



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

Nomor 95/PDT/2022/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:

**1. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA C/Q GUBERNUR ACEH C/Q BUPATI**

**PIDIE**, berkedudukan di Jalan Prof. A. Madjid Ibrahim Gampong Tijue, Kecamatan Pidie, Kabupaten Pidie, Provinsi Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. SAMSUL AZHAR, MARLINDA AIHA, S.T., S.H., M.H., TARMIDI, S.H., IKRAMULLAH, S.H., M.H., yang beralamat di Jalan Prof. A. Madjid Ibrahim, Sigli berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 September 2022 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sigli di bawah Nomor Register: W1.U5/73/HK.02/9/SK/2022 tanggal 15 September 2022 selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **TERGUGAT I**;

**2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN PIDIE**, berkedudukan di

Jalan Prof. A. Madjid Ibrahim Gampong Tijue, Kecamatan Pidie, Kabupaten Pidie, Provinsi Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada NURHAYATI, S.H., Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, yang memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie di Jalan Prof. A. Madjid Ibrahim Gampong Cot Teungoh, Kecamatan Pidie, Kabupaten Pidie, Provinsi Aceh berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2022 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sigli di bawah Nomor Register: W1.U5/29/HK.02/III/SK/2022 tanggal 17 Maret 2022 selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II** semula **TERGUGAT II**;

### L a w a n :

**ZAKARIA UMAR**, umur 63 tahun, bertempat tinggal di Gampong Mantak Raya, Kecamatan Simpang Tiga, Kabupaten Pidie, Provinsi Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. HASBI HASAN, S.H. dan SYUKRI HUSEN, S.H., keduanya Advokat/Pengacara pada kantor Advokat M.Hasbi Hasan, S.H. & Associates yang beralamat di Jalan Prof A. Majid Ibrahim Sigli, Kecamatan Kota Sigli, Kabupaten Pidie, Provinsi Aceh (Samping Gudang LPG. PT Kuala Tari Indah) berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Februari 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sigli Nomor W1.U5/18/HK.02 /II /SK/2022 tanggal 16 Februari 2022, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGUGAT**;

Halaman 1 dari 38 Putusan Nomor 95/PDT/2022/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PENGADILAN TINGGI tersebut:

Setelah membaca berkas perkara Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Sgi, tanggal 8 September 2022, serta semua surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sigli melalui *E-Court* pada tanggal 10 Maret 2022 dalam Register Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Sgi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mempunyai 1 (satu) unit Toko beserta tanah pertapakannya, yang terletak di Gampong Blok Bengkel, Kecamatan Kota Sigli Kabupaten Pidie seluas  $\pm$  21 M2. dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara dengan Hak guna Bangunan no.10;
- Selatan dengan tanah Nurdin;
- Barat dengan Jalan Merdeka;
- Timur dengan tanah negara;

Sertifikat Hak milik Nomor. 86 tahun 1999, surat ukur tanggal 23 Mei 1999, nomor 856/1999;

2. Bahwa Penggugat memperoleh 1 (satu) unit Toko beserta tanah pertapakannya, yang terletak di Gampong Blok Bengkel, Kecamatan Kota Sigli Kabupaten Pidie seluas  $\pm$  21 M2. dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara dengan Hak guna Bangunan no.10.
- Selatan dengan tanah Nurdin.
- Barat dengan Jalan Merdeka.
- Timur dengan tanah negara.

dengan cara membeli berdasarkan jual Beli dengan Akta Jual PPAT/PPATS Devinsyah Nasution tanggal 11 November 2013 Nomor 513/2013;

3. Bahwa transaksi jual beli dimaksud dihadapan PPAT/PPATS Devinsyah Nasution dengan akta jual tanggal 11 November 2013 Nomor 513/2013 bertindak selaku penjual yaitu:

- Syamsul Kasem;
- Saifullah Kasem;
- Hj. Surati Kasem;
- Hj. Suryani Kasem;
- Hj. Suryana Kasem;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada Tahun 2016 oleh tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat terhadap toko beserta tanah pertapakannya sebagai mana tersebut pada SHM Nomor. 86 tahun 1999, surat ukur tanggal 23 Mei 1999, nomor 856/1999; jenis membeli berdasarkan jual Beli dengan Akta Jual PPAT/PPATS Devinsyah Nasution tanggal 11 November 2013 Nomor 513/2013 oleh Tergugat II telah diterbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00004 tahun 2016 atas nama Tergugat I dan surat ukur Nomor 00019/Gampong Kramat Dalam/2014;
5. Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00004 tahun 2016 dimaksud oleh tergugat untuk atas nama Tergugat I secara tanpa Hak dan melawan Hukum, sehingga akibat dari tindakan dari Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00004 tahun 2016 dan surat ukur Nomor 00019/Gampong Kramat Dalam/2014 tersebut, Penggugat merasa sangat dirugikan;
6. Bahwa kerugian Penggugat akibat dari tindakan Tergugat II tersebut berupa hilangnya Hak milik Penggugat atas toko objek perkara, sehingga Penggugat memilih jalan penyelesaiannya secara hukum melalui Pengadilan Negeri Sigli, karena Pengadilan Negeri Sigli yang berwenang mengadili perkara ini;
7. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat ini mempunyai bukti yang cukup secara hukum, maka patut menurut hukum gugatan Penggugat ini untuk dikabulkan seluruhnya;
8. Bahwa oleh karena toko beserta Tanah pertapakannya yaitu :
  - 1 (satu) unit Toko beserta tanah pertapakannya, yang terletak di Gampong Blok Bengkel, Kecamatan Kota Sigli Kabupaten Pidie seluas  $\pm$  21 M2. dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Utara dengan Hak guna Bangunan no.10;
    - Selatan dengan tanah Nurdin;
    - Barat dengan Jalan Merdeka;
    - Timur dengan tanah negara;dengan alas Hak Sertifikat Hak milik Nomor. 86 tahun 1999, surat ukur tanggal 23 Mei 1999, nomor 856/1999, tidak pernah mengalihkan kepada pihak manapun baik itu dengan cara jual beli atau transaksi lainnya, maka patut menurut hukum dinyatakan toko beserta tanah pertapakannya disebut juga objek perkara dinyatakan milik sah Penggugat;
9. Bahwa oleh karena toko beserta tanah pertapakannya (objek perkara) milik sah Penggugat dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 86 tahun 2013, maka patut menurut hukum dinyatakan Sertifikat Hak milik atas nama Penggugat nomor 86 tahun 2013 adalah sah menurut hukum;

Halaman 3 dari 38 Putusan Nomor 95/PDT/2022/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

10. Bahwa oleh karena Toko beserta Tanah pertapakannya (Objek perkara) yaitu:

1 (satu) unit Toko beserta tanah pertapakannya, yang terletak di Gampong Blok Bengkel, Kecamatan Kota Sigli Kabupaten Pidie seluas  $\pm$  21 M2. dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara dengan Hak guna Bangunan no.10;
- Selatan dengan tanah Nurdin;
- Barat dengan Jalan Merdeka;
- Timur dengan tanah negara;

dengan alas Hak Sertifikat Hak milik Nomor. 86 tahun 1999, surat ukur tanggal 23 Mei 1999, nomor 856/1999 telah dinyatakan milik sah Penggugat, maka patut menurut hukum dinyatakan Perbuatan Tergugat I menguasai (objek perkara) yang milik sah Penggugat, adalah perbuatan melawan hukum;

11. Bahwa oleh karena terhadap toko beserta tanah pertapakannya (objek perkara) yaitu :

1 (satu) unit Toko beserta tanah pertapakannya, yang terletak di Gampong Blok Bengkel, Kecamatan Kota Sigli Kabupaten Pidie seluas  $\pm$  21 M2. dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara dengan Hak guna Bangunan no.10;
- Selatan dengan tanah Nurdin;
- Barat dengan Jalan Merdeka;
- Timur dengan tanah negara;

Milik sah Penggugat dengan alas Hak Sertifikat Hak milik Nomor. 86 tahun 1999, surat ukur tanggal 23 Mei 1999, nomor 856/1999, oleh Tergugat II secara tanpa hak dan melawan hukum telah menerbitkan sertifikat Hak Pakai Nomor 00004 tahun 2016, maka patut menurut hukum dinyatakan perbuatan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum;

12. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00004 tahun 2016 atas nama Tergugat I perbuatan melawan hukum, maka patut menurut hukum Sertifikat Hak Pakai nomor 00004 tahun 2016 dinyatakan tidak berkekuatan hukum;

13. Bahwa oleh karena Tergugat II telah menerbitkan Sertifikat Hak Pakai nomor 00004 tahun 2016 secara melawan hukum, maka patut menurut Hukum Tergugat II dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;

14. Bahwa oleh karena Gugatan ini timbul karena ulah Tergugat I dan Tergugat II, maka patut menurut hukum Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

membayar biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini secara tanggung renteng;

15. Bahwa terhadap penyelesaian ini telah ada usaha penyelesaiannya secara adat dan kekeluargaan, namun tidak membawa hasil, sehingga Penggugat memilih penyelesaiannya melalui Pengadilan Negeri Sigli sungguhpun dengan perasaan yang sangat berat;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sigli c/q Majelis Hakim, berkenan memanggil kami kedua belah pihak yang berperkara, pada suatu hari yang telah di tetapkan untuk itu memeriksa serta mengadili dan memutuskan dengan putusan seadil-adilnya dengan amar sebagai berikut:

## MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan objek perkara berupa :  
  
1 (satu) unit Toko beserta tanah pertapakannya, yang terletak di Gampong Blok Bengkel, Kecamatan Kota Sigli Kabupaten Pidie seluas  $\pm$  21 M2. dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara dengan Hak guna Bangunan no.10;
  - Selatan dengan tanah Nurdin;
  - Barat dengan Jalan Merdeka;
  - Timur dengan tanah negara;Milik sah Penggugat dengan alas Hak Sertifikat Hak milik Nomor. 86 tahun 1999, surat ukur tanggal 23 Mei 1999, nomor 856/1999;
3. Menyatakan Sertifikat Hak milik atas nama Penggugat nomor 86 tahun 2013 adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan Perbuatan Tergugat I menguasai (objek perkara) yang milik sah Penggugat, adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak Pakai nomor 00004 tahun 2016 atas nama Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai nomor 00004 tahun 2016 tidak berkekuatan hukum;
7. Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Perkara ini secara tanggung renteng;
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi;

Atau:

Bila mana Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, Pembanding I semula Tergugat I telah memberikan jawaban tertanggal 19 Mei 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## A. DALAM EKSEPSI

**Gugatan Penggugat kabur (Obcouur libel) atau tidak jelas dan tidak terang.**

Bahwa gugatan Penggugat kabur karena terhadap batas-batas objek sengketa yang dinyatakan dalam surat gugatan Penggugat adalah kabur tidak sesuai dengan fakta karena objek sengketa sekarang yang benar adalah 1 (satu) unit Toko beserta tanah pertapakannya yang merupakan aset Pemerintah Kabupaten Pidie yang terletak di Gampong Kramat Dalam, Kecamatan Kota sigli yang berbatas dengan:

- Utara dengan tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Pidie
- Selatan dengan tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Pidie
- Barat dengan jalan merdeka
- Timur dengan sungai (sempadan Sungai)

## **Error in Persona**

- Bahwa Gugatan Penggugat merupakan gugatan error in persona karena menempatkan Tergugat I sebagai Tergugat, seharusnya Tergugat I tidak dimasukan dalam gugatan ini karena objek sengketa merupakan tanah 1 (satu) unit Toko beserta tanah pertapakannya yang terletak di Gampong Keramat Dalam Kecamatan Kota Sigli merupakan Aset Pemerintah Kabupaten Pidie yang belum pernah dipindah tangankan kepada pihak lain, dan terhadap Aset tersebut tanpa atau tidak sepengetahuan Tergugat I telah berpindah tangan kepada penggugat dengan proses jual beli antara penggugat dengan penjual Aset Pemerintah Daerah Kabupaten Pidie yaitu Syamsul Kasem, Saifullah Kasem, Hj Surati Kasem, Hj Suryani Kasem, dan Hj Suryana Kasem dihadapan PPAT/PPATS Devinsyah Nasution nomor 513/2013 tertanggal 1 1 November 2013, akan tetapi Penggugat tidak menggugat penjual objek sengketa (Syamsul Kasem, Saifullah Kasem, Hj

Halaman 6 dari 38 Putusan Nomor 95/PDT/2022/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surati Kasem, Hj Suryani Kasem, dan Hj Suryana Kasem) seharusnya penjual objek sengketa dimasukkan sebagai Tergugat dalam gugatan ini agar tidak terjadi pengelapan hukum di kemudian hari sebab tanah aset milik Pemerintah Kabupaten Pidie tanpa atau tidak sepengetahuan Tergugat I telah dijual kepada Penggugat.

- bahwa Badan Pertanahan Nasional merupakan Instansi yang mengeluarkan semua sertifikat termasuk Akta Hak Milik nomor 86 Tahun 1999, maka Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini seharusnya menjadi Tergugat I karena telah mengeluarkan Akta Hak Milik Nomor 86 Tahun 1999 terhadap tanah Aset Pemerintah Kabupaten Pidie dan serta terhadap bangunan yang berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) tanpa sepengetahuan Tergugat I.

## **Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*)**

Bahwa gugatan penggugat merupakan gugatan kurang para pihak karena yang mengeluarkan akta jual beli adalah PPAT/ PPATS Devinsyah Nasution 513/2013 tertanggal 11 November 2013, maka PPAT/PPATS Devinsyah Nasution juga di tarik dalam gugatan ini. Oleh karena itu gugatan ini adalah gugatan yang tidak lengkap (Kurang Para Pihak).

## **Pengadilan Negeri tidak berhak mengadili perkara.**

Bahwa yang berhak mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara karena gugatan Penggugat mengenai penerbitan 2 (dua) sertifikat yaitu Sertipikat Hak Milik nomor 86 tahun 1999 dan Sertipikat Hak Pakai nomor 00004 tahun 2016, dengan demikian pengadilan Negeri Sigli tidak berhak mengadili dan sepatutnya gugatan ini tidak dapat diterima.

Maka berdasarkan Eksepsi diatas sudah sepantasnya Majelis Hakim yang mulia untuk menolak seluruhnya gugatan penggugat dan gugatan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke veerklaard).

## **B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat menolak seluruhnya dalil gugatan Penggugat, kecuali hal yang diakui secara tegas dalam Jawaban Tergugat I;
2. Bahwa pernyataan Penggugat dalam poin 1 surat gugatannya menyatakan bahwa Penggugat mempunyai 1 (satu) unit Toko beserta tanah pertapakannya, yang terletak di..... dst. bahwa terhadap pernyataan Penggugat tersebut adalah salah (tidak benar), yang benar adalah Pemerintah Kabupaten Pidie mempunyai Aset seluas 265 m<sup>2</sup> yang terletak di Gampong Keramat Dalam Kecamatan Kota Sigli berdasarkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00004 tahun 2016 berbatas dengan :
  - Barat dengan jalan merdeka.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur dengan sungai ( sempadan Sungai).
- Selatan dengan tanah pemerintah Daerah kabupaten Pidie.
- Utara dengan Jalan Perdangangan.

Bahwa yang menjadi sengketa saat ini adalah tanah seluas  $\pm 21 \text{ m}^2$  merupakan bagian dari keseluruhan aset Pemerintah Daerah seluas  $265 \text{ m}^2$  dan terhadap aset tanah seluas  $\pm 21 \text{ m}^2$  berserta 1 (satu) bangunan Toko berstatus Sertipikat Hak Pakai Nomor 00004 Tahun 2016 dengan batas batas sebagai berikut:

- Utara dengan tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Pidie
- Selatan dengan tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Pidie
- Barat dengan jalan merdeka
- Timur dengan sungai ( sempadan Sungai )

dan selain tanah seluas  $\pm 21 \text{ m}^2$  berserta 1 (satu) bangunan Toko bukan Objek sengketa.

3. Bahwa pernyataan Penggugat pada point 2 yang memperoleh 1 (satu) bangunan Toko beserta tanah pertapakannya yang terletak di Gampong Blok Bengkel, Kecamatan Kota Sigli Kabupaten Pidie seluas  $\pm 21 \text{ m}^2$  dengan cara membeli berdasarkan Akta jual beli PPAT/PPATS Deviansyah Nasution tanggal 11 November 2013 Nomor 513/2013 ...dst adalah tidak dapat dianggap benar dikarenakan Toko beserta tanah pertapakan tersebut jelas merupakan bagian dari Aset Kabupaten Pidie sebagaimana tercantum dalam Sertipikat Hak Pakai Nomor 00004 Tahun 2016 atas nama Pemerintah Kabupaten Pidie, dengan petunjuk penerbitannya :

- Surat Perjanjian Nomor 106 PST 1983 Tanggal 1 April 1984
- Surat Pernyataan Aset Nomor 590/052/2014 Tanggal 2 Juni 2014.

Bahwa dari kenyataannya Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara membeli aset Pemerintah Daerah Kabupaten Pidie tanpa memperhatikan asas itikad baik dalam jual beli yang termuat dalam Akta Jual Beli tanggal 11 November 2013 Nomor 513/2013 tersebut yaitu dengan tidak melihat asal-usul tanah yang dibeli oleh penggugat dari Penjual yaitu Syamsul Kasem, Saifullah Kasem, Hj. Surati Kasem, Hj. Suryani Kasem, Hj. Suryana Kasem, (Keempat tersebut adalah Penjual), padahal diketahuinya bahwa dalam sertipikat Penggugat Nomor 86 Tahun 1999 tersebut tercantum asal-usulnya berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Istimewa Aceh Tanggal 15 Juni 1985 Nomor : 29/ HGB/ DA/ 1985, yang merupakan Hak Guna Bangunan satu kesatuan dari Surat Perjanjian Nomor 106 PST



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1983 Tanggal 1 April 1984 atas pendirian Bangunan diatasnya, sehingga Toko dan tanah tersebut jelas dan nyata asset Pemerintah Kabupaten Pidie;

4. Bahwa Pernyataan Penggugat pada point 3, yang menyatakan Bahwa transaksi jual beli dimaksud yang dibuat dihadapan PPAT/ PPATS Deviansyah Nasution dengan Akta Jual Beli tanggal 11 November 2013 Nomor 513/2013 bertindak selalu penjual yaitu:

- Syamsul Kasem;
- Saifullah Kasem;
- Hj. Surati Kasem;
- Hj. Suryani Kasem;
- Hj. Suryana Kasem;

(Keempat tersebut adalah Penjual)

Bahwa setelah Tergugat I mempelajari dan menelusuri, seharusnya Penggugat memasukkan Penjual tersebut kedalam perkara ini sebagai Tergugat karena jelas Toko dan tanah pertapakannya menurut pengakuan Penggugat diperoleh dari penjual tersebut diatas, akan tetapi Penggugat tidak menggugat penjual sedangkan Tergugat I tidak ada hubungannya dengan Penggugat terkait objek sengketa.

5. Bahwa Pernyataan Penggugat pada point 5, yang menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 0004 tahun 2016 yang dimaksud oleh Tergugat untuk atas nama tergugat I secara tanpa Hak dan melawan Hukum....."dst adalah salah, penerbitan sertipikat yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional telah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan Tergugat I telah melalui proses administrasi pengurusan sertipikat sebagaimana mestinya dimulai dengan pengajuan, pengukuran, penandatanganan saksi hingga selesai, maka penerbitan sertipat Hak Pakai Nomor 0004 tahun 2016 adalah sah menurut hukum, jikapun ada yang dirugikan adalah Pemerintah Kabupaten Pidie bukan Penggugat.

6. Bahwa Pernyataan Penggugat pada point 7 surat gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini mempunyai bukti yang cukup...dst, terhadap pernyataan tersebut dapat Tergugat I jelaskan bahwa gugatan Penggugat tidak memiliki bukti yang cukup, maka patut menurut hukum Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini untuk menolak seluruhnya gugatan Penggugat dan berdasarkan Daftar Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya Sertipikat Penggugat Nomor 86 Tahun 1999 menunjukkan sertipikat milik penggugat tersebut dijadikan Hak Tanggungan oleh Penggugat untuk mendapat keuntunsan dari pihak Bank PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) sebesar Rp.400.000.000.-, namun

Halaman 9 dari 38 Putusan Nomor 95/PDT/2022/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kenyataannya ketika Pemerintah Kabupaten Pidie meminta bantuan Kejaksaan Negeri Pidie selaku Jaksa Pengacara Negara untuk menelusuri kebenaran Sertipikat milik Penggugat tersebut dengan cara menyurati Pimpinan Cabang BRIS (BSI) Sigli berdasarkan Surat Nomor B-2363/ L. 1.11/ GS. 1/09/2021 tanggal 22 September 2021 perihal Permohonan Informasi Terkait Hak Tanggungan Sertifikat Hak Milik Nomor 86 atas Nama Zakaria Umar, maka Pihak Bank memberikan keterangan Sertipikat Nomor 86 Tahun 1999 tersebut akan dipelajari dan tidak lama kemudian Pihak Bank mengembalikan sertipikat tersebut kepada Penggugat dan tidak menjadikan Hak Tanggungan lagi dikarenakan asasl-usul sertipikat dimaksud merupakan dari Hak Guna Bangunan sesuai dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Istimewa Aceh Tanggal 15 Juni 1985 Nomor 29/ HGB/ DA/ 1985 yang harusnya diverifikasi terlebih dahulu oleh Pihak Bank.

7. Bahwa Pernyataan Penggugat pada point 8 yang menyatakan Toko beserta tanah pertapakannya yaitu 1 (satu) unit Toko beserta tanah pertapakannya, yang terletak di gampong Blok Bengkel..dst. Bahwa oleh karena Toko dan tanah pertapakan yang menjadi objek sengketa adalah bagian dari aset milik Pemerintah Kabupaten Pidie sesuai dengan Sertipikat Hak Pakai nomor 00004 tahun 2016 maka sangat patut menurut hukum untuk dinyatakan bahwa Toko beserta tanah pertapakannya yang terletak di Gampong Keramat Dalam, Kecamatan Kota Sigli Kabupaten Pidie seluas  $\pm 21 \text{ m}^2$  adalah sah milik Pemerintah Kabupaten Pidie.
8. Bahwa Pernyataan Penggugat pada point 9 yang menyatakan Toko beserta tanah pertapakannya (objek perkara) milik sah Penggugat...dst. Bahwa oleh karena Toko dan tanah pertapakan yang menjadi objek sengketa adalah bagian dari aset milik Pemerintah Kabupaten Pidie sesuai dengan alas Hak Pakai nomor 00004 tahun 2016 beserta petunjuk penerbitannya, maka patut menurut hukum untuk menyatakan Sertipikat Hak milik nomor 86 tahun 1999 tidak sah menurut hukum.
9. Bahwa Pernyataan Penggugat pada point 10 yang menyatakan bahwa karena terhadap Toko beserta tanah pertapakannya (objek perkara) yaitu 1 (satu) unit Toko beserta tanah pertapakannya, yang terletak di gampong Blok Bengkel..dst. Bahwa oleh karena Toko dan tanah pertapakan yang menjadi objek sengketa adalah bagian dari aset milik Pemerintah Kabupaten Pidie sesuai dengan alas Hak Pakai nomor 00004 tahun 2016 telah dinyatakan milik sah Pemerintah Kabupaten Pidie maka sah menurut hukum bagi Pemerintah Kabupaten Pidie untuk menguasai dan bahkan memeliharanya.

## 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

10. Bahwa Pernyataan Penggugat pada point 12 yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I menerbitkan sertipikat Hak Pakai Nomor 0004 Tahun 2016 atas nama Tergugat I perbuatan melawan hukum...dst. Bahwa karena penguasaan yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Pidie adalah sah menurut hukum sesuai dengan kepemilikan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00004 tahun 2016 yang dikeluarkan oleh BPN maka patut menurut hukum dinyatakan sertipat Hak Hak milik nomor 86 tahun 1999 dinyatakan tidak berkekuatan hukum.
11. Bahwa Pernyataan Penggugat pada point 14 yang menyatakan gugatan ini timbul oleh ulah Tergugat I dan ...dst. Bahwa oleh karena gugatan Pengugat tidak mendasar maka patut menurut hukum agar Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa perkara dapat menolak gugatan para Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklard).

### Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

### Dalam Pokok Perkara

1. Menerima Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan para Penggugat kabur (obscuur libet) dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (nietontvanlijk verklaard);
3. Menyatakan objek sengketa adalah Aset Pemerintah Kabupaten Pidie;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat Nomor 86 Tahun 2013 adalah tidak sah menurut hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I adalah perbuatan yang tidak melawan hukum;
6. Menyatakan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00004 Tahun 2016 berkekuatan hukum;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
8. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini;

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, Pembanding II semula Tergugat II telah memberikan jawaban tanggal 19 Mei 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

### Pengadilan Negeri Sigli tidak berwenang mengadili perkara *aquo*

1. Dalam Petitum Nomor 5, Penggugat meminta Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* untuk "*Menyatakan perbuatan Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak pakai Nomor :00004 tahun 2016 atas nama Tergugat I.....adalah perbuatan melawan hukum*;
2. Begitu juga dalam Petitum Nomor 6, Penggugat meminta Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* untuk "*Menyatakan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00004 tahun 2016 atas nama Tergugat I..... tidak berkekuatan hukum*;
3. Berdasarkan redaksi petitum tersebut, diketahui bahwa selain sengketa kepemilikan hak atas tanah, sengketa *aquo* juga masuk kategori Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*) yang didefinisikan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*) sebagai: "*sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintah, atau tidak mempunyai kekuatan hukum beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan*";
4. Berdasarkan Ketentuan Pasal 2 ayat (1) Perma 2 / 2019, diketahui bahwa Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha Negara;
5. Apabila Penggugat memintakan kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka perbuatan melawan/melanggar hukum yang dimaksud pastinya bukanlah sekedar *onrechmatige daad*, tetapi *onrechmatige overheidsdaad* (perbuatan melawan/melanggar hukum oleh pejabat pemerintahan) karena Sertipikat Hak Pakai tersebut diterbitkan oleh Tergugat II selaku Pejabat Pemerintahan yang berwenang dalam hal penerbitan sertipikat hak atas tanah;

Halaman 12 dari 38 Putusan Nomor 95/PDT/2022/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Pasal 11 Perma 2 / 2019 menyatakan bahwa "*perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (onrechmatige overheidsdaad) yang sedang diperiksa atau diadili pengadilan negeri, pengadilan negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili;*
7. Berdasarkan argumentasi di atas, sudah seyogyanya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Pengadilan Negeri Sigli tidak berwenang mengadili perkara perbuatan melanggar hukum oleh Pejabat Pemerintahan;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua hal yang telah Tergugat II sampaikan pada Jawaban Dalam Eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Jawaban Dalam Pokok Perkara ini;
2. Setelah membaca keseluruhan Gugatan, khususnya yang dimaksud dalam Petitum Nomor 5, 6 dan 7, dapat diketahui bahwa dilibatkannya Tergugat II dalam perkara ini sehubungan dengan tindakan Tergugat II yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00004 Tahun 2016 yang mana bidang tanah yang dimaksud dalam sertipikat hak pakai tersebut terletak di Gampong Kramat Dalam, Kecamatan Kota Sigli,, Kabupaten Pidie, Provinsi Aceh;
3. Berhubung Para Penggugat mengajukan gugatan terhadap eksistensi sertipikat hak pakai tersebut melalui peradilan umum karena Para Penggugat menitikberatkan kasus ini dalam kategori sengketa kepemilikan, maka Tergugat II memberikan Jawaban Dalam Pokok Perkara sebatas hal-hal terkait pembuktian keperdataan saja;
4. Berdasarkan data yang terdapat di Kantor Pertanahan Kabupaten Pidie, diketahui bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 00004 diterbitkan berdasarkan Surat Perjanjian Nomor 106/PST/1983 tanggal 01 April 1983. Dan Surat Pernyataan Aset Nomor 590/052/2014;
5. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dari sudut pembuktian hak (baca: keperdataan, mengingat bahwa Penggugat menempuh mekanisme gugatan melalui Pengadilan Negeri Sigli), dapat disimpulkan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00004 an. Pemerintah Kabupaten Pidie yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan *ius constitutum* yang mengatur tata cara penerbitan sertipikat hak atas tanah;

Halaman 13 dari 38 Putusan Nomor 95/PDT/2022/PT BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Pakai Nomor 00004 an. Pemerintah Kabupaten Pidie dilakukan oleh Tergugat II dalam kapasitas selaku Pejabat Pemerintahan yang berwenang dalam hal penerbitan sertipikat hak atas tanah;
7. Oleh karena itu, dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Perma 2 / 2019, sudah seyogyanya petitum-petitum Penggugat khususnya yang berkaitan dengan Tergugat II (Petitum Nomor 5,6 &7) ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*;

Berdasarkan Jawaban yang telah diajukan ini, Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Sigli tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau sekurang-kurangnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas eksepsi mengenai kewenangan mengadili (absolut) dari Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Pengadilan Negeri Sigli telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Sgi, tanggal 23 Juni 2022, yang amarnya adalah sebagai berikut:

### MENGADILI :

1. Menolak eksepsi Para Tergugat;
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian atas gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Sigli telah menjatuhkan Putusan Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Sgi, tanggal 8 September 2022, yang amarnya adalah sebagai berikut:

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi dari Para Tergugat untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan objek perkara beserta tanah pertapakannya, yang terletak di Gampong Blok Bengkel, Kecamatan Kota Sigli, Kabupaten Pidie seluas kurang lebih 21 (dua puluh satu) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan Hak Guna Bangunan No. 10;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Nurdin;
  - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Merdeka;
  - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Negara;Adalah milik sah Penggugat dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor 86 Tahun 1999 dan Surat Ukur tanggal 23 Mei 1999 Nomor 856/1999;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat Nomor 86 Tahun 1999 adalah sah menurut Hukum;
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I menguasai (objek perkara) yang milik sah Penggugat, adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak Pakai nomor 00004 tahun 2016 atas nama Tergugat I merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00004 Tahun 2016 tidak berkekuatan hukum;
7. Menghukum Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara ini;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp1.660.000,00 (satu juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding II semula Tergugat II tidak hadir ketika pembacaan putusan maka Pengadilan Negeri Sigli Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Sgi, tanggal 8 September 2022 tersebut telah diberitahukan berdasarkan Relaas pemberitahuan Putusan kepada Kuasa Hukum Tergugat II pada hari Jumat tanggal 9 September 2022 yang disampaikan oleh Sulaiman,SH Panitera/ Jurusita pada Pengadilan Negeri Sigli;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Bna, tanggal 19 September 2022, yang dibuat oleh Sulaiman,S.H, Panitera Pengadilan Negeri Sigli yang menerangkan bahwa Pemanding I semula Tergugat I telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sigli Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Sgi, tanggal 8 September 2022, dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat, Pemanding II semula Tergugat II pada tanggal 20 September 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pemanding I semula Tergugat I telah mengajukan Memori Banding tanggal 13 September 2022, yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sigli tanggal 27 September 2022, dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat, Pemanding II semula Tergugat II pada tanggal 27 September 2022;

Menimbang, bahwa begitupun berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Bna, tanggal 19 September 2022, yang dibuat oleh Sulaiman,S.H, Panitera Pengadilan Negeri Sigli yang menerangkan bahwa Pemanding II semula Tergugat II telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Sigli Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Sgi, tanggal 8 September 2022, dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat, Pemanding I semula Tergugat I pada tanggal 26 September 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pemanding II semula Tergugat II telah mengajukan Memori Banding yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sigli tanggal 5 Oktober 2022, dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat, Pemanding I semula Tergugat I pada tanggal 6 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding para Pemanding semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Bandingnya tanggal 6 Oktober 2022, yang diterima oleh Kepaniteraan Negeri Sigli tanggal 6 Oktober 2022, dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Pemanding I dan Pemanding II semula Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 7 Oktober 2022 dan 12 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Sigli pada tanggal 20 September 2022, telah memberitahukan kepada Pemanding I dan Pemanding II semula Tergugat I dan Tergugat II dan Terbanding semula Penggugat, kesempatan untuk memeriksa berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan tersebut;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 16 dari 38 Putusan Nomor 95/PDT/2022/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

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II 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 oleh Pembanding I semula Tergugat I pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### PARA PIHAK TIDAK LENGKAP

Bahwa berdasarkan bukti P-I milik Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 86 Tahun 1999 dimana asal usul Sertipikat Hak Milik Nomor 86 tahun 1999 adalah berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Istimewa Aceh Tanggal 15 Juni 1985 Nomor : 29/HGB/ DA/1985, yang merupakan Hak Guna Bangunan, sehingga atas dasar Hak Guna Bangunan menegaskan bahwa objek sengketa bukan milik Penggugat hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 35 UU Pokok Agraria dimana disebutkan bahwa Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah **yang bukan miliknya sendiri**, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, dan di dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 86 tahun 1999 Penggugat memperoleh sertipikat tersebut dengan membeli dari Syamsul Kasem, Saifullah Kasem, Hj. Surati Kasem, Hj. Suryani Kasem dan Hj. Suryana Kasem (selanjutnya disebut pihak penjual)

bahwa seharusnya judex factie tingkat pertama memutuskan menarik pihak penjual sebagai pihak dalam perkara ini agar menjadi jelas darimana dasar hukum penggugat untuk menyatakan tanah yang menjadi objek sengketa a quo adalah milik penggugat bahkan sangat jelas dasar diterbitkan sertipikat adalah Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Istimewa Aceh Tanggal 15 Juni 1985 Nomor : 29/HGB/DA/1985 merupakan hak Guna Bangunan atas tanah Negara.

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pertimbangan majelis Hakim tingkat pertama pada hal 24 menerangkan menimbang bahwa majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I, yang menyangkut tentang gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), tidak mendasar dan harus ditolak seterusnya..." disini dapat Tergugat I sekarang Pembanding I jelaskan bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Sigli nomor 5/Pdt.G/2022/PN.Sgi, Majelis Hakim sudah keliru dalam memutuskan perkara tersebut karena menurut Fakta-fakta di persidangan

Halaman 17 dari 38 Putusan Nomor 95/PDT/2022/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

setempat (PS) yang dihadiri oleh Para Pihak bahwa Toko beserta tanah pertapakannya berbatas dengan :

- Utara dengan tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Pidie
- Selatan dengan tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Pidie
- Barat dengan jalan merdeka
- Timur dengan sungai (sempadan sungai).

Maka berdasarkan Bukti di persidangan setempat (PS) yang di hadiri oleh semua majelis Hakim serta dari pihak Penggugat sekarang Terbanding dan pihak Tergugat I sekarang Pembanding I semua melihat letak objek sengketa sebelah timur berbatas dengan sempadan sungai bukan dengan dengan Tanah Negara sebagaimana dalam gugatan penggugat, hal ini menunjukan bahwa batas dalam gugatan berbeda dengan batas pada saat dilakukan Persidangan Setempat, kemudian di sebelah selatan dalam dalil gugatan Penggugat berbatas dengan tanah Nurdin, sedangkan pada saat Persidangan Setempat semua pihak mengakui bahwa sebelah selatan berbatas dengan tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Pidie yang sudah dibangun Taman Kota yang merupakan satu kesatuan dengan sertifikat hak pakai Nomor 00004 Tahun 2016 atas nama pemegang hak Pemerintah Kabupaten Pidie, hakim tingkat pertama tidak sedikitpun mempertimbangkan hasil Persidangan Setempat dan dengan semena mena menyatakan batas-batas yang dikemukakan Penggugat yang benar dengan tidak mempertimbangkan kondisi pada saat pemeriksaan setempat.

2. Bahwa pertimbangan majelis Hakim tingkat pertama sangat keliru telah mengalihkan objek sengketa yang merupakan tanah 1 (satu) unit Toko beserta tanah pertapakannya yang terletak di Gampong Keramat Dalam Kecamatan Kota Sigli merupakan Aset Pemerintah Kabupaten Pidie yang belum pernah dipindahtangankan kepada pihak lain, baik dalam penerapan hukum maupun pertimbangan hukum telah Mengabulkan gugatan semula penggugat sekarang Terbanding karena dalam sertipikat penggugat sekarang Terbanding nomor 86 tahun 1999 tersebut tercantum asal usulnya objek sengketa berdasarkan keputusan Gubernur Kepala Daerah Istimewa Aceh Tanggal 15 Juni 1985 nomor : 29/HGB/DA/1985, yang merupakan Hak Guna Bangunan, hal ini tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 35 UU Pokok Agraria dimana disebutkan bahwa Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, oleh karena itu penerbitan akta

Halaman 18 dari 38 Putusan Nomor 95/PDT/2022/PT BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

jual beli milik penggugat sekarang Terbanding adalah cacat hukum karena mengeluarkan akta jual beli atas dasar keputusan Gubernur Kepala Daerah Istimewa Aceh Tanggal 15 Juni 1985 nomor : 29/HGB/DA/1985, maka sangat jelas bahwa objek sengketa asal usulnya adalah hak guna bangunan merupakan tanah negara dan aset milik Pemerintah Kabupaten Pidie yang tidak mungkin terbit akta jual beli. Bagaimana bisa pihak penjual tidak digugat padahal dengan tidak beritikad baik telah menjual tanah yang ada Hak Guna Bangunan di atasnya, sehingga adanya indikasi penggelapan hukum oleh Penggugat, untuk itu mohon Majelis Hakim Tinggi untuk menilai kembali putusan Pengadilan Negeri Sigli Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN.Sgi yang telah merugikan Pemanding.

Bahwa pertimbangan hukum majelis Hakim tingkat pertama pada poin 3 halaman 36 Menyatakan Menyatakan Sertifikat Hak Milik atas nama penggugat sekarang Terbanding Nomor 86 Tahun 1999 adalah sah menurut Hukum..." dapat semula Tergugat I sekarang Pemanding I mempertanyakan bagaimana keputusan majelis Hakim Pengadilan Negeri Sigli yang mengatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 86 tahun 1999 sah demi hukum karena penggugat sekarang Terbanding mendapatkan sertifikat tersebut dengan cara membeli pada Ahli Waris M. Kasem yang tercantum didalam Sertifikat tersebut dan dikeluarkan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Istimewa Aceh Tanggal 15 Juni 1985 Nomor : 29/HGB/ DA/1985. yang merupakan Hak Guna Bangunan, sehingga seluruh Toko dan Tanah pertapakannya jelas dan nyata asset milik Pemerintah Kabupaten Pidie, majelis judex factie tingkat pertama tidak mempertimbangkan terkait asal usul terbitnya sertipikat dan hanya mempertimbangkan terkait hak yang paling kuat adalah hak yang terbit terlebih dahulu tanpa melihat asal usul dan asal usul tersebut tidak sedikitpun menjadi pertimbangan majelis hakim tingkat pertama.

Bahwa dalam pertimbangannya Majelis Hakim mengkaji terkait asas itikad baik yang dilakukan oleh Terbanding (Penggugat), namun Majelis Hakim yang memutus perkara A Quo keliru dalam memaknai asas itikad baik dimaksud, berdasarkan gugatan yang diajukannya, pihak penggugat (yang mengaku sebagai pemilik asal) pada dasarnya harus mendasari gugatannya dengan bukti yang memadai bahwa dirinya adalah pihak yang berhak/berwenang atas tanah objek sengketa. Menurut MARI, gugatan kepemilikan ini tidak cukup dibuktikan dengan girik atau tanda pendaftaran sementara (Putusan MARI No. 230 PK/PDT/2005). Gugatan yang tidak disertai bukti kepemilikan, akan berakibat pada lemahnya gugatan tersebut,

Halaman 19 dari 38 Putusan Nomor 95/PDT/2022/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)

Halaman 19



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga akan ditolak apabila tergugat dapat membuktikan sebaliknya (Putusan MARI No. 765 PK/Pdt/2009). Meski demikian, dalam sebuah perkara lain, MARI sepertinya menerima pembuktian kepemilikan dengan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (Putusan MARI No. 691 K/Pdt/2013). Pada sisi sebaliknya, Pembeli juga harus membuktikan bahwa ia adalah pembeli yang beritikad baik. Untuk membuktikan apakah jual beli tanah sengketa diperoleh dengan cara yang benar, berdasarkan asas kepatutan (*billijkheidsbeginsef*), Pembeli dapat diminta untuk membuktikannya, karena apabila benar telah membeli tanah tersebut, maka ia dianggap lebih mudah membuktikan hal itu (Putusan MARI No. 1498 K/Pdt/2006). Kemudian, apabila Tergugat tak dapat membuktikan bahwa ia adalah Pembeli Beritikad Baik, (karena) tidak ada seorang saksipun yang melihat secara langsung jual beli tersebut, maka syarat terang dan tunai dianggap tidak terpenuhi (Putusan MARI No. 691 K/Pdt/2013). Putusan MARI No. 691 K/Pdt/2013177, Dalam perkara ini, tergugat mengklaim memperoleh tanah dari jual beli dan telah menguasai obyek sengketa sekitar 50 tahun. Penalaran Hakim dalam perkara ini menelusuri apakah pembeli beritikad baik dengan membuktikan terlebih dahulu peralihan haknya, bukan siapa pemegang *bezit*. Perbedaan prinsipil antara *bezit* dan jual beli adalah *bezit* semata mata mengenai penguasaan, sedangkan pembeli yang beritikad baik lebih menyangkut diperolehnya hak. Persoalan pembeli menguasai atau tidak, adalah persoalan lain. Bisa saja orang yang menguasai tanah adalah orang yang diberi kepercayaan untuk tinggal oleh pemilik. Bagaimanapun, Hakim berpendapat jual beli harus dilakukan secara terang dan tunai. Bukti surat jual beli harus dibuat di hadapan aparat yang berwenang, yaitu minimal Kepala Desa.

3. Bahwa terkait fakta dipersidangan Terggugat sekarang Pembanding I menilai pihak Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah sangat keliru dalam hal memutuskan perkara Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN.Sgi tentang perbuatan melawan hukum, Menurut **Pasal 1365 KUHPerdara**, setiap orang yang melakukan perbuatan melawan hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut. karena pada dasarnya yang dikatakan perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur atau syarat yaitu perbuatan yang melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku, melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, maka dalam hal ini Terggugat sekarang Pembanding I dalam penguasaan terhadap Objek sengketa atas dasar Hak Pakai Nomor 00004 Tahun 2016 atas nama Pemegang Hak Pemerintah Kabupaten Pidie. terkait jual Beli yang dibuat/diterbitkan oleh PPAT/PPATS Devinsyah Nasution tanggal 11

Halaman 20 dari 38 Putusan Nomor 95/PDT/2022/PT BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2013 dengan Nomor 513/2013 yang dibeli oleh Penggugat dari penjual yaitu Samsul Kasem, Saifullah Kasem, Hj. Surati Kasem, Hj. Suryani Kasem, Hj. Suryana Kasem, (yang keempat tersebut adalah penjual) yang jual beli tersebut tidak sepegetahuan Tergugat I sekarang Pembanding I, menyangkut jual beli pihak Penggugat juga seharusnya memeriksa terlebih dahulu asal usul tanah sebelum membeli (objek sengketa) padahal dalam sertifikat penggugat nomor 86 tahun 1999 tersebut tercantum asal usulnya berdasarkan keputusan Gubernur Kepala Daerah Istimewa Aceh Tanggal 15 Juni 1985 nomor : 29/HGB /DA/1985, yang merupakan Hak Guna Bangunan, hal ini tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 35 UU Pokok Agraria dimana disebutkan bahwa Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah **yang bukan miliknya sendiri**, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun, oleh karena itu penerbitan akta jual beli milik Penggugat adalah cacat hukum karena mengeluarkan akta jual beli atas dasar keputusan Gubernur Kepala Daerah Istimewa Aceh Tanggal 15 Juni 1985 nomor : 29/HGB /DA/1985, maka sangat jelas bahwa objek sengketa asal usulnya adalah hak guna bangunan merupakan tanah negara dan aset milik Pemerintah Kabupaten Pidie yang tidak mungkin terbit akta jual beli. bagaimana dikatakan oleh hakim tingkat pertama bahwa Tergugat I sekarang pembanding I melakukan perbuatan melawan hukum, padahal pihak penjual yang sudah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjual tanah yang asal usulnya adalah Hak Guna Bangunan.

Pembeli dalam hal ini semula Penggugat sekarang Terbanding tidak dapat dikualifikasikan sebagai Pembeli Beritikad Baik, karena pada saat pembelian sama sekali tidak meneliti dan menyelidiki secara cermat hak dan status para penjual atas tanah perkara (Putusan MARI No. 1816 K/Pdt.1989 dan Putusan MARI No. 4340 K/ Pdt/1986). Putusan-putusan ini pada dasarnya menekankan kepada Pembeli untuk tidak begitu saja percaya penjelasan Penjual, melainkan juga harus bertindak secara responsif (bertanggung jawab) mencari tahu dan meneliti terlebih dahulu, sebelum dan saat jual beli tanah dilakukan.

Bahwa hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A Quo keliru memahami asal usul objek tanah, yang seharusnya Majelis Hakim memeriksa dokumen yang ada pada Tergugat I dan Tergugat II (Pembanding I dan Pembanding II), yang seharusnya Majelis Hakim dalam putusannya mempertimbangkan :

- (1) Adanya sertifikat hak atas tanah (Putusan MARI No. 765 PK/Pdt/2009);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (2) Kewenangan pihak yang mengalihkan, misalnya berlaku atau tidaknya surat kuasa (Putusan MARI No. 4340 K/Pdt/1986);
- (3) Pihak yang secara nyata menguasai objek tersebut (Putusan MARI No. 1847 K/Pdt/2006; No. 1923 K/Pdt/2013);
- (4) Jika terkait tanah waris, perlu dipastikan adanya persetujuan (semua) Ahli Waris (Putusan MARI No. 4340 K/Pdt/1986; No. 1816 K/Pdt/1989; Putusan PN Kutai Barat No. 22/Pdt.G/2013/PN.KUBAR);
- (5) Jika terkait tanah yang merupakan harta bersama (harta gono gini), perlu dipastikan adanya persetujuan pasangan (Putusan MARI No. 114 K/Pdt/2013);
- (6) Perkara sengketa yang masih berjalan atau putusan pengadilan terkait tanah obyek jual beli (Putusan MARI No. 1861 K/Pdt/2005; No. 114 K/Pdt/2013);
- (7) Status tanah, yaitu bahwa tanah yang berstatus tanah negara tidak dapat dijual belikan (Putusan Mahkamah Agung No. 429 K/Pdt/2003).

Apabila pembeli dalam hal ini Penggugat (Terbanding) tidak memeriksa secara seksama dan meneruskan transaksi, maka **pembeli tidak dikualifikasikan sebagai pembeli beritikad baik, sehingga secara hukum posisinya tidak dilindungi.**

Bahwa seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara A Quo dalam pertimbangan dan putusannya memperhatikan Yurisprudensi Putusan MARI No. 1816 K/Pdt/1989/179 yakni Hakim mempertimbangkan bahwa pembeli tidak beritikad baik, karena Pembeli dianggap tidak melakukan perbuatan apapun untuk meneliti objek jual beli. Putusan ini pada dasarnya mewajibkan Pembeli untuk bertindak responsif dalam meneliti fakta material terkait pembelian yang dilakukannya. Jika Pembeli buta huruf sehingga tidak mungkin membaca data yuridis, Pembeli juga dapat memeriksa data fisik, misalnya dengan bertanya kepada tetangga yang berbatasan dengan objek tanah, atau bertanya kepada Kepala Kampung. **Artinya, putusan dalam perkara ini mengembangkan itikad baik tidak hanya digantungkan tahu tidaknya pembeli terhadap adanya cacat cela dalam peralihan hak atas tanah yang dibelinya, tetapi juga harus dibuktikan bahwa apakah Pembeli telah benar-benar secara responsif mencermati dan meneliti baik data yuridis, maupun data fisik, sebelum dan saat jual beli terkait dilakukan.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa diketahui berdasarkan hasil sinkronisasi dokumen antara Pertanahana Kabupaten Pidie dengan Pemerintah Kabupaten Pidie terkait dengan objek tanah A Quo, maka diperoleh keterangan dari Kakan Pertanahan Kabupaten Pidie terhadap tanah tersebut pada tahun 2014 Pemda Pidie pernah mengajukan pensertifikatan Tanah terhadap beberapa persil tanah termasuk objek Tanah A Quo, namun Pertanahan Kab. Pidie memberikan kesempatan kepada Pemda Pidie untuk menyiapkan data-data pendukung terkait dengan pensertifikatan tersebut, selanjutnya pada Tahun 2016 pihak Pertanahan Kab. Pidie telah mengeluarkan sertifikat keseluruhan termasuk Objek Sengketa dalam perkara A Quo yang mendasarkan kepada surat perjanjian sewa menyewa dikarenakan keseluruhan yang didalamnya adanya objek sengketa termasuk bagian dari keputusan Gubernur Kepala Daerah Istimewa Aceh Tanggal 15 Juni 1985 nomor : 29/HGB /DA/1985. Dengan demikian objek tanah a quo tersebut termasuk dalam kepemilikan Pemda Pidie, hal tersebut mempertegas adanya keterlibatan Majelis Hakim untuk membuktikan asal usul kepemilikan asal yaitu Almarhum Sdr. Geuchik Kasim, yang notabene yang bersangkutan adalah Geuchik di gampong setempat.

4. Di dalam persidangan Penggugat sekarang terbanding menghadirkan Ada 2 (dua) orang saksi dimuka persidangan adalah sebagai berikut;

- saksi M. Yusuf Bin Ibrahim bersaksi bahwa tidak tahu letak Objek sengketa karena menyatakan objek sengketa berbatas dengan;
  - Utara dengan laut,
  - Selatan dengan Pasar ikan sekarang kosong,
  - Barat dengan kali,
  - Timur dengan jalan

Berdasarkan keterangan saksi di atas tidak sesuai dengan persidangan setempat (PS) dan juga tidak sesuai dengan pernyataan Penggugat sendiri baik dalam surat gugatan maupun bukti surat yang diajukan, selain itu semua keterangan saksi ini mengakui bahwa objek sengketa adalah milik Pemerintah Kabupaten Pidie dengan menyatakan batas-batas antara lain dengan pasar ikan milik Pemerintah Kabupaten Pidie dan dengan Kali (sungai). Saksi M. Yusuf Ibrahim juga bersaksi bahwa tidak tahu asal usul Penggugat mendapatkan Sertipikat Objek sengketa yang terletak di Gampong Blok Bengkel, Kecamatan Kota Sigli Kabupaten Pidie.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi Harbaini Bin Husen menyatakan bahwa tidak mengetahui tentang objek sengketa, bahkan saksi menyatakan jumlah toko berjumlah antara 8 s/d 10 buah saja, Saksi hanya tahu objek sengketa terbit 2 (dua) buah sertipikat yang diceritakan oleh Penggugat 1 (satu) hari sebelum bersaksi di Pengadilan Negeri Sigli, selain itu saksi juga tidak tahu luas beserta batas-batasnya, juga saksi tidak tahu asal usul objek sengketa, maka jelas keterangan saksi tidak perlu didengar karena terlalu memaksakan diri untuk bersaksi padahal saksi tidak tahu apa apa

Bahwa Tergugat I sekarang Pembanding I juga menghadirkan saksi-saksi untuk didengar keterangan dipersidangan yaitu :

1. Saksi Junaidi lahir di Sigli tanggal 10 Agustus 1970 dan tinggal di Gampong Keramat Dalam sejak lahir telah disumpah untuk mendengarkan keterangannya, Saksi Junaidi menyatakan bahwa sekitar 25 tahun yang lalu saat menjabat sebagai Unsur Pemuda desa Kramat Dalam kecamatan Kota Sigli berdasarkan perintah kepala desa Kramat Dalam Kecamatan Kota Sigli Kabupaten Pidie bersama 3 tokoh desa untuk memasang patokan batas Gampong Kramat Dalam Kecamatan Kota Sigli. bahwa berdasarkan fakta yang terungkap di depan persidangan atas keterangan saksi Junaidi yang menerangkan di depan Majelis Hakim yang mengadili perkara dimaksud dan Tergugat I memperlihatkan bukti T-4 berupa peta tanah yang ada dalam sertipikat dimaksud, maka saksi jelas dan terang benderang menjelaskan batasan antara Desa Keramat Dalam dengan Desa Blok Bengkel adalah tiang listrik yang berada disebelah Utara Objek Sengketa dimaksud, yang mana tiang listrik tersebut juga merupakan bagian dari Desa Keramat Dalam. saksi pernah meminta sumbangan sukarela uang untuk dana acara sosial, hari-hari besar kemerdekaan yang diperuntukan untuk masyarakat Gampong Kramat Dalam Kecamatan Kota Sigli Kabupaten Pidie melalui pedagang pertokoan yang masuk wilayah teritorial Gampong Kramat Dalam Kecamatan Kota Sigli Kabupaten Pidie termasuk ke pertokoan objek sengketa sekarang. Serta dalam mengeluarkan surat-surat atau dokumen lainnya oleh Kepala lorong masih Dalam wilayah Gampong Kramat Dalam Kecamatan Kota Sigli Kabupaten Pidie.
2. Saksi Azwani Yacob lahir di Sigli tanggal 12 April 1958 telah disumpah untuk mendengarkan keterangannya. Saksi Azwani Yacob merupakan Tokoh tuha peut di Gampong Keuramat Dalam Kecamatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Sigli Kabupaten Pidie, saksi mengetahui letak objek sengketa dan Batas-batasnya serta Objek sengketa sekarang berdiri diatas tanah Pemerintah Daerah Kabupaten Pidie yang terletak dalam wilayah Gampong Keuramat Dalam Kecamatan Kota Sigli Kabupaten Pidie. saksi juga pernah bekerja di kantor Camat Kota Sigli Tahun 2008 s/d 2010 saksi tahu tanah tersebut tanah milik pemerintah Daerah Kabupaten Pidie yang masuk dalam Gampong Keuramat Dalam Kecamatan Kota Sigli Kabupaten Pidie

Bahwa hakim tingkat pertama tidak mempertimbangkan sedikitpun terhadap keterangan saksi baik dari Penggugat yang dalam kesaksiannya mengakui tanah tersebut adalah tanah milik Pemerintah Kabupaten Pidie dan juga saksi yang dihadirkan oleh Tergugat I sekarang Pembanding I yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Pemerintah kabupaten Pidie, bahkan hakim tingkat pertama hanya mempertimbangkan saksi yang menguntungkan Penggugat saja, sedangkan keterangan saksi yang menguntungkan Tergugat I sekarang Pembanding I tidak disebutkan sedikitpun dalam putusan.

Berdasarkan alasan-alasan memori banding semula Tergugat I sekarang Pembanding I uraikan di atas, maka dengan sangat hormat semula Tergugat I sekarang Pembanding I memohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh berkenan memeriksa dan mengadili sendiri dengan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI :

1. Menerima Memori Banding semula Tergugat I sekarang Pembanding I untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sigli Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN.Sgi, tanggal 8 September 2022.
3. Menerima Memori Banding dari semula Tergugat I sekarang Pembanding I untuk seluruhnya;
4. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sigli Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN.Sgi, tanggal 8 September 2022;
5. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
6. Menghukum semula penggugat sekarang Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam semua tingkatan peradilan.

Halaman 25 dari 38 Putusan Nomor 95/PDT/2022/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa pasca pengajuan Duplik, Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini **telah melakukan kekeliruan penerapan hukum yang sangat fatal** dengan menyatakan Pengadilan Negeri Sigli berwenang mengadili perkara *aquo* (*vide* hlm. 9 Putusan Sela dalam Perkara Nomor 5/Pdt.G/2022/PN.Sgi);
2. Di dalam keseluruhan pertimbangan Putusan Sela Perkara Nomor 5/Pdt.G/2022/PN.Sgi, Majelis Hakim sangat fokus, bahkan terlalu fokus pada hal-hal mengenai “siapa yang berwenang mengadili **“perkara tanah”??**” (*vide* hlm. 8 & 9 pada Putusan Sela dalam Perkara Nomor 5/Pdt.G/2022/PN.Sgi), sampai-sampai **Majelis Hakim lupa** bahwa perkara tanah *aquo* diajukan oleh Penggugat/Terbanding ke Pengadilan Negeri Sigli dengan nomenklatur **Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Perdata** (*onrechtmatige daad*);
3. Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 1365 KUHPerdata berbunyi: **“tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”**;
4. Penggugat menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang menjadi **objek sengketa** pada hari ini **DIKUASAI OLEH PENGGUGAT** sesuai Pemeriksaan Setempat (PS) yang dihadiri oleh Para Pihak;
5. Pertanyaannya, **apa onrechtmatige daad berupa tindakan faktual/tindakan nyata/perbuatan nyata (non-administratif)** yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Para Penggugat terkait tanah tersebut **yang menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat** sehingga Para Penggugat mengajukan Gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II??? Jawabannya adalah: **TIDAK ADA SAMA SEKALI**;
6. Bahwa di Posita Poin 5 Gugatan, **Penggugat telah menyatakan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00004 tahun 2016 dimaksud oleh tergugat atas nama Tergugat I secara tanpa Hak dan melawan Hukum, sehingga akibat dari tindakan dari Tergugat II menerbitkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 00004 tahun 2016 dan surat ukur Nomor 00018/Gampong Kramat Dalam/2014 tersebut, Penggugat merasa sangat dirugikan**;
7. Berhubung Penggugat menyatakan bahwa **KERUGIAN PENGGUGAT TIMBUL KARENA TERGUGAT II MENERBITKAN SERTIFIKAT**, maka terpenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: “**Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan.....**”;

8. Tentu saja “**pengadilan**” yang dimaksud Pasal 53 ayat (1) UU 9/2004 tersebut adalah **pengadilan tata usaha negara** (*vide* Pasal 1 angka 1 UU 51/2009);
9. Tergugat II/Pembanding mengakui bahwa **pada umumnya** pengadilan negeri **berwenang mengadili semua Gugatan Perbuatan Melawan Hukum**, akan tetapi kewenangan secara umum tersebut **telah dibatasi oleh peraturan perundang-undangan yang sifatnya khusus dan setara yaitu UU PERATUN** yang mana dalam hal ini berlaku asas *lex specialis derogate legi generalis*;
10. Oleh karena itu, merupakan hal yang niscaya dan pasti kebenarannya apabila dinyatakan bahwa **pengadilan negeri berwenang mengadili segala perkara terkait adanya kerugian seseorang yang timbul akibat perbuatan orang lain, KECUALI DALAM HAL KERUGIAN TERSEBUT TIMBUL AKIBAT PENERBITAN SUATU KEPUTUSAN TUN**;
11. Sebagai satire, Tergugat II/Pembanding ingin menyampaikan usul : Apabila badan peradilan di lingkungan peradilan umum berpendapat bahwa kerugian yang timbul yang merupakan akibat langsung dari penerbitan sertifikat hak atas tanah adalah kewenangan pengadilan negeri, maka selayaknya mengusulkan kepada DPR agar mengubah UU PERATUN dengan ketentuan yang menyatakan bahwa PTUN berwenang mengadili perkara menyangkut adanya kerugian akibat keputusan TUN, kecuali kerugian yang timbul karena penerbitan sertifikat hak atas tanah;
12. Berdasarkan argumentasi di atas, **sudah jelas dan nyata kekeliruan penerapan hukum** yang dilakukan oleh Majelis Hakim yang mengadili perkara 5/Pdt.G/2022/PN.Sgi. Oleh karena itu, sudah seyogyanya Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* membatalkan Putusan Nomor: 5/Pdt.G/2022/PN.Sgi **kemudian mengadili sendiri dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)**.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada bagian Pertimbangan Hukum di hlm. 33 Putusan Nomor: 5/Pdt.G/2022/PN.Sgi, Majelis Hakim menyatakan bahwa “**segala penguasaan tanah secara illegal dapat diartikan penguasaan tanah tanpa izin yang berhak. Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat diartikan baik dalam artian fisik dan yuridis sehingga perbuatan Tergugat I yang bertindak sebagai pemegang hak pakai no. 00004 tahun 2016 milik pemerintah kabupaten pidie dapat dikategorikan sebagai tindakan menguasai dalam arti yuridis dan**

Halaman 27 dari 38 Putusan Nomor 95/PDT/2022/PT BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi pihak penggugat dengan demikian maka perbuatan tergugat I yang menguasai objek perkara adalah perbuatan melawan hukum.*

2. Terus terang saja, Tergugat II/Pembanding **sangat takjub** dan **terheran-heran** membaca pertimbangan yang amat sangat keliru tersebut;
3. Ketakjuban dan keheranan tersebut dilatarbelakangi beberapa alasan:
  - Penggugat menyatakan bahwa tanah dan bangunan yang menjadi **objek sengketa** pada hari ini **DIKUASAI OLEH PENGGUGAT** sesuai Pemeriksaan Setempat (PS) yang dihadiri oleh Para Pihak
  - Sekalipun istilah “penguasaan secara yuridis” dapat diterima dalam ilmu hukum, akan tetapi **dari sudut istilahnya saja yang menggunakan kata “yuridis”, dapat dipastikan bahwa perbuatan yang dimaksud pasti perbuatan yang sifatnya administratif;**
  - Sepengetahuan Tergugat II/Pembanding, **unsur perbuatan dalam onrechtmatige daad haruslah berupa tindakan faktual/tindakan nyata/perbuatan nyata, artinya perbuatan yang bersifat administratif tidak bisa dikategorikan onrechtmatige daad** karena tindakan melawan hukum yang sifatnya administratif merupakan unsur dari *onrechtmatige overheidsdaad*;
  - **Pertanyaannya, sejak kapan “penguasaan secara yuridis” sekalipun dilakukan secara melawan hukum dapat dimasukkan dalam kategori onrechtmatige daad???**
4. Dalam persidangan telah terbukti hal-hal berikut ini:
  - Tergugat I mempunyai Sertipikat Hak Pakai atas Objek Sengketa (dalam bahasa Majelis Hakim = **penguasaan secara yuridis**);
  - Tergugat II menerbitkan Sertipikat Hak Pakai (**perbuatan administratif**);
5. Berhubung bahwa **unsur perbuatan dalam onrechtmatige daad haruslah berupa tindakan faktual**, maka penguasaan secara yuridis oleh Tergugat I dan perbuatan administratif oleh Tergugat II tersebut, **seandainya pun** dilakukan secara melawan hukum, **perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak masuk kategori onrechmatige daad**;
6. **Konsekuensinya, TIDAK TERBUKTI ADANYA ONRECHMATIGE DAAD yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II;**
7. Sebagai satire, Tergugat II/Pembanding ingin menyampaikan usul : Apabila badan peradilan di lingkungan peradilan umum berpendapat bahwa “penguasaan secara yuridis” dapat dikategorikan sebagai *onrechmatige daad*, maka selayaknya mengusulkan kepada DPR agar membuat Undang-Undang yang mengecualikan kewenangan PTUN dalam mengadili perkara

Halaman 28 dari 38 Putusan Nomor 95/PDT/2022/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*onrechmatige overheidsdaad* yang menyangkut keputusan TUN yang berupa sertifikat hak atas tanah;

8. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas sudah seyogyanya Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* membatalkan Putusan Nomor: 5/Pdt.G/2022/PN.Sgi **kemudian mengadili sendiri dengan menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;**

Berdasarkan alasan-alasan memori banding semula Tergugat II sekarang Pembanding II uraikan di atas, maka dengan sangat hormat semula Tergugat II sekarang Pembanding II memohon kepada yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh berkenan memeriksa dan mengadili sendiri dengan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## MENGADILI :

1. Menerima Memori Banding semula Tergugat II sekarang Pembanding II untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sigli Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN.Sgi, tanggal 8 September 2022.

## MENGADILI SENDIRI:

### Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II;
2. Menyatakan pengadilan negeri tidak berwenang mengadili perkara;

### Atau,

### Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat/ Terbanding untuk seluruhnya atau sekurang-kurangnya menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima (*Niet Onvakelijk Verklaard*);
2. Menghukum semula Penggugat sekarang Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam semua tingkat peradilan.

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Pembanding I semula Tergugat I, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Bandingnya yang pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI :

Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sigli Tanggal 8 September 2022 No : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI adalah telah tepat dan benar baik itu dalam menilai fakta maupun dalam menerapkan hukum khususnya hukum Pembuktian tidak ada kekeliruan, sebagai mana tersebut di dalam pertimbangan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

hukum dalam perkara ini yang dimohonkan Banding setentang eksepsi dari Pembanding I Vide : putusan hal. 21 s/d 27), di dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sigli Tanggal 8 September 2022 No : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI telah mempertimbangkan secara teliti dan cermat setentang Eksepsi dari Tergugat I/Pembanding I, artinya pertimbangan hukum dalam perkara yang dimohonkan Banding ini tidak terdapat kekeliruan, kesalahan dan telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa Pembanding I didalam memori Bandingnya mengajukan lagi eksepsi dan anehnya eksepsinya dalam memori Banding bertentangan dengan eksepsi di dalam jawaban perkara aquo pada peradilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Sigli;

Bahwa oleh karena demikian maka alasan memori Banding dari Pembanding I dalam hal ini haruslah dikesampingkan dan ditolak;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sigli Tanggal 8 September 2022 No : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI adalah telah tepat dan benar baik itu dalam menilai fakta maupun dalam menerapkan hukum khususnya hukum Pembuktian tidak ada kekeliruan sebagai mana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sigli Tanggal 8 September 2022 No : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI setentang pokok perkara, (Vide : putusan Pengadilan Negeri Sigli Tanggal 8 September 2022 No : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI hal. 28 s/d hal. 35);
2. Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sigli Tanggal 8 September 2022 No : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI adalah telah tepat dan benar baik itu dalam menilai fakta maupun dalam menerapkan hukum khususnya hukum Pembuktian tidak ada kekeliruan, sebab dalam pemeriksaan perkara aquo dalam perkara ini pada tingkat pertama Pengadilan Negeri Sigli telah diperiksa secara teliti dan pemeriksaan dalam perkara ini pada tingkat pertama perkara aquo pula ada dilakukan pemeriksaan setempat objek perkara, dan pada saat pemeriksaan setempat objek perkara Pembanding I sama sekali tidak membantahnya setentang objek perkara bahkan membenarkan, oleh karena demikian putusan Pengadilan Negeri Sigli tanggal 8 September 2022 Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI telah memenuhi rasa keadilan, khususnya setentang Penggugat/Terbanding, karena Penggugat/Terbanding dapat membuktikan dalil gugatannya, Dalam hal gugatan Penggugat perkara aquo Pembanding I/Tergugat dan Para Tergugat lainnya menguasai dan memiliki tanah objek perkara atas dasar Sertifikat Hak Pakai No. 0004 tahun 2016 yang diterbitkan oleh Tergugat II

Halaman 30 dari 38 Putusan Nomor 95/PDT/2022/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

perkara aquo sebagai mana tersebut pada posita gugatan adalah secara melawan hukum, oleh karena demikian maka patut menurut hukum alasan-alasan memori Banding dari Tergugat I/Pembanding I ini haruslah dikesampingkan atau ditolak;

3. Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sigli tanggal 8 September 2022 Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI adalah telah tepat dan benar baik itu dalam menilai fakta maupun dalam menerapkan hukum khususnya hukum Pembuktian tidak ada kekeliruan, sebab dalam pemeriksaan perkara aquo dalam perkara aquo yang dimohonkan Banding ini pada tingkat pertama Pengadilan Negeri Sigli telah diperiksa secara teliti dan cermat, selanjutnya Tergugat I/Pembanding I di dalam memori Bandingnya angka 2 mendalilkan penerbitan akta jual beli yang dimaksudkan disini adalah cacat hukum adalah dalil yang tidak ada dasar hukumnya, karena Penggugat/Terbanding peroleh tanah beserta bangunan toko di atasnya adalah dihadapan PPAT/PPATS Devinsyah, SH tertanggal 11 November 2013 dengan nomor 513/2013 kemudian pada tahun 2013 Penggugat/Terbanding balik nama pada Tergugat II yang sebelumnya atas nama Penjual menjadi atas nama Penggugat/Terbanding, jadi jual beli ini sah menurut hukum yang berlaku, dan tidak bertentangan dengan Putusan MARI No. 230 PK/Pdt/2005, Putusan MARI No. 765 PK/Pdt/2009, Putusan MARI No. 691 K/Pdt/2013, Putusan MARI No. 1498 K/Pdt/2006, Putusan MARI No. 691 K/Pdt/2013, Putusan MARI No. 691 K/Pdt/2013177, bahkan putusan-putusan Mahkamah Agung yang di kutip oleh Pembanding I adalah menguatkan seluruh dalil gugatan Penggugat perkara aquo, karena jual beli objek perkara antara Penjual dengan Penggugat/Terbanding adalah terang dan nyata dihadapan PPAT/PPATS sebagai mana tersebut di atas, oleh karena demikian putusan Pengadilan Negeri Sigli tanggal 8 September 2022 Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI telah memenuhi rasa keadilan, dengan demikian putusan ini patut dipertahankan dan memori Banding dari Tergugat I/Pembanding I harus dikesampingkan atau di tolak;
4. Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sigli tanggal 8 September 2022 Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI adalah telah tepat dan benar baik itu dalam menilai fakta maupun dalam menerapkan hukum khususnya hukum Pembuktian tidak ada kekeliruan, sebab dalam pemeriksaan dalam perkara aquo yang dimohonkan Banding ini pada tingkat pertama Pengadilan Negeri Sigli telah diperiksa secara teliti dan cermat, selanjutnya Tergugat I/Pembanding I di dalam memori Bandingnya angka 3 mendalilkan atas dasar pasal 1365 KUHPdata, adalah dasar

Halaman 31 dari 38 Putusan Nomor 95/PDT/2022/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

hukum yang menguatkan dalil-dalil perkara aquo gugatan Penggugat/Terbanding, karena objek perkara yang Penggugat/Terbanding ada dasar hukumnya/alas haknya yaitu Sertifikat Hak Milik No. 86 tahun 1999 yang dikeluarkan oleh Pihak berwenang untuk itu yaitu Tergugat II dalam perkara aquo dealam hal ini kantor pertanahan kabupaten Pidie, karena ada alas hak yang autentik tersebut maka Penggugat dalam hal membeli objek perkara tidak harus diketahui oleh Pembanding I, konon lagi Sertifikat Hak Milik No. 86 tahun 1999 telah berusia 30 tahun;

5. Bahwa dalil memori Banding dari Pembanding I masih angka 3 yang bersandar pada putusan MARI No. 1816 K/Pdt.1989 dan putusan MARI No. 4340 K/Pdt/1986, adalah dalil yang tidak ada relevansi dengan Terbanding, karena Terbanding saat terjadi transaksi Jual Beli hingga terbitnya Akte Jual Beli tertanggal 11 November 2013 dengan nomor 513/2013 telah diteliti dan ada alas Haknya yaitu Sertifikat Hak Milik No. 86 tahun 1999 telah berusia 30 tahun, dengan demikian **Penggugat/Terbanding adalah pihak yang harus dilindungi oleh undang-undang sebagai pembeli yang beritikad baik**, (vide : Putusan putusan Pengadilan Negeri Sigli tanggal 8 September 2022 Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI hal. 31 alinea terakhir dan hal. 32). Selanjutnya Pembanding I mendalilkan atau mengutip putusan Mahkamah Agung R.I sebagai mana didalilkan dalam memori Banding 10 angka 1 s/d 7 hal. 10 sama sekali tidak relevan dengan gugatan Penggugat/Terbanding;
6. Bahwa oleh karena dalil memori Banding dari Pembanding I angka 3 ini tidak mempunyai nilai yuridis, hanya sekedar untuk memperbanyak halaman memori Bandingnya saja, maka patut dikesampingkan atau ditolak dan putusan Pengadilan Negeri Sigli tanggal 8 September 2022 Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI harus dipertahankan atau dikuatkan;
7. Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sigli tanggal 8 September 2022 Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI adalah telah tepat dan benar baik itu dalam menilai fakta maupun dalam menerapkan hukum khususnya hukum Pembuktian tidak ada kekeliruan, sebab dalam pemeriksaan dalam perkara aquo yang dimohonkan Banding ini pada tingkat pertama Pengadilan Negeri Sigli telah diperiksa secara teliti dan cermat, dan telah didengar keterangan saksi-saksi kedua belah pihak baik itu keterangan saksi Penggugat/Terbanding maupun keterangan keterangan saksi-saksi dari Pembanding I pada persidangan peradilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Sigli, dalam hal ini keterangan saksi-saksi Pembanding I tidak dapat mematahkan keterangan saksi-saksi Penggugat/Terbanding,

Halaman 32 dari 38 Putusan Nomor 95/PDT/2022/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

dengan demikian dalil memori Banding dari Pembanding I angka 4 ini harus dikesampingkan atau ditolak;

Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan Terbanding dalam Kontra Memori Banding di atas, maka dengan sangat hormat Terbanding memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Aceh berkenan memeriksa dan mengadili sendiri dengan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## Mengadili :

1. Menerima Kontra Banding dari Terbanding untuk seluruhnya;
2. Menolak memori Banding dari Pembanding I untuk seluruhnya
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sigli tanggal 8 September 2022 Nomor: 5/Pdt.G/2022/PN-SGI
4. Menghukum Tergugat I/Pembanding I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam semua tingkat Pengadilan;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding dari Pembanding II semula Tergugat II, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Bandingnya pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI :

Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sigli Tanggal 8 September 2022 No : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI adalah telah tepat dan benar baik itu dalam menilai fakta maupun dalam menerapkan hukum khususnya hukum Pembuktian tidak ada kekeliruan, sebagai mana tersebut di dalam pertimbangan hukum dalam perkara ini yang dimohonkan Banding setentang eksepsi dari Pembanding II (Vide : putusan hal. 21 s/d 27), di dalam pertimbangan hukum perkara aquo putusan Pengadilan Negeri Sigli Tanggal 8 September 2022 No : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI telah mempertimbangkan secara teliti dan cermat setentang Eksepsi dari Tergugat II/Pembanding II, artinya pertimbangan hukum dalam perkara yang dimohonkan Banding ini tidak terdapat kekeliruan, kesalahan dan telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, baik itu pertimbangan hukum setentang kewenangan mengadili secara absolut/mutlak maupun kewenangan Reletif, dalam hal ini tidak terdapat kekeliruan atau kesalahan dalam menerapkan hukum, karena gugatan Penggugat adalah setentang gugatan kepemilikan yang sah terhadap objek perkara ;

Bahwa Pembanding II didalam memori Bandingnya mengajukan lagi eksepsi dan anehnya eksepsinya dalam memori Banding bertentangan dengan eksepsi di dalam jawaban perkara aquo pada peradilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Sigli, bahkan Pembanding II/dahulu Tergugat II lebih banyak berasumsi dengan bertanya sendiri lalu menjawab sendiri, akan tetapi Tergugat II/Pembanding II lupa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

menanyakan dan menjawab sendiri setentang penerbitan Sertifikat Hak Pakai diatas Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Tergugat II/Pembanding II secara tumpang tindih;

Bahwa oleh karena demikian maka alasan memori Banding dari Pembanding II dalam hal ini haruslah dikesampingkan dan ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sigli Tanggal 8 September 2022 No : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI adalah telah tepat dan benar, baik itu dalam menilai fakta maupun dalam menerapkan hukum khususnya hukum Pembuktian tidak ada kekeliruan sebagai mana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sigli Tanggal 8 September 2022 No : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI setentang pokok perkara, (Vide : putusan Pengadilan Negeri Sigli Tanggal 8 September 2022 No : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI hal. 28 s/d hal. 35);
2. Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sigli Tanggal 8 September 2022 No : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI sebagaimana dimaksud pada halaman 33 adalah telah tepat dan benar baik itu dalam menilai fakta maupun dalam menerapkan hukum khususnya hukum Pembuktian tidak ada kekeliruan, sebab dalam pemeriksaan perkara aquo dalam perkara ini pada tingkat pertama Pengadilan Negeri Sigli telah memeriksa secara teliti serta cermat, dan pemeriksaan dalam perkara ini pada tingkat pertama perkara aquo pula ada dilakukan pemeriksaan setempat objek perkara, dan pada saat pemeriksaan setempat objek perkara Pembanding II sama sekali tidak membantahnya setentang objek perkara yang telah diterbitkan Sertifikat Hak milik No. 86 tahun 1999 bahkan membenarkan, oleh karena demikian putusan Pengadilan Negeri Sigli tanggal 8 September 2022 Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI telah memenuhi rasa keadilan, khususnya setentang Penggugat/Terbanding, karena Penggugat/Terbanding dapat membuktikan dalil gugatannya, Dalam hal gugatan Penggugat perkara aquo Pembanding II/Tergugat II dan Tergugat I menguasai dan memiliki tanah objek perkara atas dasar Sertifikat Hak Pakai No. 0004 tahun 2016 yang diterbitkan oleh Tergugat II perkara aquo sebagai mana tersebut pada posita gugatan adalah secara melawan hukum, kemudian Pembanding II dahulu Tergugat II tidak takjub dan tidak terheran-heran jika diatas tanah beserta bangunan di atasnya yang telah diterbitkan alas hak secara sah menurut hukum yang berlaku untuk itu dalam hal ini Sertifikat Hak milik No. 86 tahun 1999 lalu di atasnya diterbitkan lagi Sertifikat Hak Pakai atas nama Tergugat I/Pembanding I, artinya alas hak yang diterbitkan oleh Tergugat II/Pembanding II tumpang tindih, seharusnya ini yang menjadi takjub dan

Halaman 34 dari 38 Putusan Nomor 95/PDT/2022/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terheran-heran karena bertentangan dengan hukum yang berlaku, jadi Tergugat II/Pembanding II seharusnya menunjuk **aturan yang berlaku yang dapat menerbitkan alas hak secara tumpang tindih** yang dapat merugikan pemegang alas hak terdahulu dengan tanpa menghiraukan rugi atau tidaknya pihak pemegang alas hak terdahulu, yang penting Tergugat II/Pembanding II telah menerbitkan alas hak untuk atas nama pihak lain, oleh karena demikian maka patut menurut hukum alasan-alasan memori Banding dari Tergugat II/Pembanding II ini haruslah dikesampingkan atau ditolak;

3. Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sigli tanggal 8 September 2022 Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI adalah telah tepat dan benar baik itu dalam menilai fakta maupun dalam menerapkan hukum khususnya hukum Pembuktian tidak ada kekeliruan, sebab dalam pemeriksaan perkara aquo dalam perkara aquo yang dimohonkan Banding ini pada tingkat pertama Pengadilan Negeri Sigli telah diperiksa secara teliti dan cermat, selanjutnya Tergugat II/Pembanding II agar dapat menerbitkan alas hak di atas alas hak tanpa menghiraukan kerugian pemegang alas hak terdahulu sebagai mana yang telah dilakukan terhadap Sertifikat Hak milik No. 86 tahun 1999 lalu di terbitkan lagi alas hak atas nama pihak lain dalam hal ini Tergugat I yaitu Sertikat Hak pakai no. 00004 tahun 2016 mengusulkan ke DPR RI membuat Undang-undang untuk dapat menerbitkan alas hak di atas, soal rakyat rugi tidak ada urusan, yang penting itu dapat dilakukan konon lagi untuk **penguasa**;
4. Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sigli tanggal 8 September 2022 Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI adalah telah tepat dan benar baik itu dalam menilai fakta maupun dalam menerapkan hukum khususnya hukum Pembuktian tidak ada kekeliruan, sebab dalam pemeriksaan dalam perkara aquo yang dimohonkan Banding ini pada tingkat pertama Pengadilan Negeri Sigli telah diperiksa secara teliti dan cermat, untuk diketahui Terbanding saat terjadi transaksi Jual Beli hingga terbitnya Akte Jual Beli tertanggal 11 November 2013 dengan nomor 513/2013 telah diteliti dan ada alas Haknya yaitu Sertifikat Hak Milik No. 86 tahun 1999 telah berusia 30 tahun, dengan demikian **Penggugat/Terbanding adalah pihak yang harus dilindungi oleh undang-undang sebagai pembeli yang beritikad baik**, (vide : Putusan putusan Pengadilan Negeri Sigli tanggal 8 September 2022 Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI hal. 31 alinea terakhir dan hal. 32).
5. Bahwa oleh karena pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Sigli tanggal 8 September 2022 Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI adalah telah tepat dan benar baik itu dalam menilai fakta maupun dalam menerapkan hukum

Halaman 35 dari 38 Putusan Nomor 95/PDT/2022/PT BNA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](https://putusan.mahkamahagung.go.id)

khususnya hukum Pembuktian tidak ada kekeliruan, sebab dalam pemeriksaan dalam perkara aquo yang dimohonkan Banding ini pada tingkat pertama Pengadilan Negeri Sigli telah diperiksa secara teliti dan cermat, maka sudah sepatutnya putusan Pengadilan Negeri Sigli tanggal 8 September 2022 Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI dipertahankan dan dikuatkan oleh peradilan pada tingkat factie/Banding dan menolak memori banding dari Tergugat II/Pembanding II;

6. Bahwa oleh karena dalil-dalil memori Banding dari Pembanding II tidak mempunyai nilai yuridis, hanya sekedar untuk memperlambat-lambat, maka patut dikesampingkan atau ditolak dan putusan Pengadilan Negeri Sigli tanggal 8 September 2022 Nomor : 5/Pdt.G/2022/PN-SGI harus dipertahankan atau dikuatkan;

Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan Terbanding dalam Kontra Memori Banding di atas, maka dengan sangat hormat Terbanding memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Aceh berkenan memeriksa dan mengadili sendiri dengan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

### Mengadili :

1. Menerima Kontra Banding dari Terbanding untuk seluruhnya;
2. Menolak memori Banding dari Pembanding II untuk seluruhnya;
3. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sigli tanggal 8 September 2022 Nomor: 5/Pdt.G/2022/PN-SGI;
4. Menghukum Tergugat II/Pembanding II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam semua tingkat Pengadilan;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding akan memeriksa dan mengadili perkara ini tidak hanya berdasarkan memori banding maupun kontra memori banding, namun sebagai pengadilan ulangan, Pengadilan Tinggi akan mengadili perkara ini berdasarkan seluruh fakta hukum yang terungkap dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan saksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, termasuk Putusan Sela Pengadilan Negeri Sigli Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Sgi, tanggal 23 Juni 2022, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Sigli Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Sgi, tanggal 8 September 2022, Memori Banding dari Pembanding I maupun Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II, Kontra Memori Banding dari Terbanding 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 I maupun



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II yang dapat melemahkan dan membatalkan baik itu Putusan Sela maupun Putusan akhir Pengadilan Negeri Sigli Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Sgi, tanggal 8 September 2022, yang dimintakan banding tersebut;

Menimbang, bahwa apa yang menjadi keberatan Pembanding I maupun Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II terhadap putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut 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 fakta hukum yang terungkap dipersidangan yang diperoleh dari alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak guna mempertahankan dalil gugatan dan jawaban yang berupa sangkalan dari masing-masing pihak; 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 I dan Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Sigli Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Sgi, tanggal 8 September 2022, beralasan untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dikuatkan, sehingga Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II 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 I dan Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sigli Nomor 5/Pdt.G/2022/PN Sgi, tanggal 8 September 2022 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima

Halaman 37 dari 38 Putusan Nomor 95/PDT/2022/PT BNA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh pada hari Senin, tanggal 31 Oktober 2022 oleh kami Pandu Budiono, S.H,MH Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banda Aceh selaku Hakim Ketua Majelis, Merrywati, TB. S.H., M.H dan Akhmad Sahyuti, S.H., M.H para Hakim Tinggi selaku Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 95/PDT/2022/PT BNA, tanggal 7 Oktober 2022, Putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 9 Nopember 2022, oleh Pandu Budiono, S.H,M.H Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banda Aceh selaku Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Merrywati, TB. S.H., M.H dan H. Zulkifli S.H., M.H para Hakim Tinggi selaku Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 95/PDT/2022/PT BNA, tanggal 7 Nopember 2022,serta Rajuddin, SH selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Banda Aceh, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota,  
Dito  
Merrywati TB. S.H., M.H  
Dito  
H. Zulkifli , S.H., M.H

Hakim Ketua,  
Dito  
Pandu Budiono, S.H,MH

Panitera Pengganti,  
Dito  
Rajuddin,SH.

## Perincian biaya :

1. Meterai ..... Rp. 10.000,00.
2. Redaksi ..... Rp. 10.000,00
3. Biaya proses ..... Rp.130.000,00.

Jumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

**Foto Copy/Salinan Putusan telah disesuaikan dengan aslinya Oleh:  
PENGADILAN TINGGI BANDA ACEH.  
PLH. PANITERA.**

**S A M A U N, S.H.  
NIP; 1961 0610 1985 03 1 008.-  
ND. Nomor ;W1-U/4696/KP.04.5/XI/2022.  
Tanggal : 07 November 2022.**

Halaman 38 dari 38 Putusan Nomor 95/PDT/2022/PT BNA