



PUTUSAN

Nomor 107/PDT/2023/PT BNA

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banda Aceh, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan Putusan sebagaimana tersebut di bawah ini, dalam perkara antara :

Martina Zera, bertempat tinggal di Jln. Tm. Bachrum, Lorong Abu Muda li Dusun Baroh, Gampong Paya Bujok Teungoh, Langsa Barat, Kota Langsa, Aceh, Dalam hal ini ditingkat Banding telah memberikan kuasa kepada Emil Hakim,SH, Advokat/ Penasihat dari kantor Hukum Emil Hakim,SH & Rekan yang berkedudukan di Jalan Letnan No.3A Gampong Laksana Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2023, yang selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Tergugat;

L a w a n;

Deni Veranda, S.H., bertempat tinggal di Dusun Pusara, Gampong Birem Puntong, Langsa Baro, Kota Langsa, Aceh, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Raihan, S.H. dan M. Permata Sakti, S.H., Advokat/Konsultan Hukum dari kantor Hukum Raihan, S.H & Partner yang berkedudukan di Jalan Lilawangsa, Gampong Geudubang Jawa, Kecamatan Langsa, Kota Langsa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa Nomor W1.U4/SK.2/ HK.02/II/2023 tanggal 13 Februari 2023 yang selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh tanggal 16 Oktober 2023 Nomor 107/PDT/2023/PTBNA tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Penetapan Ketua Majelis tanggal 16 Oktober 2023 Nomor 107/ PDT /2023 / PTBNA tentang Hari sidang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Banda Aceh tertanggal 16 Oktober 2023;
4. Berkas perkara Pengadilan Negeri Langsa Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs dan surat-surat yang berkaitan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor 3/Pdt. G/2023/PN Lgs tanggal 4 September 2023 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

I. Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan sebidang tanah yang diatasnya ada 1 (satu) unit rumah permanen beserta segala sesuatu lainnya yang terletak di Gampong Paya Bujok Teungoh, Kecamatan Langsa Barat – Kota Langsa, luasnya \pm 264 M2, sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 129 atas nama Penggugat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Langsa, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan + 11,9 M;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Neneng Halimatusa'diah.... + 22,2 M;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Irwansyah + 11,9 M;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Zaharawati + 22,2 M;Adalah sah milik Penggugat ;
3. Menyatakan bahwa tindakan Tergugat atau siapapun pihak lainnya yang menguasai tanah dan rumah beserta segala sesuatu lainnya yang ada diatas tanah tersebut tanpa mau menyerahkan kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat atau siapapun pihak lainnya untuk menyerahkan tanah dan rumah beserta segala sesuatu lainnya yang ada diatas tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan tanpa beban apapun diatasnya;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara sejumlah Rp2.233.220,00 (dua juta dua ratus tiga puluh tiga ribu dua ratus dua puluh rupiah);

Halaman 2 dari 9 Hal. Putusan Nomor 107/PDT/2023/PT BNA



Menimbang bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Langsa diucapkan pada tanggal 4 September 2023 dalam persidangan terbuka untuk umum melalui sistem informasi Pengadilan, Pembanding semula Tergugat/Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 September 2023, telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Lgs, yang dibuat oleh Azmeliza Aminuddin,SH Panitera Pengadilan Negeri Langsa, menerangkan bahwa pada tanggal 14 September 2023, Kuasa Hukum Pembanding (Emil Hakim,SH) semula sebagai Tergugat telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor: 3/Pdt.G/2023/PN Lgs tanggal 4 September 2023 permohonan tersebut disertai dengan Memori Banding tanggal 11 September 2023 ;

Bahwa terhadap permohonan banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Peggugat melalui sistem informasi Pengadilan;

Bahwa begitupun terhadap memori banding telah diberitahukan kepada pihak Terbanding semula Peggugat melalui sistem informasi Pengadilan

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara kepada Pembanding semula Tergugat dan kepada Terbanding semula Peggugat pada tanggal 10 Oktober 2023, masing-masing kepadanya diberikan kesempatan selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari/tanggal relaas pemberitahuan tersebut, sebelum berkas banding perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banda Aceh;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang bahwa Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat pada tanggal 14 September 2023 ternyata telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat didalam memori banding pada pokoknya memohon sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding keberatan terhadap pertimbangan hukum judex facti yang menolak eksepsi kesimpulan Pembanding sebagaimana yang diterangkan dalam pertimbangan hukum halaman 22 alenia ke 5 (lima), seakan-akan judex facti hanya melihat Pembanding saja pihak yang terlibat dalam perkara ini, tetapi judex facti terkesan mengesampingkan peran suami Pembanding (sdr. Zulkifli) dalam perkara



ini, jelas-jelas Gugatan Terbanding *error in persona*, Terbanding dalam Gugatannya tidak menarik sdr. Zulkifli (suami Pembanding) didudukkan sebagai Tergugat, dikarenakan yang pertama sdr.zulkifli sebagai pihak yang menyetujui dan menandatangani didalam akta jual beli dihadapan Notaris Rikha Anggraini Dewi, SH, Mkn, kemudian sdr. Zulkifli sebagai pihak yang turut menguasai objek sengketa tetapi tidak ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini, jika dasar hukum Gugatan Terbanding dalam Gugatannya adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana pasal 1365 KUHPerdara maka jelas-jelas Gugatan Terbanding *error in persona* dengan tidak ditariknya Sdr. Zulkifli sebagai Tergugat, sdr. Zulkifli dari awal persoalan bertindak sebagai pihak dalam perkara ini;

2. Bahwa Pembanding keberatan terhadap pertimbangan hukum judex facti yang tidak mempertimbangkan keterangan saksi-saksi yang di ajukan oleh Pembanding sebagaimana yang dijelaskan pada halaman 14 s/d 19 dimana duduk perkara tersebut bukan berdasarkan jual beli antara Pembanding dengan Terbanding, melainkan hutang piutang antara Terbanding dengan suami Pembanding sebagaimana yang diterangkan oleh para saksi Pembanding;
3. Bahwa yang menjadi dasar objek sengketa antara Pembanding dengan Terbanding adalah sebidang tanah beserta 1 (satu) unit rumah permanen diatasnya yang terletak di Jl. TM Bachrum Lr abu muda II, Dusun Paya Bujuk Teungoh, Kecamatan Langsa Barat, Kota Langsa dengan luas 264 meter berbatas dengan :
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah jalan desa -----± 11,9 M
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Syahputra-----± 22,2 M
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Coswara-----± 22,2 M
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Syahputra-----± 11,9 M

Berdasarkan sertifikat hak milik milik nomor : 129 atas nama **Martina Zera** (Pembanding) yang diterbitkan oleh BPN Kota Langsa.

4. Bahwa atas objek sengketa sebidang tanah beserta 1 (satu) unit rumah permanen diatasnya, antara Pembanding dengan Terbanding sebagaimana yang dijelaskan pada poin diatas, Pembanding tidak pernah melakukan jual beli objek tersebut kepada Terbanding dikarenakan objek tersebut merupakan harta seahkat antara Pembanding dengan Alm. Bukhari (suami pertama Pembanding) yang belum pernah dibagi kepada keluarga/ahli waris Alm. Bukhari suami pertama Pembanding baik secara kekeluargaan maupun secara faraid melalui putusan Pengadilan, oleh karena (Zulkifli) suami kedua Pembanding membutuhkan uang



sehingga Pembanding memberikan izin untuk sertifikat hak milik atas nama Pembanding dijadikan sebagai jaminan atas hutang piutang antara Terbanding dengan suami Pembanding (sdr.Zulkifli) bukan berdasarkan jual beli antara Pembanding dengan Terbanding sebagaimana yang dijelaskan dalam pertimbangan hukum judex facti pada halamanan 29 alenia ke-1 yang mana telah terjadi jual beli pada hari senin tanggal 19 April 2021 sebagaimana dalam akta jual beli Nomor : 438/2021 yang dibuat dihadapan PPAT Rikha Anggraini Dewi, SH, Mkn., Pembanding selaku penjual dan Terbanding selaku pembeli dan turut disetujui oleh sdr. Zulkifli (suami Pembanding);

5. Bahwa jika dikaji secara hukum walaupun jual beli antara Pembanding dengan Terbanding maka secara hukum tidak sah, dikarenakan objek sengketa masih terhitung sebagai harta sehakat antara Pembanding dengan Alm. Suami Pembanding (Alm. Bukhari) oleh karenanya seharusnya jual beli tersebut cacat hukum jika dilakukan penjualan secara sepihak oleh Pembanding kepada Terbanding, seharusnya judex facti menggali fakta-fakta dalam hal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Terbanding setentang keabsahan perpindahan hak dalam jual beli sebagaimana didalilkan oleh Terbanding, dengan dikabulkannya Gugatan Terbanding seakan-akan judex facti membenarkan jual beli cacat hukum antara Pembanding dengan Terbanding;

Berdasarkan hal – hal tersebut diatas, Pemohon Banding mohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara A-quo pada Pengadilan Tinggi Banda Aceh untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Mangabulkan Permohonan Banding Pembanding semula Tergugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor: 3/Pdt.G/2023/PN Lgs tanggal 4 september 2023;
3. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum jual beli antara Martina Zera dengan Deni Veranda, SH terhadap objek sengketa sebidang tanah yang diatasnya ada 1 (satu) unit rumah permanen beserta segala sesuatu lainnya yang terletak di Gampong Paya Bujok Teungoh, Kecamatan Langsa Barat – Kota Langsa luasnya ± 264 M², sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 129 atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Terbanding yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Langsa, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan jalan ----- ± 11, 9 M²
- Sebelah Timur berbatas dengan Neneng Halimatusa'diah-- ± 22,2 M²
- Sebelah Selatan berbatas dengan Irwansyah ----- ± 11, 9 M²
- Sebelah Utara berbatas dengan jalan ----- ± 22, 2 M²

4. Membebaskan biaya perkara ini kepada Terbanding;

SUBSIDER

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, ex eaquo et bono, mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang bahwa selanjutnya atas memori banding tersebut Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori bandingnya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Langsa in casu telah nyata-nyata sesuai dengan fakta-fakta hukum yang telah terungkap dipersidangan.
2. Bahwa Terbanding keberatan dengan memori banding Pembanding pada point 1 (satu) halaman 3 (tiga) yang menyatakan "**Gugatan TERBANDING merupakan gugatan Error in persona dikarenakan Terbanding dalam Gugatannya tidak menarik sdr. Iulkiifi (suami Pembanding) didudukkan sebagai Tergugat, dikarenakan yang pertama sdr. Iulkiifi sebagai pihak yang menyetujui dan menandatangani didalam akta jual beli dihadapan Notaris Rikha Anggraini Dewi, SH, Mkn, kemudian sdr. Zulkifli sebagai pihak yang turut menguasai objek sengketa, tetapi tidak ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini, jika dasar hukum Gugatan Terbanding dalam Gugatannya adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana pasal 1365 KUHPerdara maka jelas-jelas Gugatan Terbanding error in persona dengan tidak ditariknya Sdr. Zulkifli sebagai Tergugat, sdr. Zulkifli dari awal persoalan bertindak sebagai pihak dalam perkara ini**".

Sebagaimana kami uraikan sebagai berikut:

- 2.1. Bahwa Terbanding/Penggugat sudah tepat menarik Pembanding/Tergugat sebagai pihak dikarenakan yang melakukan jual beli terhadap objek sengketa merupakan Pembanding/Tergugat dan dilakukan dihadapan Notaris/PPAT **Rikha Anggraini Dewi, SH, Mkn;**
- 2.2. Bahwa dalam pelaksanaan pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh *Judex facti*, tidak ditemukannya orang lain selain Pembanding/ Tergugat yang menguasai objek sengketa dimaksud sebagaimana didalilkan oleh kuasa hukum Pembanding/Tergugat yang mengatakan **"bahwa Zulkifli**

Halaman 6 dari 9 Hal. Putusan Nomor 107/PDT/2023/PT BNA



menguasai objek sengketa", bahkan sdr. Zulkifli tidak ada hadir dalam agenda pemeriksaan setempat tersebut;

2.3. Bahwa Pembanding/Tergugat tidak mampu membuktikan keberadaan sdr. Zulkifli sebagai suami Pembanding/Tergugat.

3. Bahwa pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Langsa *in casu* telah tepat dan sesuai

dengan fakta-fakta hukum yang telah terungkap di persidangan dan sesuai dengan ketentuan/kaidah hukum yang diterapkan;

1. Bahwa apa yang disebutkan Pembanding dalam alasannya pada poin 2 hal. 3 adalah telah memutar balikkan fakta dimana saksi-saksi yang dihadirkan adalah saksi yang tidak mengetahui tentang perkara tersebut dan tidak menyaksikan perbuatan hukum jual beli dihadapan Notaris/PPAT **Rikha Anggraini Dewi, SH, Mkn;**

2. Demi efektifitas uraian kontra memori banding ini, tidak perlu Terbanding tanggap secara berlebihan, karena telah jelas bahwa Pembanding melakukan perbuatan hukum jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris / PPAT **Rikha Anggraini Dewi, SH, Mkn sebagaimana Aleta Jual beli Nomor 438/2021** tanggal 19 April 2021. Oleh karenanya sudah sangat jelas terbukti Pembanding melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigie daad*) sebagaimana Pertimbangan Judex Facti Pengadilan Negeri Langsa dalam perkara *a quo*.

Berdasarkan hal-hal dikemukakan diatas, Terbanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor 3/Pdt.G/2023/PN.Lgs tanggal 4 September 2023;
3. Membebaskan biaya perkara ini kepada Pembanding;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor: 3/Pdt.G/2023/PN Lgs tanggal 4 September 2023, memori banding dari Pembanding semula Tergugat dan kontra memori dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama seperti dalam putusannya;



Menimbang, bahwa Putusan tersebut telah di dasarkan pada pertimbangan hukum yang tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum sendiri oleh Pengadilan Tinggi untuk memutus perkara ini, dan Putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor: 3/Pdt.G/2023/PN Lgs tanggal 4 September 2023 dapat dikuatkan seperti yang terurai dalam halaman 22 sampai dengan halaman 31 dengan pertimbangan yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan pada fakta bahwa Pembanding semula Tergugat dan Suaminya serta Terbanding semula Penggugat telah menandatangani Akta Jual Beli Nomor 438/2021, serta dari keterangan Saksi-saksi yang saling bersesuaian diketahui bahwa Pembanding semula Tergugat dan Suaminya serta Terbanding semula Penggugat sama-sama hadir ke kantor Notaris Rikha Anggraini Dewi, S.H., M.Kn., kemudian Pembanding semula Tergugat selaku atas nama pemilik rumah objek sengketa perkara *a quo* sebagaimana di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 129 yang bertindak selaku penjual adalah pihak yang berhak mengikatkan diri selaku penjual sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 438/2021 tersebut dan Terbanding semula Penggugat selaku pembeli telah pula menyerahkan uang yang telah sesuai sebagaimana yang telah disepakati para pihak dalam perjanjian jual beli tersebut, sehingga Akta Jual Beli Nomor 438/2021 yang dibuat dihadapan PPAT Rikha Anggraini Dewi, S.H., M.Kn., adalah sah dan mengikat kedua belah pihak. Pembuatan Akta tersebut telah sesuai dengan undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Juncto Pasal 1457 KUHPerdara dan telah memenuhi unsur-unsur sahnya jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, Juncto Pasal 1338 KUHPerdara yang dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, kemudian dalam hal ini Terbanding semula Penggugat dan Pembanding semula Tergugat dalam melakukan perbuatan perjanjian tersebut dengan berdasarkan Asas Itikad Baik (*Good Faith*) yang harus dilindungi hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Putusan Pengadilan Tingkat Pertama haruslah dikuatkan, maka Pembanding semula Tergugat harus pula dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena itu adalah wajar apabila memori banding dari Kuasa hukum Pembanding semula Tergugat haruslah ditolak;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Pasal 1243 KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan pasal-pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor: 3/Pdt.G/2023/PN Lgs tanggal 4 September 2023 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh pada hari Rabu tanggal 1 November 2023 yang terdiri dari Pandu Budiono, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, Masrul, S.H., M.H dan Irwan Efendi, SH., M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 21 November 2023 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh, Abdul Jalil Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banda Aceh, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya serta Putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Langsa pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota

Ketua Majelis,

Dto.

Dto.

Masrul, S.H., M.H.

Pandu Budiono, S.H., M.H.

Dto.

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

Panitera Pengganti,

Dto.

Abdul Jalil

Perincian biaya banding:

1. Meterai	Rp. 10.000,00
2. Redaksi	Rp. 10.000,00
3. Biaya proses	<u>Rp.130.000,00</u>
Jumlah	Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)