



**P U T U S A N**

**Nomor 98/PDT/2021/PT BNA**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**USWATUN HASANAH**, umur 38 tahun, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Dalam hal ini bertindak untuk dirinya sendiri dan sebagai wali (ibu) dari Lailatul Maghfirah, umur 16 tahun, pekerjaan siswa SMU; Keduanya beralamat di Jalan Sultan Iskandar Muda Lorong Yahmu Leman, Dusun Balam Nomor: 159, Gampong Blang Oi, Kecamatan Meuraxa Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syahrul Rizal, S.H, M.H., Dkk., Advokat/Penasihat Hukum pada kantor Advokat "SYAHRUL RIZA, SH & ASSOCIATES" beralamat di Jalan kamboja No. 06 Punge Ujong, Kota Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Februari 2020 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho dengan Nomor W1.U18/21/HK.02/III/2021, tanggal 15 Maret 2021; Selanjutnya disebut sebagai Pembanding / semula Penggugat ;

L a w a n:

**PT. BANK BUKOPIN TBK. CABANG BANDA ACEH**, beralamat di Jalan T. Daud Beureueh Kota Banda Aceh; Dalam hal ini diwakili oleh Elvanda Febryan, S.H., Karyawan PT. Bank KB Bukopin, Tbk Cabang Banda Aceh, beralamat di Jalan Tgk. H. M. Daud Beureued No. 19 Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2021, dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho dengan Nomor: W1.U18/20/HK.02/III/2021, tanggal 15 Maret 2021 Selanjutnya disebut sebagai Terbanding I / semula Tergugat I;

**DESI RATNASARI**, umur 30 tahun, pekerjaan mengurus rumah tangga, bertempat tinggal di Jalan Gampong Lam Ara Cut Kecamatan Kuta Malaka Kabupaten Aceh Besar; Dalam hal ini atas nama dirinya sendiri dan sebagai ahli waris almarhum Zaini Bakhri serta selaku



wali (ibu) dari Dzakiyah Rafifah Binti Zaini Bakhri yang merupakan ahli waris almarhum Zaini Bakhri yang masih di bawah umur; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bahadur Satri, S.H dkk., Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat-Pengacara "BAHADUR SATRI, S.H. & PARTNERS", alamat kantor di Jalan Ir. H. M. Thaher No. 65 Kompl. Pertokoan Leung Bata, Kota Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Mei 2021, dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho dengan Nomor: W1.U18/46/HK.02/V/2021, tanggal 31 Mei 2021; Selanjutnya disebut sebagai Terbanding II / semula Tergugat II;

**KHAIDIR BIN WARIMIN**, umur lebih kurang 46 tahun, pekerjaan wiraswasta bertempat tinggal di Desa Lam Ara Cut, Kecamatan Kuta Malaka, Kabupaten Aceh Besar; Dalam hal ini selaku ahli waris almarhum Zaini Bakhri memberikan kuasa kepada Bahadur Satri, S.H., Dkk., Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat-Pengacara "BAHADUR SATRI, S.H. & PARTNERS", alamat kantor di Jalan Ir. H. M. Thaher No. 65 Kompl. Pertokoan Leung Bata, Kota Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2021 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho dengan Nomor: W1.U18/56/HK.02/VI/2021, tanggal 21 Juni 2021; Selanjutnya disebut sebagai Terbanding III / semula Tergugat III;

**JULIANI MUKHTAR, S.H SPN**, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah beralamat di Jalan Soekarno Hatta, Desa Meunasa Manyet, Kecamatan Ingin Jaya, Kabupaten Aceh Besar; Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I / semula Turut Tergugat I;

**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ACEH BESAR**, beralamat di Jalan T. Bakhtiar T.P. Polem Kota Jantho, Kabupaten Aceh Besar; Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Erlinda, S.H dkk., PNS pada Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar beralamat di Jalan T. Bakhtiar T.P. Polem Kota Jantho, Kabupaten Aceh Besar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Maret 2021 dan telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho dengan Nomor: W1.U18/37/HK.02/VI/2021, tanggal 19 April 2021 Soekarno Hatta, Desa Meunasa Manyet, Kecamatan Ingin Jaya,



Kabupaten Aceh Besar; Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II / semula Turut Tergugat II;

**PENGADILAN TINGGI tersebut:**

Setelah membaca berkas perkara Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Jth, tanggal 23 Agustus 2021, serta semua surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 Pebruari 2021, yang diterima dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengaduan Negeri Jantho melalui e-court pada tanggal 4 Maret 2021 dalam Register Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Jth, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebahagian dari sebidang tanah seluas 373 m<sup>2</sup> berikut 1 (satu) unit rumah permanen berlantai dua di atasnya yang terletak di Gampoong Lam Ara Cut, Kecamatan Kuta Malaka, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut :

- Utara dengan tanah kebun Marzuki 16,50 m;
- Selatan dengan jalan tanggul Irigasi Gampoong Lam Ara Cut 18,20 m;
- Timur dengan tanah rumah Zainal Abidin 22,80 m;
- Barat dengan jalan Gampoong Lam Ara Cut 17,90 m;

Sesuai Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor: 173 Tanggal 30 April 2012 atas nama ZAINI BAKRI.

Selanjutnya disebut juga sebagai objek perkara.

2. Bahwa sebahagian dari objek perkara tersebut diperoleh oleh Penggugat dari pembagian harta bersama (gono gini) dengan mantan suami Penggugat bernama Zaini Bakri Bin Warimin sesuai dengan amar Putusan Mahkamah Syar'iyah Aceh Nomor : 05/ Pdt.G/ 2014/ MS-Aceh tanggal 18 Maret 2014 angka 2.1. yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang salah satu amarnya berbunyi sebagai berikut:

"2. Menetapkan harta bersama antara Penggugat dan Tergugat sebagai berikut:

- a. Sebidang tanah seluas ± 300 m<sup>2</sup> beserta 1 (satu) unit rumah permanen berlantai dua di atasnya terletak di Gampoong Lam Ara Cut, Kecamatan Kuta Malaka, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara dengan tanah kebun Marzuki 16.50 m;
- Selatan dengan jalan tanggul Irigasi Gp. Lam Ara Cut 18.20 m;
- Timur dengan tanah rumah Zainal Abidin 22.80 m;
- Barat dengan jalan Gampong Lam Ara Cut 17.90 m;"

3. Bahwa berdasarkan berita acara eksekusi Nomor : 01/ Pdt/ Els/ 2014/ MS-Jth tanggal 18 Desember 2014 terhadap objek perkara tersebut telah dilaksanakan upaya eksekusi namun, tidak dapat dilaksanakan secara natural/real karena tidak ada kesediaan dari mantan suami Penggugat. Oleh karenanya harus dibagi dengan cara upaya paksa melalui proses eksekusi penjualan lelang;

Bahwa Penggugat telah berupaya untuk mengajukan permohonan eksekusi melalui penjualan lelang, akan tetapi sampai saat ini upaya tersebut belum dapat terlaksana dikarenakan sertifikat tanah objek perkara masih dikuasai oleh mantan suami Penggugat (Zaini Bakri Bin Warimin) dan tidak bersedia diserahkan kepada Penggugat atau kepada Kantor Pelelangan untuk dapat dilakukan pelelangan;

4. Bahwa terhadap sertifikat tanah objek perkara tersebut tanpa sepengetahuan dan seizin dari Penggugat sekira tahun 2016 telah dijadikan jaminan Utang/Kredit oleh Mantan Suami Penggugat (Zaini Bakri Bin Warimin) semasa hidupnya pada Bank Bukopin Cabang Banda Aceh (Tergugat I) yang juga turut ditandatangani oleh Desi Ratna Sari/isteri baru Zaini Bakri bin Warimin (Tergugat II) pada Akta Pemasangan Hak Tanggungan;

5. Bahwa mantan suami Penggugat (Zaini Bakri Bin Warimin) setelah bercerai dengan Penggugat pada tanggal 11 Juli 2012 (Akta Cerai Nomor: 116/AC/2012/MS,Jth tanggal 11 Juli 2012), kemudian menikah lagi dengan Desi Ratna Sari (Tergugat II);

6. Bahwa dari perkawinan antara Zaini Bakri Bin Warimin dengan Desi Ratna Sari dikaruniai seorang anak bernama DZAKIYAH RAFIFAH BINTI ZAINI BAKHRI, umur 5 tahun;

7. Bahwa Zaini Bakri Bin Warimin telah meninggal dunia pada tanggal 09 Desember 2020 sesuai dengan Surat Keterangan Kematian Nomor : 403/129/2020 yang dikeluarkan oleh Geuchik Gampong Lam Ara Cut Kecamatan Kuta Malaka Kabupaten Aceh Besar;

8. Bahwa pengikatan jaminan Utang/Kredit pada Tergugat I dilakukan melalui Turut Tergugat I (Juliani Mukhtar/Notaris/PPAT di Aceh Besar);

Halaman 4 dari 33 Putusan Nomor 98/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa setelah dibuat dan dikeluarkan APHT oleh Turut Tergugat I selanjutnya didaftarkan dan diterbitkan sertifikat Hak Tanggungan oleh Turut Tergugat II;
10. Bahwa perbuatan Tergugat I yang menguasai sertifikat tanah dan objek fisik tanah berikut bangunan (objek perkara) melalui proses pengikatan jaminan dalam bentuk Akta Pemasangan Hak Tanggungan (APHT) dilakukan tanpa sepengetahuan dan seizing Penggugat sebagai pemilik dari sebahagian obyek perkara sehingga perbuatan Tergugat I tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat;
11. Bahwa Perbuatan Tergugat II yang ikut serta menandatangani persetujuan pengikatan jaminan Utang/Kredit dalam bentuk APHT serta tindakan lainnya dalam proses pengikatan jaminan terhadap objek perkara secara tanpa hak merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat;
12. Bahwa Perbuatan Almarhum ZAINI BAKRI yang menjadikan sertifikat tanah objek perkara sebagai jaminan hutang tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat. Oleh karena yang bersangkutan telah meninggal dunia maka seluruh beban atau konsekwensi dari perbuatan melawan hukum menjadi beban pertanggungjawaban kepada ahli warisnya yang sah;
13. Bahwa perbuatan Turut Tergugat I sebagai Notaris/ PPAT yang telah membuat dan mengeluarkan Akta Pemasangan Hak Tanggungan terhadap objek perkara tanpa sepengetahuan dan seizing Penggugat sebagai pemilik merupakan perbuatan yang tidak teliti dalam menjalankan tugas dan kewenangannya selaku PPAT sehingga bertentangan dengan hukum dan merugikan Penggugat. Oleh karenanya Akta Pemasangan hak Tanggungan tersebut harus dinyatakan tidak bernilai dan batal demi hukum;
14. Bahwa perbuatan Turut Tergugat II yang melakukan pendaftaran dan menerbitkan Sertifikat hak tanggungan No. 281/2016 tanggal 12-Mei-2016 yang dibuat secara tidak sah dan melanggar hukum adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan merugikan Pengggugat. Oleh karenanya harus dinyatakan tidak bernilai dan batal demi hukum;
15. Bahwa sertifikat tanah hak milik berikut sebahagian besar dari objek perkara merupakan bagian dari hak milik Penggugat yang diperoleh dari pembagian harta bersama (gono gini) setelah bercerai dengan Almarhum Zaini Bakri. Berdasarkan Berita Acara Eksekusi Nomor : 01/Pdt/Eks/2014/MS-Jth

Halaman 5 dari 33 Putusan Nomor 98/PDT/2021/PT BNA





tanggal 18 Desember 2014 ada beberapa objek harta bersama lainnya yang belum dapat dilakukan eksekusi seperti peralatan/isi rumah dan mobil Pick Up Panther tahun 2006 serta aset dari loket pembayaran listrik disebutkan dalam berita acara eksekusi tersebut akan dikompensasikan penyerahannya dari hasil pelaksanaan eksekusi penjualan lelang objek perkara. Oleh karena itu keberadaan dari objek perkara sangat menentukan bagi Penggugat untuk mendapatkan hak dari pembagian harta bersama, untuk itu mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar dapat meletakkan sita jaminan terhadap obyek perkara dan menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan sertifikat tanah obyek perkara kepada Penggugat agar dapat segera dilakukan upaya eksekusi atau dilakukan penjualan lelang untuk dibagikan kepada yang berhak;

16. Bahwa dikarenakan perbuatan dari Almarhum Bakri Zaini dan Para Tergugat telah menyalahgunakan sertifikat tanah dan fisik tanah berikut rumah dan segala sesuatu yang terdapat di atasnya (Objek perkara) dengan cara menjadikan jaminan Utang/Kredit, maka sangat patut Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menyatakan batal demi hukum pengikatan jaminan / APHT dan sertifikat Hak Tanggungan No. 281/2016 tanggal 12-Mei-2016 dan menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan sertifikat hak milik Nomor: 173 Tanggal 30 April 2012 atas nama ZAINI BAKRI kepada Penggugat agar dapat dilaksanakan eksekusi/ pelelangan terhadap obyek perkara untuk kemudian dibagi sesuai porsinya dan diserahkan kepada masing- masing yang berhak;
17. Bahwa Penggugat telah mengupayakan penyelesaian masalah tersebut secara kekeluargaan dengan menjumpai langsung seluruh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat. Namun, sampai saat gugatan ini diajukan belum mendapat sambutan yang positif dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat;
18. Bahwa Penggugat juga sudah menyampaikan permasalahan tersebut kepada aparat desa setempat dan keluarga dekat untuk dapat menyelesaikan permasalahan tersebut secara baik dan kekeluargaan, akan tetapi sampai saat ini upaya tersebut belum berhasil;
19. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat antara lain, telah menghilangkan hak-hak Penggugat dan menunda pemanfaatan terhadap hak-hak



Penggugat atas objek perkara dan menyebabkan ketidaknyamanan penggugat dan keluarga. Penggugat telah dirugikan baik secara materil maupun immateril dan bila diperhitungkan sebagai berikut;

a. Kerugian materil:

Tertundanya pemanfaatan hak milik objek perkara sejak pengikatan APHT dan keluarnya Sertifikat Hak Tanggungan tahun 2016, jika diperhitungkan dengan harga sewa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per tahun dikalikan selama 5 (lima) tahun, maka jumlah kerugian materil sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Kerugian immaterial sebesar ..... Rp. 100.000.000,-

Total kerugian materil dan immaterial.....Rp. 150.000.000,-

20. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan eksekusi terhadap putusan dalam perkara ini, mengingat Para Tergugat telah terbukti pernah menyalahgunakan obyek perkara secara melawan hukum, maka sudah sepatutnya penggugat memohon agar segera diletakkan sita jaminan terhadap tanah obyek perkara berupa:

Tanah seluas 373 m<sup>2</sup> berikut 1 (satu) unit rumah permanen berlantai dua di atasnya yang terletak di Gampong Lam Ara Cut, Kecamatan Kuta Malaka, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Utara dengan tanah kebun Marzuki 16,50 m;
- Selatan dengan jalan tanggul Irigasi Gampong Lam Ara Cut 18,20 m;
- Timur dengan tanah rumah Zainal Abidin 22,80 m;
- Barat dengan jalan Gampong Lam Ara Cut 17,90 m;

Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor: 173 Tanggal 30 April 2012 atas nama ZAINI BAKRI.

21. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1000.000,- (satu juta rupiah) per hari terhitung sejak Putusan ini diucapkan atau setidaknya sejak Putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap, apabila Para Tergugat tidak mentaati amar Putusan dalam perkara ini;

22. Bahwa gugatan ini diajukan atas dasar hukum yang tidak terbantahkan serta bukti bukti yang autentik, maka cukup alasan agar putusan ini dapat dijalankan serta merta (*Uit bij vooorrad*) meskipun Para Tergugat mengajukan banding, kasasi atau upaya hukum luar biasa;



23. Bahwa gugatan ini diajukan akibat perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka sudah sepatutnya seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Tergugat secara tanggung renteng;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh untuk menetapkan hari persidangan yang khusus untuk itu, serta memanggil para pihak yang bersangkutan dalam perkara ini secara sah dan patut, serta memberi putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebahagian tanah seluas 373 m<sup>2</sup> berikut 1 (satu) unit rumah permanen berlantai dua di atasnya yang terletak di Gampong Lam Ara Cut, Kecamatan Kuta Malaka, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Utara dengan tanah kebun Marzuki 16,50 m;
- Selatan dengan jalan tanggul Irigasi Gampong Lam Ara Cut 18,20 m;
- Timur dengan tanah rumah Zainal Abidin 22,80 m;
- Barat dengan jalan Gampong Lam Ara Cut 17,90 m;

Sesuai Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor: 173 Tanggal 30 April 2012 atas nama ZAINI BAKRI.

adalah sah milik Penggugat;

3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat terlebih dahulu sebagai salah satu pemilik yang sah, telah menjadikan jaminan hutang (Pemasangan APHT) atas Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor: 173 Tanggal 30 April 2012 atas nama ZAINI BAKRI dengan tanah seluas 373 m<sup>2</sup> berikut 1 (satu) unit rumah permanen berlantai dua di atasnya yang terletak di Gampong Lam Ara Cut, Kecamatan Kuta Malaka, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Utara dengan tanah kebun Marzuki 16,50 m;
- Selatan dengan jalan tanggul Irigasi Gampong Lam Ara Cut 18,20 m;
- Timur dengan tanah rumah Zainal Abidin 22,80 m;
- Barat dengan jalan Gampong Lam Ara Cut 17,90 m;

Merupakan perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan Akta Pemasangan Hak Tanggungan (APHT) yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I atas tanah seluas 373 m<sup>2</sup> berikut 1 (satu) unit rumah permanen berlantai dua di atasnya yang terletak di Gampong Lam Ara Cut,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kuta Malaka, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Utara dengan tanah kebun Marzuki 16,50 m;
- Selatan dengan jalan tanggul Irigasi Gampong Lam Ara Cut 18,20 m;
- Timur dengan tanah rumah Zainal Abidin 22,80 m;
- Barat dengan jalan Gampong Lam Ara Cut 17,90 m;

Sesuai Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor: 173 Tanggal 30 April 2012 atas nama ZAINI BAKRI.

Adalah batal demi hukum, tidak bernilai dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Menyatakan Sertifikat hak tanggungan No. 281/2016 tanggal 12-Mei-2016 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II adalah batal demi hukum, tidak bernilai dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor: 173 Tanggal 30 April 2012 atas nama ZAINI BAKRI kepada Penggugat dalam keadaan semula tanpa suatu ikatan apapun dengan pihak ketiga agar dapat segera dilaksanakan penyelesaian pembagian harta bersama sesuai dengan Putusan Mahkamah Syar'iyah Aceh Nomor : 05/ Pdt.G/ 2014/ MS-Aceh tanggal 18 Maret 2014 dan berita acara eksekusi Nomor : 01/ Pdt/ Els/ 2014/ MS-Jth tanggal 18 Desember 2014;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar keugian Materil kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan kerugian Immateril sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tanggung renteng;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1000.000,- (satu juta rupiah) per hari dihitung sejak Putusan ini diucapkan atau setidaknya sejak Putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap, apabila Para Tergugat tidak mentaati amar Putusan dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan secara serta merta (*Uit voobar bij voorad*) meskipun Para Tergugat mengajukan banding, Kasasi atau upaya hukum luar biasa;
10. Menyatakan sita eksekusi terhadap tanah obyek perkara adalah sah dan bernilai;

Halaman 9 dari 33 Putusan Nomor 98/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
12. Menghukum Para Turut Tergugat untuk patuh dan mentaati amar putusan dalam perkara ini;
13. Apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya dilakukan perbaikan oleh Kuasa Penggugat yaitu dengan Perbaikan Gugatan tanggal 16 Februari 2021 yaitu pada pokoknya sebagai berikut:

- **Pada poin 1 (satu) Posita** kalimat “Bahwa Penggugat memiliki sebahagian dari sebidang tanah seluas 373 m<sup>2</sup> berikut 1 (satu) unit rumah permanen berlantai dua di atasnya yang terletak di Gampoong Lam Ara Cut, Kecamatan Kuta Malaka, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:” diubah dengan kalimat sebagai berikut “Bahwa Penggugat memiliki sebahagian dari sebidang tanah seluas 373 m<sup>2</sup> berikut 1 (satu) unit rumah permanen berlantai dua di atasnya yang terletak di Gampoong Lam Ara Cut dahulu Gampoong Tambo Baro Kecamatan Kuta Malaka dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:”
- **Pada poin 20 (dua puluh) Posita** kalimat “tanah seluas 373 m<sup>2</sup> berikut 1 (satu) unit rumah permanen berlantai dua di atasnya yang terletak di Gampoong Lam Ara Cut, Kecamatan Kuta Malaka, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:....dst” diubah dengan kalimat sebagai berikut “tanah seluas 373 m<sup>2</sup> berikut 1 (satu) unit rumah permanen berlantai dua di atasnya yang terletak di Gampoong Lam Ara Cut dahulu Gampoong Tambo Baro Kecamatan Kuta Malaka dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:...dst”
- Pada kalimat setelah poin 23 (dua puluh tiga) kalimat “Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh” diubah dengan kalima “Ketua Pengadilan Negeri Jantho”;
- **Pada poin 2, 3 dan 4 Petitum** kalimat “tanah seluas 373 m<sup>2</sup> berikut 1 (satu) unit rumah permanen berlantai dua di atasnya yang terletak di Gampoong Lam Ara Cut, Kecamatan Kuta Malaka, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:....dst” diubah dengan kalimat sebagai berikut “tanah seluas 373 m<sup>2</sup> berikut 1 (satu) unit rumah permanen berlantai dua di atasnya yang terletak di Gampoong Lam Ara Cut dahulu Gampoong

Halaman 10 dari 33 Putusan Nomor 98/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tambo Baro Kecamatan Kuta Malaka dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:...dst”

- Kalimat penutup “Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh” diubah dengan kalima “Ketua Pengadilan Negeri Jantho”;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I telah memberikan jawaban tanggal 26 April 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## A. Kronologis dan Hubungan Hukum

1. Bahwa Tergugat I dengan tegas menyangkal dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat I akan menjelaskan terlebih dahulu mengenai kronologis kasus, dan hubungan hukum antara Tergugat I dengan para pihak;
3. Bahwa Tergugat I adalah perusahaan yang bergerak dibidang keuangan (Bank);
4. Bahwa Tergugat I memberikan fasilitas kredit Modal Kerja salah satunya kepada Debitur yakni CV Malaka elektrik yang mana Direktur dan pemilik jaminannya adalah Zaini Bakri (alm).
5. Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) No.382/ACH-PIM/IV/2016 yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan Nomor 18 tanggal 14 April 2016, ketentuan kredit CV Malaka Elektrik pada intinya sebagai berikut:
  - a. Plafond : Rp. 800.000.000,-
  - b. Jangka waktu : 12 bulan
  - c. Bunga Kredit : 14,84%
  - d. Jaminan : Sebidang tanah dan bangunan di Kelurahan Tumbo Baro, Kecamatan Kuta Malaka, Kab. Aceh Besar seluas 373M2 Sertifikat Hak Milik Nomor 173 penerbitan sertifikat tanggal 30 April 2012 atas nama Zaini Bakri
6. Bahwa terhadap objek jaminan kredit debitur CV Malaka Elektrik milik Zaini Bakri tersebut telah dibebankan hak tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.281/2016 yang dibuat dihadapan Juliani Mukhtar, S.H., M.Kn Notaris di Kabupaten Aceh Besar tanggal 12 Mei 2016, dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00624/2016.

Halaman 11 dari 33 Putusan Nomor 98/PDT/2021/PT BNA

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa berdasarkan dalil yang disampaikan dalam gugatan, Uswatun Hasanah (Penggugat) merupakan mantan istri Zaini Bakri yang bercerai pada 11 Juli 2012 dan terhadap objek jaminan kredit, Penggugat menyatakan berhak atas sebagian objek tersebut berdasarkan Putusan Mahkamah Syariah perihal pembagian harta gono gini pada tahun 2014.
8. Bahwa terhadap hal-hal yang terjadi sebelum proses pengikatan kredit dan jaminan antara CV. Malaka Elektrik (Zaini Bakri sebagai Direktur dan Pemilik Jaminan) dengan Tergugat I pada tanggal 14 April 2016, Tergugat I tidak mengetahui hal-hal terkait pernikahan, perceraian maupun pembagian harta gono-gini antara Zaini Bakri dengan Penggugat, karena hal tersebut merupakan permasalahan internal pemilik jaminan.
9. Bahwa Tergugat I hanya memiliki hubungan hukum dengan CV Malaka Elektrik untuk pengambilan kredit tahun 2016 selaku debitur Zaini Bakri sebagai Direktur CV. Malaka Elektrik sekaligus pemilik jaminan yang sah dan tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 173 tanggal 30 April 2012, dan diketahui saat itu istri sah dari Zaini Bakri adalah Desi Ratnasari (Tergugat II) berdasarkan dokumen legalitas Kartu Keluarga dan Buku Nikah.
10. Bahwa kemudian Zaini Bakri meninggal pada 09 Desember 2020, namun terhadap fasilitas kredit CV Malaka Elektrik tetap berjalan sampai akhirnya telah dilakukan pelunasan oleh CV Malaka Elektrik pada tanggal 12 Maret 2021, namun oleh PT Bank KB Bukopin Tbk Cabang Banda Aceh (Tergugat I) belum melakukan pengembalian sertifikat (obyek jaminan kredit) karena pihak debitur maupun pemilik jaminan atau ahli waris dari pemilik jaminan, belum melakukan permohonan pengambilan jaminan serta menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan untuk pengambilan jaminan ke PT Bank KB Bukopin Tbk Cabang Banda Aceh (TergugatI).
11. Bahwa sebelum Tergugat I menanggapi dalil posita dan petitum Penggugat, dapat Tergugat I sampaikan, jika Penggugat merasa berhak atas kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 173, pihak Penggugat dapat mendatangi kantor Tergugat I dengan membawa dokumen-dokumen persyaratan yang membuktikan Penggugat merupakan pihak yang berhak atas aset tersebut pada saat kredit telah lunas, bukan justru mengajukan gugatan kepada Tergugat I dengan alasan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Halaman 12 dari 33 Putusan Nomor 98/PDT/2021/PT BNA

### Disclaimer

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

Halaman 12



12. Bahwa Tergugat I tidak memiliki itikad buruk sama sekali untuk menguasai Sertifikat Hak Milik Nomor 173 karena seperti yang telah dijelaskan pada point 9 penyerahan aset ini sebagai jaminan telah dilakukan secara sukarela dan melalui proses pengikatan yang sah secara hukum. Namun alasan Tergugat I saat ini masih menyimpan sertifikat tersebut karena setelah perlunasan kredit belum ada pihak yang melakukan permohonan penarikan sertifikat baik dari CV. Malaka Elektrik, Penggugat maupun Tergugat II. Sehingga untuk memitigasi risiko yang mungkin terjadi yakni kemungkinan Tergugat I salah menyerahkan sertifikat kepada pihak yang tidak memiliki hak atas itu, maka sertifikat masih kami jaga sampai ada pihak yang berhak melakukan pengambilan, yang didasarkan pada bukti yang sah.

## B. Eksepsi

### 1. Gugatan penggugat Obscure libel

- a. Bahwa dalam dalil posita penggugat tidak jelas menjelaskan aturan hukum apa yang dilanggar oleh Tergugat I hingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat. Selain itu Penggugat tidak menjelaskan bagaimana dan dengan cara apa Tergugat I dapat melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat yang tidak diketahui dan bahkan tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I sama sekali.
- b. Bahwa dalam dalil posita Penggugat mendalilkan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menguasai sertifikat tanah dan obyek fisik tanah melalui proses pengikatan jaminan dalam bentuk Akta Pemasangan Hak Tanggungan (APHT) tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik dari sebagian obyek perkara merupakan hal yang tidak berdasar fakta dan hukum.
- c. Sebagaimana yang telah Tergugat I jelaskan sebelumnya bahwa Tergugat I pada saat menerima obyek sengketa sebagai jaminan tidak mengetahui adanya hubungan pernikahan antara Zaini Bakri dengan Penggugat, serta tidak mengetahui adanya Putusan Mahkamah Syar'iyah Aceh Nomor 5/Pdt.G/2014/MS.Aceh tanggal 18 Maret 2014. Penerimaan obyek sengketa sebagai jaminan didasarkan pada terbuktinya legalitas Zaini Bakri sebagai pemilik yang sah secara hukum atas obyek sengketa yang didasarkan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 173. Selain itu pembebanan hak tanggungan kepada obyek sengketa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.281/2016 yang dibuat dihadapan Juliani Mukhtar, S.H., M.Kn Notaris di





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Aceh Besar tanggal 12 Mei 2016, dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00624/2016 yang dikeluarkan oleh BPN. Yang mana dokumen hukum tersebut dikeluarkan dengan melakukan pengecekan validitas serta legalitasnya, dan telah dikeluarkan oleh pihak / pejabat yang berwenang. Sehingga pembebanan hak tanggungan tersebut jelas sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

- d. Berdasarkan hal demikian jelas tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat, karena segala proses kredit maupun pengikatan jaminan yang dilakukan telah sesuai dengan prosedur internal maupun peraturan hukum yang berlaku.
- e. Bahwa tuntutan ganti kerugian yang diajukan oleh Penggugat tidak memiliki dasar hukum serta fakta darimana nilai kerugian tersebut timbul, dan alasan apa sehingga menyebabkan Tergugat I harus menanggung kerugian tersebut.
- f. Selain itu tidak ada dokumen Akta Pemasangan Hak Tanggungan yang berkaitan dengan hubungan hukum Tergugat I dengan CV Malaka maupun dengan obyek sengketa yang berkaitan dengan Tergugat I terkait pengikatan kredit kepada obyek sengketa dengan pembebanan hak tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.281/2016 yang dibuat dihadapan Juliani Mukhtar, S.H., M.Kn Notaris di Kabupaten Aceh Besar tanggal 12 Mei 2016.
- g. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas bahwasanya gugatan Penggugat mengandung cacat formil Obscure Libel karena tidak dapat menjelaskan dasar hukum apa Tergugat I melawan hukum, bagaimana dan dengan cara apa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum hingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, tidak ada dasar dari tuntutan ganti rugi, dan adanya kesalahan penyebutan dokumen dalam posita serta petitum, sehingga gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan ditolak.

## 2. Gugatan Penggugat Prematur

- a. Bahwa Gugatan Penggugat jelas Prematur / terlalu dini untuk mengajukan gugatan, karena sebagaimana yang telah Tergugat I sampaikan bahwa kredit CV Malaka Elektrik saat ini sudah lunas, dan pihak yang berhak atas obyek jaminan (obyek sengketa) dapat melakukan pengambilan sertifikat pada kantor Tergugat I. Namun pada kenyataannya debitur, Penggugat maupun Tergugat II tidak ada satupun mendatangi Tergugat I untuk

Halaman 14 dari 33 Putusan Nomor 98/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



melakukan pengambilan sertifikat dan menyerahkan dokumen persyaratan. Justru tiba-tiba Penggugat dengan itikad buruk mengajukan Gugatan kepada Tergugat I tanpa dasar yang jelas untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat.

- b. Sehingga berdasarkan hal demikian sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

## C. Pokok Perkara

Bahwa berdasarkan kronologis dan hubungan hukum yang ada antara Tergugat I dan Para Pihak di atas, atas dalil gugatan Penggugat dapat di tanggapi sebagai berikut:

1. Bahwa pada dasarnya kronologis dan hubungan hukum, eksepsi merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa Tergugat I merupakan pelaku usaha perbankan yang menghimpun dan mengelola dana masyarakat harus menaati Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan ketentuan lain yang terkait untuk menjalankan fungsi perbankan dengan itikad baik dan menjalankan prinsip kehati-hatian.
4. Bahwa Tergugat I sebagai lembaga keuangan (perbankan), dalam pemberian kredit kepada CV Malaka Elektrik telah melalui tahapan-tahapan verifikasi data dan dokumen, hingga akhirnya terbit Surat Persetujuan Pemberian Kredit (SPPK) No.382/ACH-PIM/IV/2016 tanggal 12 April 2016 yang dibuat, disetujui dan ditandatangani secara sepakat dan sadar antara Tergugat I, debitur dan Pemilik Jaminan untuk saling mengikatkan diri dalam ketentuan-ketentuannya yang kemudian dicantumkan kembali dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan Nomor 18 tanggal 14 April 2016 yang mengakibatkan timbulnya hubungan hukum Kreditur-Debitur-Penjamin antara PT Bank KB Bukopin Tbk Cabang Banda Aceh (Tergugat I) dengan CV Malaka Elektrik dan Zaini Bakri selaku Direktur dan Pemilik Jaminan Zaini Bakri dalam fasilitas kredit modal kerja.
5. Terhadap dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat I menguasai sertifikat tanah dan objek fisik tanah melalui proses pengikatan jaminan dalam bentuk "Akta Pemasangan Hak Tanggungan" tanpa sepengetahuan dan seizin penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum. Tergugat I dalam hal ini



menolak secara tegas dalil tersebut karena Tergugat I menerima obyek sengketa sebagai jaminan karena Zaini Bakri adalah pemilik sah atas obyek sengketa sebagaimana yang Tergugat I ketahui dari dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor 173 tanggal 30 April 2012. Dimana Zaini Bakri secara sukarela menjaminkan aset tersebut sebagai jaminan untuk fasilitas kredit CV Malaka Elektrik dan telah dibebani Hak Tanggungan.

6. Selain itu dapat kami sampaikan kembali bahwa pembebanan hak tanggungan kepada obyek sengketa berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No.281/2016 yang dibuat dihadapan Juliani Mukhtar, S.H., M.Kn Notaris di Kabupaten Aceh Besar tanggal 12 Mei 2016, dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00624/2016 yang dikeluarkan oleh BPN. Yang mana dokumen hukum tersebut dikeluarkan dengan melakukan pengecekan validitas serta legalitasnya, dan telah dikeluarkan oleh pihak / pejabat yang berwenang. Sehingga pembebanan hak tanggungan tersebut jelas sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.
7. Bahwa terkait hal-hal yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatan, pada dasarnya jika Penggugat telah memiliki Putusan dari Pengadilan Agama/Mahkamah Syariah Aceh yang menyatakan sebagian dari objek dalam Sertifikat tersebut merupakan hak Penggugat, Tergugat II serta pengurus CV Malaka Elektrik dapat segera menyampaikan dokumen tersebut kepada Tergugat I, sebagai persyaratan pengambilan sertifikat yang dijaminkan. Karena pada dasarnya sejak 12 Maret 2021 telah dilakukan pelunasan oleh Pengurus CV Malaka Elektrik, namun Sertifikat Hak Milik Nomor 173 atas nama Zaini Bakri sebagai objek jaminan kredit belum Tergugat I serahkan karena belum ada pihak yang melakukan permohonan penarikan jaminan serta menyerahkan dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan untuk pengambilan jaminan ke PT Bank KB Bukopin Tbk Cabang Banda Aceh (Tergugat I).
8. Adapun terhadap dokumen-dokumen persyaratan pengambilan jaminan yang harus dipenuhi pihak debitur kepada Tergugat I, merupakan upaya mitigasi risiko yang dilakukan oleh Tergugat I untuk menyerahkan sertifikat kepada pihak yang berhak atas sertifikat tersebut mengingat Zaini bakri telah meninggal dunia.
9. Dalam Jawaban Gugatan Tergugat I ini, Tergugat I secara tegas menyatakan bahwa Tergugat I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum seperti yang



didalilkan oleh Penggugat, sehingga seharusnya Tergugat I tidak dapat ditarik sebagai pihak dan tidak dapat dihukum sebagaimana yang disebutkan dalam petitum Gugatan Penggugat. Dalam permasalahan ini pada dasarnya setelah Tergugat I cermati merupakan permasalahan internal antara Penggugat, Tergugat II dengan alm Zaini Bakri terkait harta bersama.

10. Bahwa selain itu tuntutan ganti rugi yang diajukan Penggugat kepada Tergugat I juga tidak beralasan hukum dan fakta, karena bagaimana Tergugat I dapat mengakibatkan kerugian kepada Penggugat, padahal jelas Tergugat I tidak mengetahui dan memiliki hubungan hukum dengan Penggugat sampai adanya gugatan ini. Justru upaya gugatan ini yang mengakibatkan kerugian bagi Tergugat I karena harus mempersiapkan waktu dan tenaga untuk menghadapi permasalahan ini. Padahal permasalahan ini jelas merupakan permasalahan internal Penggugat, Tergugat II dengan alm Zaini Bakri, yang dapat diselesaikan secara kekeluargaan oleh Penggugat dengan Tergugat II, tanpa harus menarik Tergugat I dalam perkaranya.
11. Bahwa dapat Tergugat I sampaikan kembali bahwa karena hubungan hukum terkait pinjaman dana Debitur telah lunas pada Tergugat I dan hanya menunggu proses penyerahan objek jaminan, pada dasarnya terkait pengambilan obyek jaminan / obyek sengketa dapat dilakukan oleh Penggugat, debitur serta Tergugat II dengan itikad baik dan secara kekeluargaan dengan melengkapi persyaratan yang ada, tanpa harus melakukan upaya hukum seperti ini.
12. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas menunjukkan perbuatan Tergugat I dari proses pengikatan kredit, jaminan, pelunasan serta proses pengembalian jaminan bukan merupakan perbuatan melawan hukum melainkan perbuatan yang telah dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang ada serta itikad baik. Justru disini Penggugat yang beritikad buruk mengajukan gugatan atas dasar PMH kepada Tergugat I tanpa dasar fakta dan dasar hukum yang jelas dan tepat, dan tidak mau melakukan tindakan pengambilan sertifikat secara kekeluargaan dan itikad baik.
13. Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas bahwa dalil Penggugat yang menyebutkan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam perkara a quo jelas tidak berdasarkan hukum dan fakta, dan merupakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekeliruan yang nyata, sehingga berdasarkan hal demikian sudah seharusnya seluruh dalil gugatan dan petitum Penggugat dinyatakan ditolak.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian Tergugat I tersebut di atas, mohon perkenan Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo untuk dapat memberikan Putusan dengan amarnya sebagai berikut:

## I. Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

## II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Gugatan Tergugat I seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak terbukti seluruhnya;
3. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menyatakan sah secara hukum Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan Nomor 18 tanggal 14 April 2016, Akta Pemberian Hak Tanggungan No.281/2016 tanggal 12 Mei 2016 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 00624/2016;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jantho berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut Hukum (Ex aequo et bono);

## JAWABAN TERGUGAT II

1. Saya Desi Ratnasari umur 30 tahun, pekerjaan mengurus rumah tangga, alamat Gampong Lam Ara Cut Kecamatan Kuta Malaka Kabupaten Aceh Besar dalam hal ini bertindak atas nama diri sendiri sebagai ahli waris Alm. Zaini Bakri serta selaku orang tua (ibu kandung) dari Dzakiah Rafifah Binti Zaini Bakri, umur 5 tahun yang merupakan ahli waris dari Zaini Bakri yang masih dibawah umur sebagai Tergugat II;
2. Bahwa sebelum saya menanda tangani surat pinjaman dari Bank Bukopin, saya lihat di sertifikat objek perkara tidak ada nama Saudari Penggugat tercantum dalam sertifikat itu yang ada hanya nama Zaini Bakri (Alm);
3. Bahwa Alm. Zaini Bakri pernah mengambil kredit pada Bank Bukopin untuk menutup sisa - sisa hutang yang belum lunas semasa yang bersangkutan

Halaman 18 dari 33 Putusan Nomor 98/PDT/2021/PT BNA





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat rumah tersebut dan juga tambahan modal usaha sebagaimana perkataan Alm. Zaini Bakri kepada saya dan sertifikat rumah tersebut sebagai jaminan dan saya selaku istri sahnya ikut menandatangani;

4. Bahwa Penggugat tidak menyadari seharusnya Penggugat juga ikut memiliki kewajiban menutup hutang yang ditimbulkan dari pembangunan rumah tersebut;
5. Bahwa akibat dari perbuatan Penggugat dimasa lalu, menyebabkan Alm. Zaini Bakri Stess berat dan harus berobat selama 11 bulan karena menggung malu akibat aib yang dilakukan Tergugat dengan kerugian sebagai berikut:
  - a. Kerugian Materil : Rp. 50.000.000,-
  - b. Kerugian Imateril : Rp. 200.000.000,-Inilah kerugian yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Ahli Waris Alm. Zaini Bakri, mohon pertimbangan Hakim Yang Mulia;
6. Apakah perbuatan Alm Zaini Bakri mengganggu sertifikat rumah tersebut pada Bank untuk mengambil kredit salah? karena uang tersbut digunakan untuk keperluan melunas hutang pembuatan rumah tersebut dan modal usaha yang digunakan juga untuk kebutuhan anak Alm. Zaini Bakri dengan Penggugat yaitu Lailatul Maghfirah, karena anak tersebut tetap menjadi tanggungjawab Alm. Zaini Bakri;
7. Bahwa setelah Alm. Zaini Bakri meninggal dunia, saya istri sah Alm. Zaini Bakri masih tetap memberikan biaya pendidikan kepada anak Alm. Zaini Bakri dengan Penggugat yaitu Lailatul Maghfirah;
8. Bahwa kami menyadari dan menghormati Keputusan mahkamah Syariah Aceh Nomor : 05/Pdt.6/2014/MS Aceh bahwa sebahagian objek perkara tersebut milik Penggugat, namu kami tidak bisa menyerahkan surat rumah tersebut apabila rumah tersebut belum terjual dan membagi hak – haknya masing – masing. Seandainya Penggugat memberikan uang kepada saya selaku ahli waris Alm. Zaini Bakri maka saya tidak berkeberatan;
9. Hakim yang mulia, akibat perbuatan Penggugat dimasa lalu, Penggugat diusir dari Gampong Lam Ara Cut, apakah wajar biaya sewa rumah Penggugat dan kebutuhan lainnya kami yang menanggungnya, mohon pertimbangan yang mulia Hakim;
10. Demikian pembelaan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dapat dipertimbangkan oleh Hakim yang Mulia;

Halaman 19 dari 33 Putusan Nomor 98/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)



**JAWABAN TERGUGAT III**

1. Saya Khaidir Bin Warimin umur 46 tahun pekerjaan wiraswasta alamat Gampong Lam Ara Cut Kecamatan Kuta Malaka Kabupaten Aceh Besar selaku Ahli Waris Zaini Bakri;
2. Hakim yang terhormat, perihal rumah 2 lantai yang dipermasalahkan oleh Penggugat (Ibu Uswatun Hasanah), Alm. Zaini Bakri memiliki 2 orang anak perempuan dari 2 orang ibu yang berbeda. Objek tersebut adalah salah satu rumah dari Bapak mereka berdua tolong dibagi 2 yaitu : 50% untuk anak pada istri pertama dan 50% untuk anak pada istri kedua;
3. Hakim yang mulia, ibu Uswatun Hasanah selain seorang ibu rumah tangga dia juga seorang PNS guru di MIN. Tapi kelakuannya seperti orang yang tidak punya hati Nurani, melakukan perselingkuhan berkali-kali dengan laki-laki lain yang berakibat keluarga Alm. menanggung rasa malu dan aib dalam keluarga;
4. Hakim yang mulia, Ibu Uswatun Hasanah harus mengganti uang Ziat rasa malu keluarga kami Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah);
5. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk dapat dipertimbangkan oleh Hakim yang mulia;

**JAWABAN TURUT TERGUGAT II**

1. Bahwa pada tanggal 09 November 2011 Saudara Zaini bakri mengajukan Permohonan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan kabupaten Aceh Besar, dengan melampirkan syarat-syarat sebagai berikut :
  - a. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon
  - b. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 28/2007 tanggal 25 Juni 2007 yang dikeluarkan oleh Camat Kuta Malaka Kabupaten Aceh Besar yaitu M. Ali, S.Sos.,M.Si selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Bahwa setelah Pemohon melengkapi syarat-syarat sebagaimana tersebut di atas Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar melakukan Pengukuran tanah yang terletak di Desa Tumbo Baro Kecamatan Kuta Malaka Kabupaten Aceh Besar, sebagaimana Peta Bidang Tanah Tanggal 29 November 2011 dengan luasnya 373 m2 dengan batas-batasnya :
  - Sebelah Utara berbatas dengan : Tanah Marzuki Sulaiman
  - Sebelah Timur berbatas dengan : Pekarangan Zainuri
  - Sebelah Selatan berbatas dengan : Jalan Tanggul
  - Sebelah Barat berbatas dengan : Jalan Desa



3. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 26 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan ini diumumkan hasil pengumpulan data fisik dan data yuridis atas pendaftaran tanah pertama kali telah diumumkan selama 2 (dua) bulan berturut-turut dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari yang ditujukan kepada Keuchik Desa Tumbo Baro Kecamatan Kuta Malaka Kabupaten Aceh Besar, sesuai dengan Pengumuman Nomor : 3/2012 tanggal 02/01/2012 tidak ada pihak lain yang menanggapi/ menaruh keberatan, maka setelah berakhir masa pengumuman tersebut, sesuai dengan ketentuan yang berlaku Pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 173 Tanggal 30 April 2021 atas Nama Zaini Bakri.

Demikian jawaban dari Turut Tergugat II, sebagaimana tersebut diatas, dan kami memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jantho berkenan memutus perkara tersebut seadil adiknya, atas pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jantho kami ucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa atas gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jantho telah menjatuhkan putusan pada tanggal 23 Agustus 2021 Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Jth, yang amarnya adalah sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp4.809.500,- (empat juta delapan puluh sembilan ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 05/Pdt.G/2021/PN Jth tanggal 06 September 2021, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Aiyub, S.H, Panitera Pengadilan Negeri Jantho, menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Jth, tanggal 23 Agustus 2020, dan telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, serta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, pada tanggal 09 September 2021;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 15 Oktober 2021, yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho tanggal 21 Oktober 2021, dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II dan III semula Tergugat II dan III pada tanggal 28 Oktober 2021, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 26 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jantho pada tanggal 13 September 2021, telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III, serta kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 10 September 2021, kesempatan untuk memeriksa berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan tersebut;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari 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 Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:  
Bahwa Yudex Factie (Pengadilan Negeri Jantho) telah **keliru dan salah** dalam pertimbangan hukumnya sehingga telah salah dan keliru pula dalam putusannya.

**Judex Factie Pengadilan Negeri Jantho dalam memutus perkara perdata a quo telah lalai untuk melengkapi putusannya dengan pertimbangan hukum yang teliti, baik dan cermat (onvoldoende gemotiveerd).**

.Hal ini dapat dilihat dari pertimbangan hukumnya dalam salinan putusan pada **halaman 31, 32, dan 33** yang menyebutkan:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“ Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengadakan pemeriksaan setempat tanggal 30 Juni 2021 dan hasil pemeriksaan setempat masing-masing pihak telah menunjuk lokasi itu objek sengketa:

1. Versi Penggugat objek sengketa terletak di Gampong Lam Ara Cut, Kecamatan Kuta Malaka, Kabupaten Aceh Besar, luas tanah 373 m<sup>2</sup> berikut 1 (satu) unit rumah permanen berlantai dua di atasnya dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Utara dengan tanah kebun Marzuki 16,50 m;
- Selatan dengan jalan tanggul irigasi Gampong Lam Ara Cut 18,20 m;
- Timur dengan tanah rumah Zainal Abidin 22,80 m;
- Barat dengan jalan Gampong Lam Ara Cut 17,90 m;

1. Versi Tergugat I, II, dan Turut Tergugat II objek sengketa terletak di Gampong Tumbo Baro, Kecamatan Kuta Malaka, Kabupaten Aceh Besar, luas tanah 373 m<sup>2</sup> berikut 1 (satu) unit rumah permanen berlantai dua di atasnya dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Utara dengan tanah kebun Marzuki 16,50 m;
- Selatan dengan jalan tanggul irigasi Gampong Tumbo Baro 18,20 m;
- Timur dengan tanah rumah Zainal Abidin 22,80 m;
- Barat dengan jalan Gampong Tumbo Baro 17,90 m;

Menimbang, bahwa hasil dari pemeriksaan setempat tersebut, ternyata objek sengketa bukan berada di Gampong Lam Ara Cut dan di lokasi tersebut tidak pernah termasuk wilayah Gampong Lam Ara Cut sebagaimana dalam surat perbaikan gugatan Penggugat (poin 1) akan tetapi objek sengketa berada di Gampong Tumbo Baro dan batas objek sengketa sebelah selatan bukan berbatasan dengan jalan tanggul irigasi Lam Ara Cut akan tetapi berbatasan dengan jalan tanggul irigasi Gampong Tumbo Baro, lalu batas objek sengketa sebelah barat bukan berbatasan dengan jalan Gampong Lam Ara Cut akan tetapi berbatasan dengan jalan Gampong Tumbo Baro”;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.5 berupa Surat Keterangan Nomor : 136/Ket/11.06-300.7/III/2016, tanggal 16 Maret 2016 menjelaskan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 173 Tanggal 30 April 2021 Luas 373 m<sup>2</sup> terletak di Desa Timbo Baro Kecamatan Kuta Malaka Kabupaten Aceh Besar adalah benar dan sudah terdaftar pada Kantor Pertanahan Aceh Besar tercatat atas nama Zaini Bakri;





Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-3, bukti T.II-1, bukti T.III-1 dan bukti T.II-9 yang kesemuanya berupa fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 173 atas nama Zaini Bakri tertanggal 30 April 2012, menjelaskan bahwa terdapat sebidang tanah seluas 373 m<sup>2</sup> terletak di desa/kelurahan Tumbo Baro, Kecamatan Kuta Malaka, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Aceh dengan nama pemegang hak milik Zaini Bakri”;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut diatas menegaskan bahwa sebidang tanah yang menjadi objek sengketa yang diajukan oleh Penggugat memang berada di Desa/Gampong Tumbo Baro bukan Desa/Gampong Lam Ara Cut sebagaimana yang telah diuraikan Penggugat pada surat perbaikan gugatannya”;

Menimbang, bahwa fakta yang terungkap dalam hasil pemeriksaan setempat dan juga berdasarkan bukti-bukti surat tersebut diakui dan dibenarkan oleh Penggugat serta Tergugat I, II,II dan Turut Tergugat II”;

Menimbang, bahwa seperti yang dijelaskan dalam SEMA No.7 tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, sering terjadi dalam praktek peradilan, pada saat putusannya hendak dieksekusi, objek barang perkara tidak jelas, sehingga pelaksanaannya harus dinyatakan non executable, yaitu eksekusi tidak dapat dijalankan karena objek barang yang hendak dieksekusi tidak jelas dan tidak pasti, misalnya letak, ukuran, dan batas-batasnya tidak jelas”;

Menimbang, bahwa apa yang dikemukakan dalam SEMA No.7 Tahun 2001 diatas, sejalan dengan Putusan MA No. 3537 K/Pdt/1984, bahwa menurut putusan tersebut, hasil pemeriksaan setempat berfungsi memperjelas objek gugatan. Dengan adanya pemeriksaan setempat yang dibarengi dengan pembuatan sketsa tanah berperkara dengan demikian telah jelas letak dan luas tanah berperkara secara definitive, sehingga tidak ada lagi kesulitan untuk dilaksanakannya eksekusi riil atas putusan yang dijatuhkan”;

**“Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan Majelis Hakim diatas serta fakta-fakta yang terungkap pada saat pemeriksaan setempat tanah objek sengketa tidak sama lokasi dan batas-batasnya dengan apa yang diungkapkam Penggugat dalam surat perbaikan gugatan Penggugat (poin 1), sehingga berdasarkan Yurisprudensi Putusan MA RI No81/K/Sip/1971, tanggal 9 Juli 1973, menyatakan “Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batasnya dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak diterima”;**



**“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum diatas, terbukti bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat materiil/substansial pembuatan surat gugatan dan mengandung cacat formil, sehingga gugatannya harus dinyatakan tidak dapat diterima”;**

Bahwa terhadap pertimbangan hukum judex factie Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jantho sebagaimana tersebut di atas Pembanding keberatan karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jantho kurang atau tidak lengkap dalam pertimbangan hukumnya yang dapat Pembanding uraikan sebagai berikut:

a. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan, baik berupa bukti surat maupun keterangan saksi- saksi tentang lokasi, luas dan batas- batas obyek perkara belum dipertimbangkan oleh Majelis Hakim secara lengkap dan menyeluruh, yaitu:

- Bukti Surat P-4, P-8, P-10, P-11, yaitu:
  - Bukti P-4: surat Putusan Mahkamah Syariah Aceh Nomor 193/Pdt.G/2012/MS.Jth tertanggal 12 November 2013 dan Salinan Putusan Mahkamah Syariah Aceh Nomor 05/Pdt.G/2014/MS. Aceh tertanggal 18 Maret 2014;
  - Bukti P-8: Surat Keterangan Kematian atas nama Zaini Bakri, Nomor 403/129/2020 tertanggal 9 Desember 2020;
  - Bukti P-10: Kartu Keluarga No 1106170606060001, yang dikeluarkan pada tanggal 22 November 2016;
  - Bukti P-11: Kartu Tanda Penduduk Nomor: 1106170503730001 atas nama Zaini Bakhri, yang dikeluarkan tanggal 12 Juli 2017;

**Bahwa keseluruhan bukti surat tersebut di atas membuktikan obyek perkara beralamat di Gampong/ Desa Lam Ara Cut Kecamatan Kuta Malaka Kabupaten Aceh Besar.**

- Bukti Surat P-12, P-13, dan P-14, yaitu:
  - Bukti P-12 : Akta Jual Beli Nomor: 12/VII/SKM/1994 tanggal 15 juli 1994 atas nama Pembeli MUSLIM, warga Desa Lam Ara Cut, dengan letak obyek tanah di Desa Tumbo Baro, dahulu Kecamatan Suka Makmur sekarang Kuta Malaka.
  - Bukti P-13: Sertifikat Tanah Nomor: 00101 tanggal penerbitan 23 Mei 2013 atas nama MUSLIM terletak di Gampong Lam Ara Cut Kecamatan Kuta Malaka Kabupaten Aceh Besar.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-14: Kartu Keluarga Nomor: 11061170605060017 tanggal 15 Desember 2014, atas nama Muslim.

Bahwa keseluruhan bukti surat tersebut di atas untuk membuktikan bahwa tanah tersebut atas nama MUSLIM, warga Lam Ara Cut(P-14) yang dijadikan tempat tinggalnya sampai sekarang, menurut Akta Jual beli (P-12), tanah milik Muslim tersebut terletak di Gampong Tumbo Baro, namun pada saat pembuatan Sertifikat (P-13), letaknya berubah menjadi Gampong Lam Ara Cut. Berdasarkan fakta tersebut benar adanya terjadi sengketa batas desa dan ketidak jelasan data tentang lokasi Desa Lam Ara Cut dan desa Tumbo Baro sehingga terjadi perbedaan antara alamat/ domisili warga yang terdapat dalam KK atau KTP dengan alamat tanah/ rumah yang ditempati yang tersebut dalam surat kepemilikan tanah. Demikian juga dengan surat tanah yang dikeluarkan, yaitu antara letak tanah yang tertera dalam akta jual beli, tersebut di Gampong Tubo Baro, namun pada saat pembuatan sertifikat berubah menjadi Desa Lam Ara Cut.

- Keterangan **Saksi AMRIZAL** yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III yang menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya menyebutkan:

- Saksi adalah salah seorang Perangkat Desa Lam Ara Cut, yaitu sebagai Kasi Pelayanan;
- Benar ada terjadi sengketa batas desa antara Desa Tumbo Baro dengan Desa Lam Ara Cut;
- Benar ada sekitar 5 (lima) keluarga yang saksi ketahui yang letaknya bersebelahan dengan tanah obyek perkara dimana alamat atau domisili berdasarkan Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) beralamat di Desa Lam Ara Cut namun alamat menurut sertifikat tanah yang ditempati tersebut adalah Desa Tumbo Baro.

Bahwa berdasarkan bukti lainnya (P-12, P-13, dan P-14) dan keterangan saksi **AMRIZAL** tersebut membuktikan benar adanya sengketa tapal batas desa, antara Gampong/Desa Lam Ara Cut dan Gampong/Desa Tumbo Baro.

- b. Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan lapangan (descente) membuktikan tidak ada perbedaan mengenai lokasi, luas dan batas- batas dari obyek sengketa yang ditunjuk oleh kedua belah pihak, baik Penggugat maupun Para Tergugat, yang ada hanya perbedaan mengenai penyebutan

Halaman 26 dari 33 Putusan Nomor 98/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



nama Desa dan nama batas- batas obyek sengketa saja, tetapi lokasi tanah dan batas tanah obyek sengketa yang ditunjuk sama. Perbedaan nama batas tersebut yaitu, dibagian sebelah **Selatan**, menurut Penggugat Jalan Tanggul Irigasi Gampong **Lam Ara Cut**, sedangkan menurut Para Tergugat adalah Jalan Tanggul Irigasi Gampong **Tumbo Baro**, dan bagian sebelah **Barat** menurut Penggugat Jalan Gampong **Lam Ara Cut**, sedangkan menurut Para Tergugat Jalan Gampong **Tumbo Baro**.

Berdasarkan fakta tersebut di atas, maka letak obyek sengketa pada kedua arah mata angin tersebut ( Selatan dan Barat) berbatas dengan jalan, namun yang berbeda hanya penyebutan nama sambungan dari nama jalan yaitu **Lam Ara Cut** dan **Tumbo Baro**, namun secara fisik tidak ada perbedaan tentang batas obyek sengketa di sebelah selatan dan barat. Hal tersebut tentunya diakibatkan oleh adanya sengketa tapal batas desa dan perbedaan antara alamat/ domisili yang tertera dalam Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) warga setempat, *(termasuk KK dan KTP Pembanding pada saat masih bertempat tinggal di lokasi tanah Obyek sengketa bersama suaminya Almarhum Zaini Bakri, dan Terbanding II setelah kawin dengan Alm Zaini Bakri serta beberapa warga sekitar)* dengan alamat yang tertera dalam sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, sehingga telah mengakibatkan pemahaman dan penafsiran serta penyebutan terhadap nama dari alamat dan nama dari batas obyek sengketa berbeda- beda meskipun secara factual di lapangan tidak ada perbedaan.

- c. Bahwa berdasarkan SEMA No.7 Tahun 2001 tentang pemeriksaan setempat pada intinya menyebutkan bahwa pemeriksaan setempat bertujuan untuk membuktikan kejelasan dan kepastian tentang lokasi, ukuran, dan batas- batas obyek sengketa.

Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat menunjukkan tidak ada perbedaan mengenai lokasi, ukuran dan batas- batas dari obyek sengketa karena kedua belah pihak, baik Penggugat maupun Para Tergugat mengakui lokasi , ukuran dan batas- batas obyek sengketa yang sama sebagaimana yang ditunjuk oleh masing- masing pihak pada saat dilaksanakan pemeriksaan setempat.

Bahwa mengenai perbedaan penyebutan nama Desa (Desa Lam Ara Cut dan Desa Tumbo Baro) dan penyebutan dua nama batas (Jalan Desa Lam Ara



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cut dan jalan Desa Tumbo Baro) hanya disebabkan oleh terjadinya sengketa batas desa antara Desa Lam Ara Cut dan Desa Tumbo Baro dan terjadinya perbedaan data kependudukan (KK dan KTP) dengan data yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar.

Bahwa Penggugat dan Para Tergugat sebagai masyarakat pencari keadilan, selain tidak mempunyai kewenangan untuk menentukan dan membenahi perbedaan produk data administrasi yang dikeluarkan oleh kedua Instansi pemerintah tersebut juga tidak sepatutnya dirugikan dalam proses mencari keadilan akibat terjadinya perbedaan data yang dikeluarkan antara dua instansi pemerintah.

Bahwa gugatan Penggugat/ Pembanding pada pokoknya terkait dengan perbuatan melawan hukum oleh Para Tergugat karena telah menggunakan sertifikat tanah obyek sengketa untuk dijadikan agunan kredit tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat sebagai pemilik sebagian obyek perkara dan perbuatan Para Tergugat yang tidak bersedia menyerahkan sertifikat tanah obyek sengketa untuk diserahkan kepada Pembanding atau ke Mahkamah Syar'iyah Jantho untuk keperluan dilaksanakan eksekusi terhadap Putusan harta bersama. Oleh karena itu, perkara ini tidak terkait dengan pelaksanaan eksekusi secara fisik terhadap tanah Obyek sengketa, akan tetapi hanya menuntut kerugian kepada Para Tergugat dan penyerahan Sertifikat Hak Milik kepada Pembanding atau kepada Mahkamah Syar'iyah Jantho agar dapat dilaksanakan eksekusi sesuai Putusan tentang harta bersama (gono gini) antara Pembanding dan Alm. Zaini Bakri.

Bahwa berdasarkan uraian yang telah kami kemukakan di atas, maka sesuai hasil pemeriksaan setempat, tidak ada perbedaan antara lokasi, ukuran dan batas- batas obyek sengketa baik yang ditunjuk oleh Penggugat/ Pembanding maupun yang ditunjuk oleh Para tergugat / Para terbanding, akan tetapi yang berbeda hanya penyebutan nama Desa dan nama batas obyek sengketa disebabkan oleh faktor eksternal tersebut di atas. Oleh karena itu, mengingat perkara ini sudah dilakukan pemeriksaan secara lengkap maka mengingat asas peradilan cepat, sederhana dan biaya ringan serta adanya hak dan kewenangan dari majelis hakim untuk **memperbaiki nama lokasi dan nama batas dari obyek sengketa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat**, maka mohon kepada yang Mulia Majelis hakim

Halaman 28 dari 33 Putusan Nomor 98/PDT/2021/PT BNA

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi untuk dapat memperbaiki penyebutan nama obyek perkara sebagai berikut:

**Sebahagian tanah seluas 373 m<sup>2</sup> berikut 1 (satu) unit rumah permanen berlantai dua di atasnya yang terletak dahulu di Gampong Lam Ara Cut, sekarang Gampong Tumbo Baro Kecamatan Kuta Malaka, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut :**

- Utara dengan tanah kebun Marzuki 16,50 m;
- Selatan dengan jalan tanggul Irigasi Gampong Lam Ara Cut 18,20 m;
- Timur dengan tanah rumah Zainal Abidin 22,80 m;
- Barat dengan jalan Gampong Lam Ara Cut 17,90 m;

**Sesuai Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor: 173 Tanggal 30 April 2012 atas nama ZAINI BAKRI.**

Berdasarkan alasan- alasan yang telah Pembanding uraikan tersebut di atas kiranya Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh berkenan mempertimbangkannya serta berkenan pula memberikan putusan sebagai berikut:

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jantho No. 05/Pdt.G/2021/PN-Jth tanggal 23 Agustus 2021;

Dengan Mengadili sendiri:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sebahagian tanah seluas 373 m<sup>2</sup> berikut 1 (satu) unit rumah permanen berlantai dua diatasnya yang terletak dahulu di Gampong Lam Ara Cut, sekarang Gampong Tumbo Baro Kecamatan Kuta Malaka, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut :

- Utara dengan tanah kebun Marzuki 16,50 m;
- Selatan dengan jalan tanggul Irigasi Gampong Lam Ara Cut 18,20 m;
- Timur dengan tanah rumah Zainal Abidin 22,80 m;
- Barat dengan jalan Gampong Lam Ara Cut 17,90 m;

**Sesuai Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor: 173 Tanggal 30 April 2012 atas nama ZAINI BAKRI.**

**adalah sah milik Penggugat;**

3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang telah menjadikan jaminan hutang atas tanah seluas 373 m<sup>2</sup> berikut 1 (satu) unit rumah permanen berlantai dua di atasnya yang terletak dahulu di Gampong Lam Ara Cut, sekarang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gampong Tumbo Baro, Kecamatan Kuta Malaka, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut :

- Utara dengan tanah kebun Marzuki 16,50 m;
- Selatan dengan jalan tanggul Irigasi Gampong Lam Ara Cut 18,20 m;
- Timur dengan tanah rumah Zainal Abidin 22,80 m;
- Barat dengan jalan Gampong Lam Ara Cut 17,90 m;

Sesuai Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor: 173 Tanggal 30 April 2012 atas nama ZAINI BAKRI.

**Merupakan perbuatan melawan hukum;**

4. Menyatakan pemasangan hak tanggungan (APHT) atas tanah seluas 373 m<sup>2</sup> berikut 1 (satu) unit rumah permanen berlantai dua di atasnya yang terletak dahulu di Gampong Lam Ara Cut, sekarang Gampong Tumbo Baro, Kecamatan Kuta Malaka, Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas dan ukuran sebagai berikut :

- Utara dengan tanah kebun Marzuki 16,50 m;
- Selatan dengan jalan tanggul Irigasi Gampong Lam Ara Cut 18,20 m;
- Timur dengan tanah rumah Zainal Abidin 22,80 m;
- Barat dengan jalan Gampong Lam Ara Cut 17,90 m;

Sesuai Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor: 173 Tanggal 30 April 2012 atas nama ZAINI BAKRI.

**Adalah batal demi hukum tidak bernilai dan tidak mempunyai kekuatan hukum;**

5. Menyatakan Sertifikat hak tanggungan No. 00624/2016 tanggal 12-Mei-2016 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II adalah batal demi hukum, tidak bernilai dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor: 173 Tanggal 30 April 2012 atas nama ZAINI BAKRI kepada Penggugat dalam keadaan semula tanpa suatu ikatan apapun dengan pihak ketiga agar dapat segera dilaksanakan penyelesaian pembagian harta bersama sesuai dengan Putusan Mahkamah Syar'iyah Aceh Nomor : 05/ Pdt.G/ 2014/ MS-Aceh tanggal 18 Maret 2014 dan berita acara eksekusi Nomor : 01/ Pdt/ Els/ 2014/ MS-Jth tanggal 18 Desember 2014;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar keugian Materil kepada Penggugat sebesar **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah)** dan kerugian

Halaman 30 dari 33 Putusan Nomor 98/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)



Immateril sebesar **Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)** secara tanggung renteng;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Penggugat sebesar **Rp. 1000.000,- (satu juta rupiah)** per hari terhitung sejak Putusan ini diucapkan atau setidaknya sejak Putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap, apabila Para Tergugat tidak mentaati amar Putusan dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan secara serta merta (*Uit voobar bij voorad*) meskipun Para Tergugat mengajukan banding, Kasasi atau upaya hukum luar biasa;
10. Menyatakan sita jaminan terhadap tanah obyek perkara adalah sah dan bernilai;
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
12. Menghukum Para Turut Tergugat untuk patuh dan mentaati amar putusan dalam perkara ini;
13. Apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding Pembanding semula Penggugat tersebut, pihak Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III, serta kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan saksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, termasuk salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Jth, tanggal 23 Agustus 2021 dan Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut; Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak menemukan adanya hal-hal baru dalam Memori Banding Pembanding semula Penggugat yang dapat melemahkan dan membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Jth, tanggal 23 Agustus 2021, yang dimintakan banding tersebut;

Menimbang, bahwa apa yang menjadi keberatan Pembanding semula Penggugat terhadap putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tercantum dalam Memori Bandingnya sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi; Bahwa pada prinsipnya keberatan tersebut sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama yang didasarkan kepada alat bukti kedua belah pihak dan fakta hukum yang terungkap dipersidangan; Sehingga dengan demikian pertimbangan dan alasan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ini ditingkat banding, sehingga karenanya Memori Banding Pembanding semula Penggugat tersebut sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Jth, tanggal 23 Agustus 2021, beralasan untuk dikuatkan;

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

Memperhatikan ketentuan Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 jo Rechtreglement voor de Buitengewesten (R.Bg) dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 5/Pdt.G/2021/PN Jth, tanggal 23 Agustus 2021, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000. (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh pada hari Kamis tanggal 4 November 2021 oleh kami Indra Cahya, S.H, M.H, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banda Aceh selaku Hakim Ketua Majelis, H. Fuad Muhammady, S.H., M.H dan Mansur,

Halaman 32 dari 33 Putusan Nomor 98/PDT/2021/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bc.IP., S.H., M.Hum, para Hakim Tinggi selaku Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 98/PDT/2021/PT BNA, tanggal 8 Oktober 2021, dan putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 10 November 2021 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta Mahdi, S.H selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banda Aceh, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim Anggota,

d.t.o

H. Fuad Muhammady, S.H., M.H

d.t.o

Mansur, Bc.IP., S.H., M.Hum

Hakim Ketua,

d.t.o

Indra Cahya, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

d.t.o

Mahdi, S.H

Perincian biaya:

1. Materai ..... Rp 10.000,-
  2. Redaksi ..... Rp 10.000,-
  3. Biaya proses ..... Rp130.000,-
  - Jumlah ..... Rp150.000,-
- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Salinan/ Foto Copy putusan telah  
dicocokkan sesuai dengan aslinya  
Panitera

REFLIZAILIUS

Halaman 33 dari 33 Putusan Nomor 98/PDT/2021/PT BNA