Bukti P-1 tersebut dengan sangkaan adanya rekayasa atau kepalsuan;
- Bahwa Tergugat I mendalilkan bantahannya tidak benar ada tukar menukar sebagaimana Surat Bukti P-1 karena Da Cut dan keluarganya menempati rumah M. Anzib tersebut sejak tahun 1974 s.d 1998 hanya karena diminta oleh orang tua Penggugat untuk menemani nenek Penggugat yang bernama Ansimah dan hanya menjaga perasaan orang tua Penggugat, tidak mungkin Da Cut melakukan tukar menukar tersebut sedangkan Da Cut pada tahun 1974 sudah tua dan sakit-sakitan, Tergugat I telah mengembalikan rumah tersebut kepada orang tua Penggugat dan tidak lagi menempati rumah tersebut sejak tahun 1998, kesemua bantahan tersebut semestinya haruslah dibuktikan oleh Tergugat I sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara, **setiap orang yang mendalilkan suatu hak atau gunameneguhkan hanya sendiri, atau membantah hak orang lain, menunjuk suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa itu.** Akan tetapi Judex Factie telah membenarkan begitu saja bantahan Tergugat I tersebut tanpa memberikan alasan dan dasar pertimbangan yang cukup dan tidak menerapkan beban bukti terhadap dalil- dalil bantahan Tergugat I sebagaimana mestinya;



- Bahwa selain Judex Factie telah keliru dan tidak cermat dalam menerapkan prinsip beban pembuktian secara berimbang, karena Judex Factie juga telah keliru dan tidak dengan seksama mempertimbangkan Surat Bukti T-1 dan Bukti T.I -3/ Bukti T II-1 yang ternyata kekuatan pembuktiannya tidak sempurna menurut hukum karena telah disangkal atau dibantah oleh saksi- saksi yang menandatangani surat-surat tersebut, sehingga Judex Factie terkesan sengaja menerapkan beban pembuktian yang tidak berimbang;
- Bahwa dipersidangan Tergugat I telah mengajukan surat Bukti T.I-1 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) tertanggal 23 Juli 2019 yang ditandatangani oleh Tergugat I dan turut ditandatangani oleh saksi Hasballah dan Saksi Tgk. Rasyidin (Saksi-saksi Penguat);
- Bahwa dipersidangan ternyata Saksi Hasballah (Kepala Lorong) menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut:

"Benar Keuchik (Turut Tergugat II) pernah meminta tandatangan saksi untuk surat sporadik dan surat jual beli tanah, tetapi keuchik bilang bukan tanah itu sawah perkara ini, yang dibidang keucik saat ini tanah tanah si Lim (Muslim) dekat pesantren Tgk. Saiful, karena pengakuan keuchik begitu saksi teken terus suratnya.

Benar seandainya keuchik memberi tahu yang sebenarnya tanah yang akan di jual adalah tanah milik Alm. M.Anzib tersebut pasti saksi tidak akan mau menandatangani surat-suratnya, dikarenakan Saksi tahu bahwa tanah sawah itu milik Alm. M.Anzib (Ayah Penggugat);

Benar saat itu, Keuchik sendiri yang membawa surat Sporadik dan AJB kerumah saksi, surat itu saksi lihat sudah diteken duluan oleh keuchik, tidak ada notaris saat itu, sedangkan si pemilik tanah dan pembelinya juga tidak ada."

- Bahwa demikian pula Saksi Tgk. Rasyidin Daud (Imam Gampong Lambaet) dibawah sumpah menerangkan:
"Benar saksi di suruh oleh Keuchik (Turut Tergugat II) untuk datang kerumahnya untuk menandatangani surat-surat jual beli tanah dan sporadik si Muslim bukan milik Tergugat I, tapi saksi tidak tahu tanahnya dimana karena Keucik tidak menjelaskan dimana letak tanah si Muslim tersebut;



Benar pada Saat saksi menandatangani surat jual beli dan sporadik itu hanya ada saksi dan Keuchik (Turut Tergugat II) tidak ada notaris, sedangkan si pemilik tanah dan pembelinya juga tidak ada”.

- Bahwa dari keterangan Saksi Hasballah dan Tgk. Rasyidin dipersidangan tersebut, telah membantah kebenaran tanah dalam Surat Bukti T.I-1 dan berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut ternyata Surat Bukti T.I-1 dibuat atas dasar tipu daya atau ketidakjujuran keuchik (Turut Tergugat II) yang menjadi perantara Tergugat I dan Turut Tergugat I menandatangani surat-surat tersebut kepada saksi-saksi;
- Bahwa oleh karena kebenaran tanah yang ada dalam surat Bukti T.I-1 telah dibantah oleh saksi-saksi yang menandatangani, dan lagi pula surat tersebut dibuat dengan tipu daya atau ketidakjujuran Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka sesuai dengan hukum pembuktian, Bukti T.I-1 tersebut tidaklah memiliki nilai pembuktian yang sempurna. Akan tetapi Judex Factie telah keliru menyimpulkan Surat Bukti T.I-1 tersebut sebagai bukti surat yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna;
- Bahwa selain itu Judex Factie juga tidak cermat memperhatikan batas-batas tanah yang terdapat dalam surat jual beli dan sporadik tersebut, dimana ternyata disebelah barat berbatas dengan tanah sawah dengan H. Hasballah (abang kandung Penggugat) yakni tanah sawah yang juga pernah dibeli oleh M. Anzib dari Syamaun Amin (anak kandung Da Cut) pada tahun 1976 sebagaimana Surat Bukti P-2. Akan Tergugat I dan Turut Tergugat II sengaja menyembunyikan jual beli tersebut dari H.Hasballah dan tidak meminta tandatangan dari H.Hasballah selaku pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah yang dijual tersebut sebagaimana mestinya menurut hukum;
- Bahwa semua fakta-fakta yang melemahkan kekuatan pembuktian Surat Bukti T.I-1 dan Bukti T.I-3 tersebut sama sekali tidak dipertimbangan secara cermat dan tepat oleh Judex Factie sehingga putusannya tidak memiliki alasan dasar putusan yang tepat dan benar menurut hukum dan sangat merugikan Penggugat selaku masyarakat pencari keadilan;

4. Judex Factie tidak cermat dan telah keliru karena tidak menggali nilai-nilai hukum adat yang hidup dalam masyarakat Aceh terkait kebiasaan jual beli bangunan rumah aceh;



- Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dalam memutus perkara wajib mencukupkan seluruh pertimbangannya dan menggali nilai-nilai hukum kebiasaan yang hidup dalam masyarakat;
- Bahwa dalam masyarakat Aceh, rumah tempat tinggal berbentuk panggung dan terbuat dari kayu yang biasa disebut rumah aceh sudah biasa diperjualbelikan karena rumah aceh yang berbentuk panggung dan terbuat dari kayu yang bisa dipindah-pindahkan atau tidak menyatu dengan tanah seperti halnya rumah batu atau rumah beton;
- Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum perdata yang berlaku, setiap benda yang dapat diperjual belikan adalah dapat dilakukan tukar menukar;
- Bahwa dalam istilah hukum jual beli bangunan rumah biasa disebut pemisahan horizontal atau jual beli dengan pemisahan rumah dengan tanah pertapakannya;
- Bahwa sebagaimana dalam Putusan MA No.2339 K/Sip/1982 terdapat kaidah hukum **"menurut UUPA Pasal 5 bagi tanah berlaku hukum adat, hal mana berarti rumah dapat diperjual belikan terpisah dari tanah (pemisahan Horizontal)**. Akan tetapi Judex Factie tidak cermat dan telah mengabaikan ketentuan hukum adat dalam masyarakat Aceh tersebut;

5. Judex Factie telah salah dan keliru karena tidak mengadili seluruh bagian dari pokok perkara;

- Bahwa sebagaimana surat gugatan Penggugat, selain menggugat Tergugat I selaku pihak yang menjual objek tanah terpekerja secara tidak sah, juga menggugat Tergugat II selaku pembeli tanah terpekerja dan Turut Tergugat I selaku Notaris yang membuat akta jual beli tanah terpekerja dan Keuchik (Turut Tergugat II) selaku perantaranya. Akan tetapi pokok gugatan terhadap Tergugat II, Turut Terguga I dan Turut Tergugat II tidak cukup dipertimbangkan oleh Judex Factie, padahal perbuatan Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut juga termasuk kategori perbuatan yang melawan hukum;
- Bahwa menurut hemat Penggugat, Tergugat II adalah pembeli yang tidak beritikad baik karena telah membeli tanah terpekerja dari orang yang tidak berhak dan Tergugat II membeli tanah terpekerja secara tidak teliti yakni hanya mempercayakan pengurusan jual beli tersebut melalui agen, Turut Tergugat II (keuchik) tanpa terlebih dahulu menyelidiki dengan seksama status tanah terparkara. Misalnya terlebih



dahulu menyatakan kepada orang-orang disekitar tanah sawah terperkara atau menanyakan kepada orang-orang yang berbatasan apakah tanah sawah tersebut bermasalah atau tidak. Namun nyatanya Tergugat II hanya mempercayakan kepada agen dan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang nyatanya Tergugat I selaku penjual dan Turut Tergugat II selaku keuchik yang menjadi perantara jual beli tersebut berlaku tidak jujur dalam mengurus surat-surat administrasi jual beli tersebut sebagaimana diterangkan oleh saksi Hasballah dan Saksi Tgk. Rasyidin. Oleh karenanya patut dan beralasan agar Tergugat II dianggap sebagai pembeli yang tidak beritikad baik;

- Bahwa meskipun dalam petitum gugatan Penggugat tidak menyebutkan agar Tergugat II dinyatakan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik, namun maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah yang sedemikian keseluruhan perbuatan Para Tergugat agar dinyatakan sebagai melawan hukum. Oleh karenanya dalam petitum subsidiar Penggugat memohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo at bono), maka beralasan apabila Pembanding semula Penggugat memohon agar Tergugat II juga dinyatakan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik;
- Bahwa demikian pula halnya terhadap Turut Tergugat I (Notaris). Semestinya dalam membuat suatu akta haruslah mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akan tetapi nyatanya sebagaimana diterangkan oleh Saksi Hasballah dan Saksi Tgk.Rasyidin surat jual beli dan sporadik tanah tersebut ditandatangani oleh saksi-saksi karena tipu daya atau ketidakjujuran Turut Tergugat II dan saksi-saksi menerangkan akta jual beli dan surat-surat tersebut ada pada Turut Tergugat II dan Turut Tergugat II lah yang membawa surat tersebut kepada para pihak dan saksi-saksi bukan dihadapan notaris. Tindakan Turut Tergugat I yang begitu saja menyerahkan dokumen akta jual beli dan mempercayakan penandatanganan surat-surat jual beli tersebut kepada Turut Tergugat II sehingga nyatanya Turut Tergugat II menandatangani surat-surat tersebut dengan ketidakjujuran atas objek tanah yang dijual adalah merupakan kecerobohan notaris yang tidak semestinya. Oleh karenanya, beralasan agar Turut Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang turut serta merugikan Penggugat;



- Bahwa terhadap Turut Tergugat III (Keuchik) sebagaimana diuraikan diatas, telah berperan baik sebagai perantara atau pun selaku pejabat keuchik telah berbuat tidak jujur menyebutkan kepada saksi Hasballah dan Saksi Tgk. Rasyidin tanah yang diperjual belikan adalah milik si Lem (Muslim) didekat Pesantren Tgk. Faisal dan bukan milik Tergugat I. Andaikan Turut Tergugat III jujur mengatakan objek tanah yang akan diperjualbelikan itu adalah tanah terperkara saksi tidak akan menandatangani surat tersebut karena mengetahui tanah terperkara adalah kepunyaan M.Anzib (ayah Penggugat). Dengan demikian sudah sepatutnya perbuatan Turut Tergugat III tersebut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
- Bahwa meskipun pokok-pokok permasalahan terhadap Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut telah ada dalam gugatan Penggugat, akan tetapi Judex Factie tidak memberikan pertimbangan yang cukup terhadap permasalahan tersebut. Oleh karenanya beralasan Penggugat mohon agar putusan Judex Factie tersebut dibatalkan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan fakta-fakta dan ketentuan hukum tersebut diatas, Pembanding/ Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh, berkenan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat JUNIAR BINTI M. ANZIB tersebut;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jantho tanggal 17 November 2020 Nomor: 12/Pdt.G/2020/PN-Jth yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Eksepsi:

MENGADILI SENDIRI :

- Menolak eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan Tergugat II adalah pembeli yang tidak beritikad baik;
- Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;



Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dalam kontra memori bandingnya mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Keberatan Pembanding atas alasan : Yudex Factie Pengadilan Negeri Jantho telah salah dan keliru menerapkan hukum (vide: Memori Banding halaman 3).

- Bahwa alasan Pembanding putusan hakim Pengadilan Negeri tidak lengkap karena tidak memuat keterangan saksi-saksi dalam putusan ;
- bahwa dalam memorinya Pembanding telah memuat kedelapan orang saksi yang diajukan Penggugat/Pembanding lengkap dengan keterangannya

Tanggapan Terbanding I:

a. Bahwa Terbanding I dengan tegas menyatakan pertimbangan dan kesimpulan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jantho yang telah menolak gugatan Penggugat adalah telah tepat dan benar; --

b. Bahwa tidak ada ketentuan hukum yang mewajibkan suatu putusan perdata harus memuat lengkap keterangan saksi-saksi, seperti lazimnya putusan perkara Tipikor, yang diwajibkan adalah keterangan saksi-saksi tersebut dimuat lengkap dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dengan putusan tersebut.

Bahwa keterangan saksi-saksi yang dimuat Pembanding dalam Memori bandingnya halaman 4 s/d hal 7, keterangannya tidak semuanya benar, banyak ditambah-tambah oleh kuasa Pembanding, Terbanding I menolak keterangan- keterangan tersebut, yang benar adalah yang termuat Dalam Berita Acara Persidangan;

Bahwa dalam putusan halaman 16 dengan tegas disebutkan: *"selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini"* .

c. Bahwa Pembanding telah salah menerapkan atau memahami kaedah hukum "putusan harus dibatalkan karena tidak cukup pertimbangan mengenai alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian" dengan apa yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama.

Bahwa jika Pembanding membaca dengan teliti putusan Majelis hakim tingkat pertama, "Tentang Pertimbangan Hukum" halaman 20 dst, majelis hakim telah cukup memper-timbangkan mengenai alat bukti yang



dijadikan penggugat, sehingga tidak bertentangan dengan Yurisprudensi No. 673 K/Sip/1972 dan ketentuan hukum lainnya yang terkait dengan itu;

- d. Bahwa adalah benar jika pengadilan tingkat pertama atau tingkat banding yang tidak mempertimbangkan fakta dan pembuktian masuk kategori "tidak mengadili sebagaimana mestinya" oleh karenanya putusan mana harus dibatalkan, namun tidak mutlak pihak yang menang ditingkat pertama akan kalah ditingkat banding.

2. Keberatan Pembanding atas alasan : Yudex Factie tidak cermat mempertimbangkan bukti P-1 (vide: Memori Banding halaman 9). Bahwa menurut dalil Pembanding, bukti P-1 tersebut adalah Akta Pengakuan Sepihak (APS). Pembanding mengutip pasal **1874** dan pasal **1878** KUHPdt intinya berbunyi :

- Pasal 1874 :

Jika pihak yang berkepentingan menghendaki, pada tulisan-tulisan di bawah tangan yang ditandatangani, dapat juga diberi suatu pernyataan dari seorang Notaris yang menyatakan bahwa si penanda tangan tersebut dikenalnya atau telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isi akta telah dijelaskan kepada si penanda tangan, dan bahwa setelah itu penanda tangan dilakukan di hadapan pejabat tersebut.

- Pasal 1878

Perikatan utang sepihak di bawah tangan untuk membayar sejumlah uang tunai atau memberikan barang yang dapat dinilai dengan suatu harga tertentu, harus ditulis seluruhnya dengan tangan si penanda tangan sendiri; setidaknya, selain tanda tangan, haruslah ditulis dengan tangan si penanda tangan sendiri suatu tanda setuju yang menyebut jumlah uang atau banyaknya barang yang terutang. Jika hal ini tidak diindahkan, maka bila perikatan dipungkiri, akta yang ditandatangani itu hanya dapat diterima sebagai suatu permulaan pembuktian dengan tulisan.

Tanggapan Terbanding I:

- Pasal 1874 KUHPdt

Bahwa apa yang diamanatkan pasal 1874 KUHPdt adalah benar artinya surat dibawah tangan harus dilgalisir atau dibuat dihadapan Notaris, tapi kenyataannya surat bukti P-1 tidak dibuat oleh notaris atau



dilegalisir oleh notaris sehingga bukti P-1 tersebut diragukan oleh Majelis Hakim tingkat pertama keabsahannya;

Bahwa tujuan legalisir selain untuk menyaksikan tanda tangan para pihak juga untuk menerangkan tentang isi akta tersebut kepada si penanda tangan.

- **Pasal 1878 KHPdt**

Bahwa demikian juga dengan pasal 1878 KUHPdt, bahwa Perikatan utang sepihak di bawah tangan untuk membayar sejumlah uang tunai atau memberikan barang yang dapat dinilai dengan suatu harga tertentu, harus **ditulis seluruhnya dengan tangan si penanda tangan sendiri**;

Bahwa factanya surat P-1 telah ditulis dengan menggunakan mesin tulis(typewriter) bukan dengan tangan si penanda tangan sendiri.

- Bahwa dengan demikian dari ketentuan pasal dari KUHPdt yang dikutip olehPembanding tidak relevan dengan bukti P-1 dalam perkara a quo;

- **Bahwa terhadap dalil Memori Banding halaman 14 dapat Terbandinganggapi sebagai berikut :**

- Bahwa dalam persidangan telah terungkap facta sawah terperkara tidak pernah dikuasai oleh Penggugat atau orangtua Penggugat. Apa yang diterangkan oleh saksi Penggugat (Hasballah dll) yang dikuasai oleh Penggugat adalah sawah yang dijual oleh Syamaun (anak Da cut) kepada orangtua Penggugat.(objek yang bersebelahan dengan objek sengketa) Itu benar;

- Bahwa secara logika memang mustahil ada yang memilih 1/2 (setengah) rumah sangat sederhana, dengan dinding pelapah rumbia dan atap daun rumbia yang telah bocor, dengan sawah produktif seluas 800 M2. Jika pada tahun 1974 sawah langsung dikuasai orangtua Penggugat dan Da Cut membiarkan, maka itu facta yang tidak bisa dipungkiri lagi bahwa tukar menukar itu dihendaki/disetujui oleh Da Cut, Namun kenyataannya sawah tetap dalam penguasaan Da Cut secara turun temurun kepada anaknya / Tergugat I, maka masuk akal Da Cut menganggap rumah tersebut hanya dipinjam sementara karena ada orangtua/ mertua M. Anzib/nenek Pengugat yang tinggal sendiri, jadi tidak lebih dari jasa untuk menemani orangtua Zainab/nenek Penggugat.

- Bahwa Tergugat I/Terbanding I tidak pernah membantah atau menyatakan atau "beranggapan" dalam bantahannya dengan



mengatakan tidak mungkin dapat dilakukan peralihan hak hanya atas rumah, sedangkan tanah tidak. Memang benar terhadap rumah Aceh dapat dijual atau dialihkan secara utuh tanpa merusak tanah pertapakannya. Yang Tergugat I bantah adalah keabsahan surat bukti P-1, dan tidak benar bukti P-1 "tidak terbantahkan oleh Tergugat I". Bahkan dengan tegas oleh Majelis Hakim telah disimpulkan karena Tergugat I menyangkal/membantah bukti P-1 dan Penggugat tidak mengajukan bukti tambahan untuk mendukung bukti P-1, sehingga Majelis Hakim menyatakan "bukti P-1 tersebut tidak cukup untuk membuktikan dalil- dalil Penggugat atas alas hak kepemilikan tanah objek sengketa tersebut (vide putusan halaman 22);

- Bahwa dalam memori bandingnya hampir 80% Pembanding menanggapi Jawaban Tergugat I, seperti Replik, seharusnya Pembanding menganalisa keberatan atas pertimbangan Hakim Tingkat Pertama, bukan keberatan atas jawaban Tergugat I. Karena demikian dalil-dalil Pembanding beralasan dikesampingkan ;
- Bahwa tentang dasar hukum tukar menukar telah ditegaskan dalam **pasal 1541 KUHPdt** sebagaimana telah dikutip Pembanding (**bukan pasal 1514, vide: Memori Banding halaman 16 dan halaman 20**) disebutkan pengertian tukar menukar adalah "Suatu persetujuan, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai suatu ganti barang lainnya."
- Bahwa tukar menukar adalah salah satu dari bentuk perikatan di mana pihak- pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan benda kepada satu sama lain."
- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang mempertimbangkan: "Bahwa Bukti P- I tersebut tidak sah dan tidak cukup syarat. seharusnya dalam surat tukar menukar harus dicantumkan kedua belah pihak dan tandatangan juga harus kedua belah pihak, akan tetapi surat keterangan sebagaimana Bukti P-I tersebut hanya sepihak saja, sehingga dapat disimpulkan dalam perkara aquo tidak pernah terjadi tukar menukar rumah dengan tanah sawah", menurut Terbanding I sudah tepat dan sesuai dengan ketentuan pasal 1541 KUHPdt.

3. Keberatan Pembanding atas alasan : Yudex Factie tidak cermat dan keliru menerapkan beban pembuktian (vide: Memori Banding halaman 20).



Bahwa penggugat/pembanding telah mengutip **pasal 283** Rbg tentang 'beban pembuktian', dimana menurut Pembanding beban pembuktian tidak hanya dibebankan kepada Penggugat tapi juga kepada Tergugat jika tergugat menyangkal dalil gugatan.

Pasal 163 HIR atau Pasal 283 Rbg. atau Pasal 1865 KUHPerdara yang berbunyi: "Barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak atau menyebut suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya atau membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu".

Tanggapan Terbanding I

- Bahwa Pembanding keliru menafsirkan "beban pembuktian", yang benar beban pembuktian tetap ada pada Penggugat (actori incumbit onus Probandi/ siapa yang menuntut haknya dia yang wajib membuktikannya. Misalnya jika Penggugat tidak ada bukti untuk membuktikan rumah X milik Penggugat, maka Tergugat tidak ada kewajiban membuktikan rumah X itu milik Tergugat;
- Bahwa hakim hanya memberi hak kepada Tergugat untuk mematahkan bukti Penggugat, itupun jika bukti Penggugat kuat dan sempurna, namun jika menurut hakim bukti Penggugat kurang sempurna, maka hakim tidak perlu/tidak harus lagi mempertimbangkan bukti yang diajukan Tergugat, namun dalam praktek Majelis Hakim tetap mempertimbangkan bukti kedua belah pihak;

4. Keberatan Pembanding atas alasan : Yudex Factie tidak cermat karena tidak menggali nilai-nilai hukum adat (vide: Memori Banding halaman 23).

Bahwa pada intinya dalam point ini Pembanding mengulang lagi tentang jual beli rumah tidak termasuk tanah sebagai hal yang lazim dalam lingkungan adat Aceh;

Tanggapan Terbanding I:

Bahwa tentang jual beli adat tersebut telah diuraikan dalam memorinya halaman 14 dan telah Terbanding I tanggapi, oleh karena itu tidak perlu Terbanding I tanggapi lagi;

5. Keberatan Pembanding atas alasan : Yudex Factie keliru karena tidak mengadili seluruh bagian dari pokok perkara (vide: Memori Banding halaman 23).



Bahwa inti dalil memori banding tersebut adalah bahwa Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak cukup dipertimbangkan oleh Majelis Hakim, padahal mereka termasuk kategori Perbuatan Melawan Hukum.

Tanggapan Terbanding I

- Bahwa sebagaimana telah Terbanding I uraikan di atas, beban pembuktian tetap ada pada Penggugat (actori incumbit onus Probandi), maka karena menurut hakim Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya maka tidak ada kewajiban lagi bagi Majelis hakim menganalisa perbuatan Tergugat II dst, sebab yang dilakukan oleh Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah perbuatan yang sah, prosedural sehingga tidak termasuk kategori perbuatan melawan hukum. Sebaliknya jika Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya maka perbuatan Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dapat dikategorikan sebagai PMH dan Majelis hakim wajib menganalisa dan mempertimbangkan agar ada dasar hukum untuk menyatakan perbuatan Tergugat II, Turut Tergugat I dan II sebagai PMH;
- Bahwa meskipun tidak ada kewajiban hakim menganalisa dan mempertimbangkan perbuatan Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak melakukan PMH, karena gugatan ditolak, namun oleh majelis Hakim dalam putusannya halaman 23 telah mempertimbangkan keseluruhannya dan menyimpulkan bahwa jual beli Tergugat I dengan Tergugat II sah menurut hukum karena sudah sesuai prosedur jual beli.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim pada tingkat pemeriksaan banding berkenan memutuskan sebagai berikut :

- Menolak permohonan banding dari Pembanding tersebut atau menyatakan permohonan banding dari Pembanding tidak dapat diterima;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jantho No. 12/Pdt.G/2020/PN-Jth tanggal 17November 2020;
- Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding II semula Tergugat II dalam kontra memori bandingnya mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:



1. Bahwa terhadap dalil Pembanding pada poin 5 halaman 23 dan 24 yang pada pokoknya Pembanding menyatakan bahwa Terbanding II semula tergugat II tergolong pembeli yang tidak beritikad baik karena membeli tanah dari orang yang tidak berhak dan secara tidak teliti karena mempercayakan pengurusan jual beli melalui agen dan tanpa memeriksa atau menyelidiki objek terlebih dahulu, adalah dalil yang tidak tepat dan mengada-ada.
2. Bahwa tanah sawah yang Terbanding II semula Tergugat II beli dari Terbanding I semula Tergugat I adalah tindakan pembelian dari **pemilik yang sah** yang dibuktikan dengan adanya surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik) tertanggal 23 Juli 2019 dari penjual dengan diketahui dan ditanda tangani oleh Keucik setempat (sebagai aparat Pemerintah paling bawah) yaitu Keucik Gampong Babah Jurong Kec. Kuta Baro atas nama Syukri Tgk. Idris dan juga ikut ditanda tangani oleh saksi-saksi atas nama Hasballah Daud dan Tgk. Rasyidin tanpa ada paksaan atau tekanan dari manapun (hal ini diakui oleh yang bersangkutan dalam sidang), sehingga dapat dinyatakan bahwa Terbanding II membeli tanah sawah tersebut dari pemilik yang sah secara hukum.
3. Bahwa Tergugat II (melalui walinya) juga telah melakukan pemeriksaan terhadap objek tanah sawah yang akan dibeli dengan cara menjumpai penjual beserta keluarganya di kediaman penjual yaitu di Gampong Lambaet Kecamatan Kuta Baro Kab. Aceh Besar dan juga telah melihat secara langsung objek tanah yang diperjualbelikan di Gampong Babah Jurong Kec. Kuta Baro Kab. Aceh Besar dengan didampingi oleh sdr Misri dan juga tentu sekaligus memeriksa kondisi dan status objek. Saudara Misri merupakan warga desa Babah Jurong Kecamatan Kuta Baro Kabupaten Aceh Besar yang juga memiliki tanah di dekat atau disekitar objek yang diperjualbelikan sehingga mengetahui kondisi atau status objek yang diperjualbelikan tersebut dan tidak ditemukan permasalahan sehingga proses jual beli dilanjutkan. Dan berdasarkan keterangan Turut Tergugat II kepada Tergugat II dan pernyataan Turut Tergugat II di hadapan Hakim Mediator bahwa Turut Tergugat II mengetahui bahwa tanah sawah tersebut merupakan milik Tergugat I dan dalam penguasaan Tergugat I, dan selama ini tidak pernah ada sengketa dan tidak pernah ada laporan perubahan/pergantian kepemilikan.



4. Bahwa Terbanding II sebelumnya Tergugat II setelah mendapatkan hasil pemeriksaan tersebut baik terhadap kondisi objek dan surat sporadik, dan tidak ada permasalahan, maka dilanjutkan dengan proses pembelian, dan dalam melakukan pembelian tanah sawah tersebut Terbanding II telah mengikuti tata cara/prosedur yang sah dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997), terbukti dengan adanya Akte Jual Beli dengan Nomor 659 / 2019 Tanggal 24 (dua puluh empat) bulan September tahun 2019 (dua ribu sembilan belas). sehingga Tergugat II dapat dikategorikan sebagai **Pembeli Yang Beritikat Baik** dan perlu dilindungi secara hukum.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas adalah telah tepat keputusan Pengadilan Negeri Jantho yang menyatakan bahwa Tergugat II merupakan Pembeli yang Beritikat Baik.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, mohon kiranya Pengadilan Tinggi Banda Aceh memeriksa perkara ini dan selanjutnya memutuskan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menolak permohonan banding Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jantho No.12/Pdt.G/2020/PN-Jth, tanggal 17 November 2020 .

MENGADILI SENDIRI

1. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan **Terbanding II** semula Tergugat II adalah **Pembeli yang Beritikat Baik**.
2. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta Salinan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Jantho tanggal 17 November 2020 Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Jth dan telah pula membaca serta



memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Kuasa Para Pembanding semula Para Penggugat, kontra memori banding yang diajukan Kuasa Terbanding I semula Tergugat I, Kuasa Terbanding II semula Kuasa Tergugat II yang ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan 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 Jantho Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Jth putusan tanggal 17 November 2020 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 Jantho Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Jth tanggal 17 November 2020 yang dimohonkan banding;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 Rabu tanggal 10 Februari 2021 oleh kami Bayu Isdiytmoko, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, H. 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 6/PDT/2021/PT BNA tanggal 15 Januari 2021. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 17 Februari 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.

H. Zulkifli, S.H., M.H.

Bayu Isdiytmoko, S.H., M.H.

Dto.

Yus Enidar, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Dto.

Abdul Jalil

Perincian biaya:

1. Meterai Rp. 9.000,-
 2. RedaksiRp. 10.000,-
 3. Biaya prosesRp.131.000,-
- Jumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 51 dari 52 Putusan Nomor 6/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)



Untuk Foto Copy/salinan yang sama bunyinya oleh

PENGADILAN TINGGI BANDA ACEH

PANITERA

REFLIZAILIUS,S.H.