



PUTUSAN
Nomor 2316 K/PDT/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **MUHYIDDIN**, bertempat tinggal di Lr Sibayak Nomor 19, Seutui, Kecamatan Baiturrahman, Banda Aceh;
2. **SAIFUL MAHDI**, bertempat tinggal di Jalan Perintis Lr Mesjid Nomor 17, Lingkungan Al-Mukarramah, Punge Jurong, Meuraxa, Banda Aceh, dalam hal ini memberi kuasanya kepada: AFRIDAL DARMI, S.H, LL.M., dan kawan-kawan, Para Advokat/Asisten Advokat pada Kantor Pengacara/Penasihat Hukum ARK Law Firm, berkedudukan di Jalan Prof. Dr. Mr. Moehammad Hasan Nomor 50, Lampenerut, Kecamatan Darul Imarah, Aceh Besar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Maret 2017;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

Lawan

1. **MUHAMMAD YUSUF**, bertempat tinggal di Gampong Meunasah Manyang, Kecamatan Krueng Barona Jaya, Aceh Besar;
2. **PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA C.Q MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA C.Q. KAKANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI ACEH C.Q KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL ACEH BESAR**, berkedudukan di Jalan T. Bakhtiar TP Polem S.H., Kota Jantho, Aceh Besar;
3. **CAMAT KECAMATAN KUTA BARO dalam jabatannya sebagai pejabat pembuat AKTA TANAH SEMENTARA (PPAT S)**, berkedudukan di Kuta Baro, Aceh Besar;

Halaman 1 dari 25 halaman Putusan Nomor 2316 K/Pdt/2017



4. KEUCHIEK GAMPONG COT CUT, Kecamatan Kuta Baro, Kabupaten Aceh Besar, berkedudukan di Gampong Cot Cut, Kecamatan Kuta Baro, Kabupaten Aceh Besar;

Pihak pada poin 1, 3 dan 4 dalam hal ini diwakili kuasanya MUHAMMAD YUSUF, SH., dan kawan, Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Pengacara/Penasihat Hukum MUHAMMAD YUSUF, SH & ASSOCIATIES, berkedudukan di Jalan T Iskandar KM 3 Nomor 44, Gampong Lamteh, Kecamatan Ulee Kareng, Kota Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 April 2017;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jantho pada pokoknya atas dalil-dalil:

A. Duduk Perkara.

1. Terhadap Tergugat I

Para Penggugat telah membeli sebidang tanah terletak di Gampong Rabeu, Kecamatan Kuta Baro, Kabupaten Aceh Besar yang memiliki batas-batas yaitu sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan pematang sawah/kolam ikan;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Khanduri Gampong Cot Cut;
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah sawah Tgk Adam;
- Sebelah Timur berbatasan dengan pematang irigasi/kolam ikan;

Para Penggugat membeli tanah tersebut dari Teuku Syamsul Ridwan, Umur 52 tahun, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Jalan Cenderawasih Nomor 29, Gampong Peuniti, Kecamatan Baiturrahman, Banda Aceh, pada Sabtu, 31 Januari 2009. Jual beli tersebut dilakukan atas sebidang tanah seluas 2.000 meter persegi terletak di Gampong Rabeu, Kecamatan Kuta Baro, Kabupaten Aceh Besar. Jual beli tersebut dilakukan di hadapan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris/PPAT Mukhsin, S.H., dan dimuat Dalam Akta Jual Beli Nomor 167/2009, akta tersebut telah disahkan oleh Kakanwil BPN Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam dengan Nomor 01/031 427/2009 tertanggal 20 Januari 2009 (dihadirkan dalam perkara ini sebagai Bukti P-1);

Sebelum menjual kepada Para Penggugat, Teuku Syamsul Ridwan sendiri memiliki tanah tersebut dengan membelinya dari Nyonya Zuhra, tanggal lahir 2 Agustus 1958, pekerjaan wiraswasta bertempat tinggal di Desa Lam Geulumpang, Kecamatan Kuta Baro, Aceh Besar. Jual beli ini dilakukan pada Jumat 18 Juli 2008 di hadapan Notaris/PPAT Mukhsin, S.H., dan dimuat dalam Akta Jual Beli Nomor 1291/2008 (dihadirkan dalam perkara ini sebagai Bukti P-2);

Namun Para Penggugat sebagai pemilik tidak dapat dengan tenang menguasai tanah *a quo*. Pada sekitar pertengahan tahun 2012 Para Penggugat diberitahu oleh orang yang disertai untuk mengelola tanah dengan system bagi hasil bahwa ada orang lain yang mengklaim memiliki tanah *a quo* dan menuntut disertai juga bagi hasil, yang ternyata kemudian diketahui adalah Tergugat I. Para Penggugat lalu menemui Tergugat I untuk memperjelas masalah, dalam pertemuan itulah Tergugat I menyatakan telah membeli tanah *a quo* dengan dilengkapi akta jual beli dari PPATS;

Karena yakin telah memiliki tanah tersebut dengan hak maka Para Penggugat kemudian mengajukan usul pembuatan Sertifikat Hak Milik kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) cq Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar (Tergugat II). Namun Tergugat II menolak melanjutkan proses penerbitan sertifikat itu dengan alasan adanya surat sanggahan dari Tergugat I (dihadirkan dalam perkara ini sebagai Bukti P-3). Dalam Surat Sanggahan tertanggal 1 April 2015 tersebut Tergugat I menyatakan menyanggah hak Para Penggugat atas tanah *a quo* dengan alasan tanah *a quo* telah dimiliki oleh Tergugat I melalui jual beli antara Tergugat I dengan Zuhra yang dilakukan pada tanggal 28 September 2009 dan dimuat dalam akta jual beli yang dibuat oleh Camat Kuta Baro sebagai PPATS dengan Nomor Akta Jual Beli 142/2009. Dalam surat sanggahan tersebut Tergugat I juga mendalilkan bahwa tanah *a quo* berada dalam wilayah Gampong Cot Cut dan bukan termasuk wilayah Gampong Rabeu. Tergugat I menyatakan dirinya telah memiliki dan menguasai tanah *a quo* sejak September 2009 dan telah mengambil hasil panen dari tanah *a quo* sejak saat itu hingga sekarang ini;

Halaman 3 dari 25 halaman Putusan Nomor 2316 K/Pdt/2017

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)



Para Penggugat telah berkali-kali menemui Tergugat I untuk menyelesaikan masalah ini dengan baik-baik dan dengan jelas dan terang menyatakan Para Penggugat lebih berhak atas tanah *a quo* karena dilakukan lebih dahulu (lebih kurang sembilan bulan) sebelum Tergugat I membeli lagi tanah *a quo* dari Zuhra pada tanggal 28 September 2009, dengan nomor akta jual beli 142/2009. Sudah jelas dan terang dengan melihat jarak waktu yang sedemikian lama antara pembelian yang dilakukan oleh Para Penggugat dari Teuku Syamsul Ridwan (yaitu pada Januari 2009), dan bahkan lebih lama lagi jika ditambah dengan dan waktu pembelian yang dilakukan oleh Teuku Syamsul Ridwan dengan pemilik semula yaitu Zuhra (sejak Juli 2008), dibandingkan dengan tanggal pembelian yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Zuhra, yang lebih lambat satu tahun dibandingkan pembelian Teuku Syamsul Ridwan dengan Zuhra, maka kiranya cukup alasan bahwa Tergugat I melakukan jual beli yang tidak beritikad baik dengan Zuhra. Zuhra menjual sekali lagi tanah yang telah sebelumnya ia jual kepada Teuku Syamsul Ridwan, dan sebaliknya Tergugat I membeli tanah yang patut diketahuinya tanah tersebut telah dimiliki oleh orang lain. Waktu satu tahun lebih adalah cukup untuk membuat Tergugat I seharusnya tahu bahwa tanah yang akan dibelinya tidak lagi menjadi milik sah orang yang menjual kepadanya;

Dalam enam tahun masa penguasaannya atas tanah obyek perkara tersebut, Tergugat I telah menikmati sebanyak 18 kali panen padi, mulai tahun 2009 sampai tanggal dimasukkannya gugatan ini. Setiap kali panen Tergugat I mendapat bagi hasil sebanyak satu ton gabah kering. Dengan demikian Tergugat I telah mengambil hak Para Penggugat sebanyak 18 ton padi secara tanpa hak. Kerugian ini adalah wajar dan sepatutnya dikembalikan kepada Para Penggugat sebagai pemilik yang sah dan seharusnya menjadi pihak yang menikmati hasil panen tanah miliknya tersebut;

2. Terhadap Tergugat II:

Tergugat II telah menolak mengeluarkan Sertifikat Hak Milik atas tanah atas nama Para Penggugat melalui suatu surat resmi dengan kop dan stempel dinas Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia c.q Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar Provinsi Aceh dengan Nomor Surat 226/11.06/V/2015 dengan perihal Sanggahan Permohonan Penerbitan Sertifikat An. Muyiddin cs (dihadirkan dalam perkara ini sebagai Bukti P-4). Perbuatan Tergugat II yang menolak mengeluarkan Sertifikat Hak Milik atas



nama Para Penggugat telah merugikan Para Penggugat karena telah menghalangi Para Penggugat untuk menikmati haknya sepenuhnya sebagaimana dijamin oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh. Ternyata kemudian bahwa tindakan Tergugat II melakukan penolakan ini telah membuat Para Penggugat tidak dapat dengan leluasa menguasai tanah obyek perkara sehingga mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat dalam bentuk diambilnya secara melawan hak segala hasil panen dari tanah obyek perkara;

Penolakan yang dilakukan oleh Tergugat II juga telah menimbulkan keresahan dan kecemasan akan hilangnya hak milik yang seharusnya dilindungi oleh Tergugat II sebagai lembaga yang diberi tugas dan wewenang oleh Negara untuk mengatur pertanahan di wilayah hukumnya. Oleh karena itu adalah sudah sepantasnya Para Penggugat menggugat Kantor Pertanahan Aceh Besar sebagai Tergugat II dalam perkara *a quo* karena yang bersangkutan telah secara melawan hukum menolak memproses dan mengeluarkan Sertifikat Hak Milik atas nama Para Penggugat;

Gugatan atas penghentian penerbitan sertifikat ini selain dapat diajukan melalui jalur Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) juga dapat diajukan melalui Pengadilan Negeri. Hal ini dilandasi pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 834 K/Pdt/2004 tertanggal 13 Juni 2008 dimana disebutkan yang isinya membenarkan putusan *Judex Facti* dibawahnya yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 33/PDT/2003/PTY dan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 62/Pdt.G/2002/ PN.Slmn yang telah memutuskan perkara perbuatan melawan hukum berupa penerbitan sertifikat oleh BPN Kabupaten Sleman Yogyakarta adalah masuk dalam ranah kompetensi Pengadilan Negeri dan tidak bertentangan dengan hukum dan dapat diperiksa dan diputuskan oleh Pengadilan Negeri;

Bahwa yang hanya menjadi perbedaan antara kewenangan absolutnya suatu Pengadilan adalah, pada PTUN objek perkaranya (*objektum litis*) adalah Keputusan TUN yang dikeluarkan oleh Pejabat TUN atau Penguasa, sedangkan pada Pengadilan Negeri objek perkaranya adalah hak-hak atau kepentingan-kepentingan masyarakat yang dirugikan sebagai akibat dari dikeluarkannya Keputusan TUN oleh pejabat TUN atau Penguasa, termasuk dalam hal ini hak-hak Para Penggugat atas tanah



miliknya yang tidak dapat dikuasainya karena Tergugat II menolak menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas tanahnya;

Dengan memperhatikan Putusan Mahkamah Agung RI tersebut maka gugatan terhadap Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar sebagai Tergugat II melalui Pengadilan Negeri dalam Kompetensi Absolut Pengadilan dibenarkan menurut hukum karena halnya juga gugatan ini diajukan secara bersama-sama terhadap Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I selaku pihak yang membawa kerugian bagi Para Penggugat akibat dikeluarkannya suatu Keputusan oleh Tergugat II;

Gugatan ini diajukan dalam wilayah hukum (kompetensi relatif) Pengadilan Negeri Jantho mengingat obyek sengketa berupa tanah hak milik Para Penggugat yang disengketakan merupakan benda tetap. Berdasarkan asas Forum Rei Sitae (Gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa) sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (3) HIR pada kalimat terakhir berbunyi “kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu” serta ditegaskan pula dalam Pasal 142 RBG yang menjelaskan “dalam gugatannya mengenai barang tetap maka gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri wilayah letak barang tetap tersebut, jika barang tetap itu terletak di dalam wilayah beberapa pengadilan negeri, gugatan diajukan kepada salah satu ketua pengadilan negeri tersebut atau pilihan Para Penggugat”, maka berdasarkan ketentuan di atas telah tepat dan benar pula Para Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini dalam wilayah Kompetensi Relatifnya Pengadilan Negeri Jantho;

Berdasarkan hal tersebut di atas, Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku karena Para Tergugat dan lokasi tanah yang disengketakan berkedudukan hukum dalam pengadilan tempat diajukannya Gugatan ini dan sudah sesuai dengan kompetensi absolut dan kompetensi relatif;

3. Terhadap Tergugat III;

Tergugat III juga telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk menerbitkan akta jual beli oleh PPATS 143/2009 (dihadirkan dalam perkara ini sebagai Bukti P-5) sebagai bukti jual beli antara Tergugat I dengan pihak ketiga (Zuhra), sementara tanah tersebut bukanlah milik pihak ketiga yang dengannya Tergugat I melakukan perikatan;



4. Terhadap Tergugat IV;

Tergugat IV sebagai Keucik Gampong Cot Cut juga telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk mengeluarkan Surat Pernyataan Fisik bidang tanah dan Surat Keterangan Hak Milik Adat serta membubuhkan tanda tangan pada akta jual beli antara Tergugat I dengan Zuhra, dimana sebidang tanah seluas 2.000 meter persegi terletak di desa Rabeu Kecamatan Kuta Baro, Aceh Besar bukan wilayah desa Tergugat IV berdomisili sebagai Kepala Desa Cot Cut sehingga Tergugat IV tidak berhak melakukan perikatan diluar batas kewenangannya;

B. Fakta Hukum Dasar Penguasaan dan Kepemilikan Tanah oleh Para Penggugat;

Sejak jual beli yang pertama dilakukan antara pemilik semula Zuhra dengan Teuku Syamsul Ridwan tunai dilakukan, Teuku Syamsul Ridwan telah dengan efektif menguasai lahan *a quo*. Teuku Syamsul Ridwan menyuruh pihak ketiga untuk menggarap tanah tersebut dan menyerahkan bagi hasil tanah dalam bentuk padi hasil panen kepadanya setiap kali panen berlangsung. Sejak tanggal jual beli yang pertama ini terjadi hingga tanah tersebut dijual kembali kepada Para Penggugat, Teuku Syamsul Ridwan selalu mendapatkan haknya atas bagi hasil ini tidak pernah sekalipun gagal dilakukan. Dengan demikian memperlihatkan penguasaan yang utuh, penuh dan tidak terputus atas tanah *a quo*;

Kenyataan hukum yang sama juga terjadi setelah Teuku Syamsul Ridwan menjual tanah tersebut kepada Para Penggugat. Selama kurun waktu Januari 2009 sampai dengan Januari 2012 Para Penggugat menguasai tanah tersebut dan menerima bagi hasil dari hasil panen padi yang ditanam di tanah tersebut dari pihak ketiga yang ditunjuk oleh Para Penggugat. Baru dalam panen pertengahan tahun 2012 Para Penggugat tidak lagi menerima hasil panen yang merupakan haknya. Menurut penjelasan pihak ketiga yang disuruh untuk mengerjakan tanah dengan system bagi hasil itu, tanah tersebut telah dikerjakan oleh orang lain dan hasilnya sepenuhnya diserahkan kepada Tergugat I;

Prof. Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis dalam bukunya Hukum Pendaftaran Tanah menyebutkan, "seseorang dapat dikatakan mempunyai tanah atau mendapatkan penetapan hak atas tanah maka harus dapat dibuktikan terlebih dahulu adanya dasar penguasaan seseorang dalam menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah, yang tidak ditentang



oleh pihak manapun dan dapat diterima menjadi bukti awal untuk pengajuan hak kepemilikannya”;

Bahwa dalam penjelasan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 60 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, dalam penetapan/Pemberian hak atas tanah Negara tersebut yaitu “bukti penguasaan atas tanah tetap mendapatkan tempat dalam rangka menformalkan haknya, sebab penguasaan atas tanah (hak keperdataan) merupakan hal penting dalam mengatur lalu lintas hukum di bidang pertanahan”;

Badan Pertanahan Nasional dalam bukunya Hak-Hak Atas Tanah dalam Hukum Tanah Nasional menyebutkan “Penguasaan tersebut dapat juga dijadikan sebagai permulaan adanya hak, bahkan ada yang menyebutkan penguasaan tanah sudah merupakan suatu “hak”. Kata “penguasaan” menunjukkan adanya suatu hubungan hukum antara tanah dengan yang mempunyainya. Artinya ada sesuatu hal yang mengikat antara orang dengan tanah tersebut, ikatan tersebut ditunjukkan dengan suatu tanda/bukti bahwa tanah tersebut telah dikuasainya. Tanda/bukti tersebut bisa berbentuk penguasaan fisik maupun bisa berbentuk pemilikan surat-surat tertulis (bukti yuridis)” ;

Penguasaan atas tanah sebagaimana di jelaskan di atas telah sepenuhnya dilaksanakan oleh Para Penggugat hingga dilakukannya perbuatan melawan hukum dalam bentuk penguasaan tanpa hak atas tanah *a quo* oleh Tergugat I. Sehingga dengan demikian seluruh syarat hukum yang dijelaskan oleh peraturan dan ahli sebagaimana di sebutkan di atas telah terpenuhi dan karena itu Para Penggugat sudah selayaknya dikukuhkan sebagai pemilik sah atas tanah *a quo*. Dan dengan demikian pula tidak ada alasan yang sah bagi Tergugat II sebagai lembaga Negara yang berwenang dan berkewajiban untuk mengeluarkan dokumen hukum atas tanah menolak untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Para Penggugat;

C. Tentang Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I

Sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. ”Suatu perbuatan melawan hukum haruslah mengandung unsur-unsur antara lain:

- a. Adanya suatu perbuatan ;



- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Adanya kesalahan ;
- d. Adanya kerugian;
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Ad a. Adanya suatu perbuatan;

Perbuatan tersebut baik berbuat sesuatu, baik aktif maupun tidak berbuat sesuatu (pasif), padahal dia mempunyai kewajiban untuk membuatnya, kewajiban tersebut tentunya lahir oleh hukum yang berlaku bukan lahir oleh suatu kesepakatan atau kontrak;

Tergugat I jelas telah memenuhi unsur “melakukan perbuatan” dengan telah melakukan jual beli secara melawan hukum dengan objek tanah *a quo*. Sementara jual beli itu dilakukan oleh Tergugat Ise telah lewat 15 bulan setelah tanah tersebut dibeli dan dimiliki oleh Teuku Syamsul Ridwan dan 9 bulan setelah tanah tersebut dibeli dan dimiliki oleh Para Penggugat. Jual beli ini adalah perbuatan tidak sah dan melawan hukum, dilakukan dengan niat buruk oleh Tergugat I karena waktu yang sedemikian lama dalam penguasaan Teuku Syamsul Ridwan dan atau dalam penguasaan Para Penggugat kiranya cukup waktu bagi Tergugat I untuk mengetahui bahwa jual beli antara dirinya (Tergugat I) dengan Zuhra adalah jualbeli yang tidak sah. Fakta bahwa Tergugat I tetap melanjutkan jual beli tersebut dengan orang yang tidak lagi memiliki hak atas tanah tersebut menunjukkan bahwa Tergugat I melakukan jual beli dengan niat buruk, atau bahkan dapat terjerumus dalam melakukan perbuatan pidana penadahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 480 KUH Pidana;

Tergugat I juga melakukan perbuatan dalam bentuk mengambil alih secara tanpa hak tanah tersebut dari penguasaan dari Para Penggugat ke dalam penguasaannya sendiri;

Ad b. Perbuatan tersebut melawan hukum;

Perbuatan melawan hukum disini haruslah diartikan menurut pengertian dalam arti yang seluas-luasnya yang meliputi :

- Perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain;

Perbuatan Tergugat I dalam bentuk jual beli dan dalam bentuk pengambilalihan tanah tersebut telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu segala peraturan perundang-undangan Republik Indonesia yang berkenaan dengan hak milik dan kepemilikan, dan khususnya segala peraturan perundang-undangan yang terkait pemilikan tanah. Setidak-tidaknya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria dan KUHPerdara;

Perbuatan Tergugat I tersebut juga telah melanggar hak-hak Para Penggugat, yaitu hak milik dan segala sesuatu hak yang terkait, berikutan, berdasarkan atas dan bertetangga (*neighbouring rights*) dengan hak milik itu. Seluruh hak Para Penggugat itu adalah hak-hak yang seharusnya dijamin dan dilindungi hukum yang berlaku di Republik Indonesia. Kepentingan Para Penggugat adalah jelas dan terang yaitu pemilikan terhadap sebidang tanah seluas 2.000 meter persegi terletak di Gampong Rabeu, Kecamatan Kuta Baro, Kabupaten Aceh Besar. Tanah tersebut telah dibeli secara sah dan dilakukan di hadapan Notaris/PPAT Mukhsin, S.H., dan dimuat dalam Akta Jual Beli Nomor 167/2009, akta tersebut telah disahkan oleh Kakanwil BPN Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam dengan Nomor 01/031 427/2009 tertanggal 20 Januari 2009;

Perbuatan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I juga bertentangan dengan kewajiban hukumnya. Sebagai warga Negara Tergugat I wajib untuk menghormati hukum dan hak-hak warga Negara lain. Jikapun Tergugat I hendak melakukan perbuatan hukum atau perikatan dengan warga Negara lain, dalam bentuk jual beli dengan pihak ketiga, ia berkewajiban pula untuk memeriksa keabsahan pihak yang menjadi mitra perikatannya dan keabsahan obyek perikatan itu. Sudah jelas dalam perkara ini Tergugat I tidak melaksanakan kewajiban hukumnya ini. Ia tidak memeriksa terlebih dahulu bahwa Zuhra tidak lagi menjadi pihak yang sah sebagai mitra perikatan untuk menjual beli tanah *a quo* karena pada waktu jual beli itu dilakukan tanah tersebut bukan miliknya lagi, melainkan telah dijual kepada pihak lain. Demikian juga obyek jual beli tidak lagi obyek jual beli yang sah, jika dilakukan oleh Zuhra pada tangga perikatan itu dilakukan oleh Tergugat I. Maka penguasaan tanah oleh Tergugat I sudah sepatutnya dinyatakan tidak sah, sepatutnya diserahkan

Halaman 10 dari 25 halaman Putusan Nomor 2316 K/Pdt/2017



kembali sebagai milik Para Penggugat, serta sepatutnya Para Penggugat mendapatkan ganti sejumlah kerugian baik Materil maupun Immateril;

Perbuatan jual beli dan penguasaan atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat I juga bertentangan dengan kesusilaan. Menurut kepatutan di dalam masyarakat kita sepatutnya jual beli dilakukan dengan pemilik sah barang yang diperjualbelikan. Namun dalam hal ini Tergugat I telah membeli barang dari orang yang tidak memiliki barang yang dibelinya. Faktanya Zuhra telah menjual tanah tersebut kepada Teuku Syamsul Ridwan, baru kemudian Tergugat I membeli lagi dari Zuhra;

Perbuatan Tergugat I juga bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain. Kepentingan Para Penggugat dalam hal ini telah dilanggar dalam bentuk pengalihan hak milik tanpa seizin dan dengan merugikan Para Penggugat secara materil dan immateriil terhadap sebidang tanah seluas 2.000 meter persegi terletak di Gampong Rabeu, Kecamatan Kuta Baro, Kabupaten Aceh Besar. Jual beli tersebut dilakukan di hadapan Notaris/PPAT Mukhsin, S.H. dan dimuat dalam Akta Jual Beli Nomor 167/2009, akta tersebut telah disahkan oleh Kakanwil BPN Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam dengan Nomor 01/031 427/2009 tertanggal 20 Januari 2009. Maka penguasaan Lahan Milik Para Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak sah, sepatutnya diserahkan kembali sebagai milik Para Penggugat, serta sepatutnya Para Penggugat mendapatkan ganti sejumlah kerugian baik Materil maupun Immateriil;

Ad c. Adanya kesalahan;

Suatu perbuatan dapat dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dikenakan tanggung jawab secara hukum apabila menemui unsur-unsur :

- Ada unsur kesengajaan;
- Ada unsur kelalaian/kealpaan;
- Tidak ada alasan pembenar atau pemaaf;

Perbuatan oleh Tergugat I dilakukan secara sengaja yaitu sengaja membeli tanah dan sengaja menguasai tanah *a quo*. Namun demikian juga ada kemungkinan adanya unsur kelalaian/kealpaan, yaitu Tergugat I alpa memeriksa kedudukan hukum tanah yang dijadikan obyek jual beli antara dirinya dengan Zuhra. Tergugat I lalai memeriksa bahwa tanah itu bukan lagi milik Zuhra, karena Zuhra telah menjual tanah itu kepada Teuku Syamsul Ridwan 14 (empat belas) bulan sebelumnya. Waktu yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cukup panjang ini juga menunjukkan tingkat kelalaian Tergugat I. Waktu itu seharusnya cukup bagi Tergugat I untuk mengetahui bahwa tanah tersebut telah beralih kepemilikan kepada orang lain;

Terhadap perbuatan Tergugat I tersebut tidak ada alasan pemaaf ataupun alasan pembenar apapun dalam hukum;

Ad d. Adanya kerugian;

Unsur kerugian merupakan syarat agar gugatan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dilakukan, kerugian tersebut meliputi kerugian materiil maupun kerugian immateriil yang juga dapat dinilai dengan uang;

Para Penggugat mengalami kerugian yaitu kehilangan hak atas tanah serta hilangnya hak atas manfaat tanah dalam bentuk hasil panen padi selama tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I. Jika dinilai dengan uang maka kerugian materiil yang diderita oleh Para Penggugat adalah sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang merupakan nilai jual tanah objek sengketa dengan harga pasar saat ini yaitu sebesar Rp200.000 per meter persegi. Kerugian materiil ini masih ditambah dengan nilai jual akumulasi hasil panen yang diambil oleh Tergugat I yang seharusnya dapat dihasilkan oleh Para Penggugat sebagai penghasilan yaitu sebesar 18 kali panen dikali 300 kilogram padi setiap kali panen dikali Rp4.000,00 per kilogram gabah kering panen = Rp21.600.000 (dua puluh satu juta enam ratus ribu rupiah);

Kerugian materiil lain yang diderita oleh Para Penggugat karena perbuatan melawan hukum Tergugat I adalah munculnya biaya yang harus dibayar oleh Para Penggugat untuk beracara di pengadilan, antara lain biaya perkara, honorarium pengacara dan biaya-biaya lainnya. Kerugian materiil ini diakumulasikan dalam jumlah sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah);

Demikian juga telah terjadi kerugian immaterial yang tidak dapat dinilai dengan uang dalam bentuk kecemasan akan hilangnya hak milik, rusaknya nama baik, bertambahnya kerepotan yang tidak perlu namun sangat membebani dalam rangka mengurus masalah ini, hilangnya waktu, kerumitan dalam transportasi, kerumitan dalam pengurusan di lembaga pemerintahan, kerumitan karena harus berurusan dengan proses hukum dan kerugian yang harus ditambah karena harus mengeluarkan uang untuk menyewa jasa profesional hukum. Namun demikian untuk keperluan gugatan ini Para Penggugat menetapkan segala kerugian

Halaman 12 dari 25 halaman Putusan Nomor 2316 K/Pdt/2017

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)



immateriil itu diakumulasikan dalam bentuk uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Ad e. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian.

Untuk dapat dikabulkannya gugatan perbuatan melawan hukum maka antara perbuatan yang dilakukan harus ada hubungan kausal (sebab akibat) dengan kerugian yang timbul, baik hubungan sebab akibat yang faktual (*Sine Qua Non*) maupun sebab akibat kira-kira (*Proximate Cause*);

Perbuatan Tergugat I dalam bentuk jual beli secara melawan hukum dan juga perbuatan Tergugat I dalam bentuk menguasai fisik tanah obyek perkara dan seluruh hasil panen yang terbit dari tanah itu telah menyebabkan kerugian bagi Para Penggugat yaitu tidak dapatnya lagi Para Penggugat menguasai tanah obyek perkara dan tidak dapat lagi melaksanakan hak kepemilikan dan segala sesuatu hak yang terkait, berikutan, berdasarkan atas dan bertetangga (*neighbouring rights*) dengan hak milik itu.serta tidak dapat lagi menikmati hak atas hasil panen yang terbit dari tanah tersebut;

Segera setelah melakukan jual belinya tersebut, Tergugat I langsung melarang Para Penggugat untuk mengambil hasil panen dan melarang Para Penggugat untuk menguasai dan bahkan melarang Para Penggugat untuk mengakui tanah tersebut sebagai miliknya;

Dengan demikian terlihat jelas bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan yang berakibat langsung terhadap hilangnya hak-hak Para Penggugat dan munculnya kerugian di pihak Para Penggugat;

D. Tentang Perbuatan Melawan Hukum Tergugat II.

Seluruh dalil perbuatan melawan hukum Tergugat I adalah berlaku juga sebagai dalil perbuatan melawan hukum Tergugat II, menjadi kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil dalam bagian ini;

Selain unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1365 KUH Perdata di atas perlu pula dijelaskan sedikit tentang kedudukan Tergugat II sebagai badan Negara dalam kaitannya dengan gugatan perbuatan melawan hukum oleh penguasa. Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheiddaad*) karena telah menolak mengeluarkan sertifikat atas tanah atas nama Para Penggugat;

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 66 Tahun 1952 yang menyebut sebagai "Pemerintah" dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 838



Tahun 1970 yang menyebut sebagai “Penguasa”, dan ketentuan Pasal 1 angka 6 Jo. Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang sudah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebut sebagai “badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku” semuanya merujuk pada pengertian bahwa yang kesemua sebutan itu tidak hanya meliputi instansi-instansi resmi yang berada dalam lingkungan eksekutif di bawah Presiden akan tetapi termasuk juga Badan/pejabat lain yang melaksanakan urusan pemerintahan. Dengan demikian maka Tergugat II sebagai badan dan/atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan termasuk dalam ketentuan ini;

Bahwa pemerintah baru dapat dikatakan melanggar hukum apabila dalam tindakannya tidak cukup anasir-anasir kepentingan Negara atau apabila Pemerintah telah berbuat sewenang-wenang. Hakim berwenang untuk mempertimbangkan apakah dalam hal ini Pemerintah telah bertindak untuk kepentingan Negara dan apakah dalam hal ini Pemerintah tidak melakukan perbuatan yang melanggar hukum yang merugikan seorang penduduk. (Putusan Mahkamah Agung tertanggal 16 Oktober 1952 Nomor 66 K/Sip/1952, dalam perkara antara: Yap Po Tjan lawan Pemerintah Republik Indonesia);

Dan dengan menolak menerbitkan sertifikat atas nama Para Pengguga maka Tergugat II telah melakukan tindakan sewenang-wenang dan menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;

E. Tentang Perbuatan Melawan Hukum Tergugat III:

Seluruh dalil perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II adalah berlaku juga sebagai dalil perbuatan melawan hukum Tergugat III ini, menjadi kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil dalam bagian ini;

Sebagaimana halnya dengan Tergugat II, maka dalam kedudukannya sebagai badan Negara yang secara *ex officio* bertindak pula sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Tergugat III juga melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheiddaad*) karena telah menerbitkan Akta Jual Beli dengan Nomor 143/2009 (Bukti P-3) sebagai bukti jual beli antara Tergugat I dengan pihak ketiga;

Unsur perbuatan melawan hukum yang sangat jelas dalam perbuatan Tergugat III adalah “melanggar kepentingan orang lain” dan unsur “tidak



melaksanakan kewajiban hukumnya". Jelas tindakan Tergugat III mengikat perikatan yang tidak sah itu ke dalam suatu akta otentik telah mencederai hak Para Penggugat atas tanah miliknya. Tergugat III sebagai Pejabat Pembuat Akta atas Tanah tidak melaksanakan kewajiban hukumnya untuk memeriksa kebenaran perikatan yang diikatnya dalam akta otentik yang dibuatnya. Seandainya Tergugat III melaksanakan kewajibannya memeriksa dengan teliti kebenaran perikatan itu maka niscaya Tergugat III akan menemukan ketidaksahan perikatan itu dan pasti tidak akan menerbitkan akta tersebut;

Tergugat III juga telah memenuhi unsur kesalahan dalam bentuk lalai/alpa memeriksa fakta bahwa tanah tersebut telah dibeli oleh orang lain dan tidak lagi dimiliki oleh orang yang menjual di hadapan dirinya sebagai pejabat pembuat akta. Tergugat III lalai/alpa menanyakan atau menyelidiki benar atau tidak si penjual berwenang untuk menjualnya, benar atau tidak si pembeli mengetahui apakah tanah tersebut masih sah diperjualbelikan oleh penjualnya atau tidak;

Dalam kaitannya dengan Putusan Mahkamah Agung tertanggal 16 Oktober 1952 Nomor 66 K/Sip/1952, dalam perkara antara: Yap Po Tjan lawan Pemerintah Republik Indonesia, Tergugat III telah melakukan kesewenang-wenangan dengan menerbitkan akta tersebut yang mengikat perikatan antara Tergugat dengan pihak ketiga (Zuhra) padahal tanah yang menjadi obyek perikatan tidak lagi menjadi milik penjual (Zuhra) dan telah beralih kepada orang lain, dan dengan demikian jual beli tersebut tidak sah, serta tidak boleh disahkan dengan sebuah akta jual beli otentik. Kesewenang-wenangan itu telah mengakibatkan tercederainya hak Para Penggugat sebagai pemilik sah tanah *a quo*;

F. Tentang Perbuatan Melawan Hukum Tergugat IV:

Seluruh dalil perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah berlaku juga sebagai dalil perbuatan melawan hukum Tergugat IV ini, menjadi kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil dalam bagian ini;

Tergugat IV sebagai Keucik Gampong Cot Cut juga telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk mengeluarkan Surat Pernyataan Fisik bidang tanah dan Surat Keterangan Hak Milik Adat serta membubuhkan tanda tangan pada akta jual beli antara Tergugat I dengan Zuhra;



Tindakan Tergugat IV ini bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 27 Tahun 2006 tentang Penetapan dan Penegasan Batas Desa. Ketentuan Pasal 4 Permendagri tersebut menentukan bahwa penentuan batas desa harus dilakukan dalam suatu prosedur yang dilakukan oleh aparat pemerintah kabupaten dan didahului terlebih dahulu dengan musyawarah antara dua desa yang berbatasan;

Prosedur penetapan batas desa tersebut tidak pernah dilakukan terhadap batas Gampong Rabeu dan Gampong Cot Cut sehingga tindakan Tergugat VI yang mendaku (mengklaim) tanah obyek perkara sebagai tanah yang termasuk dalam wilayah Gampong Cot Cut adalah tidak berdasar hukum dan bahkan bertentangan dengan ketentuan Pasal 4 Permendagri Nomor 27 Tahun 2006 tersebut;

Sebaliknya masyarakat kedua gampong telah mengakui sejak lama bahwa batas kedua gampong adalah sebidang area yang dikenal sebagai Kulam Manee. Jika batas desa lama yang diakui secara adat ini diikuti maka terlihatlah bahwa tanah obyek perkara termasuk dalam lingkup Gampong Rabeu bukan wilayah Gampong Cot Cut yang Tergugat IV berdomisili dan bertindak sebagai keuciknya sehingga dengan demikian Tergugat IV tidak berwenang melakukan perbuatan mengeluarkan Surat Pernyataan Fisik bidang tanah dan Surat Keterangan Hak Milik Adat terhadap tanah yang berada diluar batas kewenangannya;

Keberadaan Keucik sebagai pemegang jabatan pemerintahan otonomi di Aceh berdasarkan Qanun Aceh tentang Pemerintahan Gampong telah pula membuka peluang munculnya akibat hukum administrasi Negara sehingga produk keputusannya menjadi obyek sengketa tata usaha Negara. Namun dalam hal ini sebagaimana telah diputuskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 834 K/Pdt/2004 tertanggal 13 Juni 2008 yang isinya membenarkan putusan *judex facti* dibawahnya yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 33/PDT/2003/PTY dan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 62/Pdt.G/2002/PN Slmn, sebagaimana tersebut di atas dan dengan pertimbangan hukum sebagaimana tercantum dalam Putusan Mahkamah Agung itu maka keputusan Keucik Gampong Cot Cut *a quo* dapat diperiksa dan diputuskan oleh Pengadilan Negeri melalui gugatan ini;

G. Tentang Kerugian yang Diderita Para Penggugat Akibat Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Tergugat:

Halaman 16 dari 25 halaman Putusan Nomor 2316 K/Pdt/2017



Bahwa akibat perbuatan hukum yang dilakukan baik oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan Tergugat IV adalah satu kesatuan sebab akibat dalam sebuah kejadian maka atas Perbuatan tersebut Para Penggugat mengalami kerugian yang wajib dan harus diganti atas kerugian Para Penggugat;

Adapun kerugian Materil dan Immateriil Para Penggugat adalah sebagai berikut:

- Kerugian materiil yang diderita oleh Para Penggugat adalah sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang merupakan nilai jual tanah objek sengketa dengan harga pasar saat ini yaitu sebesar Rp200.000 per meter persegi. Kerugian materiil ini masih ditambah dengan nilai jual akumulasi hasil panen yang diambil oleh Tergugat I yang seharusnya dapat dihasilkan oleh Para Penggugat sebagai penghasilan yaitu sebesar 18 kali panen dikali 300 kilogram padi setiap kali panen dikali Rp4.000,00 per kilogram gabah kering panen = Rp21.600.000,00 (dua puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) ditambah kerugian karena mengeluarkan biaya untuk beracara di pengadilan sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Kerugian immateriil : Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ;

Agar Para Tergugat bersedia memenuhi isi putusan dalam perkara ini, maka pantas Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)/hari, setiap Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ini diucapkan dan sehingga dilaksanakan;

Bahwa perkara ini didukung oleh bukti-bukti yang kuat baik bukti surat maupun saksi yang bersedia diangkat sumpahnya untuk menerangkan telah terjadinya perbuatan melawan hukum oleh Tergugat. Oleh karena itu kepada Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa atau mengadili perkara ini agar dapat memerintahkan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij vorrad*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding dan Kasasi bahkan Peninjauan Kembali (PK) ;

Bahwa atas dasar, hal-hal tersebut di atas Para Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Kota Jantho memberi putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Menyatakan sah dan berharga sita lebih dulu yang diklaim dan telah diletakkan terhadap aset Tergugat I yakni sebidang tanah seluas 2.000 meter persegi terletak di Gampong Rabeu Kecamatan Kuta Baro, Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aceh Besar, pada letak dan batas-batas yang telah dijelaskan dalam posita gugatan ini;

2. Menyatakan putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, maupun upaya hukum lainnya sampai diperolehnya putusan yang berkekuatan hukum tetap mengenai pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga jual beli antara Zuhra sebagai pemilik semula dengan Teuku Syamsul Ridwan sebagaimana dibuktikan dengan akta jual beli yang dilakukan pada Jumat 18 Juli 2008 di hadapan Notaris/PPAT Mukhsin, S.H., dan dimuat dalam akta jual beli Nomor 1291/2008;
3. Menyatakan sah dan berharga jual beli antara Teuku Syamsul Ridwan sebagai pemilik dengan Muhyiddin dan Saiful Mahdi (Para Penggugat) sebagaimana dibuktikan dengan Akta Jual Beli Nomor 167/2009, akta tersebut telah disahkan oleh Kakanwil BPN Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam dengan Nomor 01/031 427/2009 tertanggal 20 Januari 2009;
4. Menyatakan bahwa tanah objek perkara adalah milik sah Para Penggugat.
5. Menyatakan bahwa Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan jual beli yang tidak beritikad baik antara Tergugat I dengan Zuhra, dari dan karena itu menyatakan jual beli tersebut adalah tidak sah serta menyatakan akta jual beli antara Tergugat I dan Zuhra yang dikeluarkan oleh Camat Kuta Baro adalah tidak sah dan tidak boleh dipergunakan sebagai dasar pengajuan hak apapun atas tanah objek perkara;
6. Menyatakan bahwa penguasaan tanah dalam perkara *a quo* yang dilakukan oleh Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan bahwa pengambilan manfaat bagi hasil tanah dalam masa penguasaan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum;
8. Memerintahkan Tergugat I mengembalikan obyek Gugatan kepada Para Penggugat serta segera mengosongkan tanah milik Para Penggugat tersebut, atau mengganti dengan uang sejumlah harga jual tanah tersebut yaitu sebesar Rp400.000.000 (empat ratus juta rupiah);
9. Memerintahkan Tergugat I mengembalikan segala bagi hasil tanah obyek Gugatan kepada Para Penggugat yang telah diakumulasikan oleh Para

Halaman 18 dari 25 halaman Putusan Nomor 2316 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam masa penguasaannya sejak September 2009 sampai dengan diserahkannya kembali tanah tersebut kepada Para Penguugat;

10. Menyatakan mengangkat segala beban dan perikatan atas tanah obyek perkara yang dilakukan oleh Tergugat I dengan pihak ketiga dalam masa penguasaannya;
11. Menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa karena menolak menerbitkan Sertifikat Hak Pakai milik atas nama Para Penguugat;
12. Memerintahkan Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Para Penguugat;
13. Menyatakan Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa karena menolak telah mengeluarkan Akta Jual Beli PPATS Nomor 143/2009 yang mengikat jual beli tanah obyek perkara antara Tergugat I dengan Zuhra, dari dan karena itu Menyatakan akta jual beli tanah a quo adalah tidak sah;
14. Menyatakan Tergugat VI melakukan perbuatan melawan hukum dan atau perbuatan melawan hukum oleh penguasa karena telah menerbitkan Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah dan Surat Keterangan Hak Milik Adat serta membubuhkan tanda tangan pada akta jual beli antara Tergugat I dengan Zuhra, dari dan karena itu menyatakan Surat Pernyataan Fisik Bidang Tanah dan Surat Keterangan Hak Milik Adat adalah tidak sah dan jual beli tanah a quo juga tidak sah;
15. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materil terhadap Para Penguugat sebesar Rp21.600.000,00 (dua puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) ditambah kerugian materil beracara sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
16. Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II secara tanggung-renteng untuk membaya ruang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penguugat sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah)/perhari, jika Tergugat I dan Tergugat II lalai menjalankan isi putusan ini, sejak diucapkan sampai dilaksanakan;
17. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari Para Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
18. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 19 dari 25 halaman Putusan Nomor 2316 K/Pdt/2017

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, III dan IV mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

EKSEPSI :

- a. Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili perkara ini;
 - Bahwa dalam petitum point 11 Para Penggugat mohon untuk dinyatakan Tergugat II (Kepala Badan Pertanahan Kabupaten Aceh Besar) telah melakukan perbuatan melawan hukum oleh penguasa karena menolak menerbitkan Sertifikat Hak Pakai milik atas nama Para Penggugat. Kemudian pada point 12 petitum adalah "memerintahkan Tergugat II untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Para Penggugat;
 - Bahwa petitum Nomor 11 selain kabur karena ada redaksi "hak Pakai milik", juga seharusnya masuk ranah hukum PTUN sebab menolak menerbitkan Sertifikat adalah tindakan fiktif negatif yang dilakukan oleh Pejabat tata Usaha Negara, yang dapat disamakan dengan putusan Tata Usaha Negara, sesuai maksud Pasal 3 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan tata Usaha Negara;
 - Bahwa dalam gugatannya para Penggugat mempermasalahkan tentang telah dikeluarkannya AJB atas nama Tergugat I, padahal Para Penggugat telah lebih dahulu ada AJB atas nama para Penggugat yaitu jenis beli dari Teuku Syamsul Ridwan dimana Teuku Syamsul Ridwan juga beli dari Zuhra;
 - Bahwa penerbitan AJB Nomor 142/2009 tersebut diterbitkan/dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksana lainnya), berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final, maka tidak dapat disangkal lagi bahwa AJB Nomor 142/2009 tersebut adalah suatu keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud dalam Pasal 1 butir 3 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
 - Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini seharusnya diajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara, karena dalam gugatan tersebut sebagaimana diuraikan di atas yang menyinggung soal tidak sah nya

Halaman 20 dari 25 halaman Putusan Nomor 2316 K/Pdt/2017

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

dan tidak berharga produk administrasi negara berupa Keputusan Tata Usaha Negara yaitu AJB Nomor 142/2009 tanggal 28 September 2009 atas nama Tergugat I. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 716 K/Sip/1973, yang dalam kaedah hukumnya menyebutkan: "Pengeluaran/pencabutan dan pembatalan akta jual beli semata-mata wewenang dari kantor pendaftaran dan pengawasan pendaftaran tanah, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka gugatan Penggugat mengenai pencabutan/pembatalan AJB Nomor 142/2009 tidak dapat diterima" karena merupakan kewenangan PTUN;

- Bahwa sebagaimana telah ditegaskan dalam Pasal 162 RBg/136 HIR dan Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung RI pada halaman 122 butir 23 menentukan: tangkisan atau eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkaranya, kecuali jika eksepsi itu mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri untuk memeriksa perkara tersebut;
- Sehubungan dengan itu Tergugat I, III dan IV mengajukan eksepsi kompetensi absolut, mohon agar Majelis Hakim memutus dalam putusan sela sebelum pemeriksaan atas pokok perkara demi hukum dan tertib beracara;

b. Gugatan kabur.

- Bahwa setelah Tergugat I, III, dan IV membaca dengan teliti petitum gugatan Penggugat, ternyata tidak ada petitum yang minta untuk dibatalkan AJB Nomor 142/2009, sehingga dengan demikian Tergugat I cukup berpegang pada AJB Nomor 142/2009;
- Bahwa dijadikannya "Kepala Badan Pertanahan Nasional Aceh Besar" adalah salah alamat/kabur, karena di tingkat Kabupaten/Kota tidak dikenal Badan Pertanahan", yang benar adalah "Kantor Pertanahan", sehingga yang digugat seharusnya "Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar";

c. Gugatan kurang pihak;

- Bahwa menyimak posita dan petitum gugatan point 5, diuraikan bahwa yang menjual tanah terperkara secara melawan hukum kepada Tergugat I adalah Zuhra, akan tetapi Zuhra atau ahliwarisnya tidak dijadikan sebagai pihak (Tergugat) dalam perkara ini, maka dengan demikian jelas gugatan *a quo* kurang pihak sehingga

Halaman 21 dari 25 halaman Putusan Nomor 2316 K/Pdt/2017

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

beralasan untuk dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena kurang pihak;

- Bahwa Tergugat I selaku pembeli yang beritikad baik, dalam hal transaksi jual beli tersebut telah menempuh prosedur yang benar agar adanya kepastian hukum, dengan harapan dan keyakinan tidak akan ada masalah di kemudian hari, namun kenyataannya setelah 5 tahun terjadi transaksi jual beli, baru sekarang Tergugat I digugat dengan alasan melakukan perbuatan melawan hukum dan bukan sebagai pembeli yang beritikad baik, padahal jika benar Zuhra menjual 2 kali berarti Zuhralah yang melakukan perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya wajib dijadikan sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*;
- Bahwa petitum Petitum point 14 disebutkan: "menyatakan Tergugat VI .. dst. Ternyata setelah Tergugat I membaca dengan teliti tidak ada Tergugat V;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, III dan IV mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Jawaban dalam eksepsi dan Pokok Perkara tersebut di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan gugatan rekonsensi seperti diuraikan di bawah ini;
2. Bahwa lahirnya AJB Nomor 1291/2008 adalah atas dasar Sporadik Gampong Rabeu tanggal 16 Juni 2008, sedangkan letak tanah/objek perkara di Gampong Cot Cut, dengan demikian Sporadik tersebut yang ditanda tangani oleh Geuchik Rabeu tidak sah maka AJB Nomor 1291/2008 juga tidak sah karena cacat yuridis;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonsensi mohon agar Pengadilan Negeri Jantho untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi;
2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 1291/2008 tidak sah karena cacat yuridis;
3. Menyatakan jual beli atas objek sengketa antara Tuan Syamsul Ridwan dengan para penggugat tidak sah menurut hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jantho telah memberikan Putusan Nomor Nomor 14/Pdt.G/2015/PN Jth. tanggal 24 Maret 2016 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Halaman 22 dari 25 halaman Putusan Nomor 2316 K/Pdt/2017

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

- Menolak tuntutan Provisi Para Penggugat;

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat III serta Tergugat IV;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat III, dan Tergugat IV Konvensi;
- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 1291/2008 tidak sah karena cacat yuridis;
- Menyatakan jual beli atas objek sengketa antara Tuan Syamsul Ridwan dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tidak sah menurut hukum;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.581.000,00 (empat juta lima ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan Putusan Nomor 113/PDT/2016/PT BNA, tanggal 29 Desember 2016, yang amarnya sebagai berikut:

- Memperbaiki,.....
 - Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/semula Para Penggugat;
 - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jantho tanggal 24 Maret 2016, Nomor 14/Pdt.G/2015/PN Jth, yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat I, III dan IV;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;

Dalam Konvensi dan dalam Rekonvensi :

Halaman 23 dari 25 halaman Putusan Nomor 2316 K/Pdt/2017



- Menghukum para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 21 Februari 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraannya kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 7 Maret 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 14/Pdt.G/2015/PN Jth, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jantho, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Maret 2017;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 5 April 2017, kemudian Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jantho pada tanggal 11 April 2017;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi baru diajukan pada tanggal 7 Maret 2017, sedangkan pemberitahuan putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah terjadi pada tanggal 21 Februari 2017, sehingga permohonan tersebut telah melewati tenggang waktu pengajuan permohonan kasasi sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 46 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 maka permohonan kasasi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dinyatakan tidak dapat diterima, maka biaya perkara dalam tingkat kasasi dibebankan kepada Para Pemohon Kasasi;

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

M E N G A D I L I

1. Menyatakan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. MUHYIDDIN, 2. SAIFUL MAHDI** tersebut tidak dapat diterima;

Halaman 24 dari 25 halaman Putusan Nomor 2316 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017 oleh Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan dibantu Syaifullah, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.,

ttd./H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd./

Syaifullah, S.H.,

Biaya – biaya :

- | | |
|------------------------------|--------------|
| 1. M e t e r a i..... | Rp6.000,00 |
| 2. R e d a k s i..... | Rp5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi | Rp489.000,00 |
| J u m l a h..... | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
Nip. 19630325 198803 1 001

Halaman 25 dari 25 halaman Putusan Nomor 2316 K/Pdt/2017