

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Asikin, H. Zainal. Hukum Acara Perdata di Indonesia, Cet. 1, Jakarta : Prenadamedia Group, 2015.

Basyarudin. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga Yang Membeli Tanah dan bangunan Yang Telah Dibebeani Hak Tanggungan, Surabaya : CV. Jakad Media Publishing, 2019.

Budiono, Arief; et. al. Praktik Profesional Hukum Gagasan Pemikiran Tentang Penegakan Hukum, Jawa Tengah : Muhammadiyah Universty Press, 2022.

Djulaeka; dan Devi Rahayu. Buku Ajar Metode Penelitian Hukum, Surabaya : Scopindo Media Pustaka, 2019.

Hadiwiyon, Suharyono M. Hukum Pertanahan di Indonesia Progresifitas Sistem Publikasi Positif Terbatas dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia, Cet. 1, Malang : Inteligensi Media, 2020.

Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Ed. rev., Cet. 15, Jakarta : Djambatan, 2002.

Hukum online.com. Tanya Jawab Hukum Perusahaan, Cet. 1, Jakarta : Transmedia Pustaka, 2009.

Is, Muhamad Sadi. Aspek Hukum Informasi di Indonesia, Cet. 1, Jakarta : Kencana, 2021.

Kuncoro, NM. Wahyu. 97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti, Cet. 1, Jakarta : Raih Asa Sukses, 2015.

Lubis, Sulaikin; Wismar 'Ain Marzuki, dan Gemala Dewi. Hukum Acara Perdata Peradilan Agama di Indonesia, Cet. 4, Jakarta : Kencana, 2018.

M, Ali Abdullah. Teori dan Praktik Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Pasca-Amandemen Pergeseran Paradigma dan Perluasan Norma, Ed. 2 Cet. 4, Jakarta : Prenadamedia Group, 2015.

Marpi, Yapiter. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen atas Keabsahan Kontrak Elektronik dalam Transaksi E-commerce, Tasikmalaya : PT. Zona Media Mandiri, 2020.

Marzuki, Peter Mahmud. Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta : Kencana, 2008.

Pramukti, Angger Sigit; dan Erdha Widyanto. Awas Jangan Beli Tanah Sengketa, Cet. 1, Yogyakarta : Katalog Dalam Terbitan, 2015.

Santoso, Urip. Hukum Agraria Kajian Komprehensif, Jakarta : Pranadamedia Group, 2015.

Subekti; dan Veronika Nugraheni Sri Lestari. Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Surabaya : CV. Jakad Media Publishing, 2020.

Supriadi. Hukum Agraria, Jakarta : Sinar Grafika, 2007.

Syahrum, Muhammad. Pengantar Metodologi Penelitian Hukum Kajian Penelitian Normatif Empiris, Penulisan Proposal, Laporan Skripsi dan Tesis, Cet. 1, Riau : DOTPLUS Publisher, 2022.

Viswandro. Pembuatan Berkas-berkas Perkara Perdata, Cet. 1, Yogyakarta : Medpress Digital, 2015.

Tobing, G.H.S. Lumban. Peraturan Jabatan Notaris, Cet. 2, Jakarta : Erlangga, 2018.

Wicaksono, Frans Satriyo. Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kuasa, Cet. 1, Jakarta : Transmedia Pustaka, 2009.

B. JURNAL dan ARTIKEL

Wantu, Frence M. Mewujudkan Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Putusan Hakim di Pengadilan Perdata, Jurnal Dinamika Hukum, Gorontalo, Vol 12 Nomor 3, 2012, (Februari 12, 2023).

C. WEBSITE

Afrian, Muhammad Eddo. <https://media.neliti.com/media/publications/187381-ID-kuasa-menjual-sebagai-alternatif-penyele.pdf> , (Oktober 31, 2022).

Anand, Ghansam. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jenis-jenis-akta-notaris-cl1996> , (Januari 11, 2023).

Cek Hukum. <https://cekhukum.com/pasal-157-hir-herzien-inlandsch-reglement/> , (Januari 7, 2023).

CNBC Indonesia. <https://www.cnbcindonesia.com/lifestyle/20220908141244-33-370394/10-negara-terbesar-di-dunia-berdasarkan-luas-wilayahnya#:~:text=Indonesia%20ada%20di%20urutan%20ke.1%2C81%20juta%20km%20persegi.> , (Oktober 22, 2022).

Herawan, Wahyu Nandang. <https://halohukum.com/pencabutan-surat-kuasa-dan-akibat-hukumnya/> , (Oktober 31, 2022).

Hukumonline.com. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/cara-membuat-surat-kuasa-yang-baik-dan-benar-beserta-contohnya-lt60c89de291ae9> (November 01, 2022).

KBBI Daring. <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/kuasa> , (Desember 18, 2022).

Konsultasi Hukum. <https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=6332> , (Desember 16, 2022).

Rumah.com. <https://www.rumah.com/panduan-properti/cara-dan-contoh-penulisan-surat-kuasa-untuk-menjual-rumah-atau-tanah-21188> , (Oktober 31, 2022).

Tim Editorial Rumah.com. <https://www.rumah.com/panduan-properti/cara-dan-contoh-penulisan-surat-kuasa-untuk-menjual-rumah-atau-tanah-21188> , (Desember 16, 2022).

D. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia, Kitab Undang-undang Hukum Perdata

-----, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok-pokok Agraria (UUPA)

-----, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

-----, Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

-----, Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

-----, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

LAMPIRAN





UNIVERSITAS NASIONAL FAKULTAS HUKUM

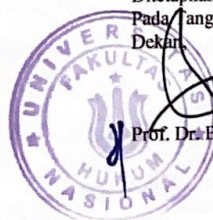
Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional No.276/SK/BAN-PT/Akred/S/II/2018
Jl. Sawo Manila No. 61, Pejaten, Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12520, Telp. (021) 78833074, 7806700, Fax. 7802718
Homepage : <http://www.unas.ac.id>, Email : hukum@unas.ac.id

KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NASIONAL Nomor: 89/DK-FH/X/2022

Tentang PENETAPAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI MAHASISWA DEKAN FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS NASIONAL

- Menimbang** :
- bahwa untuk mencapai gelar Sarjana Hukum Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Nasional, maka mahasiswa yang telah memenuhi persyaratan akademik diwajibkan menyusun skripsi sebagai karya ilmiah yang merupakan tugas akhir mahasiswa;
 - bahwa dalam rangka penyusunan skripsi tersebut diperlukan Dosen Pembimbing skripsi;
 - bahwa dosen pembimbing skripsi sebagaimana tersebut dalam keputusan ini dinilai mampu dan memenuhi syarat sebagai dosen pembimbing skripsi;
 - bahwa berdasarkan pertimbangan pada huruf a,b dan c, perlu ditetapkan Keputusan Dekan;
- Mengingat** :
- Undang-undang Nomor 20 Tahun 2003 Tentang Sistem Pendidikan Nasional;
 - Undang-undang Nomor 12 tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi;
 - Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi Dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
 - Peraturan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2020 tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi;
 - Statuta Universitas Nasional;
 - Surat Keputusan Rektor Universitas Nasional Nomor 112 Tahun 2022 Tentang Sistem Penyelenggaraan Pendidikan Di Universitas Nasional;
- Memperhatikan** :
- Usulan Program Kekhususan (PK) Hukum Perdata tanggal 3 Oktober 2022 dan persetujuan pimpinan Fakultas Hukum tanggal 5 Oktober 2022.
- MEMUTUSKAN:**
- Menetapkan Pertama** :
- Menunjuk Sdr. Drs.H.,A.Taufiqurrahman, S.H.Sp.N.,M.H. sebagai Pembimbing Skripsi mahasiswa sebagaimana disebutkan pada point kedua
- Kedua** :
- Mahasiswa yang akan menyusun skripsi
Nama : Indah Renita
Nomor Pokok : 1933300516164
Judul Skripsi "ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN SURAT KUASA JUAL YANG SUDAH BERAKHIR DIGUNAKAN UNTUK MENJUAL TANAH LAIN (Studi Kasus Putusan Nomor 6/Pdt.G/202/PN BNA)."
- Keempat** :
- Keputusan ini berlaku untuk 12 bulan terhitung sejak ditetapkan Apabila sampai batas waktu yang telah ditentukan pada butir ketiga penyusunan skripsi tidak dapat diselesaikan, maka yang bersangkutan harus mengajukan permohonan perpanjangan waktu berlakunya Keputusan Dekan ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- Kelima** :
- Apabila ternyata dikemudian hari Keputusan ini terdapat kekeliruan atau kekurangan akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.
- Keenam** :
- Keputusan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 5 Oktober 2022
Dekan



Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H.,MS.

Tembusan:
Disampaikan Kepada Yth;
1. Koordinator PK Hukum Perdata ;
2. Pembimbing Skripsi;
3. Mahasiswa Bersangkutan.



UNIVERSITAS NASIONAL
FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional
No. 276/SK/BAN-PT/Akred//SI/2018

Jl. Sawo Manila Pejaten, Pasar Minggu, Jakarta 12520

Telp. (021) 78833074, 7806700, Fax. 7802718

Homepage: <http://www.unas.ac.id>, E-mail: hukum@unas.ac.id

**SEMINAR PROPOSAL SKRIPSI PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NASIONAL**

BERITA ACARA SEMINAR PROPOSAL SKRIPSI

Pelaksanaan Seminar Proposal Skripsi Program Sarjana, Program Studi Hukum, Fakultas Hukum Universitas Nasional, dengan ini menerangkan bahwa :

N a m a : Indah Renita
No. Pokok Mahasiswa : 193300516164
Program Studi : Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Fakultas : Hukum
Judul Skripsi : **ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN SURAT KUASA JUAL YANG SUDAH BERAKHIR DIGUNAKAN UNTUK MENJUAL TANAH LAIN (Studi Kasus Putusan Nomor: 6/Pdt.G/2021/PN.Bna)**

Telah dilaksanakan Seminar Proposal Skripsi bagi mahasiswa yang bersangkutan pada :

Hari / Tanggal : Senin, 28 November 2022
Waktu / Ruang : 11.00 - 12.00 / Peradilan Semu
Hasil Ujian* : *Dapat dibenarkan ke Skripsi*
Dengan Catatan : *terlampir*

Demikian Berita Acara Seminar Proposal Skripsi Program Sarjana ini dibuat untuk dipergunakan sesuai dengan keperluannya.

Jakarta, 28 Nov 2022

Penguji:

Ketua

Anggota

Anggota,

Mahasiswa,

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*
Dr. Amain, S.H.,M.Si. Mahruf, S.H.,M.H. Drs.H.A.Taufiqurrahman,S.H.,Sp.N.,M.H. Indah Renita



UNIVERSITAS NASIONAL
FAKULTAS HUKUM

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional
No. 276/SK/BAN-PT/Akred//SI/2018
Jl. Sawo Manila Pejaten, Pasar Minggu, Jakarta 12520
Telp. (021) 78833074, 7806700, Fax. 7802718
Homepage: <http://www.unas.ac.id>, E-mail: hukum@unas.ac.id

PANITIA UJIAN SIDANG SKRIPSI PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NASIONAL

BERITA ACARA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIP/SKRIPSI

Panitia Ujian Sidang Komprehensif/Skrripsi Program Sarjana, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Nasional, dengan ini menerangkan bahwa :

N a m a : Indah Ranita
No. Pokok Mahasiswa : 193300516164
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS PENYALAHGUNAAN SURAT KUASA YANG DIPERGUNAKAN UNTUK MENJUAL BIDANG TANAH LAIN (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1562 K/Pdt/2022)

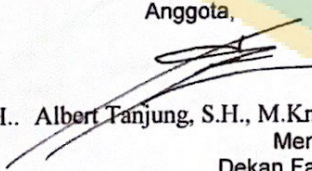
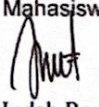
Telah diadakan Ujian Sidang Komprehensif/Skrripsi bagi mahasiswa yang bersangkutan pada :

Hari / Tanggal : Rabu, 1 Maret 2023
Waktu / Ruangan : 14.00 - 15.00/001/2
Hasil Ujian* : 80 (A) lws
Dengan Catatan : perbaiki sesuai terlampir
Batas Waktunya : 7 hari Apabila catatan perbaikan tidak dilakukan perbaikan sesuai berita acara ujian sidang, maka ijazah ditunda sampai dilakukan perbaikan.

Demikian Berita Acara Ujian Sidang Komprehensif/Skrripsi Program Sarjana, dibuat untuk dipergunakan seperlunya.

Jakarta, 1 Maret 23

Penguji:

Ketua, Anggota, Anggota, Mahasiswa,
   
Devanla, S.H.,Sp.1.,M.H.. Albert Tanjung, S.H., M.Kn. Drs.H.A.Taufiqurrahman, S.H,Sp.N.,M.H.. Indah Ranita
Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Nasional,

Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H.,MS.

*) Jumlah nilai akhir dalam bentuk angka =

$$\frac{\text{Nilai akhir masing-masing Penguji}}{\text{Jumlah Penguji}}$$

$$80,25 + 80 + 79,25 = \frac{240}{3}$$

= 80

Analisis Yuridis Penyalahgunaan Surat Kuasa Yang Dipergunakan Untuk Menjual Bidang Tanah Lain (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1562 K/Pdt/2022)

ORIGINALITY REPORT

7%

SIMILARITY INDEX

11%

INTERNET SOURCES

9%

PUBLICATIONS

13%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	jurisdata.id Internet Source	2%
2	irmadevita.com Internet Source	2%
3	Submitted to Universitas Nasional Student Paper	1%
4	konsultasiskripsi.com Internet Source	1%
5	wisuda.unissula.ac.id Internet Source	1%
6	Submitted to Udayana University Student Paper	1%
7	eprints.ums.ac.id Internet Source	1%
8	Submitted to Universitas Pelita Harapan Student Paper	1%

Exclude quotes On

Exclude matches < 1%

Exclude bibliography On





PUTUSAN
Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Banda Aceh yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Hendra Saputra, berkedudukan di Lorong Sejahtera No. 10 Lambhuk Kec.

Ulee Kareng Kota Banda Aceh, Gampong Lambhuk, Ulee Kareng, Kota Banda Aceh, Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada HASPAN YUSUF RITONGA, S.H., M.H.DKK beralamat di JLN. AMD NO. 12 COT MESJID KECAMATAN LUENG BATA KOTA BANDA ACEH

PROVINSI ACEH. Kode Pos: 23246. berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Januari 2021 yang telah didaftarkan di bawah Nomor W1-U1/60/HK.02/III/2021 tanggal 9 Maret 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**

;

Lawan:

1. **H. Budiman Ali**, bertempat tinggal di Jln. Fatahillah III No.2 Geuchu Inem Kec. Banda Raya Kota Banda Aceh., Gampong Geuceu Inem, Banda Raya, Kota Banda Aceh, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Qadri**, bertempat tinggal di Jln. Tengku Ismail Desa Lampoh Dayah Kecamatan Jaya Baru, Banda Aceh, Gampong Lampoh Daya, Jaya Baru, Kota Banda Aceh, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Yusri Chairuwan**, bertempat tinggal di Jln. Fatahillah IV No.5 Geuchu Inem Kec. Banda Raya Kota Banda Aceh., Gampong Geuceu Inem, Banda Raya, Kota Banda Aceh, untuk selanjutnya disebut sebagai**Tergugat III**;

Tergugat I, II dan III dalam hal ini memberi Kuasa kepada HENDRI SAPUTRA, SH.I dan NASRULLAH ABDURRAHMAN, SH. Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum T Hendri Law & Rekan beralamat Jlan Mr. Dr. Mohd. Hasan Banda Aceh. Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Maret 2021 yang telah didaftarkan di bawah Nomor W1-U1/60/HK.02/III/2021 tanggal 9 Maret 2021;

4. **Maidin Rahmad**, bertempat tinggal di Jln/ Teung Abidin Lorong Kelapa Dusun Tengku Lomdom Desa Ateuk Jowo Kecamatan Baiturahman

Halaman 1 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna



Kota Banda Aceh, Gampong Ateuk Jawo, Baiturrahman, Kota Banda Aceh, Aceh, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV;**

5. **Evi Melwinta Morin, S.H.**, Notaris di Banda Aceh beralamat di Jln. AMD No. 11 Batoh Kota Banda Aceh, Gampong Bathoh, Lueng Bata, Kota Banda Aceh, Aceh, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I;**

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada Hj. HERNI HIDAYATI, SH., C.Me, MARA WIDYAWAN, SH. Dan RUDI SYAHPUTRA, SH. Advokat dan Penasihat Hukum pada Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Mitra Advokasi Aceh (YLBH-MAA) yang berkantor di Jl. Sultan Malikul Saleh Komp. Dephankan Blok B No.31 Mibo 23238 Kecamatan Banda Raya Banda Aceh. Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Maret 2021 yang telah didaftarkan di bawah Nomor W1-U1/60/HK.02/III/2021 tanggal 9 Maret 2021;

6. **Vidya Nandra Kesuma, S.H., M.Kn.** Notaris di Aceh Besar beralamat di Jalan Soekarno Hatta Simpang Lamreung Aceh Besar, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Februari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 24 Februari 2021 dalam Register Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I, II dan III adalah pemilik tanah seluas 1.924 M2 (seribu sembilan ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Desa Lampeut Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.2113/ Lampeut an. Haji Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan yang hendak dijual secara berkapling;
2. Bahwa untuk menjualkan tanah tersebut, Tergugat I, II dan III menunjuk dan memberi kuasa penuh kepada Tergugat IV untuk mengurus dan menjalankan penjualan atau dengan cara lain melepaskan hak atas tanah tersebut sebagaimana Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November

Halaman 2 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna



2018 yang dibuat oleh Evi Melwinta Morin, S.H. Notaris/ PPAT di Banda Aceh ic. Turut Tergugat I;

3. Bahwa pada tanggal 22 April 2019, Tergugat IV bertemu Penggugat menawarkan 1 (satu) kapling tanah tersebut dengan harga RP 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah) per kapling. Harga tersebut sudah termasuk biaya surat-surat jual beli dan balik nama Sertipikat. Tergugat IV bersama Tergugat III pun menunjukkan tanah kaplingan dimaksud yakni bagian dari tanah SHM No.2113/ Lampeut yang sudah dipisahkan kedalam Sertipikat Hak Milik No. No.02183/ Lampeut an. H.Budiman Ali Cs seluas 220 (dua ratus dua puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan parit kecil/ tanah Taufik Cs;
- Selatan berbatas dengan Jalan dan tanah kaplingan H. Budiman Ali Cs (SHM.02185);
- Timur berbatas tanah kaplingan H.Budiman Ali Cs (SHM No.02180 dan No.02184);
- Barat berbatas parit kecil/ tanah Taufik Cs dan tanah H.Budiman Ali Cs (SHM No.02120);

4. Bahwa setelah meninjau lokasi tanah dan melihat surat-suratnya, Penggugat pun tertarik dan setuju membeli 1 kaplingan tanah tersebut seharga yang ditawarkan. Penggugat kemudian membayar uang muka (DP) sebesar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) kepada Tergugat IV selaku kuasa dari Tergugat I, II dan III sebagaimana kwitansi tertanggal 22 April 2019. Sedangkan sisanya sebesar Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) disepakati Penggugat dan Tergugat IV akan Penggugat bayar secara bertahap sebagaimana Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Vidya Nandra Kesuma, S.H., M.Kn ic. Turut Tergugat II;

5. Bahwa setelah Penggugat melunasi keseluruhan harga tanah kaplingan tersebut melalui Tergugat IV, sekira bulan Januari 2020, Penggugat meminta agar Para Tergugat menyelesaikan balik nama sertipikat tanah tersebut namun karena saat itu Penggugat masih pendidikan di Jakarta belum bisa menandatangani akta jual beli tanah tersebut, Tergugat IV meminta akta jual beli dan proses balik nama sertipikat tanah tersebut diselesaikan setelah Penggugat pulang ke Banda Aceh;

6. Bahwa setelah Penggugat pulang ke Banda Aceh sekitar bulan Juni 2020, Penggugat menemui Tergugat IV meminta proses balik nama

Halaman 3 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna



sertipikat tanah tersebut diselesaikan. Akan tetapi Tergugat IV mengaku belum bisa memproses akta jual beli dan balik nama sertipikat tanah kaplingan Penggugat tersebut dengan alasan Tergugat I, II dan III tidak mengakui lagi atau telah mengingkari kuasa menjual yang pernah diberikan kepada Tergugat IV dan asli sertipikat tanah tersebut belum diserahkan oleh Tergugat I, II dan III kepada Tergugat IV;

7. Bahwa setelah mendengar pengakuan Tergugat IV tersebut, Penggugat pun menemui Tergugat III meminta supaya Akta Jual Beli dan balik nama sertipikat tanah kaplingan Penggugat diselesaikan karena Penggugat telah melunasi keseluruhan harga tanah tersebut melalui Tergugat IV selaku kuasa Tergugat I, II dan III. Akan tetapi Tergugat III mengaku belum bisa menyerahkan asli sertipikat tanah tersebut dengan alasan belum cukup menerima keseluruhan uang tanahnya dari Tergugat IV sedangkan menurut Tergugat IV ianya telah menyetorkan uang tanah kepada Tergugat III sebesar Rp 1.460.000.000,- (satu milyar empat ratus enam puluh juta rupiah) termasuk uang dari Penggugat sebesar Rp 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah);

8. Bahwa adanya pertentangan internal yang sengaja dibuat oleh Para Tergugat dan tolak-menolak mengenai pembayaran tanah kaplingan Penggugat tersebut, telah dijadikan alasan oleh Para Tergugat belum menyelesaikan dan menyerahkan tanah serta sertipikat tanah kaplingan tersebut kepada Penggugat. Padahal semestinya permasalahan internal antara Para Tergugat tersebut tidak sepatutnya merugikan Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik;

9. Bahwa Penggugat telah berulang kali mengajak Para Tergugat duduk mufakat menyelesaikan permasalahan tersebut secara baik-baik, akan tetapi Para Tergugat tidak ada itikad baik dan terkesan menghindar serta saling menyalahkan yang menyebabkan Penggugat menderita kerugian baik secara materiil maupun moriil karena sampai saat ini Penggugat belum juga mendapatkan hak-hak Penggugat atas tanah tersebut maupun sertipikatnya. Maka untuk mendapatkan hak-hak Penggugat dan penyelesaian yang berkepastian atas permasalahan tersebut, Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Banda Aceh untuk dapat kiranya diadili dan diputuskan sebagaimana mestinya menurut hukum;

10. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat yang telah sengaja menimbulkan pertentangan internal, tolak menolak mengenai pelunasan tanah kaplingan Penggugat serta mengingkari dan atau tidak mengakui lagi



kuasa menjual yang pernah dibuat oleh Para Tergugat sebagai alasan belum juga menyerahkan tanah dan sertipikat tanah yang sudah lunas dibayar Penggugat adalah merupakan perbuatan yang tidak beritikad baik dan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;

11. Bahwa oleh karena Penggugat melakukan perikatan, pelunasan dan atau transaksi jual beli tanah terpaksa seluas 220 M2 sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No.02183/ Lampeut adalah dengan Tergugat IV selaku kuasa dari Tergugat I, II dan III sebagaimana Surat Kuasa Menjual No.14 tanggal 22 November 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, akan tetapi belakangan Tergugat I, II dan III mengingkari dan atau tidak mengakui lagi pelunasan tanah kaplingan Penggugat melalui Tergugat IV sedangkan uang tanah tersebut sudah lunas Penggugat bayar melalui Tergugat IV, maka beralasan Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banda Aceh menyatakan Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2018 tersebut adalah sah dan mengikat Tergugat I, II, III dan IV dalam kaitan perikatan dan atau transaksi jual beli tanah terpaksa kepada Penggugat;

12. Bahwa oleh karena Penggugat telah melunasi tanah terpaksa sebesar Rp 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah) melalui Tergugat IV selaku kuasa yang sah dari Tergugat I, II dan III, akan tetapi kemudian Tergugat I, II dan III mengingkari atau tidak mengakui pelunasan tanah melalui Tergugat IV tersebut karena ada permasalahan intern dengan Tergugat IV, maka beralasan Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banda Aceh menyatakan pembayaran atau pelunasan tanah terpaksa melalui Tergugat IV selaku kuasa Tergugat I, II dan III adalah sah;

13. Bahwa oleh karena perikatan jual beli dan pelunasan tanah terpaksa yang Penggugat lakukan adalah dengan orang yang cakap, berkuasa atau berhak atas tanah terpaksa yakni Tergugat IV selaku kuasa yang sah dari Tergugat I, II dan III, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banda Aceh menyatakan jual beli tanah terpaksa antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut adalah sah;

14. Bahwa oleh karena jual beli tanah terpaksa antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah sah dan lunas, maka beralasan Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banda Aceh menyatakan tanah terpaksa seluas 220 M2 tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No.02183/ Lampeut adalah sah milik Penggugat;



15. Bahwa oleh karena jual beli tanah terperkara antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah sah dan tanah terperkara adalah sah milik Penggugat, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banda Aceh menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah terperkara beserta sertipikat hak milik No.02183/ Lampeut kepada Penggugat dalam kondisi baik dan berharga;

16. Bahwa oleh karena Penggugat khawatir nantinya Para Tergugat tidak dengan suka rela menjalankan putusan perkara ini untuk menyerahkan tanah terperkara beserta sertipikatnya kepada Penggugat, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banda Aceh menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

17. Bahwa oleh karena sejak timbulnya permasalahan ini, Penggugat telah banyak menderita kerugian moriil (immateriil) yakni karena tersita waktu dan pikiran serta sering tidak fokus bekerja ditambah lagi terbebani perasaan malu kepada keluarga besar karena sudah terlanjur menjual harta-harta Penggugat lainnya demi mendapatkan tanah tersebut tetapi nyatanya hingga saat ini tanah tersebut belum bisa dikelola dan dimanfaatkan mendirikan rumah dan terpaksa Penggugat menyewa rumah lagi hingga saat ini, maka beralasan Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banda Aceh menghukum Para Tergugat untuk mengganti kerugian immateriil yang diderita Penggugat tersebut sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) secara tanggung renteng;

18. Bahwa oleh karena tanah terperkara adalah sah milik Penggugat akan tetapi hingga saat ini sertipikat tanah tersebut masih atas nama dan dalam penguasaan Tergugat I, II dan III sehingga Penggugat khawatir sertipikat tanah milik Penggugat tersebut nantinya dialihkan atau dijadikan jaminan hutang sehingga menyulitkan penyelesaian atau pelaksanaan putusan perkara ini, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banda Aceh meletakkan sita jaminan (*conservatori beslag*) atas tanah terperkara beserta sertipikat hak milik No. No.02183/ Lampeut tersebut;

19. Bahwa oleh karena perkara ini timbul akibat perbuatan Para Tergugat Para Tergugat yang tidak beritikad baik dan melawan hukum serta berada pada pihak yang kalah, maka beralasan Penggugat mohon agar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Tergugat secara tanggung renteng.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh berkenan memanggil Para Pihak yang berperkara untuk bersidang pada waktu yang telah ditentukan untuk itu dan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2019 adalah sah dan mengikat bagi Tergugat I, II, III dan IV;
4. Menyatakan pembayaran atau pelunasan tanah terperkara yang dilakukan Penggugat melalui Tergugat IV selaku kuasa Tergugat I, II dan III adalah sah;
5. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
6. Menyatakan jual beli tanah terperkara antara Penggugat selaku Pembeli dengan Para Tergugat selaku Penjual adalah sah;
7. Menyatakan tanah terperkara seluas 220 M2 (dua ratus dua puluh dua meter persegi) terletak di Desa Lampeot Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No. 02183/ Lampeot dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatas dengan parit kecil/ tanah Taufik Cs;
 - Selatan berbatas dengan Jalan dan tanah kaplingan H. Budiman Ali Cs (SHM.02185);
 - Timur berbatas tanah kaplingan H.Budiman Ali Cs (SHM No.02180 dan No.02184);
 - Barat berbatas parit kecil/ tanah Taufik Cs dan tanah H.Budiman Ali Cs (SHM No.02120);Adalah sah sebagai milik Penggugat.
8. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
9. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah terperkara beserta sertipikat hak milik No.02183/ Lampeot kepada Penggugat dalam kondisi baik dan berharga;
10. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) per bulan setiap kali Para Tergugat lalai menyerahkan tanah dan sertipikat Hak Milik No.02183/ Lampeot kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Halaman 7 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna



11. Menghukum Para Tergugat membayar kerugian immateriil yang diderita Penggugat sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) secara tanggung renteng;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh berpendapat lain, dalam suatu peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat dan Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat I masing-masing hadir Kuasanya sedangkan Tergugat IV dan Turut Tergugat tidak hadir meskipun sudah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Tergugat IV dan Turut Tergugat II dengan demikian tidak menggunakan haknya di dalam persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Rahmawati, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Banda Aceh, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Maret 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, II dan III telah memberikan Jawaban sekaligus Eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI.

Dalam Eksepsi.

- Gugatan Penggugat Kabur (Abcurr Libel).

Bahwa gugatan Penggugat kabur karena tidak sejalan dan bertolak belakang antara dalil posita dengan petitum gugatan Penggugat yaitu dalam posita angka 1 (satu) gugatan Penggugat mendalilkan "*bahwa untuk menjual tanah tersebut, Tergugat I, II dan III menunjuk dan memberi kuasa penuh kepada Tergugat IV untuk mengurus dan menjalankan penjualan atau dengan cara lain melepaskan hak atas tanah tersebut*

Halaman 8 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna



sebagaimana Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2018 yang dibuat oleh Evi Melwinta Morin, SH Noatris/PPAT di Banda Aceh ic Turut Tergugat I”;

Bahwa sedangkan dalam petitum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat mendalilkan “Menyatakan Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2019 adalah sah dan mengikat bagi Tergugat I, II dan III”;

Bahwa dalam posita gugatan disebutkan Surat Kuasa Menjual No. 14 dibuat tahun 2018 sedangkan dalam petitum gugatan Surat Kuasa Menjual No. 14 dicantumkan tahun 2019, sehingga gugatan yang demikian menurut hukum adalah kabur karena bertolak belakang antara dalil posita dengan petitum gugatan untuk itu beralasan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

- **Gugatan Penggugat keliru dalam kualifikasi peristiwa hukum dimana perkara a quo bukanlah perbuatan melawan hukum antara Penggugat dan Tergugat I, II dan III melainkan sesungguhnya adalah perkara wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat IV;**

Bahwa sesuai dengan dalil gugatan antara Penggugat dan Tergugat IV telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tanggal 25 April 2019 terhadap objek bidang tanah SHM No. 2113 didasarkan Kuasa Menjual yang diterima Tergugat IV No. 14 tanggal 22 November 2018 dari Tergugat I, II dan III selaku pemilik sah bidang tanah tersebut;

Bahwa faktanya yang terjadi objek bidang tanah jual beli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tanggal 25 April 2019 antara Penggugat dan Tergugat IV bukanlah terhadap bidang tanah SHM No. 2113 melainkan objek bidang tanah lain milik Tergugat I, II dan III sesuai SHM No.02183 yang merupakan bidang tanah pecahan dari sertipikat induk SHM No. 2120 bukan pecahan dari SHM No. 2113 ;

Bahwa karena Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2018 antara Tergugat I , II dan III dengan Tergugat IV telah terlaksana sepenuhnya tahun 2018 terhadap objek bidang tanah SHM No. 2113 dengan total seluas 1.924M2 sehingga secara hukum Tergugat IV tidak ada kapasitas hukum bertindak selaku penjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tanggal 25 April 2019 karena sejauh ini tanah yang diklaim telah dibeli oleh Penggugat sesuai SHM No.02183 adalah milik sah Tergugat I, II dan III dan Tergugat I, II dan III dan terhadap tanah tersebut



Tergugat I, II dan III tidak pernah memberikan kuasa menjual kepada siapa pun termasuk Tergugat IV;

Bahwa karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tanggal 25 April 2019 adalah sifatnya masih "Perjanjian/Janji" bukan berbentuk "Akta Jual Beli" dan hubungan hukum dalam pengikatan jual beli tersebut adalah hanya sebatas antara Penggugat dan Tergugat IV sedangkan Tergugat I, II dan III sebagai pemilik sah objek jual beli tidak mengetahuinya, maka duduk perkara a quo adalah didasari pada peristiwa hukum Wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat IV, sehingga keliru menurut hukum Penggugat mendalilkan perkara a quo adalah gugatan perbuatan melawan hukum sehingga atas dasar tersebut beralasan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa dalil-dalil eksepsi diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil dalam pokok perkara ini, sehingga apa yang telah disampaikan dalam dalil materi eksepsi diatas tidak perlu diulangi dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang di akui secara tegas dalam Jawaban ini ;



3. Bahwa benar dalil gugatan angka 1 (satu), Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah pemilik sah atas dan terhadap tanah seluas 1.924 M2 (seribu sembilan ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Desa Lampeut Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sebagaimana sertipikat hak milik No. 2113 An. Haji Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan dan realisasi Kuasa Menjual tersebut telah selesai antara Tergugat I, II dan III dengan Tergugat IV pada tahun 2018 dimana Tergugat IV telah menjual seluruhnya objek tanah tersebut kepada pihak ketiga bukan kepada Penggugat dan pihak ketiga tersebut sekarang telah membangun perumahan diatas tanah tersebut, sehingga tidak benar dalil gugatan tanah tersebut hendak dijual secara berkapling karena realisasinya tanah tersebut telah dijual sekaligus dan seluruhnya sebagaimana telah diuraikan oleh Tergugat I, II dan III diatas;
4. Bahwa benar dalil gugatan angka 2 (dua) sehingga untuk mempersingkat jawaban ini Tergugat I, II dan III tidak perlu mengagapi lebih jauh dalil gugatan angka 2 (dua) tersebut;
5. Bahwa tidak benar dalil gugatan angka 3 (tiga) dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membantah dengan tegas dalil gugatan tersebut dengan alasan dan dasar sebagai berikut :



- Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III hanya memberikan kuasa menjual kepada Tergugat IV sesuai kuasa Surat Kuasa Jual No. 14 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I tanggal 22 November 2018 khusus terhadap bidang tanah seluas 1.924 M2 (seribu sembilan ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Desa Lampeut Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sebagaimana sertipikat hak milik No. 2113 An. Haji Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan, sedangkan objek tanah kapling seluas 220 M2 yang didalilkan dalam angka 3 (tiga) gugatan yang telah dijual oleh Tergugat IV kepada Penggugat adalah bidang tanah yang berbeda yang juga milik Tergugat I, II dan III sesuai SHM No. 02183 An. Haji Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan, dimana SHM No. 02183 merupakan pecahan dari Sertipikat Induk SHM. No. 2120 An. Haji Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan, bahwa meskipun bidang tanah SHM No. 2113 dan SHM No. 02183 berada di Desa yang sama yaitu di Gampong Lampeut namun letak dan posisi bidang tanah SHM No. 2113 dan SHM No. 02183 dipisahkan oleh tanah milik Ikhtiar sehingga sangat keliru Penggugat dalam gugatannya mendalilkan tanah kapling tersebut yang dijual oleh Tergugat IV kepada Penggugat adalah bagian dari tanah SHM No. 2113 yang sudah dipisahkan kedalam SHM No. 02183;

- Bahwa Tergugat I, II dan III dengan tegas dalam jawaban ini mendalilkan tidak pernah memberikan kuasa menjual dan atau perbuatan hukum kepada Tergugat IV untuk mengalihkan tanah SHM No. 02183 yang merupakan pecahan dari Sertipikat Induk SHM. No. 2120 tersebut kepada pihak lain termasuk Penggugat dan seandainya benar Tergugat IV sudah melakukan transaksi jual beli bidang tanah SHM No. 02183 kepada Penggugat sesuai Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 yang dibuat oleh Turut Tergugat II, maka tindakan Tergugat IV tersebut diluar tanggung jawab hukum Tergugat I, II dan III selaku pemilik sah tanah tersebut karena Tergugat I, II dan III adalah termasuk pihak yang sangat dirugikan atas tindakan secara sepihak dan tanpa izin dari Tergugat I, II dan III tersebut;



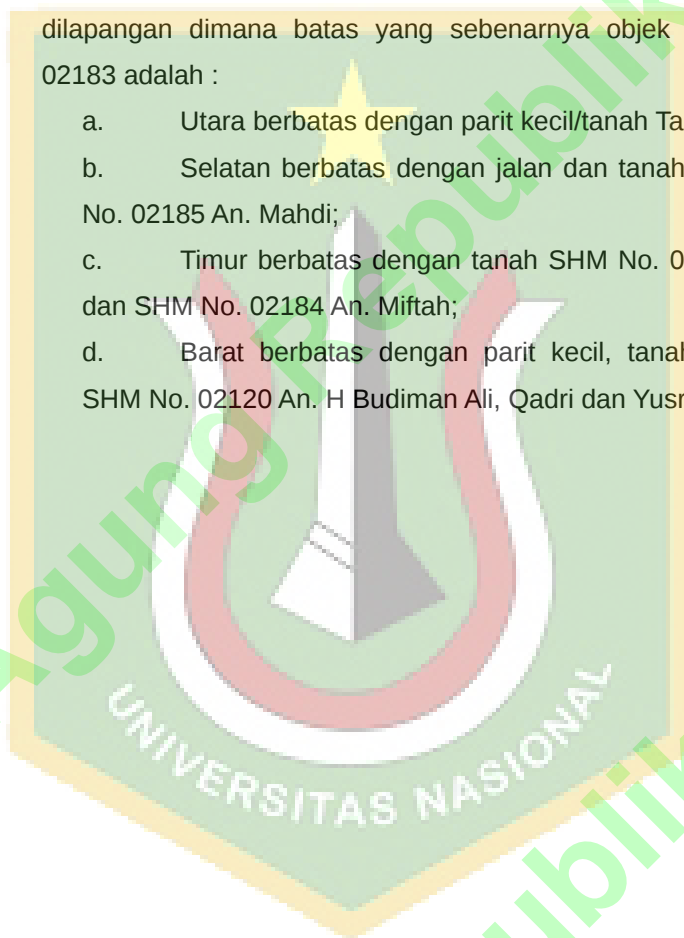
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat III tidak pernah bertemu dan menunjuk lokasi tanah kapling SHM No. 02183 kepada Penggugat tanggal 22 April 2019 seperti yang didalilkan dalam angka 3 gugatan karena saat itu Tergugat III belum pernah kenal dan tidak pernah bertemu dengan Penggugat dan yang benar adalah Tergugat III baru bertemu dengan Penggugat sekitar bulan Juli 2020 di Warkop Meuligoe KUPI Geuceu Iniem setelah Penggugat memperkenalkan diri melalui WA dan meminta bertemu dengan Tergugat III;

- Bahwa batas tanah SHM No. 02183 yang didalilkan dalam gugatan adalah keliru tidak sesuai dengan realitas kondisi riil dilapangan dimana batas yang sebenarnya objek tanah SHM No. 02183 adalah :

- a. Utara berbatas dengan parit kecil/tanah Taufik Cs;
- b. Selatan berbatas dengan jalan dan tanah kaplingan SHM. No. 02185 An. Mahdi;
- c. Timur berbatas dengan tanah SHM No. 02181 An. Miswar dan SHM No. 02184 An. Miftah;
- d. Barat berbatas dengan parit kecil, tanah Taufik Cs dan SHM No. 02120 An. H Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan;





6. Bahwa sudah sangat jelas seperti yang didalilkan dalam dalil gugatan angka 4 (empat) transaksi jual beli termasuk penyerahan sejumlah uang terhadap objek tanah jual beli SHM No. 02183 sebatas hanya dilakukan antara Tergugat IV dan Penggugat sedangkan Tergugat I, II dan III selaku pemilik sah bidang tanah sesuai SHM No. 02183 tidak pernah mengetahui dan terlibat dalam proses jual beli antara Tergugat IV dan Penggugat termasuk tidak pernah menerima sepeser uang pun dari jual beli yang dilakukan oleh Tergugat IV dan Penggugat tersebut. Dan anehnya lagi Turut Tergugat II sebagai Notaris tidak menggunakan prinsip kehati-hatian dengan memproses sehingga lahirnya Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 antara Tergugat IV dan Penggugat, padahal Tergugat IV secara hukum tidak berhak dan tidak memiliki alasan hukum apapun untuk bertindak sebagai Penjual dalam Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 karena objek jual beli berupa SHM No. 02183 tercatat masih atas nama dan milik sah Tergugat I, II dan III dan Tergugat I, II dan III dalam hal ini tidak pernah memberikan Surat Kuasa Menjual atas objek bidang tanah SHM No. 02183 kepada Tergugat IV sehingga perbuatan Tergugat menjual tanah milik Tergugat I, II dan III sesuai SHM No. 02183 adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Tergugat I, II dan III, sehingga beralasan hukum Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 yang dibuat oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;

7. Bahwa dalil gugatan angka 5 (lima) tidak ada hubungan dengan Tergugat I, II dan III sehingga dianggap tidak perlu ditanggapi lebih jauh;

8. Bahwa dalil gugatan angka 6 (enam) adalah tidak benar dan yang benar adalah bukan Tergugat I, II dan III tidak mengakui atau telah mengingkari kuasa menjual melainkan seperti yang telah diuraikan dalam materi jawaban diatas Tergugat I, II dan III tidak pernah memberikan kuasa menjual kepada Tergugat IV terkait objek bidang tanah SHM No. 02183 An. Haji Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan, dimana SHM No. 02183 merupakan pecahan dari Sertipikat Induk SHM. No. 2120 sehingga karena perbuatan Tergugat IV dan Penggugat dalam melakukan transaksi jual beli tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Tergugat I, II dan III selaku pemilik yang sah maka sudah sepantasnya Tergugat I, II dan III tidak perlu melakukan balik nama SHM No. 02183 kepada Penggugat;



9. Bahwa dalil gugatan angka 7 (tujuh) adalah tidak benar dan Tergugat I, II dan III membantah dengan tegas dalil tersebut, dimana dalam materi jawaban diatas Tergugat I, II dan III telah membantah secara tegas dan berulang kali bahwa Tergugat I, II dan III tidak mengetahui sama sekali tentang jual beli antara Tergugat IV dan Penggugat dan Tergugat I, II dan III baru mengetahui pasti adanya Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 antara Tergugat IV dan Penggugat setelah perkara a quo didaftarkan pada Pengadilan, sehingga tidak benar Tergugat I, II dan III menerima uang dari Penjualan objek bidang tanah SHM No. 02183 baik sebagian atau seluruhnya seperti yang telah didalilkan diatas dan adapun sejumlah uang sebesar Rp 1.460.000.000,- yang Tergugat I, II dan III terima dari Tergugat IV adalah uang yang bersumber dari hasil jual beli bidang tanah seluas 1.924 M2 (seribu sembilan ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Desa Lampeut Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sebagaimana sertipikat hak milik No. 2113 bukan seperti yang didalilkan Penggugat dan Tergugat IV uang bersumber dari penjualan bidang tanah SHM No. 02183 dan dalil Penggugat tersebut adalah tidak logis dan bertentangan dengan dalil gugatan Penggugat sendiri yang mendalilkan harga jual beli bidang tanah SHM No. 02183 apabila ditotalkan hanya sebesar Rp 205.000.000,- (Dua ratus lima juta rupiah), sedangkan Penggugat dilain sisi mendalilkan Tergugat I, II dan III telah menerima milyaran rupiah dari penjualan tanah;

10. Bahwa Tergugat I, II dan III sangat keberatan dan menolak dengan tegas dalil gugatan angka 8 (delapan) dengan mendalilkan dirinya sebagai pembeli beritikad baik karena sebaliknya Penggugat secara hukum tidak dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik karena Tergugat IV selaku penjual tidak berwenang melakukan jual beli atas objek yang bukan haknya sehingga akibatnya telah merugikan Tergugat I, II dan III sebagai pemilik yang sah atas objek jual beli tersebut;

11. Bahwa seandainya dalam perkara a quo Penggugat merasa dirugikan seperti yang didalilkan dalam dalil gugatan angka 9 (sembilan) hubungan hukumnya adalah Penggugat dengan Tergugat IV, karena Tergugat IV diduga telah melakukan penipuan, sedangkan Tergugat I, II dan III harus dilepaskan dari tanggung jawab hukum karena perbuatan Tergugat IV dan Penggugat tersebut adalah ilegal tanpa seizin dan sepengetahuan Tergugat I, II dan III selaku pemilik yang sah sehingga tidak tepat secara



hukum memintai pertanggungjawaban hukum pada Tergugat I, II dan III karena dilain sisi Tergugat I, II dan III termasuk pihak yang dirugikan atas tindakan Tergugat IV tersebut;

12. Bahwa keliru dan sangat tidak tepat Penggugat mendalilkan Tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum seperti dalam angka 10 (sepuluh) gugatan karena Tergugat I, II dan III tidak mengakui lagi kuasa menjual yang pernah dibuat, dalil tersebut membuktikan Penggugat "telah gagal paham dan/atau membagun narasi yang keliru" seolah menurut pemahaman Penggugat bidang tanah sesuai SHM No. 02183 yang telah dibeli oleh Penggugat termasuk dalam SHM No. 2113 sesuai Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22-11-2018 antara Tergugat I, II dan III dengan Tergugat IV, padahal bidang tanah SHM No. 02183 tersebut adalah berbeda objek dan tidak ada hubungannya dengan SHM No. 2113 seperti tersebut dalam Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22-11-2018 karena SHM No. 02183 adalah pecahan dari SHM No. 2120 dan karena Tergugat I, II dan III tidak pernah memberikan kuasa menjual bidang tanah SHM No. 02183 kepada Tergugat IV sehingga perbuatan Tergugat IV diluar tanggungjawab hukum Tergugat I, II dan III untuk itu tidak sepatasnya Penggugat mendalilkan Tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga beralasan seluruh gugatan Pengugat untuk ditolak termasuk posita gugatan seterusnya dari angka 11 sampai angka 19 yang merupakan dalil yang tidak berdasar dan mengulang apa yang telah disampaikan dalam dalil gugatan yang kesemuanya telah Tergugat I, II dan III tanggapi seluruhnya sebagaimana Jawaban Tergugat I, II dan III diatas;

DALAM REKONVENSII.

1. Bahwa dalil-dalil gugatan Rekonvensi adalah merupakan satu bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil dalam Konvensi diatas baik dalil eksepsi maupun dalam dalil pokok perkara sehingga dalil-dalil yang telah di sampaikan dalam konvensi tersebut tidak diulangi dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi disebut juga Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi sedangkan Penggugat dalam Konvensi disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi disebut

Halaman 16 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II Rekonvensi serta Turut Tergugat II Konvensi disebut Turut Tergugat II Rekonvensi;



Halaman 17 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna



3. Bahwa Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi atau Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi adalah pemilik atas sebidang tanah seluas 220 M2 terletak di Gampong Lampeut, Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sesuai SHM No.02183 dan Surat Ukur Nomor : 00081/Lampeut/2019 An. H Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan parit kecil/tanah Taufik Cs
- Selatan berbatas dengan jalan dan tanah kaplingan SHM. No. 02185 An. Mahdi;
- Timur berbatas dengan tanah SHM No. 02181 An. Miswar.. dan SHM No. 02184 An. Miftah;
- Barat berbatas dengan parit kecil, tanah Taufik Cs dan SHM No. 02120 An. H Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan;

4. Bahwa bidang tanah seluas 220 M2 terletak di Gampong Lampeut, Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sesuai SHM No.02183 adalah bidang tanah pecahan dari Sertipikat Induk SHM No. 2120 dan Surat Ukur 00016/Lampeut 2013 An. H Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan;

5. Bahwa sekitar April 2019 Sdr. MAIDIN RAHMAD atau Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi secara sepihak tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi atau Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi sebagai pemilik sah terhadap bidang tanah SHM No.02183, telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 di Notaris Vidya Nandra Kesuma, SH., M.Kn atau Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat II Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi atau Penggugat Konvensi terhadap bidang tanah SHM No. 02183 tersebut, sehingga perbuatan Sdr. MAIDIN RAHMAD atau Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi atau Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi;



6. Bahwa Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat Rekonvensi sebagai Notaris tidak menggunakan prinsip kehati-hatian dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019, padahal Sdr. MAIDIN RAHMAD atau Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi tidak memiliki kewenangan secara hukum untuk mengalihkan bidang tanah SHM No. 02183 kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi karena bidang tanah SHM No. 02183 adalah milik sah Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi atau Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi dan sebaliknya Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi atau Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi tidak pernah memberikan kuasa menjual terhadap bidang tanah SHM No. 02183 kepada MAIDIN RAHMAD atau Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi. Dan adapun Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2018 diberikan hanya sebatas untuk bidang tanah SHM No. 2113, sedangkan SHM No. 2113 adalah tidak ada hubungannya dan merupakan bidang tanah yang berbeda dengan SHM No. 02183 dimana SHM No. 02183 adalah pecahan dari SHM No. 2120 bukan pecahan dari SHM No. 2113, sehingga untuk menghindari kerugian yang berlanjut beralasan Majelis Hakim yang memeriksa/mengadili perkara a quo untuk menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 adalah tidak sah dan batal demi hukum;

7. Bahwa Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi atau Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi dalam mengajukan gugatan rekonvensi ini didukung oleh bukti yang kuat dan otentik sehingga cukup beralasan hukum menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Sdr RAHMAD MAIDIN atau Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi dan Notaris Vidya Nandra Kesuma, SH., M.Kn atau Turut Tergugat II Konvensi untuk taat dan patuh terhadap putusan dalam perkara a quo;



8. Bahwa timbulnya perkara ini akibat dari tindakan Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi maka cukup beralasan hukum untuk menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat IV Konevnsi/Tergugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian dalil-dalil diatas baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa/mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

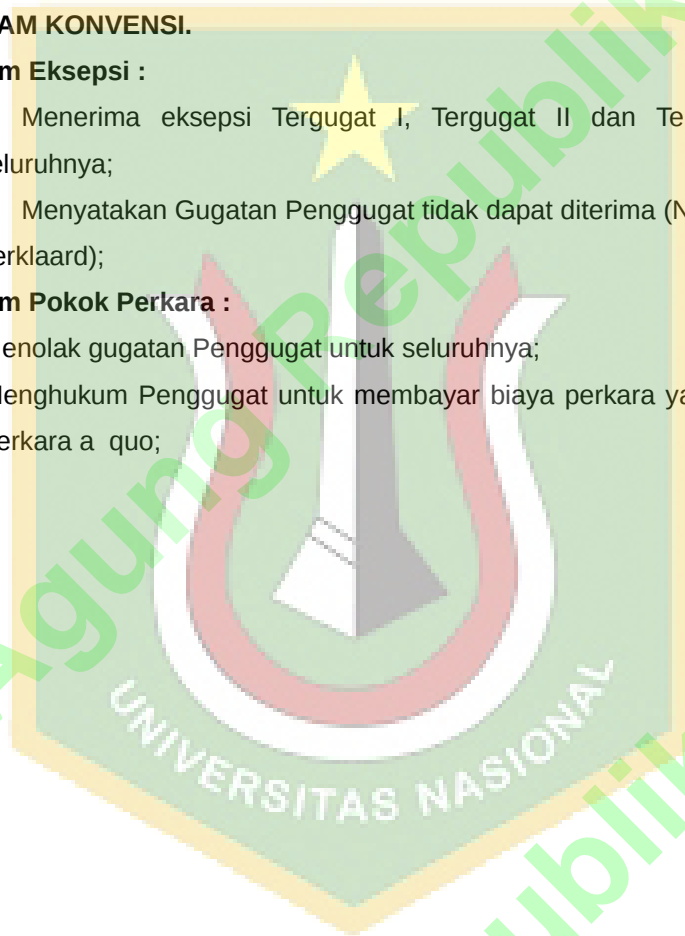
DALAM KONVENSI.

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelitte Verklaard);

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo;





DALAM REKONVENSII.

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi atau Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;

2. Menyatakan sebidang tanah seluas 220 M2 terletak di Gampong Lampeut, Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sesuai SHM No.02183 dan Surat Ukur Nomor : 00081/Lampeut/2019 An. H Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan parit kecil/tanah Taufik Cs;
- Selatan berbatas dengan jalan dan tanah kaplingan SHM. No. 02185 An. Mahdi;
- Timur berbatas dengan tanah SHM No. 02181 An. Miswar dan SHM No. 02184 An. Miftah;
- Barat berbatas dengan parit kecil, tanah Taufik Cs dan SHM No. 02120 An. H Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan;

Adalah milik sah Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi atau Tergugat I, II dan Tergugat III Konvensi;

3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Sdr. MAIDIN RAHMAD atau Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi adalah tidak sah dan batal demi hukum;

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Sdr RAHMAD MAIDIN atau Tergugat IV/Tergugat II Rekonvensi dan Notaris Vidya Nandra Kesuma, SH., M.Kn atau Turut Tergugat II Konvensi untuk taat dan patuh terhadap putusan dalam perkara a quo;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau : apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa dipersidangan Turut Tergugat I juga telah memberikan Jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Halaman 21 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :

Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel).



Halaman 22 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna



1. Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (Obscur Libel) terhadap dalil Gugatan Penggugat pada Dasar Gugatan poin 1, 2 bertentangan dengan posita lainnya, bahwa pada poin 1 dan 2 menyatakan bahwa Tergugat I, II dan III adalah pemilik tanah seluas 1.924 meter persegi terletak di Desa Lampeut, Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.2113/Lampeut atas nama H. Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan, dan untuk menjual tanah tersebut, Tergugat I, II dan III menunjuk dan memberi kuasa penuh kepada Tergugat IV untuk mengurus dan menjalankan penjualan atau dengan cara lain melepaskan hak atas tanah tersebut sebagaimana Surat Kuasa Menjual No.14 tanggal 22 November 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat I akan tetapi pada posita lainnya Penggugat menyatakan bahwa tanah terperkara adalah tanah dengan luas 220 meter persegi dalam Sertipikat Hak Milik No.02183/Lampeut atas nama H. Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : berbatas dengan parit kecil/tanah Taufik,Cs;
- Selatan : berbatas dengan jalan dan tanah kaplingan H. Budiman Ali Cs (SHM No.02185);
- Timur : berbatas tanah kaplingan H. Budiman Ali Cs (SHM No.02180 dan SHM No.02184);
- Barat : berbatas dengan parit kecil/tanah Taufik,Cs dan tanah kaplingan H. Budiman Ali Cs (SHM No.02120);

Dengan demikian bahwa perselisihan antara Tergugat I,II,III,IV dan Penggugat adalah objek perkara atas tanah seluas 220 meter persegi sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No.02183/Lampeut bukan atas tanah seluas 1.924 meter persegi sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No.2113/Lampeut yang dibuatkan Akta Surat Kuasa Menjual No.14 tanggal 22 November 2018 oleh Turut Tergugat I.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang dibenarkan sendiri oleh Turut Tergugat I.
2. Bahwa benar dalil Alasan Gugatan Penggugat pada poin 2 bahwa Tergugat I,II,III dan IV pernah membuat Surat Kuasa Menjual dihadapan Turut Tergugat I sesuai Akta Surat Kuasa Jual No.14 tertanggal 22 November 2018 dengan objek yaitu sebidang tanah sertifikat Hak Milik

Halaman 23 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 2113/Lampeut, seluas 1.924 meter persegi yang terletak di Provinsi Aceh, Kota Banda Aceh, Kecamatan Banda Raya, Desa Lampeut, Surat Ukur Nomor 00005/2013 tanggal 30-05-2013 terdaftar atas nama Haji Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan;

3. Bahwa tidak benar dasar alasan Gugatan Penggugat pada Posita 11 dengan menyatakan Akta Surat Kuasa Jual No.14 tertanggal 22 November 2018 tersebut dapat dipergunakan sebagai dasar untuk melakukan Perikatan Jual Beli yang dilakukan Tergugat IV sebagai Kuasa dari Tergugat I,II dan III dengan Penggugat, hal ini dikarenakan Sertipikat Hak Milik dari objek tanah yang terdapat dalam Akta Surat Kuasa Menjual yang dibuat oleh Turut Tergugat I sudah dipecahkan dan telah pula didaftarkan dan diterbitkan sertipikat tersendiri yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor:02183/Lampeut seluas 220 meter persegi terdaftar atas nama H.Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan **dengan demikian Penggugat telah salah objek (error in objecto)** mengaitkan dengan Akta Surat Kuasa Menjual yang dibuat oleh Turut Tergugat I ;

4. Bahwa **tidak tepat** dasar alasan Penggugat menarik Turut Tergugat I dalam perkara ini, Penggugat telah **salah pihak (error in persona)** karena objek perkara yang disengketakan dalam Gugatan Penggugat bukan merupakan objek yang disebutkan dalam Akta Surat Kuasa Menjual No.14 tertanggal 22 November 2018 yang diperbuat oleh Turut Tergugat I ;

Berdasarkan uraian yang telah Turut Tergugat I sampaikan diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat salah pihak (error in persona) dan salah objek (error in objecto);
3. Menyatakan Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) dan tidak dapat diterima (Niet on Vanklijke);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 24 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN 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)



Menimbang, bahwa Tergugat IV dan Turut Tergugat II tidak mengajukan Jawaban;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, II dan III serta Turut Tergugat I, pihak Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 21 April 2021 dan diikuti Duplik Tergugat I, II dan III serta Turut Tergugat I masing-masing tertanggal 28 April 2021;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat yakni :

1. Foto copy Surat Perjanjian pengikatan jual beli tanggal 25 April 2019 antara Penggugat dengan Tergugat IV selaku Kuasa dari Tergugat I, II dan III sebagai Pemilik tanah tersebut dalam SHM No. 2113/Lampeut berdasarkan Surat Kuasa menjual Nomor 14 tanggal 22 November 2018, sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda P-1;
2. Foto copy kwintansi pembayaran uang muka (DP) pembelian kaplingan tanah seluas 220 M2 sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) tertanggal 22 April 2019 yang diterima dan ditandatangani oleh Tergugat IV selaku Kuasa yang sah dari Tergugat I, II dan III, sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda P-2;
3. Foto copy dari foto copy Surat Kuasa jual Nomor 14 tanggal 22 November 2018 yang dibuat oleh Evi Melwinta Morin, SH, Notaris di Banda Aceh, antara Tuan Haji Budiman Ali Cs selaku Pihak Pertama (pemberi kuasa) dengan Tuan Maidin Rahmat (Penerima Kuasa) atas objek tanah tersebut dalam SHM No. 2113/ Lampeut an. H. Budiman CS seluas 1.924 M2 dan bermaterai cukup, diberi tanda P-3;
4. Foto copy dari foto copy Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 9 Januari 2019 yang ditandatangani oleh H.Budiman Ali Cs selaku Pihak Pertama (pemilik tanah) dan Maidin Rahmat selaku Pihak Kedua (pembeli tanah) atas tanah SHM No. 2120/Lampeut yang diketahui oleh Keuchik Gampong Lampeut dan bermaterai cukup, diberi tanda P-4;
5. Foto copy Rekening Koran Bank BRI an. Hendra Saputra (bukti transaksi) rekam pengiriman (transfer) sisa uang pembayaran kaplingan tanah tersebut secara bertahap kepada Maidin Rahmad ic. Tergugat IV selaku kuasa yang sah dari Tergugat I, II dan III sejak 1 Juni 2019 yang keseluruhan uang transferan berjumlah Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda P-5;



6. Foto copy Kwintansi Pelunasan Tanah Kavlingan tertanggal 14 Januari 2020 seluas 220 M2 (SHM No. 02183 an. H. Budiman Ali Cs) sebesar Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) yang diterima dan ditandatangani oleh Tergugat IV selaku kuasa dari Tergugat I, II dan III, sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda P-6;

7. Foto copy dari foto copy Peta Kaplingan Tanah M.2183 seluas 220 M2 yang ditunjuk Para Tergugat untuk Penggugat dan bermaterai cukup, diberi tanda P-7;

8. Foto copy dari foto copy Sertipikat Hak Milik No. 02183 an. H. Budiman Cs, seluas 220 M2 tanah kaplingan yang ditunjuk Para Tergugat untuk Penggugat dan bermaterai cukup, diberi tanda P-8;

9. Foto copy Surat Pernyataan Sdr. Maidin Rahmat ic. Tergugat IV tertanggal 21 Januari 2021, menyatakan dengan sebenarnya telah menerima uang pembayaran tanah kaplingan dalam SHM No.2113 seluas 220 M2 sebesar Rp 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah) dari Penggugat, sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda P-9;

10. Foto copy Surat Pernyataan Sdr. Maidin Rahmat ic. Tergugat IV tertanggal 2 Februari 2021, menyatakan dengan sebenarnya telah menyetorkan uang tanah SHM No.2113/ Lampeot kepada Tergugat III sebesar Rp 1.460.000.000,- (satu milyar empat ratus enam puluh juta rupiah) termasuk uang dari Penggugat sebesar Rp 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah), sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda P-10;

11. Foto copy dari foto copy Kartu Tanda Penduduk an. Maidin Rahmat ic. Tergugat IV dan bermaterai cukup, diberi tanda P-11;

12. Foto copy dari foto copy Kartu Tanda Penduduk an. H.Budiman Ali, Yusri Chairuwan dan Qadri dan bermaterai cukup, diberi tanda P-12;

13. Foto penyerahan uang yang diserahkan oleh Tergugat IV kepada Tergugat I, dan bermaterai cukup, diberi tanda P-13;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat I, II dan III telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy sah Sertifikat Hak Milik Nomor 2113 an. Tergugat I, II dan III beserta lampiran surat ukur Nomor 00081/Lampeuot/2019 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, dan bermaterai cukup, diberi tanda T.1,T.2,T.3-1;

2. Foto copy sah Sertifikat Hak Milik Nomor 2120 an. Tergugat I, II dan III beserta lampiran surat ukur Nomor 00016/Lampeuot/2013 yang diterbitkan



oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, dan bermaterai cukup, diberi tanda T.1,T.2,T.3-2;

3. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 2120 an. Tergugat I, II dan III beserta lampiran surat ukur Nomor 00016/Lampeuot/2013 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, dan bermaterai cukup, diberi tanda T.1,T.2,T.3-3;

4. Foto copy surat sah Kuasa Menjual Nomor 14 tanggal 22 Nopember 2018 yang dibuat melalui Notaris Evi Melwinta Morin, SH. Antara Tergugat I, II dan III dengan Maidin Rahmat, dan bermaterai cukup, diberi tanda T.1,T.2,T.3-4;

5. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 2113 an. Tergugat I, II dan III beserta lampiran surat ukur Nomor 00005/Lampeuot/2013 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh, dan bermaterai cukup, diberi tanda T.1,T.2,T.3-5;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Turut Tergugat I telah mengajukan butkti surat berupa:

1. Foto copy Surat Kuasa Menjual No. 14 Tanggal 22 November 2018, sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, diberi tanda T.T-1;

2. Foto copy dari foto copy Sertipikat Hak Milik No. 2113 yang terletak di Provinsi Aceh, Kota Banda Aceh, Kecamatan Banda Raya, Desa Lampeuot, Terdaftar atas nama Haji Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan, dan bermaterai cukup, diberi tanda T.T-2;

3. Foto copy dari foto copy Sertipikat Hak Milik No. 02173 yang terletak di Provinsi Aceh, Kota Banda Aceh, Kecamatan Banda Raya, Desa Lampeuot, Terdaftar atas nama Haki Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan, dan bermaterai cukup, diberi tanda T.T-3;

Menimbang, bahwa selain bukti surat untuk membuktikan dalil gugatnnya Penggugat juga menghadirkan saksi-saksi sebagai berikut:

Saksi 1. **MUHAMMAD IQBAL**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa setahu saksi sekitar bulan April 2019 Penggugat (Hendra Saputra) mendapat tawaran tanah untuk pertapakan rumah di Desa Lampeunout Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh dari Ibu Hanim sebagai Marketing dari Pak Maidin Rahmat (Tergugat IV);

- Bahwa pada bulan April 2019 Saksi pernah diajak oleh Penggugat dan Tergugat IV untuk melihat lokasi tanah tersebut yang pada saat itu saksi



lihat belum ditimbulkannya dan masih ada berbentuk rawa juga belum ada bangunan; dan Penggugat merasa tertarik dan bernegosiasi harga dengan Tergugat IV;

- Bahwa pada saat itu dilokasi Tergugat IV ada menunjukkan surat-surat asli dan sertifikat tanah dengan luas kavling tanah 220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi) dengan harga Rp. 205.000.000,00 (dua ratus lima juta rupiah) termasuk biaya pengurusan surat jual beli dan balik nama sertifikat;
- Bahwa pada waktu itu atas negosiasi Tergugat IV meminta DP sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk melanjutkan penimbunan tanah tersebut sedangkan sisanya Rp. 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dapat dibayar secara bertahap;
- Bahwa pada saat penyerahan DP sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) tersebut di warung Tanggul KUPI Peunyerat dan ada dibuatkan kwitansi tanda terima
- Bahwa pada tanggal 25 April 2019 Penggugat mengajak saksi pergi ke kantor Tergugat IV untuk menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang dibuat oleh Notaris Vidya Nandra Kesuma, SH. Dan saat itu saksi melihat mereka menandatangani surat perjanjian tersebut serta saksi ada mengambil fotonya;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat sudah membayar lunas harga tanah tersebut kepada Tergugat IV dan saksi ada melihat kwitansi yang ditandaatangi oleh Maidin Rahmat sebesar Rp. 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Maidin Rahmat setelah menerima pelunasan dari Hendra Saputra ada menyerahkan foto copy SHM Nomor 02183/Lampeuot an. Haji Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan kepada Hendra Saputra dan tergugat IV mengatakan sertifikat tersebut akan dibalik nama untuk Penggugat;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut bermasalah karena diberitahukan oleh Hendra bahwa sertifikat tidak mau dibalik nama oleh Pak Yusri/Tergugat III selaku pemilik tanah karena uangnya belum dibayar semua oleh Maidin Rahmat sedangkan Hendra sudah membayar lunas kepada Maidin Rahmat sebagai pemegang kuasa dari pemilik tanah tersebut;
- Bahwa sekitar bulan September 2020 saksi diajak oleh Hendra bertemu dengan Pak Yusri (Tergugat III), Maidin Rahmat (Tergugat IV) dan ada satu orang lagi teman Pak Yusri yang tidak saksi kenal bertempat di Meuligoe KUPI untuk membicarakan masalah sertifikat tanah tersebut, dimana saat itu

Halaman 28 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna



saksi mendengar Pak Yusri mengatakan tahu dan mengakui Hendra ada membeli kavlingan tanah miliknya akan tetapi belum bisa balik nama sertifikat kepada Hendra karena belum semua dilunasi oleh Maidin Rahmat namun Pak Yusri mengatakan lagi punya Pak Hendra nanti akan kita bereskan lalu Maidin Rahmat mengatakan kepada Pak Yusri untuk menyelesaikan sertifikat Hendra karena uang Rp. 1,4 Milyar yang Maidin setor kepada Pak Yusri sudah termasuk uang pak Hendra Rp. 205.000.000,00 (dua ratus lima juta rupiah) sampai-sampai Maidin Rahmat juga bilang “rugi saja bapak sholat kalau uang orang dimakan juga” kemudian Pak Yusri bilang kalau Maidin Rahmat tidak mau melunaskan tanahnya yang lain sudah ada orang yang mau beli tanah itu lalu mereka pun ribu dan kami bubar tidak ada penyelesaian;

- Bahwa yang saksi mendengar pada waktu ribut-ribut itu Maidin Rahmat belum membayar uang tanah Pak Yusri sekitar Rp. 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) lagi;
- Bahwa saat saksi dan Hendra Saputra jalan pulang Maidin Rahmat menelpon Hendra mengatakan Pak Yusri ingin mengembalikan uang Pak Hendra Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tetapi Hendra tidak mau dan Maidin Rahmat mengatakan kepada Pak Yusri tidak berani membatalkan jual beli tersebut karena uang Pak Hendra bukan Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) akan tetapi Rp. 205.000.000,00 (dua ratus lima juta rupiah) dan Rahmat takut Hendra marah bisa digorok leher hal tersebut saksi dengar dari dalam mobil pada waktu itu;

Saksi 2. TAUFIQ, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa setahu saksi sebagai pemilik tanah objek sengketa adalah Pak Yusri sedangkan Maidin Rahmat sebagai developernya yang menjualkan tanah dan membangun rumah atas dasar perjanjian kerjasama bagi hasil yang pernah saksi lihat suratnya saat diperlihatkan oleh Maidin Rahmat;
- Bahwa saksi sebagai kepala tukang yang membangun rumah pada lokasi tanah yang ada kerja sama antara Maidin Rahmat dengan Pak Yusri dan saksi juga bersama Aulia ikut mengukur tanah kavlingan yang dibeli oleh Hendra Saputra (Penggugat);
- Bahwa Saksi pernah membangun 4 (empat) unit rumah di lokasi pertama dan 3 (tiga) unit rumah di lokasi kedua, namun tidak selesai karena Tergugat III dan Tergugat IV sudah bermasalah;

Halaman 29 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna



- Bahwa Saksi mengetahui ada kavlingan tanah untuk Penggugat (Hendra Saputra) di lokasi kedua yang letaknya paling ujung dengan luas 220 M2, karena Saksi ikut mengukur tanah tersebut bersama Penggugat, Tergugat III dan Tergugat IV, dimana tanah tersebut sudah ditimbun tetapi belum rata;
- Bahwa menurut saksi, Penggugat sudah membayar lunas harga tanah tersebut kepada Tergugat IV, dan Saksi mengetahui harga tanah tersebut Rp 750.000,00 (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) per meter;
- Bahwa Saksi ikut membuat patok batas di tanah objek sengketa saat itu juga dihadiri oleh Tergugat III, Maidin Rahmat (Tergugat IV), Penggugat, Kepala Desa, petugas BPN dan bersama saksi Aulia;
- Bahwa setelah dilakukan pematokan pada objek sengketa, Penggugat melakukan penimbunan dan rencana membangun pagar di objek sengketa tetapi tidak terlaksana karena sudah ada permasalahan antara Tergugat IV dengan Tergugat III;
- Bahwa Tergugat IV pernah memberitahukan melalui WA kepada Saksi bahwa ia sudah membayar uang sejumlah Rp 1.130.000.000,00 (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat III;

Saksi 3. Rianto, dibawah sumpah dipersidangan menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I, II dan III karena Saksi sebagai warga Desa Lampeout tempat objek sengketa berada dan Saksi sebagai Ketua Pemuda di Desa tersebut;
- Bahwa hubungan antara Tergugat I,II dan III mempunyai hubungan darah dari 1 (satu) nenek;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat IV karena saksi pernah melakukan penimbun tanah sengketa pada tahun 2020 atas perintah Tergugat IV karena Tergugat IV sebagai developer;
- Bahwa luas tanah yang Saksi timbun seluruhnya kira-kira \pm 3.000 meter persegi yang saksi kerjakan selama 2 (dua) bulan;
- Bahwa setelah penimbunan yang Saksi kerjakan tersebut masih tersisa pembiayaan penimbunan yang belum dibayar Tergugat kepada saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah objek sengketa tersebut milik keluarga Tergugat I dan Tergugat III karena diberitahu oleh Tergugat III dan Tergugat III menyuruh Tergugat IV untuk mengelola tanah dan membangun perumahan;



- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang surat perjanjian dan Saksi tidak mengetahui siapa pemilik yang sebenarnya tanah yang saksi timbun tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa nama pemilik tanah bersengketa tersebut;

Saksi 4. Chairul Fatra, dibawah sumpah dipersidangan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan Penggugat dengan Para Tergugat, yaitu masalah jual beli tanah yang terletak di Desa Lampeuot Kecamatan Banda Raya Kota Band Aceh;
- Bahwa pada tanggal 2 Februari 2021 saksi diajak oleh Hendra Saputra (Penggugat) untuk ngopi di warkop Check Yukee, lalu datang Tergugat IV, kemudian Penggugat menanyakan kepada Tergugat IV mengapa sertifikat belum keluar, lalu Tergugat IV ada mengatakan kepada Penggugat bahwa uang tanah sudah diberikan kepada Pemilik tanah, Tergugat IV menunjukkan foto penyerahan uang kepada Tergugat I, Saksi melihat sendiri foto penyerahan uang DP antara Maidin Rahmat (Tergugat IV) kepada Tergugat I Budiman Ali sejumlah Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) ;
- Bahwa pada saat itu dikatakan oleh Maidin Rahmat sertifikat tanah Hendra (Penggugat) belum dibalik nama oleh Pak Yusri karena belum semua harga tanahnya dilunasi oleh Madin Rahmat;
- Bahwa saksi pernah melihat Surat Pernyataan Maidin Rahmat sudah menyetorkan uang tanah kepada Haji Budiman Ali, Cs sebesar Rp1.460.000.000,00 (satu milya empat ratus enam puluh juta rupiah) termasuk uang dari Hendra Saputra sebesar Rp. 205.000.000,00 (dua ratus lima juta rupiah);
- Bahwa sebelumnya Penggugat tidak ada menceritakan masalah tanah tersebut kepada Saksi;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat I, II dan III;

Saksi 5. Aulia, tanpa disumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat III dan kenal dengan Tergugat IV karena Tergugat IV adalah abang kandung Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui antara Tergugat III dengan Tergugat IV ada kerja sama dan ada surat perjanjian kerja samanya serta ada Surat Kuasa Menjual kepada Tergugat IV, tetapi Saksi tidak pernah membaca isi surat-



surat tersebut, yang Saksi tahu kerja sama tersebut dimulai dari nol, sejak penimbunan tanah sampai mengurus surat menyurat;

- Bahwa Saksi mengetahui tanah milik Tergugat III yaitu ada di 2 lokasi dan lokasinya berdekatan Saksi mengetahui bahwa sertifikat tanah tersebut atas nama Tergugat I, II dan III;
- Bahwa tanah di lokasi pertama sudah habis dijual oleh Tergugat IV;
- Bahwa pada saat pengukuran objek sengketa hadir Penggugat, Tergugat III, Tergugat IV, beserta Saksi Taufik dan Saksi sendiri;
- Bahwa Saksi ikut bekerja di lokasi tanah pertama selama 7 (tujuh) bulan dan di lokasi tanah kedua selama 2 (dua) bulan, di lokasi tanah kedua Saksi membangun 3 (tiga) buah rumah tetapi tidak selesai karena Tergugat III bentrok dengan Tergugat IV;
- Bahwa Saksi pernah disuruh Tergugat IV mengurus sertifikat tanah Penggugat, namun tidak selesai karena surat kuasa menjual Tergugat IV telah dicabut oleh Tergugat I, II dan III;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II dan III juga untuk menyangkal gugatan Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yaitu;

Saksi 1 Miftah Roma Uli Tua, dibawah sumpah dipersidangan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu yang disengketakan dalam perkara ini yaitu tanah tapak rumah seluas 200 M2 (meter persegi) yang terletak di Desa Lampeut, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh, tepatnya berada di belakang rumah Saksi, dan Saksi mengetahui batas-batas tanah yang disengketakan tersebut sebagai berikut:
 - Timur berbatas dengan tanah milik Saksi;
 - Utara berbatas dengan tembok rumah dipinggir jalan raya;
 - Barat berbatas dengan jalan;
 - Selatan berbatas dengan rumah yang sedang dibangun;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa pembeli tanah tersebut, namun tukang yang bekerja di rumah Saksi ada mengatakan bahwa tanah tersebut milik seorang TNI bernama Hendra/Penggugat sebagai pemilik tanah yang saat datang melihat batas tanahnya termasuk ke dalam batas bangunan milik saksi atau tidak akan tetapi saksi tidak pernah bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa saksi membeli tanah dan rumah milik saksi tersebut dari Maidin Rahmat (Tergugat IV) pada tahun 2019;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut awalnya milik Pak Yusri yang dikuasakan penjualannya kepada Maidin Rahmat (Tergugat IV) dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga Rp. 170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dan Pak Yusri juga setuju dengan harga yang deal dengan Maidin Rahmat dan tidak ada persoalan sehingga Pak Yusri beserta keluarga lainnya langsung menandatangani surat-surat jual beli tanah serta balik nama sertifikat atas nama saksi sendiri;

- Bahwa yang mengurus surat jual beli tanah milik saksi tersebut semuanya urusan Maidin Rahmat sedangkan saksi hanya tinggal datang dan tandatangani Akte Jual Beli nya di kantor Notaris Ali Bahar Banda Aceh;
- Bahwa yang mengatakan tanah tersebut bersengketa adalah Tergugat III, yang mana pada 3 (tiga) minggu yang lalu Saksi ada melihat Tergugat III memasang palang "tanah ini dijual";
- Bahwa Tergugat III mengatakan bahwa tanah tersebut dijual oleh orang lain tanpa sepengetahuan Tergugat III;
- Bahwa awalnya Saksi melihat iklan tanah dijual di aplikasi OLX, lalu Saksi menghubungi nomor Handphone yang ada diiklan OLX tersebut, kemudian Saksi dipertemukan dengan Tergugat IV di Warkop di Jalan AMD dan tawar menawar harga dengan Tergugat IV, saat itu Saksi pikir tanah tersebut adalah milik Tergugat IV;
- Bahwa Saksi berminat atas tanah tersebut, lalu Tergugat IV mengajak Saksi ke Notaris Ali Bahar beralamat di Jl. Tentara Pelajar, Lampaseh, Kota Banda Aceh untuk membuat Akta Jual Beli, namun saat itu Notaris Ali Bahar mengatakan tanah tersebut tidak bisa diproses Akta Jual Belinya karena tanah tersebut bukan milik Tergugat IV, jadi harus diselesaikan dulu dengan pemiliknya, karena sertifikatnya masih menyatu dengan tanah induk yang lain;
- Bahwa kemudian Saksi dan Tergugat IV bertemu dengan Tergugat I, II dan III, kemudian Saksi melakukan jual beli dan membayar harga tanah kepada Tergugat III dan dibuatkan Akta Jual Belinya bersama Tergugat IV di Notaris Ali Bahar tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui soal Surat Kuasa Menjual, yang Saksi ketahui bahwa tanah yang Saksi beli masih dalam satu sertifikat yang bersatu dengan tanah lainnya;

Saksi 2 Anwar, dibawah sumpah dipersidangan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi Kepala Desa Lampeuot sejak tahun 2018 s/d 2023 mengetahui objek sengketa dalam perkara ini yaitu tanah yang terletak di

Halaman 33 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN 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)



Gampong Lampeut, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh akan tetapi Saksi tidak mengetahui berapa luas tanah tersebut;

- Bahwa setahu saksi tanah sengketa adalah milik Haji Budiman Ali (Tergugat I) karena dulu orang tua Saksi dan Saksi pernah menggarap tanah tersebut pada tahun 1998 sampai dengan tahun 2000;
- Bahwa sekitar tahun 2018 saksi mendapat informasi dari kepala dusun saksi bahwa di lokasi tanah tersebut ada perencanaan pembangunan rumah kerja sama antara Maidin Rahmat (Tergugat IV) selaku developer dengan Pak Yasir, Cs selaku pemilik tanah;
- Bahwa saksi pernah ditelepon oleh Hendra Saputra (Penggugat) menyampaikan keluhannya terhadap sertifikat tanahnya yang belum diserahkan oleh Maidin Rahmat dan Pak Yusri (Tergugat III) dan meminta Saksi menyelesaikannya, namun Saksi menjawab tidak bisa menyelesaikan masalah tersebut karena dalam jual beli saksi tidak dilibatkan lagi;
- Bahwa saksi hanya dilibatkan saat pertama kali Penggugat membeli tanah tersebut, tetapi saksi tidak mengetahui masalah peralihan hak atas tanah tersebut, karena saksi tidak pernah lagi diberitahu;
- Bahwa masalah yang saksi tahu Penggugat sudah membeli tanah objek sengketa seharga Rp 220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) tetapi baru-baru ini Tergugat III mengatakan bahwa tanah tersebut tidak pernah dijualnya;
- Bahwa saksi pernah menandatangani surat surat perjanjian jual beli tanah sengketa tersebut, saksi tidak ingat lagi isi dari surat perjanjian tersebut, selain surat perjanjian jual beli Saksi tidak ada menandatangani surat-surat lainnya;
- Bahwa tandatangan Kepala Desa Lampeut yang terdapat dalam surat Perjanjian Jual Beli tanggal 9 Januari 2019 (bukti P-4) tersebut adalah tandatangan saksi ;
- Bahwa setahu saksi tidak ada permasalahan dengan surat perjanjian yang 90 (sembilan puluh) hari;
- Bahwa setahu saksi konsekuensinya apabila setelah 90 (sembilan puluh) hari perjanjian tersebut tidak dilaksanakan maka perjanjian tersebut batal;
- Bahwa setahu saksi yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah karena perjanjian tersebut sudah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari;

Menimbang, bahwa Tergugat VI, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak ada mengajukan saksi dalam perkara ini ;

Halaman 34 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena objek dalam perkara ini mengenai sebidang tanah maka Majelis Hakim telah melaksanakan sidang pemeriksaan setempat yang mana hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan konklusi tertanggal 7 Juli 2021 dan Tergugat I, II dan III serta Turut Tergugat masing-masing tertanggal 7 Juli 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM



Halaman 35 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna



DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yang mengakibatkan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II dan III serta Turut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengenai Gugatan Penggugat Kabur (Abscurr Libel) dan Gugatan Penggugat keliru dalam kualifikasi peristiwa hukum dimana perkara a quo bukanlah perbuatan melawan hukum antara Penggugat dan Tergugat I, II dan III melainkan sesungguhnya adalah perkara wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat IV;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatannya telah menguraikan dalil-dalil gugatannya sebagaimana yang tercantum baik dalam posita maupun petitumnya sehingga secara formalitas telah memenuhi syarat dalam mengajukan gugatan sebagaimana ketentuan hukum acara perdata ;

Menimbang, bahwa lebih lanjut setelah Majelis Hakim membaca seluruh uraian eksepsi Tergugat I, II dan III serta Turut Tergugat I sebagaimana tersebut diatas, ternyata apa yang diuraikan telah memasuki pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut sehingga terhadap eksepsi Tergugat I, II dan III serta Turut Tergugat I tersebut haruslah dinyatakan untuk ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat sebagaimana dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik atas sebidang kavling tanah seluas 220 m² (dua ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Gampong Lampeut Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2183/Lampeut an. H. Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan yang sudah dipisahkan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 2113/Lampeut yang sudah dibayar lunas kepada Tergugat IV selaku pemegang Kuasa Menjual Nomor 14 tanggal 22 Nopember 2018 tetapi belum dibalik nama dan diserahkan kepada Penggugat;

Bahwa adapun tanah objek sengketa tersebut dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan parit kecil/ tanah Taufik Cs;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan berbatas dengan Jalan dan tanah kaplingan H. Budiman Ali Cs (SHM.02185);
- Timur berbatas tanah kaplingan H.Budiman Ali Cs (SHM No.02180 dan No.02184);
- Barat berbatas parit kecil/ tanah Taufik Cs dan tanah H.Budiman Ali Cs (SHM No.02120);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, I, II dan III menanggapinya dalam Jawaban yakni Tergugat I, II dan III merupakan pemilik asal tanah tersebut yang luasnya 1924 M2 SHM 2113/Lampeut dan realisasi Kuasa Menjual tersebut telah selesai antara Tergugat I, II dan III dengan Tergugat IV pada tahun 2018 dimana Tergugat IV telah menjual seluruhnya objek tanah tersebut kepada pihak ketiga bukan kepada Penggugat dan pihak ketiga tersebut sekarang telah membangun perumahan diatas tanah tersebut, sehingga tidak benar dail gugatan tanah tersebut hendak dijual secara berkaping karena realisasinya tanah tersebut telah dijual sekaligus dan seluruhnya sebagaimana telah diuraikan oleh Tergugat I, II dan III diatas;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I juga telah menanggapi gugatan Penggugat dalam Jawabannya yaitu bahwa tidak benar dasar alasan Gugatan Penggugat yang menyatakan Akta Surat Kuasa Jual No.14 tertanggal 22 November 2018 tersebut dapat dipergunakan sebagai dasar untuk melakukan Perikatan Jual Beli yang dilakukan Tergugat IV sebagai Kuasa dari Tergugat I,II dan III dengan Penggugat, hal ini dikarenakan Sertipikat Hak Milik dari objek tanah yang terdapat dalam Akta Surat Kuasa Menjual yang dibuat oleh Turut Tergugat I sudah dipecahkan dan telah pula didaftarkan dan diterbitkan Sertipikat tersendiri yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 02183/Lampeut seluas 220 meter persegi terdaftar atas nama H.Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan dan mengaitkan dengan Akta Surat Kuasa Menjual yang dibuat oleh Turut Tergugat I ;

Menimbang, bahwa dari Jawab Jinawab para pihak yang berperkara maka yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah :

1. Apakah Surat Kuasa Menjual Nomor 14 tanggal 22 Nopember 2019 adalah sah dan mengikat bagi Tergugat I, II,III dan IV;
2. Apakah pembayaran atau pelunasan tanah terperkara yang dilakukan Penggugat melalui Tergugat IV selaku kuasa Tergugat I, II dan III adalah sah;
3. Apakah Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;

Halaman 37 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna



4. Apakah Jual Beli tanah terperkara antara Penggugat selaku Pembeli dengan Para Tergugat selaku Penjual adalah sah;

5. Apakah tanah terperkara seluas 220 M2 (dua ratus dua puluh dua meter persegi) terletak di Desa Lampeot Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No. 02183/ Lampeut dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan parit kecil/ tanah Taufik Cs;
- Selatan berbatas dengan Jalan dan tanah kaplingan H. Budiman Ali Cs (SHM.02185);
- Timur berbatas tanah kaplingan H.Budiman Ali Cs (SHM No.02180 dan No.02184);
- Barat berbatas parit kecil/ tanah Taufik Cs dan tanah H.Budiman Ali Cs (SHM No.02120);

Adalah sah sebagai milik Penggugat.

6. Apakah Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana maksud dalam pasal 1365 BW tersebut memuat ketentuan sebagai berikut yakni :*"Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian"*. Dari ketentuan Pasal tersebut untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum maka harus dipenuhi syarat-syarat atau unsur-unsur sebagai berikut yakni :

- Perbuatan yang melawan hukum, yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau yang bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri yang telah diatur dalam undang-undang;

- Harus ada kesalahan, syarat kesalahan ini dapat diukur secara :



• Obyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat;

Subyektif yaitu dengan dibuktikan bahwa apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akan akibat dari perbuatannya;

Menurut Ahli Hukum Volmar Terdapat hubungan causal jika kerugian menurut aturan pengalaman secara layak merupakan akibat yang dapat diharapkan akan timbul dari perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti surat T.1,T.2.T.3-4 tentang Surat Kuasa Jual Nomor 14 tanggal 22 Nopember 2018 yang dibuat oleh Tergugat I, II dan III kepada Tergugat IV khusus terhadap sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 2113/Lampeuot seluas 1924 M² yang dikeluarkan oleh Notaris Banda Aceh (Turut Tergugat I);

Menimbang, bahwa bukti surat T.1,T.2.T.3-4 apabila dikaitkan dengan bukti surat P-1 tentang perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana dalam Pasal 2 yang berbunyi harga penjualan dan pembelian dari tanah tersebut yang akan dilakukan jual belinya itu kelak antara kedua belah pihak telah disetujui dan ditetapkan oleh kedua belah pihak sebesar Rp. 205.000.000,00 (dua ratus lima juta rupiah), DP sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) sedangkan sisanya Rp. 125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) akan dibayar per tahap selama 6 (enam) bulan sebagaimana bukti surat P-5 tentang print Out Bank BRI;

Menimbang bahwa, bukti surat tersebut diatas juga berkaitan dengan bukti surat P-2 tentang pembayaran Tahap I atau DP harga tanah di Desa Lampeuot Kecamatan Banda Raya dengan luas tanah 220 M², bukti surat P-6 tentang pelunasan harga tanah kavling seluas 220 M² di Desa Lampeuot Kecamatan Banda Raya Banda Aceh, SHM : 02183 an. Budiman Ali, Cs, serta bukti P-13 tentang foto penyerahan uang, hal mana dikuatkan oleh keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat yang bernama MUHAMMAD IQBAL dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan bahwa benar saat penyerahan uang Dp pembelian kavling tanah tersebut ada dibuatkan kwitansi tanda terima oleh Maidin Rahmat (Tergugat IV) bertempat di warung Tanggul Kupi Peunyerat pada tanggal 22 April 2019 dan setahu saksi Penggugat juga sudah melunasi sisa uang tanah tersebut sehingga setelah pelunasan oleh Maidin Rahmat (Tergugat IV) menyerahkan fotocopy SHM No. 02183/Lampeuot



an. Haji Budiman Ali, Qodri dan Yusri Chairuwan kepada Hendra Saputra (Penggugat) yang dibilang akan dibalik nama kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat yang bernama TAUFIQ dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan bahwa benar pak Yusri (Tergugat III) adalah sebagai pemilik tanah objek sengketa sedangkan Maidin Rahmat (Tergugat IV) sebagai Developernya yang menjualkan tanah dan membangun rumah dan antara mereka ada surat perjanjian kerjasama bagi hasil keuntungan penjualan tanah dan rumah yang pernah saksi lihat saat diperlihatkan oleh Maidin Rahmat. Kemudian pada saat mengukur kavlingan tanah Pak Hendra tersebut ada datang Pak Yusri, Maidin Rahmat, Pak Keuchik serta petugas dari BPN yang bersama-sama dengan saksi dan Aulia menarik meternya dengan luas tanah 220 M2 hal mana juga dikuatkan dengan keterangan saksi AULIA yang menerangkan bahwa benar tanah kapling untuk pak Hendra Saputra seluas 220 M2 yang letaknya paling ujung saat saksi bersama Maidin Rahmat dan Pak Yusri (Tergugat III) ikut melakukan pemasangan patok tanah tersebut dan keterangan AULIA dikuatkan oleh keterangan saksi Tergugat I, II dan III bernama MIFTAH menerangkan dibawah sumpah bahwa benar saksi tidak tahu siapa pembeli tanah tersebut, namun tukang yang bekerja di rumah saksi ada mengatakan bahwa tanah tersebut milik seorang TNI bernama Hendra Saputra/Penggugat sebagai pemilik tanah yang saat itu datang melihat batas tanahnya termasuk dengan batas bangunan milik saksi atau tidak akan tetapi saksi tidak pernah bertemu dengannya Penggugat;

Menimbang, bahwa saksi MIFTAH membeli tanah dan rumahnya dari Maidin Rahmat (Tergugat IV) pada tahun 2019, yang mana saksi mengetahui tanah tersebut awalnya milik Pak Yusri (Tergugat III) yang dikuasakan penjualannya kepada Maidin Rahmat (Tergugat IV) dengan harga Rp. 170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dan Pak Yusri juga setuju dengan harga yang deal dengan Maidin Rahmat dan tidak ada persoalan sehingga Pak Yusri beserta keluarga lainnya langsung menandatangani surat-surat jual beli tanah serta balik nama sertifikat atas nama saksi sendiri dan yang mengurus surat jual beli tanah milik saksi tersebut semuanya urusan Maidin Rahmat sedangkan saksi hanya tinggal datang dan tandatangani Akte Jual Beli nya di kantor Notaris Ali Bahar Banda Aceh;

Menimbang, bahwa bukti surat P-13 berupa foto penyerahan uang yang mana di dalam foto tersebut yang menyerahkan uang adalah Maidin Rahmat

Halaman 40 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Tergugat IV) dan yang menerimanya Haji Budiman Ali sebagaimana keterangan dari saksi yang diajukan oleh Penggugat bernama CHAIRUL FATRA dibawah sumpah bahwa benar saat Hendra Saputra menanyakan apa benar sudah menyerahkan uang tanahnya kepada pak Yusri selaku pemilik tanah oleh Maidin Rahmat mengatakan sudah dan memperlihatkan foto tersebut sewaktu penyerahan uang DP Hendra Saputra Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) kepada Haji Budiman Ali;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas Tergugat I, II dan III telah menerima uang pelunasan tanah dari Penggugat yang diserahkan kepada Maidin Rahmat (Tergugat IV) namun Tergugat I, II dan III tidak melaksanakan kewajibannya untuk menandatangani sertifikat tanah tersebut (vide bukri P-8) yang telah dikeluarkan oleh BPN Kota Banda Aceh Nomor 02183 tanggal 19 Februari 2019;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan di atas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa perbuatan melawan hukum telah terpenuhi dengan demikian petitum ke 8 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum selanjutnya yaitu petitum ke 3 tentang apakah Surat Kuasa Menjual Nomor 14 tanggal 22 Nopember 2019 adalah sah dan mengikat bagi Tergugat I, II, III dan IV;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ini setelah Majelis amati terdapat kekeliruan penulisan tahun pembuatan surat Kuasa yang pada dasarnya di dalam posita tertulis tanggal 22 Nopember 2018 begitu juga dalam bukti surat T. I, II dan III -4 maka menurut hemat Majelis pengetikan didalam petitum tersebut merupakan kesalahan pengetikan yang tidak dapat menyebabkan kaburnya petitum 3 tersebut;



Menimbang, bahwa untuk mengetahui sah atau tidaknya dan mengikat atau tidaknya Tergugat I, II, III dengan Tergugat IV perlu pertimbangan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa Akta Pengikatan Jual Beli dibuat dengan 2 (dua) versi, yaitu:

1. Akta Pengikatan jual beli (PJB) yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum lunas (biasa disebut sebagai: PJB Belum Lunas);
2. Akta Pengikatan Jual beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara LUNAS, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT yang berwenang, karena masih ada proses yang belum selesai, misalnya: masih sedang dalam proses pemecahan sertifikat, masih sedang dalam proses penggabungan dan berbagai alasan lain yang menyebabkan Akta Jual Beli belum bisa dibuat (biasa disebut sebagai: PJB Lunas);

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyebutkan, "Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (Pasal 1796 KUHPerdata);

Menimbang, bahwa Kuasa untuk menjual ini, bisa masuk sebagai klausul dalam PJB, bisa juga berdiri sendiri, berbentuk akta tersendiri. Jadi, ketika tanda tangan, menandatangani dua akta: PJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual. Dalam hal Kuasa untuk menjual masuk sebagai klausul dalam PJB, maka yang ditandatangani hanyalah akta PJB saja;



Menimbang, bahwa untuk jenis akta PJB Lunas, Kuasa Menjual yang terdapat di dalam akta PJB Lunas bersifat mutlak, artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara. Hal ini untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum bisa dilaksanakan balikhnamanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi. Perlu juga diperhatikan bahwa, jika kuasa menjual ini bagian yang tak terpisahkan dari PJB Lunas, maka dalam hal akta PJB Lunas tersebut telah ditandatangani dengan sempurna tanpa ada unsur khilaf, paksaan maupun tipuan, maka proses PJB Lunas, yang dilanjutkan menjadi AJB dan sampailah pada balik nama sertifikat tersebut, memang sudah berjalan sebagaimana seharusnya;

Menimbang, bahwa dilihat dari uraian diatas Kuasa Menjual No.14 tanggal 22 Nopember 2018 telah sah dan mengikat kedua belah pihak antara Tergugat I, II, III dengan Tergugat IV, dimana Penggugat telah membayar lunas pembelian kavlingan tanah yang terletak di Desa Lampeut Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh seluas 220 M2 tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02183/Lampeut dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan parit kecil/ tanah Taufik Cs;
- Selatan berbatas dengan Jalan dan tanah kaplingan H. Budiman Ali Cs (SHM.02185);
- Timur berbatas tanah kaplingan H.Budiman Ali Cs (SHM No.02180 dan No.02184);
- Barat berbatas parit kecil/ tanah Taufik Cs dan tanah H.Budiman Ali Cs (SHM No.02120);



Menimbang, bahwa dengan telah lunasnya pembayaran (vide bukti surat P-2, P-6 dan P-13) artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara. Hal ini untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum bisa dilaksanakan baliknamanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi. Perlu juga diperhatikan bahwa, jika kuasa menjual ini bagian yang tak terpisahkan dari PJB Lunas, maka dalam hal akta PJB Lunas tersebut telah ditandatangani dengan sempurna tanpa ada unsur khilaf, paksaan maupun tipuan, maka proses PJB Lunas, yang dilanjutkan menjadi AJB dan sampailah pada balik nama sertifikat tersebut yang harus berjalan sebagaimana semestinya, sehingga dengan demikian sudah sepatutnya Tergugat I, II dan III untuk menandatangani Sertifikat Hak Milik Nomor 02183;

Menimbang, bahwa dengan demikian dari uraian dimaksud diatas petitem ke 3 sudah sepatutnya dikabulkan, pertimbangan mana sekaligus mengabulkan petitem penggugat pada petitem ke 4, ke 6 dan petitem ke 7;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitem ke 5 mengenai apakah Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa dalam hal ini pihak manakah yang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum?. Apakah (1) pemegang hak atas tanah atau pemilik asalnya? atau (2) pembeli yang mengaku beritikad baik?

Menimbang, bahwa Rapat Pleno Kamar Perdata, sebagaimana dilampirkan dalam SEMA No. 5/2014, disebutkan dua kriteria berikut :

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997) atau Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat);



b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan, atau Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang Sertifikat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas penjual yaitu Tergugat IV adalah penjual yang sah sebagaimana telah dipertimbangkan diatas. Penggugat tidak salah membeli karena Penggugat telah membeli dari orang yang telah menerima Kuasa dari Pemilik yang sah;

Menimbang, bahwa Penggugat telah sangat berhati-hati dalam hal pembelian tanah tersebut yang mana Penggugat telah mengetahui adanya Surat Kuasa Menjual terhadap Tergugat IV untuk menjual maupun membangun semua tanah-tanah milik pemberi Kuasa yaitu Tergugat I, II dan III;

Menimbang, bahwa Penggugat juga berkeyakinan tanah-tanah yang dijual oleh Tergugat IV tidak bermasalah (vide bukti surat P-9) karena sudah banyak rumah yang sudah terbangun diatas kavlingan-kavlingan tersebut dan juga pada saat pengukuran dan pemasangan pematokan batas yang dilakukan oleh petugas BPN juga ikut hadir pak Yusri (Tergugat III) dan selanjutnya Penggugat juga menambahkan penimbunan diatas tanah yang di beli Penggugat dan juga diketahui oleh pak Yusri yang hampir setiap hari datang ke lokasi tanah halmana diterangkan oleh keterangan saksi Taufik dan saksi Aulia;

Menimbang, bahwa dalam hal pembelian kavlingan tanah oleh Penggugat dari Tergugat IV juga telah dikeluarkan SHM Nomor 02183 (vide bukti P-8), hal mana berdasar atas Penggugat telah melakukan pelunasan harga tanah sesuai yang ditawarkan dengan 2 (dua) tahap pembayaran yaitu pembayaran pertama dengan DP sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) vide bukti surat P-2 dan pelunasan kedua dilakukan dengan pencicilan melalui bank BRI (vide bukti surat P-5) dan pelunasan seluruhnya (vide bukti surat P-6), dengan demikian Majelis Hakim dapat menyimpulkan Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik sebagaimana dalam SEMA Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik;

Menimbang, dari pertimbangan tersebut diatas maka Petitem ke 5 Penggugat juga dapat dikabulkan;



Menimbang, bahwa terhadap Petitem 9 mengenai menghukum para Tergugat untuk menyerahkan tanah terperkara beserta sertifikat hak milik Nomor 02183/Lampeuot kepada Penggugat dalam kondisi baik dan berharga, oleh karena petitem 3 sampai dengan petitem 8 telah dikabulkan maka petitem ini juga dengan sendirinya dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa untuk petitem ke 10 tentang Para Tergugat harus membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) perbulan setiap kali Para Tergugat lalai menyerahkan tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor 02183/Lampeuot kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa terhadap uang paksa tersebut menurut Majelis Hakim tidak mempunyai dasar perhitungan secara terperinci dari Penggugat sehingga dwangsom tersebut menurut hemat Majelis Hakim harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitem ke 11. Para Tergugat membayar kerugian Inmateriil yang diderita ole Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa oleh karena petitem ke 11 Penggugat tidak beralasan hukum yang kuat sehingga Majelis Hakim berpendapat petitem tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitem ke 2 tentang Sita Jaminan yang diletakkan adalah sah dan berharga, oleh karena sepanjang proses persidangan berlangsung Pengadilan tidak pernah meletakkan Sita Jaminan terhadap objek sengketa tersebut, maka petitem ini pula harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitem ke 12 yang menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini untuk seluruhnya, karena gugatan ini dikabulkan sebagian, maka petitem ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitem dari Penggugat dikabulkan sebahagian maka dengan sendirinya petitem ke 1 gugatan ini hanya dapat mengabulkan sebahagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebahagian, maka biaya perkara dibebankan kepada Para Tergugat;

DALAM REKONVENSI:



Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, II dan III dalam Konvensi adalah tidak dapat dibuktikan oleh Para Penggugat Rekonvensi dan lagi pula gugatan Rekonvensi tersebut diajukan terhadap Tergugat IV dalam Konvensi sehingga gugatan Rekonvensi tersebut tidak beralasan dan tidak berdasar menurut hukum maka sudah sepatutnya gugatan Rekonvensi tersebut ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa Ketua Majelis dalam hal ini tidak sependapat dengan kedua anggota Majelis, dengan demikian Ketua Majelis mengambil pendapatnya sendiri sebagai berikut :

Perbedaan Pendapat Hakim Ketua (Eti Astuti, S.H., M.H.)

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan-pertimbangan yang telah diuraikan diatas, Hakim Ketua berbeda Pendapat dengan Para Hakim Anggota dengan alasan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa Penggugat telah membeli tanah milik Tergugat I, II dan III melalui Tergugat IV terhadap tanah kaplingan yang merupakan bagian dari tanah SHM No.2113/Lampeuot yang sudah dipisahkan kedalam Sertipikat Hak Milik No. 02183/Lampeuot an. H. Budiman Cs, seluas 220 M2 dengan batas-batas sebagaimana tercantum dalam surat gugatan Penggugat, dan jual beli antara Penggugat dengan Tergugata I, II dan III tersebut atas dasar dengan Tergugat tersebut atas dasar Surat Kuasa Menjual Nomor 14 tanggal 22 November 2021;
- Bahwa Penggugat juga mendalilkan pada tanggal 22 April 2019, telah ditunjukkan oleh Tergugat IV dan Tergugat III kepada Penggugat tanah yang akan dibelinya melalui Tergugat IV tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, II dan III dalam jawabannya membantah bahwa objek sengketa bukan tanah sebagaimana dalam SHM No.2113/Lampeuo dan objek sengketa tidak termasuk dalam Surat Kuasa Menjual antara H. Budiman Ali CS, dengan Tergugat IV, Tergugat III tidak pernah menunjukkan tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 02183/Lampeuot an. H. Budiman Cs, kepada Penggugat karena pada saat itu Tergugat III tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat III baru kenal dengan Penggugat saat sudah timbul masalah dan ada pertemuan di warung kopi untuk menyelesaikan masalah tersebut;



Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dengan teliti surat bukti P-3/bukti T.I, T.II, T.3-4/T.T.I-1, berupa Surat Kuasa Menjual Nomor 14 tanggal 22 November 2018, yang dibuat oleh Evi Melwinta Morin, SH, Notaris di Banda Aceh, antara Tuan Haji Budiman Ali Cs selaku Pihak Pertama (Pemberi Kuasa) dengan Tuan Maidin Rahmat (Penerima Kuasa) objek tanah yang akan diperjualbelikan adalah tanah sebagaimana tersebut dalam SHM No. 2113/ Lampeuot an. H. Budiman CS seluas 1.924 M2;

Menimbang, bahwa jika dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa tanah kaplingan yang diperjualbelikan adalah tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 02183 an. H. Budiman Cs, seluas 220 M2, maka setelah membaca dengan teliti Sertipikat Hak Milik No. 02183 (bukti P-8/T.I, T.II, T.3-1) tersebut, ditemukan fakta bahwa Sertipikat Hak Milik No. 02183 tersebut merupakan pecahan dari SHM induk yaitu SHM No.2120, hal mana tercantum dengan jelas dalam Sertipikat Hak Milik No. 02183 tersebut pada halaman 3 huruf c) angka 3 yang berjudul asal tanah tercantum berasal dari Pemisahan bidang M. 2120, dan dalam Surat Ukur Tanah tertanggal 13/02/2019, dalam keterangannya yang berjudul hal lain-lain, tercantum Surat Ukur tanah ini diterbitkan karena Pemisahan dari M.02120;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka terbukti bahwa tanah yang diperjanjikan dalam Surat Kuasa Menjual Nomor 14 tanggal 22 November 2018 tersebut adalah benar terhadap tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.2113/Lampeuot atas nama H. Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, dan bukan terhadap tanah sebagaimana SHM No.2120;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 02183 tersebut adalah merupakan pecahan dari SHM induk yaitu SHM No.2120 dan bukan pecahan dari tanah yang tersebut dalam SHM No. 2113, sebagaimana maksud Surat Kuasa Menjual Nomor 14 tanggal 22 November 2018, maka Tergugat IV tidak mempunyai alas hak/tidak berhak menjual atau melakukan hubungan hukum yang lain dengan Penggugat terhadap tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 02183 tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat IV tidak mempunyai alas hak/tidak berhak menjual atau melakukan hubungan hukum yang lain dengan Penggugat terhadap tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 02183 tersebut, maka segala surat-surat yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat IV sepanjang menyangkut Sertipikat Hak Milik No. 02183, tidak mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 48 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna



Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat IV tidak mempunyai alas hak/tidak berhak menjual atau melakukan hubungan hukum yang lain dengan Penggugat terhadap tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 02183 tersebut, maka uang Penggugat yang telah diterima oleh Tergugat IV, sebagaimana bukti P-2, P-3, P-6 tentang adalah menjadi tanggung jawab pribadi Tergugat IV dan tidak dapat dibebankan kepada Tergugat I, II dan III karena dalam hal jual beli tanah pada prinsipnya hak pemilik tanah secara hukum harus dilindungi;

Menimbang, bahwa menurut SEMA No.4 Tahun 2016 kriteria Pembeli Yang Beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara sebagaimana dicantumkan dalam huruf b. SEMA tersebut berbunyi sebagai berikut:

- b. melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain/salah satunya:
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat, hal selama perkara aquo berjalan tidak ditemukan fakta bahwa telah dilakukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selama persidangan berjalan Tergugat IV tidak pernah hadir dipersidangan karena sedang ditahan di dalam Rumah Tahanan Negara karena perkara penipuan dalam jual beli tanah senilai Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), dan perkaranya telah diputus oleh Pengadilan Negeri Banda Aceh dalam perkara Nomor 159/Pid.B/2021/PN Banda Aceh, pada hari Selasa, tanggal 27 Juli 2021 dimana Terdakwa Maidin Rahmat/Tergugat IV dihukum dengan pidana penjara selama 3 (tiga) tahun 6 (enam) bulan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan fakta hukum tersebut menurut Hakim Ketua, maka terhadap petitum gugatan Penggugat, sepatutnya untuk ditolak;

Demikian perbedaan Pendapat yang diajukan oleh Hakim Ketua (eti Astuti, S.H., M.H)

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas maka gugatan Penggugat dikabulkan sebahagian dan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebahagian, maka Para Tergugat dan Para Turut Tergugat selaku pihak yang



kalah haruslah dibebani membayar biaya perkara yang akan diperhitungkan dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan KUHPerdara, Yurisprudensi serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I, II dan III serta Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2019 adalah sah dan mengikat bagi Tergugat I, II, III dan IV;
3. Menyatakan pembayaran atau pelunasan tanah terperkara yang dilakukan Penggugat melalui Tergugat IV selaku kuasa Tergugat I, II dan III adalah sah;
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan jual beli tanah terperkara antara Penggugat selaku Pembeli dengan Para Tergugat selaku Penjual adalah sah;
6. Menyatakan tanah terperkara seluas 220 M2 (dua ratus dua puluh dua meter persegi) terletak di Desa Lampeot Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No. 02183/ Lampeot dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatas dengan parit kecil/ tanah Taufik Cs;
 - Selatan berbatas dengan Jalan dan tanah kaplingan H. Budiman Ali Cs (SHM.02185);
 - Timur berbatas tanah kaplingan H.Budiman Ali Cs (SHM No.02180 dan No.02184);
 - Barat berbatas parit kecil/ tanah Taufik Cs dan tanah H.Budiman Ali Cs (SHM No.02120);Adalah sah sebagai milik Penggugat.
7. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah terperkara beserta Sertipikat Hak Milik No. 02183/ Lampeot kepada Penggugat dalam kondisi baik dan berharga;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Halaman 50 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM REKONVENSİ:

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:

- Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.800.000,00 (dua juta delapan ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh, pada hari Senin tanggal 26 Juli 2021, oleh kami, Eti Astuti, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hasanuddin, S.H., M.Hum. dan Safri, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna tanggal 9 Juni 2021, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 28 Juli 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Aslida, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, II dan III akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hasanuddin, S.H., M.Hum.

S a f r i, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

A s l i d a

Hakim Ketua,

Eti Astuti, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. Materai	: Rp	10.000,00
3. Redaksi	: Rp	10.000,00
4.....	Pr	
oses/ATK	: Rp	50.000,00

Halaman 51 dari 52 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5.....	P	: Rp	10.000,00
NBP			
6.....	P	: Rp	2.570.000,00
anggilan			
7.....	P	: Rp	100.000,00
emeriksaan setempat			
8. Sita		: Rp	0
Jumlah		: Rp	2.800.000,00

(dua juta delapan ratus ribu rupiah)



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)



PUTUSAN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Nomor 90/PDT/2021/PT BNA

Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

1. **H. BUDIMAN ALI**, bertempat tinggal di Jln. Fatahillah III Nomor 2 Geuchu Inem, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh, Gampong Geuceu Inem, Ganda Raya, Kota Banda Aceh; **Untuk selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING I semula TERGUGAT I;**
2. **QADRI**, bertempat tinggal di Jln. Tengku Ismail desa Lampoh Dayah Kecamatan Jaya Baru Banda Aceh, Gampong Lampoh Daya, Jaya Baru, Kota Banda Aceh; untuk selanjutnya disebut sebagai: **PEMBANDING II semula TERGUGAT II;**
3. **YUSRI CHAIRUWAN** bertempat tinggal di Jln Fatahillah IV Nomor 5 Geuchu Inem Banda Raya Kota Banda Aceh, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING III semula TERGUGAT III**

Pembanding I, II III semula Tenggugat I, II, III, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: HENDRI SAPUTRA, SH.I Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Hukum T. Hendri Law & Rekan beralamat di jalan Mr. Dr. Mohd. Hasan, Banda Aceh berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Maret 2021;

Melawan;

1. **HENDRA SAPUTRA**, berkedudukan di Lorong Sejahtera Nomor 10 Lambhuk, Kec. Ulee Kareng Kota Banda Aceh, Gampong Lambhuk, Ulee Kareng, Kota Banda Aceh, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula PENGGUGAT;**

Terbanding semula Penggugat dalam hal ini memberi kuasa kepada HASPAN YUSUF RITONGA, S.H.,M.H dkk beralamat di Jln. Amd Nomor 12 Cot Mesjid Kecamatan Lueng Bata Kota Banda Aceh, Provinsi Aceh, berdasarka surat kuasa khusus tanggal 19 Januari 2021;

2. **MAIDIN RAHMAD**, bertempat tinggal di Jln. Teung Abidin Lorong Kelapa, Dusun Tengku Lomdom Desa Ateuk Jowo, Kecamatan Baiturahman, Kota



Banda Aceh, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TERGUGAT IV**;

- 3. EVI MELWINTA MORIN, S.H**, Notaris di Banda Aceh beralamat di Jln. AMD Nomor 11 Batoh Kota Banda Aceh, Gampong Batoh, Lueng Bata, Kota Banda Aceh, Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT I**;

Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Hj. HERNI HIDAYATI, S.H.,C.Me. 2. MARA WDYAWAN, S.H. 3. RUDI SYAHPUTRA, S.H Advokat dan Penasihat Hukum pada Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Mitra Advokasi Aceh(YLBH-MAA) yang berkantor di Jln Sultan Malikul Saleh, Komp. Dephankam Blok B Nomor 32 Mibo 23238Kecamatan Banda Raya-Banda Aceh, Provinsi Aceh;

- 4. VIDIA NANDRA KESUMA, S.H., M.Kn.** Notaris di Aceh Besar beralamat di Jln. Soekarno Hatta Simpang Lamreung Aceh Besar, Untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT II**;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Wakil Ketua A.n Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh tanggal 08 September 2021 Nomor 90/PDT/2021/PT BNA., tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut di tingkat banding;
2. Surat Penetapan Majelis Hakim tanggal 08 September 2021 Nomor 90/PDT/2021/PT BNA, tentang penetapan hari sidang;
3. Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi tanggal 08 September 2021 Nomor 90/PDT/2021/PT BNA untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut;
4. Rencana Persidangan Perdata Nomor 90/PDT/2021/PT BNA yang ditanda tangani Majelis Hakim;
5. Berkas perkara tanggal 28 Juli 2021 Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 23 Februari 2021, yang telah terdaftar di Kepaniteraan

Halaman 2 dari 69 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BNA.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Banda Aceh dengan register Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna telah mengajukan gugatan terhadap Pembanding semula Para Tergugat dengan mengemukakan hal-hal dan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I, II dan III adalah pemilik tanah seluas 1.924 M2 (seribu sembilan ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Desa Lampeuot Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.2113/ Lampeuot an. Haji Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan yang hendak dijual secara berkapling;
2. Bahwa untuk menjualkan tanah tersebut, Tergugat I, II dan III menunjuk dan memberi kuasa penuh kepada Tergugat IV untuk mengurus dan menjalankan penjualan atau dengan cara lain melepaskan hak atas tanah tersebut sebagaimana Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2018 yang dibuat oleh Evi Melwinta Morin, S.H. Notaris/ PPAT di Banda Aceh ic. Turut Tergugat I;
3. Bahwa pada tanggal 22 April 2019, Tergugat IV bertemu Penggugat menawarkan 1 (satu) kapling tanah tersebut dengan harga RP 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah) per kapling. Harga tersebut sudah termasuk biaya surat-surat jual beli dan balik nama Sertipikat. Tergugat IV bersama Tergugat III pun menunjukkan tanah kaplingan dimaksud yakni bagian dari tanah SHM No.2113/ Lampeuot yang sudah dipisahkan kedalam Sertipikat Hak Milik No. No.02183/ Lampeuot an. H.Budiman Ali Cs seluas 220 (dua ratus dua puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatas dengan parit kecil/ tanah Taufik Cs;
 - Selatan berbatas dengan Jalan dan tanah kaplingan H. Budiman Ali Cs (SHM.02185);
 - Timur berbatas tanah kaplingan H.Budiman Ali Cs (SHM No.02180 dan No.02184);
 - Barat berbatas parit kecil/ tanah Taufik Cs dan tanah H.Budiman Ali Cs (SHM No.02120);
4. Bahwa setelah meninjau lokasi tanah dan melihat surat-suratnya, Penggugat pun tertarik dan setuju membeli 1 kaplingan tanah tersebut seharga yang ditawarkan. Penggugat kemudian membayar uang muka (DP) sebesar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) kepada Tergugat IV selaku kuasa dari Tergugat I, II dan III sebagaimana kwitansi tertanggal 22 April 2019.

Halaman 3 dari 69 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BNA.

Disclaimer

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



Sedangkan sisanya sebesar Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) disepakati Penggugat dan Tergugat IV akan Penggugat bayar secara bertahap sebagaimana Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Vidya Nandra Kesuma, S.H., M.Kn ic. Turut Tergugat II;

5. Bahwa setelah Penggugat melunasi keseluruhan harga tanah kaplingan tersebut melalui Tergugat IV, sekira bulan Januari 2020, Penggugat meminta agar Para Tergugat menyelesaikan balik nama sertipikat tanah tersebut namun karena saat itu Penggugat masih pendidikan di Jakarta belum bisa menandatangani akta jual beli tanah tersebut, Tergugat IV meminta akta jual beli dan proses balik nama sertipikat tanah tersebut diselesaikan setelah Penggugat pulang ke Banda Aceh;
6. Bahwa setelah Penggugat pulang ke Banda Aceh sekitar bulan Juni 2020, Penggugat menemui Tergugat IV meminta proses balik nama sertipikat tanah tersebut diselesaikan. Akan tetapi Tergugat IV mengaku belum bisa memproses akta jual beli dan balik nama sertipikat tanah kaplingan Penggugat tersebut dengan alasan Tergugat I, II dan III tidak mengakui lagi atau telah mengingkari kuasa menjual yang pernah diberikan kepada Tergugat IV dan asli sertipikat tanah tersebut belum diserahkan oleh Tergugat I, II dan III kepada Tergugat IV;
7. Bahwa setelah mendengar pengakuan Tergugat IV tersebut, Penggugat pun menemui Tergugat III meminta supaya Akta Jual Beli dan balik nama sertipikat tanah kaplingan Penggugat diselesaikan karena Penggugat telah melunasi keseluruhan harga tanah tersebut melalui Tergugat IV selaku kuasa Tergugat I, II dan III. Akan tetapi Tergugat III mengaku belum bisa menyerahkan asli sertipikat tanah tersebut dengan alasan belum cukup menerima keseluruhan uang tanahnya dari Tergugat IV sedangkan menurut Tergugat IV ianya telah menyetorkan uang tanah kepada Tergugat III sebesar Rp 1.460.000.000,- (satu milyar empat ratus enam puluh juta rupiah) termasuk uang dari Penggugat sebesar Rp 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah);
8. Bahwa adanya pertentangan internal yang sengaja dibuat oleh Para Tergugat dan tolak-menolak mengenai pembayaran tanah kaplingan Penggugat tersebut, telah dijadikan alasan oleh Para Tergugat belum menyelesaikan dan menyerahkan tanah serta sertipikat tanah kaplingan tersebut kepada



Penggugat. Padahal semestinya permasalahan internal antara Para Tergugat tersebut tidak sepatutnya merugikan Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik;

9. Bahwa Penggugat telah berulang kali mengajak Para Tergugat duduk mufakat menyelesaikan permasalahan tersebut secara baik-baik, akan tetapi Para Tergugat tidak ada itikad baik dan terkesan menghindar serta saling menyalahkan yang menyebabkan Penggugat menderita kerugian baik secara materiil maupun moriil karena sampai saat ini Penggugat belum juga mendapatkan hak-hak Penggugat atas tanah tersebut maupun sertipikatnya. Maka untuk mendapatkan hak-hak Penggugat dan penyelesaian yang berkepastian atas permasalahan tersebut, Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Banda Aceh untuk dapat kiranya diadili dan diputuskan sebagaimana mestinya menurut hukum;

10. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat yang telah sengaja menimbulkan pertentangan internal, tolak menolak mengenai pelunasan tanah kaplingan Penggugat serta mengingkari dan atau tidak mengakui lagi kuasa menjual yang pernah dibuat oleh Para Tergugat sebagai alasan belum juga menyerahkan tanah dan sertipikat tanah yang sudah lunas dibayar Penggugat adalah merupakan perbuatan yang tidak beritikad baik dan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;

11. Bahwa oleh karena Penggugat melakukan perikatan, pelunasan dan atau transaksi jual beli tanah perkara seluas 220 M2 sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No.02183/ Lampeut adalah dengan Tergugat IV selaku kuasa dari Tergugat I, II dan III sebagaimana Surat Kuasa Menjual No.14 tanggal 22 November 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, akan tetapi belakangan Tergugat I, II dan III mengingkari dan atau tidak mengakui lagi pelunasan tanah kaplingan Penggugat melalui Tergugat IV sedangkan uang tanah tersebut sudah lunas Penggugat bayar melalui Tergugat IV, maka beralasan Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banda Aceh menyatakan Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2018 tersebut adalah sah dan mengikat Tergugat I, II, III dan IV dalam kaitan perikatan dan atau transaksi jual beli tanah perkara kepada Penggugat;

12. Bahwa oleh karena Penggugat telah melunasi tanah perkara sebesar Rp 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah) melalui Tergugat IV selaku kuasa yang sah dari Tergugat I, II dan III, akan tetapi kemudian Tergugat I, II dan



III mengingkari atau tidak mengakui pelunasan tanah melalui Tergugat IV tersebut karena ada permasalahan intern dengan Tergugat IV, maka beralasan Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banda Aceh menyatakan pembayaran atau pelunasan tanah terperkara melalui Tergugat IV selaku kuasa Tergugat I, II dan III adalah sah;

13. Bahwa oleh karena perikatan jual beli dan pelunasan tanah terperkara yang Penggugat lakukan adalah dengan orang yang cakap, berkuasa atau berhak atas tanah terperkara yakni Tergugat IV selaku kuasa yang sah dari Tergugat I, II dan III, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banda Aceh menyatakan jual beli tanah terperkara antara Penggugat dengan Para Tergugat tersebut adalah sah;

14. Bahwa oleh karena jual beli tanah terperkara antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah sah dan lunas, maka beralasan Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banda Aceh menyatakan tanah terperkara seluas 220 M2 tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No.02183/ Lampeut adalah sah milik Penggugat;

15. Bahwa oleh karena jual beli tanah terperkara antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah sah dan tanah terperkara adalah sah milik Penggugat, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banda Aceh menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah terperkara beserta sertipikat hak milik No.02183/ Lampeut kepada Penggugat dalam kondisi baik dan berharga;

16. Bahwa oleh karena Penggugat khawatir nantinya Para Tergugat tidak dengan suka rela menjalankan putusan perkara ini untuk menyerahkan tanah terperkara beserta sertipikatnya kepada Penggugat, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banda Aceh menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

17. Bahwa oleh karena sejak timbulnya permasalahan ini, Penggugat telah banyak menderita kerugian moriil (immateriil) yakni karena tersita waktu dan pikiran serta sering tidak fokus bekerja ditambah lagi terbebani perasaan malu kepada keluarga besar karena sudah terlanjur menjual harta-harta Penggugat lainnya demi mendapatkan tanah tersebut tetapi nyatanya hingga saat ini tanah tersebut belum bisa dikelola dan dimanfaatkan mendirikan rumah dan terpaksa Penggugat menyewa rumah lagi hingga saat ini, maka beralasan Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banda Aceh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghukum Para Tergugat untuk mengganti kerugian immateriil yang diderita Penggugat tersebut sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) secara tanggung renteng;

18. Bahwa oleh karena tanah perkara adalah sah milik Penggugat akan tetapi hingga saat ini sertifikat tanah tersebut masih atas nama dan dalam penguasaan Tergugat I, II dan III sehingga Penggugat khawatir sertifikat tanah milik Penggugat tersebut nantinya dialihkan atau dijadikan jaminan hutang sehingga menyulitkan penyelesaian atau pelaksanaan putusan perkara ini, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Banda Aceh meletakkan sita jaminan (conservatori beslag) atas tanah perkara beserta sertifikat hak milik No. No.02183/ Lampeut tersebut;

19. Bahwa oleh karena perkara ini timbul akibat perbuatan Para Tergugat Para Tergugat yang tidak beritikad baik dan melawan hukum serta berada pada pihak yang kalah, maka beralasan Penggugat mohon agar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Tergugat secara tanggung renteng.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh berkenan memanggil Para Pihak yang berperkara untuk bersidang pada waktu yang telah ditentukan untuk itu dan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2019 adalah sah dan mengikat bagi Tergugat I, II, III dan IV;
4. Menyatakan pembayaran atau pelunasan tanah perkara yang dilakukan Penggugat melalui Tergugat IV selaku kuasa Tergugat I, II dan III adalah sah;
5. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
6. Menyatakan jual beli tanah perkara antara Penggugat selaku Pembeli dengan Para Tergugat selaku Penjual adalah sah;
7. Menyatakan tanah perkara seluas 220 M2 (dua ratus dua puluh dua meter persegi) terletak di Desa Lampeut Kecamatan Banda

Halaman 7 dari 69 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BNA.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raya Kota Banda Aceh tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No. 02183/ Lampeut dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan parit kecil/ tanah Taufik Cs;
- Selatan berbatas dengan Jalan dan tanah kaplingan H. Budiman Ali Cs (SHM.02185);
- Timur berbatas tanah kaplingan H.Budiman Ali Cs (SHM No.02180 dan No.02184);
- Barat berbatas parit kecil/ tanah Taufik Cs dan tanah H.Budiman Ali Cs (SHM No.02120);

Adalah sah sebagai milik Penggugat.

8. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
9. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah terperkara beserta sertipikat hak milik No.02183/ Lampeut kepada Penggugat dalam kondisi baik dan berharga;
10. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) per bulan setiap kali Para Tergugat lalai menyerahkan tanah dan sertipikat Hak Milik No.02183/ Lampeut kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
11. Menghukum Para Tergugat membayar kerugian immateriil yang diderita Penggugat sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) secara tanggung renteng;
12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh berpendapat lain, dalam suatu peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding dahulu Penggugat tersebut di atas, pihak Para Pembanding dahulu Para

Halaman 8 dari 69 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BNA.



Tergugat (I, II, III), telah memberikan **jawaban** yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI.

Dalam Eksepsi.

- Gugatan Penggugat Kabur (Abcurr Libel).

Bahwa gugatan Penggugat kabur karena tidak sejalan dan bertolak belakang antara dalil posita dengan petitum gugatan Penggugat yaitu dalam posita angka 1 (satu) gugatan Penggugat mendalilkan "bahwa untuk menjual tanah tersebut, Tergugat I, II dan III menunjuk dan memberi kuasa penuh kepada Tergugat IV untuk mengurus dan menjalankan penjualan atau dengan cara lain melepaskan hak atas tanah tersebut sebagaimana Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2018 yang dibuat oleh Evi Melwinta Morin, SH Noatris/PPAT di Banda Aceh ic Turut Tergugat I";

Bahwa sedangkan dalam petitum angka 3 (tiga) gugatan Penggugat mendalilkan "Menyatakan Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2019 adalah sah dan mengikat bagi Tergugat I, II dan III";

Bahwa dalam posita gugatan disebutkan Surat Kuasa Menjual No. 14 dibuat tahun 2018 sedangkan dalam petitum gugatan Surat Kuasa Menjual No. 14 dicantumkan tahun 2019, sehingga gugatan yang demikian menurut hukum adalah kabur karena bertolak belakang antara dalil posita dengan petitum gugatan untuk itu beralasan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

- Gugatan Penggugat keliru dalam kualifikasi peristiwa hukum dimana perkara a quo bukanlah perbuatan melawan hukum antara Penggugat dan Tergugat I, II dan III melainkan sesungguhnya adalah perkara **wanprestasi** antara Penggugat dan Tergugat IV;

Bahwa sesuai dengan dalil gugatan antara Penggugat dan Tergugat IV telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tanggal 25 April 2019 terhadap objek bidang tanah SHM No. 2113 didasarkan Kuasa Menjual yang diterima Tergugat IV No. 14 tanggal 22 November 2018 dari Tergugat I, II dan III selaku pemilik sah bidang tanah tersebut;



Bahwa faktanya yang terjadi objek bidang tanah jual beli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tanggal 25 April 2019 antara Penggugat dan Tergugat IV bukanlah terhadap bidang tanah SHM No. 2113 melainkan objek bidang tanah lain milik Tergugat I, II dan III sesuai SHM No.02183 yang merupakan bidang tanah pecahan dari sertipikat induk SHM No. 2120 bukan pecahan dari SHM No. 2113;

Bahwa karena Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2018 antara Tergugat I, II dan III dengan Tergugat IV telah terlaksana sepenuhnya tahun 2018 terhadap objek bidang tanah SHM No. 2113 dengan total seluas 1.924M2 sehingga secara hukum Tergugat IV tidak ada kapasitas hukum bertindak selaku penjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tanggal 25 April 2019 karena sejauh ini tanah yang diklaim telah dibeli oleh Penggugat sesuai SHM No.02183 adalah milik sah Tergugat I, II dan III dan Tergugat I, II dan III dan terhadap tanah tersebut Tergugat I, II dan III tidak pernah memberikan kuasa menjual kepada siapa pun termasuk Tergugat IV;

Bahwa karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan tanggal 25 April 2019 adalah sifatnya masih "Perjanjian/Janji" bukan berbentuk "Akta Jual Beli" dan hubungan hukum dalam pengikatan jual beli tersebut adalah hanya sebatas antara Penggugat dan Tergugat IV sedangkan Tergugat I, II dan III sebagai pemilik sah objek jual beli tidak mengetahuinya, maka duduk perkara a quo adalah didasari pada peristiwa hukum Wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat IV, sehingga keliru menurut hukum Penggugat mendalilkan perkara a quo adalah gugatan perbuatan melawan hukum sehingga atas dasar tersebut beralasan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa dalil-dalil eksepsi diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil dalam pokok perkara ini, sehingga apa yang telah disampaikan dalam dalil materi eksepsi diatas tidak perlu diulangi dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang di akui secara tegas dalam Jawaban ini ;



3. Bahwa benar dalil gugatan angka 1 (satu), Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah pemilik sah atas dan terhadap tanah seluas 1.924 M2 (seribu sembilan ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Desa Lampeut Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sebagaimana sertipikat hak milik No. 2113 An. Haji Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan dan realisasi Kuasa Menjual tersebut telah selesai antara Tergugat I, II dan III dengan Tergugat IV pada tahun 2018 dimana Tergugat IV telah menjual seluruhnya objek tanah tersebut kepada pihak ketiga bukan kepada Penggugat dan pihak ketiga tersebut sekarang telah membangun perumahan diatas tanah tersebut, sehingga tidak benar dalil gugatan tanah tersebut hendak dijual secara berkapling karena realisasinya tanah tersebut telah dijual sekaligus dan seluruhnya sebagaimana telah diuraikan oleh Tergugat I, II dan III diatas;

4. Bahwa benar dalil gugatan angka 2 (dua) sehingga untuk mempersingkat jawaban ini Tergugat I, II dan III tidak perlu mengagapi lebih jauh dalil gugatan angka 2 (dua) tersebut;

5. Bahwa tidak benar dalil gugatan angka 3 (tiga) dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membantah dengan tegas dalil gugatan tersebut dengan alasan dan dasar sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III hanya memberikan kuasa menjual kepada Tergugat IV sesuai kuasa Surat Kuasa Jual No. 14 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat I tanggal 22 November 2018 khusus terhadap bidang tanah seluas 1.924 M2 (seribu sembilan ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Desa Lampeut Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sebagaimana sertipikat hak milik No. 2113 An. Haji Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan, sedangkan objek tanah kapling seluas 220 M2 yang didalilkan dalam angka 3 (tiga) gugatan yang telah dijual oleh Tergugat IV kepada Penggugat adalah bidang tanah yang berbeda yang juga milik Tergugat I, II dan III sesuai SHM No. 02183 An. Haji Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan, dimana SHM No. 02183 merupakan pecahan dari Sertipikat Induk SHM. No. 2120 An. Haji Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan, bahwa meskipun bidang tanah SHM No. 2113 dan SHM No. 02183 berada di Desa yang sama yaitu di Gampong Lampeut namun letak dan posisi



bidang tanah SHM No. 2113 dan SHM No. 02183 dipisahkan oleh tanah milik Ikhtiar sehingga sangat keliru Penggugat dalam gugatannya mendalilkan tanah kapling tersebut yang dijual oleh Tergugat IV kepada Penggugat adalah bagian dari tanah SHM No. 2113 yang sudah dipisahkan kedalam SHM No. 02183;

- Bahwa Tergugat I, II dan III dengan tegas dalam jawaban ini mendalilkan tidak pernah memberikan kuasa menjual dan atau perbuatan hukum kepada Tergugat IV untuk mengalihkan tanah SHM No. 02183 yang merupakan pecahan dari Sertipikat Induk SHM. No. 2120 tersebut kepada pihak lain termasuk Penggugat dan seandainya benar Tergugat IV sudah melakukan transaksi jual beli bidang tanah SHM No. 02183 kepada Penggugat sesuai Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 yang dibuat oleh Turut Tergugat II, maka tindakan Tergugat IV tersebut diluar tanggung jawab hukum Tergugat I, II dan III selaku pemilik sah tanah tersebut karena Tergugat I, II dan III adalah termasuk pihak yang sangat dirugikan atas tindakan secara sepihak dan tanpa izin dari Tergugat I, II dan III tersebut;

- Bahwa Tergugat III tidak pernah bertemu dan menunjuk lokasi tanah kapling SHM No. 02183 kepada Penggugat tanggal 22 April 2019 seperti yang didalilkan dalam angka 3 gugatan karena saat itu Tergugat III belum pernah kenal dan tidak pernah bertemu dengan Penggugat dan yang benar adalah Tergugat III baru bertemu dengan Penggugat sekitar bulan Juli 2020 di Warkop Meuligoe KUPI Geuceu Iniem setelah Penggugat memperkenalkan diri melalui WA dan meminta bertemu dengan Tergugat III;

- Bahwa batas tanah SHM No. 02183 yang didalilkan dalam gugatan adalah keliru tidak sesuai dengan realitas kondisi riil dilapangan dimana batas yang sebenarnya objek tanah SHM No. 02183 adalah :

- a. Utara berbatasan dengan parit kecil/tanah Taufik Cs;
- b. Selatan berbatasan dengan jalan dan tanah kaplingan SHM. No. 02185 An. Mahdi;
- c. Timur berbatasan dengan tanah SHM No. 02181 An. Miswar dan SHM No. 02184 An. Miftah;



d. Barat berbatasan dengan parit kecil, tanah Taufik Cs dan SHM No. 02120 An. H Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan;

6. Bahwa sudah sangat jelas seperti yang didalilkan dalam dalil gugatan angka 4 (empat) transaksi jual beli termasuk penyerahan sejumlah uang terhadap objek tanah jual beli SHM No. 02183 sebatas hanya dilakukan antara Tergugat IV dan Penggugat sedangkan Tergugat I, II dan III selaku pemilik sah bidang tanah sesuai SHM No. 02183 tidak pernah mengetahui dan terlibat dalam proses jual beli antara Tergugat IV dan Penggugat termasuk tidak pernah menerima sepeser uang pun dari jual beli yang dilakukan oleh Tergugat IV dan Penggugat tersebut. Dan anehnya lagi Turut Tergugat II sebagai Notaris tidak menggunakan prinsip kehati-hatian dengan memproses sehingga lahirnya Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 antara Tergugat IV dan Penggugat, padahal Tergugat IV secara hukum tidak berhak dan tidak memiliki alasan hukum apapun untuk bertindak sebagai Penjual dalam Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 karena objek jual beli berupa SHM No. 02183 tercatat masih atas nama dan milik sah Tergugat I, II dan III dan Tergugat I, II dan III dalam hal ini tidak pernah memberikan Surat Kuasa Menjual atas objek bidang tanah SHM No. 02183 kepada Tergugat IV sehingga perbuatan Tergugat menjual tanah milik Tergugat I, II dan III sesuai SHM No. 02183 adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Tergugat I, II dan III, sehingga beralasan hukum Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 yang dibuat oleh Turut Tergugat II adalah tidak sah dan batal demi hukum;
7. Bahwa dalil gugatan angka 5 (lima) tidak ada hubungan dengan Tergugat I, II dan III sehingga dianggap tidak perlu ditanggapi lebih jauh;
8. Bahwa dalil gugatan angka 6 (enam) adalah tidak benar dan yang benar adalah bukan Tergugat I, II dan III tidak mengakui atau telah mengingkari kuasa menjual melainkan seperti yang telah diuraikan dalam materi jawaban diatas Tergugat I, II dan III tidak pernah memberikan kuasa menjual kepada Tergugat IV terkait objek bidang tanah SHM No. 02183 An. Haji Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan, dimana SHM No. 02183 merupakan pecahan dari Sertipikat Induk SHM. No. 2120 sehingga karena perbuatan Tergugat

Halaman 13 dari 69 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BNA.



IV dan Penggugat dalam melakukan transaksi jual beli tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Tergugat I, II dan III selaku pemilik yang sah maka sudah sepantasnya Tergugat I, II dan III tidak perlu melakukan balik nama SHM No. 02183 kepada Penggugat;

9. Bahwa dalil gugatan angka 7 (tujuh) adalah tidak benar dan Tergugat I, II dan III membatah dengan tegas dalil tersebut, dimana dalam materi jawaban diatas Tergugat I, II dan III telah membantah secara tegas dan berulang kali bahwa Tergugat I, II dan III tidak mengetahui sama sekali tentang jual beli antara Tergugat IV dan Penggugat dan Tergugat I, II dan III baru mengetahui pasti adanya Surat Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 antara Tergugat IV dan Penggugat setelah perkara a quo didaftarkan pada Pengadilan, sehingga tidak banar Tergugat I, II dan III menerima uang dari Penjualan objek bidang tanah SHM No. 02183 baik sebagian atau seluruhnya seperti yang telah didalilkan diatas dan adapun sejumlah uang sebesar Rp 1.460.000.000,- yang Tergugat I, II dan III terima dari Tergugat IV adalah uang yang bersumber dari hasil jual beli bidang tanah seluas 1.924 M2 (seribu sembilan ratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Desa Lampeut Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sebagaimana sertipikat hak milik No. 2113 bukan seperti yang didalilkan Penggugat dan Tergugat IV uang bersumber dari penjualan bidang tanah SHM No. 02183 dan dalil Penggugat tersebut adalah tidak logis dan bertentangan dengan dalil gugatan Penggugat sendiri yang mendalilkan harga jual beli bidang tanah SHM No. 02183 apabila ditotalkan hanya sebesar Rp 205.000.000,- (Dua ratus lima juta rupiah), sedangkan Penggugat dilain sisi mendalilkan Tergugat I, II dan III telah menerima milyaran rupiah dari penjualan tanah;

10. Bahwa Tergugat I, II dan III sangat keberatan dan menolak dengan tegas dalil gugatan angka 8 (delapan) dengan mendalilkan dirinya sebagai pembeli beritikad baik karena sebaliknya Penggugat secara hukum tidak dapat dianggap sebagai pembeli beritikad baik karena Tergugat IV selaku penjual tidak berwenang melakukan jual beli atas objek yang bukan haknya sehingga akibatnya telah merugikan Tergugat I, II dan III sebagai pemilik yang sah atas objek jual beli tersebut;



11. Bahwa seandainya dalam perkara a quo Penggugat merasa dirugikan seperti yang didalikan dalam dalil gugatan angka 9 (sembilan) hubungan hukumnya adalah Penggugat dengan Tergugat IV, karena Tergugat IV diduga telah melakukan penipuan, sedangkan Tergugat I, II dan III harus dilepaskan dari tanggung jawab hukum karena perbuatan Tergugat IV dan Penggugat tersebut adalah ilegal tanpa seizin dan sepengetahuan Tergugat I, II dan III selaku pemilik yang sah sehingga tidak tepat secara hukum memintai pertanggungjawaban hukum pada Tergugat I, II dan III karena dilain sisi Tergugat I, II dan III termasuk pihak yang dirugikan atas tindakan Tergugat IV tersebut;

12. Bahwa keliru dan sangat tidak tepat Penggugat mendalilkan Tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum seperti dalam angka 10 (sepuluh) gugatan karena Tergugat I, II dan III tidak mengakui lagi kuasa menjual yang pernah dibuat, dalil tersebut membuktikan Penggugat “telah gagal paham dan/atau membangun narasi yang keliru” seolah menurut pemahaman Penggugat bidang tanah sesuai SHM No. 02183 yang telah dibeli oleh Penggugat termasuk dalam SHM No. 2113 sesuai Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22-11-2018 antara Tergugat I, II dan III dengan Tergugat IV, padahal bidang tanah SHM No. 02183 tersebut adalah berbeda objek dan tidak ada hubungannya dengan SHM No. 2113 seperti tersebut dalam Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22-11-2018 karena SHM No. 02183 adalah pecahan dari SHM No. 2120 dan karena Tergugat I, II dan III tidak pernah memberikan kuasa menjual bidang tanah SHM No. 02183 kepada Tergugat IV sehingga perbuatan Tergugat IV diluar tanggungjawab hukum Tergugat I, II dan III untuk itu tidak sepatasnya Penggugat mendalilkan Tergugat I, II dan III telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga beralasan seluruh gugatan Pengugat untuk ditolak termasuk posita gugatan seterusnya dari angka 11 sampai angka 19 yang merupakan dalil yang tidak berdasar dan mengulang apa yang telah disampaikan dalam dalil gugatan yang kesemuanya telah Tergugat I, II dan III tanggapi seluruhnya sebagaimana Jawaban Tergugat I, II dan III diatas;

DALAM REKONVENSI.



1. Bahwa dalil-dalil gugatan Rekonvensi adalah merupakan satu bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil dalam Konvensi diatas baik dalil eksepsi maupun dalam dalil pokok perkara sehingga dalil-dalil yang telah di sampaikan dalam konvensi tersebut tidak diulangi dalam rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi disebut juga Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi sedangkan Penggugat dalam Konvensi disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi, Tergugat IV Konvensi disebut Tergugat II Rekonvensi serta Turut Tergugat II Konvensi disebut Turut Tergugat II Rekonvensi;
3. Bahwa Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi atau Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi adalah pemilik atas sebidang tanah seluas 220 M2 terletak di Gampong Lampeut, Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sesuai SHM No.02183 dan Surat Ukur Nomor : 00081/Lampeut/2019 An. H Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatas dengan parit kecil/tanah Taufik Cs
 - Selatan berbatas dengan jalan dan tanah kaplingan SHM. No. 02185 An. Mahdi;
 - Timur berbatas dengan tanah SHM No. 02181 An. Miswar.. dan SHM No. 02184 An. Miftah;
 - Barat berbatas dengan parit kecil, tanah Taufik Cs dan SHM No.02120 An. H Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan;
4. Bahwa bidang tanah seluas 220 M2 terletak di Gampong Lampeut, Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sesuai SHM No.02183 adalah bidang tanah pecahan dari Sertipikat Induk SHM No. 2120 dan Surat Ukur 00016/Lampeut 2013 An. H Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan;
5. Bahwa sekitar April 2019 Sdr. MAIDIN RAHMAD atau Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi secara sepihak tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi atau Tergugat I Konvensi,

Halaman 16 dari 69 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BNA.



Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi sebagai pemilik sah terhadap bidang tanah SHM No.02183, telah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 di Notaris Vidya Nandra Kesuma, SH., M.Kn atau Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat II Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi atau Penggugat Konvensi terhadap bidang tanah SHM No. 02183 tersebut, sehingga perbuatan Sdr. MAIDIN RAHMAD atau Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat I Rekonsensi, Penggugat II Rekonsensi dan Penggugat III Rekonsensi atau Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi;

6. Bahwa Turut Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat Rekonsensi sebagai Notaris tidak menggunakan prinsip kehati-hatian dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019, padahal Sdr. MAIDIN RAHMAD atau Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonsensi tidak memiliki kewenangan secara hukum untuk mengalihkan bidang tanah SHM No. 02183 kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi karena bidang tanah SHM No. 02183 adalah milik sah Penggugat I Rekonsensi, Penggugat II Rekonsensi dan Penggugat III Rekonsensi atau Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi dan sebaliknya Penggugat I Rekonsensi, Penggugat II Rekonsensi dan Penggugat III Rekonsensi atau Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi tidak pernah memberikan kuasa menjual terhadap bidang tanah SHM No. 02183 kepada MAIDIN RAHMAD atau Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonsensi. Dan adapun Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2018 diberikan hanya sebatas untuk bidang tanah SHM No. 2113, sedangkan SHM No. 2113 adalah tidak ada hubungannya dan merupakan bidang tanah yang berbeda dengan SHM No. 02183 dimana SHM No. 02183 adalah pecahan dari SHM No. 2120 bukan pecahan dari SHM No. 2113, sehingga untuk menghindari kerugian yang berlanjut beralasan Majelis Hakim yang memeriksa/mengadili perkara a quo untuk menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 adalah tidak sah dan batal demi hukum;



7. Bahwa Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi atau Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi dalam mengajukan gugatan rekonvensi ini didukung oleh bukti yang kuat dan otentik sehingga cukup beralasan hukum menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Sdr RAHMAD MAIDIN atau Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi dan Notaris Vidya Nandra Kesuma, SH., M.Kn atau Turut Tergugat II Konvensi untuk taat dan patuh terhadap putusan dalam perkara a quo;

8. Bahwa timbulnya perkara ini akibat dari tindakan Para Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi maka cukup beralasan hukum untuk menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat IV Konevnsi/Tergugat II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian dalil-dalil diatas baik dalam Konvensi maupun dalam Rekonvensi selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa/mengadili perkara a quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI.

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk **seluruhnya**;
- **Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima** (NietOntvankelitte Verklaard);

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo;

DALAM REKONVENSI.

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi



atau Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;

2. Menyatakan sebidang tanah seluas 220 M2 terletak di Gampong Lampeuot, Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sesuai SHM No.02183 dan Surat Ukur Nomor : 00081/Lampeuot/2019 An. H Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan parit kecil/tanah Taufik Cs;
- Selatan berbatas dengan jalan dan tanah kaplingan SHM. No. 02185 An. Mahdi;
- Timur berbatas dengan tanah SHM No. 02181 An. Miswar dan SHM No. 02184 An. Miftah;
- Barat berbatas dengan parit kecil, tanah Taufik Cs dan SHM No. 02120 An. H Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan;

Adalah milik sah Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi atau Tergugat I, II dan Tergugat III Konvensi;

3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Sdr. MAIDIN RAHMAD atau Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat IV Konvensi/ Tergugat II Rekonvensi adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Sdr RAHMAD MAIDIN atau Tergugat IV/Tergugat II Rekonvensi dan Notaris Vidya Nandra Kesuma, SH., M.Kn atau Turut Tergugat II Konvensi untuk taat dan patuh terhadap putusan dalam perkara a quo;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;



Atau : apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Terbanding semula Penggugat, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat I telah memberi **jawabannya**, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel).

1. Bahwa Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur (Obscuur Libel) terhadap dalil Gugatan Penggugat pada Dasar Gugatan poin 1, 2 bertentangan dengan posita lainnya, bahwa pada poin 1 dan 2 menyatakan bahwa Tergugat I, II dan III adalah pemilik tanah seluas 1.924 meter persegi terletak di Desa Lampeut, Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sebagaimana Sertipikat Hak Milik No.2113/Lampeut atas nama H. Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan, dan untuk menjual tanah tersebut, Tergugat I, II dan III menunjuk dan memberi kuasa penuh kepada Tergugat IV untuk mengurus dan menjalankan penjualan atau dengan cara lain melepaskan hak atas tanah tersebut sebagaimana Surat Kuasa Menjual No.14 tanggal 22 November 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat I akan tetapi pada posita lainnya Penggugat menyatakan bahwa tanah terperkara adalah tanah dengan luas 220 meter persegi dalam Sertipikat Hak Milik No.02183/Lampeut atas nama H. Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : berbatas dengan parit kecil/tanah Taufik,Cs;
- Selatan : berbatas dengan jalan dan tanah kaplingan H. Budiman Ali Cs (SHM No.02185);
- Timur : berbatas tanah kaplingan H. Budiman Ali Cs (SHM No.02180 dan SHM No.02184);
- Barat : berbatas dengan parit kecil/tanah Taufik,Cs dan tanah kaplingan H. Budiman Ali Cs (SHM No.02120);

Dengan demikian bahwa perselisihan antara Tergugat I,II,III,IV dan Penggugat adalah objek perkara atas tanah seluas 220 meter



persegi sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No.02183/Lampeuot bukan atas tanah seluas 1.924 meter persegi sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik No.2113/Lampeuot yang dibuatkan Akta Surat Kuasa Menjual No.14 tanggal 22 November 2018 oleh Turut Tergugat I.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang dibenarkan sendiri oleh Turut Tergugat I.
2. Bahwa benar dalil Alasan Gugatan Penggugat pada poin 2 bahwa Tergugat I,II,III dan IV pernah membuat Surat Kuasa Menjual dihadapan Turut Tergugat I sesuai Akta Surat Kuasa Jual No.14 tertanggal 22 November 2018 dengan objek yaitu sebidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 2113/Lampeuot, seluas 1.924 meter persegi yang terletak di Provinsi Aceh, Kota Banda Aceh, Kecamatan Banda Raya, Desa Lampeuot, Surat Ukur Nomor 00005/2013 tanggal 30-05-2013 terdaftar atas nama Haji Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan;
3. Bahwa tidak benar dasar alasan Gugatan Penggugat pada Posita 11 dengan menyatakan Akta Surat Kuasa Jual No.14 tertanggal 22 November 2018 tersebut dapat dipergunakan sebagai dasar untuk melakukan Perikatan Jual Beli yang dilakukan Tergugat IV sebagai Kuasa dari Tergugat I,II dan III dengan Penggugat, hal ini dikarenakan Sertipikat Hak Milik dari objek tanah yang terdapat dalam Akta Surat Kuasa Menjual yang dibuat oleh Turut Tergugat I sudah dipecahkan dan telah pula didaftarkan dan diterbitkan sertipikat tersendiri yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor:02183/Lampeuot seluas 220 meter persegi terdaftar atas nama H.Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan dengan demikian Penggugat telah salah objek (error in objecto) mengaitkan dengan Akta Surat Kuasa Menjual yang dibuat oleh Turut Tergugat I ;
4. Bahwa tidak tepat dasar alasan Penggugat menarik Turut Tergugat I dalam perkara ini, Penggugat telah salah pihak (error in persona) karena objek terperkara yang disengketakan dalam Gugatan Penggugat bukan merupakan objek yang disebutkan dalam Akta Surat Kuasa Menjual No.14 tertanggal 22 November 2018 yang diperbuat oleh Turut Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian yang telah Turut Tergugat I sampaikan diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat I seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat salah pihak (error in persona) dan salah objek (error in objecto);
3. Menyatakan Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) dan tidak dapat diterima (Niet on Vanklijke);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Banda Aceh telah menjatuhkan putusan tanggal 28 Juli 2021 Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I, II dan III serta Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2019 adalah sah dan mengikat bagi Tergugat I, II, III dan IV;
3. Menyatakan pembayaran atau pelunasan tanah terperkara yang dilakukan Penggugat melalui Tergugat IV selaku kuasa Tergugat I, II dan III adalah sah;
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan jual beli tanah terperkara antara Penggugat selaku Pembeli dengan Para Tergugat selaku Penjual adalah sah;
6. Menyatakan tanah terperkara seluas 220 M2 (dua ratus dua puluh dua meter persegi) terletak di Desa Lampeot Kecamatan Banda Raya Kota Banda

Halaman 22 dari 69 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BNA.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aceh tersebut dalam Sertipikat Hak Milik No. 02183/ Lampeut dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan parit kecil/ tanah Taufik Cs;
- Selatan berbatas dengan Jalan dan tanah kaplingan H. Budiman Ali Cs (SHM.02185);
- Timur berbatas tanah kaplingan H.Budiman Ali Cs (SHM No.02180 dan No.02184);
- Barat berbatas parit kecil/ tanah Taufik Cs dan tanah H.Budiman Ali Cs (SHM No.02120);

Adalah sah sebagai milik Penggugat.

7. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah terperkara beserta Sertipikat Hak Milik No. 02183/ Lampeut kepada Penggugat dalam kondisi baik dan berharga;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONVENSIS:

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Rekonvensi;

DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS:

- Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.800.000,00 (dua juta delapan ratus ribu rupiah);

Membaca berturut-turut:

1. **Akta Pernyataan Permohonan Banding** Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna tanggal 9 Agustus 2021, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banda Aceh , menerangkan bahwa Kuasa Pembanding semula Para Tergugat, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 28 Juli 2021 Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna tersebut;
2. **Relaas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh** Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna ,tanggal 4 Agustus 2021 yang dibuat oleh

Halaman 23 dari 69 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BNA.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juru sita Pengadilan Negeri Banda Aceh diberitahukan kepada Turut Terbanding I semula Tergugat IV;

3. **Relaas Pemberitahuan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh** Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna tanggal 3 Agustus 2021 yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Banda Aceh diberitahukan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I;
4. **Relaas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh** Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna tanggal 5 Agustus 2021 yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Banda Aceh diberitahukan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II;
5. **Relaas Pemberitahuan Permohonan Banding** Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna tanggal 10 Agustus 2021 yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Banda Aceh telah diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat;
6. **Relaas Pemberitahuan Permohonan Banding** Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna tanggal 10 Agustus 2021 yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Banda Aceh diberitahukan kepada Turut Terbanding I semula Tergugat IV;
7. **Relaas Pemberitahuan Permohonan Banding** Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna tanggal 10 Agustus 2021 yang dibuat oleh JuruSita Pengadilan Negeri Banda Aceh diberitahukan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I;
8. **Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding** Nomor 6/Pdt.G/2021/PN 13 Agustus 2021 yang dibuat oleh JuruSita Pengadilan Negeri Banda Aceh diberitahukan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II
9. **Tanda Terima Memori Banding Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna** tanggal 20 Agustus 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banda Aceh menerangkan bahwa kuasa Pemanding semula Tergugat I, II, III telah menyerahkan memori banding tanggal 9 Agustus 2021 terhadap putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 28 Juli 2021, Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna;
10. **Relaas Penyerahan Memori Banding** Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna tanggal 23 Agustus 2021, yang dibuat oleh JuruSita Pengadilan Negeri Banda Aceh telah diserahkan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat;

Halaman 24 dari 69 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BNA.

Disclaimer

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



11. **Relaas Penyerahan Memori Banding** Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna tanggal 23 Agustus 2021, yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Banda Aceh, yang diserahkan kepada Turut Terbanding I semula Tergugat IV;
12. **Relaas Penyerahan Memori Banding** Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna tanggal 23 Agustus 2021, yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Banda Aceh diserahkan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I;
13. **Relaas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding** Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna, tanggal 24 Agustus 2021 yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Banda Aceh disampaikan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II;
14. **Relaas Pemberitahuan mempelajari berkas** Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna tanggal 19 Agustus 2021, 16 Agustus 2021, 18 Agustus 2021 disampaikan kepada Kuasa Para Pembanding, Kuasa Terbanding, Turut Terbanding I, Turut Terbanding II dan Turut Terbanding III untuk mempelajari berkas perkara selama tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Banda Aceh;
15. **Tanda Terima Kontra Memori Banding** Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna tanggal 6 September 2021, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banda Aceh menerangkan bahwa kuasa Terbanding semula Penggugat telah menyerahkan Kontra Memori Banding tanggal 06 September 2021;
16. **Relaas Penyerahan Kontra Memori Banding** Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna tanggal 07 September 2021 yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Banda Aceh diserahkan kepada Kuasa Pembanding I, II, III semula Tergugat I, II, III;
17. **Relaas Penyerahan Kontra Memori Banding** Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna tanggal 07 September 2021 yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Banda Aceh disampaikan kepada Turut Terbanding I semula Tergugat IV;
18. **Relaas Penyerahan Kontra Memori Banding** Nomor 6/Pdt.G/PN Bna tanggal 07 September 2021 yang dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Banda Aceh disampaikan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
19. **Surat** dari Panitera An. Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor W1.U1/3702/HK.02/IX/2021 ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jantho untuk menyerahkan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding dahulu Para Tergugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat di dalam permohonan banding telah mengajukan **memori banding** tanggal 20 Agustus 2021 telah mengemukakan dalil-dalil keberatannya terhadap pertimbangan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 28 Juli 2021 Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Bahwa sebelum Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III masuk pada materi keberatan-keberatan putusan pengadilan tingkat pertama terlebih dahulu Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III ingin menanggapi terlebih dahulu tentang perbedaan pendapat Hakim pada putusan pengadilan tingkat pertama yaitu adanya Perbedaan Pendapat Hakim Ketua (Eti Astuti, SH., MH) pada pokoknya menolak gugatan Penggugat/Terbanding I dan tidak sependapat dengan pertimbangan Hakim anggota I dan II yang mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding I dengan dasar dan alasan pertimbangan putusan telah diuraikan seluruhnya dalam putusan tingkat pertama. Dan terkait Perbedaan Pendapat Hakim Ketua tersebut dengan menolak gugatan Penggugat/Terbanding I tersebut, Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III sangat sependapat dengan pertimbangan putusan Ketua Majelis Hakim Dalam Konvensi tersebut karena dasar dan alasan pertimbangan putusan Hakim Ketua tersebut telah sesuai dengan hukum dan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan berdasarkan alat bukti yang sah dan otentik sehingga untuk keadilan dan kepastian hukum mohon Yang Mulia judex factie Pengadilan Tinggi Banda Aceh berkenan mengambil alih pertimbangan Hakim Ketua (Eti Astuti, SH., MH) tersebut menjadi putusan pada pengadilan ditingkat banding dan sebaliknya membatalkan pertimbangan putusan Hakim anggota I dan II, karena pertimbangan putusan tersebut adalah sangat menyesatkan, tidak sesuai dengan hukum serta fakta dalam persidangan sehingga akibatnya sangat menciderai rasa keadilan bagi Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III;



Bahwa adapun keberatan-keberatan Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III terhadap pertimbangan putusan Hakim Anggota I dan II dalam Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor : 6/Pdt.G/2021/PN Bna adalah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Hakim anggota I dan II dalam memberi pertimbangan putusan tidak konstruktif dan tidak memberikan dasar pertimbangan putusan yang cukup berdasarkan fakta dalam persidangan baik dari jawab menjawab dan alat bukti yang sah yang dihadirkan dalam persidangan terutama alat bukti surat Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III, sehingga putusan Hakim anggota I dan II pada Pengadilan Tingkat pertama tersebut adalah cacat hukum dan sangat mencederai rasa keadilan;
 - Bahwa duduk perkara gugatan semula Penggugat sekarang Terbanding I pada pokoknya Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III memiliki tanah seluas 1.924 M2 terletak di Desa Lampeut Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sesuai SHM No. 2113 An. Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III dan untuk menjual tanah tersebut Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III memberikan kuasa menjual kepada Tergugat IV/Terbanding II sebagaimana Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat I/Turut Terbanding I;
 - Bahwa semula Penggugat sekarang Terbanding I dalam gugatannya mengklaim bidang tanah **SHM No. 02183** yang telah dibayarkan panjar kepada Tergugat IV/Terbanding II seluas 220 M2 sesuai Surat Perjanjian Jual Beli dibawah tangan antara Penggugat/Terbanding I dan Tergugat IV/Terbanding II adalah **bagian tanah pecahan dari SHM No. 2113 An. Tergugat I, II dan III**, yang pernah diberikan kuasa menjual kepada Tergugat IV sebagaimana surat kuasa tersebut diatas;
 - Bahwa terhadap dalil gugatan semula Penggugat/Terbanding I tersebut, melalui Jawaban semula Tergugat I, II dan III sekarang Pembanding I, II dan III dan dikuatkan dengan Duplik pada prinsipnya membenarkan semula Tergugat I, II dan III sekarang Pembanding I, II dan III adalah pemilik tanah seluas 1.924 M2 terletak di Desa Lampeut Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sesuai SHM No. 2113 An. Tergugat I, II dan III/Pembanding I, II dan III dan untuk menjual tanah tersebut semula Tergugat I, II dan III sekarang Pembanding I, II dan III pernah



memberikan kuasa menjual kepada Tergugat IV/ Terbanding II sebagaimana Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2018 yang dibuat oleh Turut Tergugat I/Turut Terbanding I dan realisasi kuasa tersebut telah selesai seluruhnya tahun 2018, namun dalam Jawaban Pemanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III pada pokoknya membantah dengan tegas bidang tanah seluas 220 M2 dengan SHM No. 02183 An. Tergugat I,II dan III/Pemanding I, II dan III yang diduga telah dibuat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 April 2019 antara Penggugat sekarang Terbanding I dan Tergugat IV/Terbanding IV adalah bidang tanah yang berbeda tidak termasuk dalam Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2018 antara Tergugat I, II dan III/Pemanding I, II dan III dengan Tergugat IV/Terbanding II, karena bidang tanah SHM No. 02183 adalah pecahan dari sertifikat induk SHM No. 2120 An. Tergugat I, II dan III atau bukan seperti yang di dalilkan oleh Penggugat/Terbanding I dimana SHM No. 2183 pecahan dari SHM No. 2113 atau dengan kata lain objek tanah dalam Perjanjian Jual Beli tanggal 25 April 2019 antara Penggugat/terbanding I dan Tergugat IV/terbanding II terhadap bidang tanah 2183 diluar dari objek tanah dalam kuasa menjual No. 14 tanggal 22 November 2018 antara Pemanding I, II dan III/Tergugat I, II dan III dan Tergugat IV/Terbanding II karena kuasa menjual yang diberikan tersebut khusus terhadap bidang tanah 2113 dan tidak termasuk terhadap bidang tanah SHM No. 02183, sehingga Perjanjian Jual Beli tanggal 25 April 2019 antara Penggugat/terbanding I dan Tergugat II adalah tidak sah dan cacat hukum karena tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Tergugat I, II dan III/Pemanding I, II dan III sebagai pemilik tanah;

- Bahwa Hakim anggota I dan II dalam pertimbangan putusan pengadilan tingkat pertama tidak sama sekali mempertimbangkan bantahan Pemanding I, II dan III/Tergugat I, II dan III seperti yang telah diuraikan diatas, bahkan sebaliknya Hakim anggota I dan II seolah sengaja menutup fakta-fakta yang terungkap dalam Jawab-menjawab tersebut sehingga pertimbangan putusan Hakim anggota I dan II adalah cacat hukum karena tidak memberikan dasar dan alasan pertimbangan putusan yang cukup dan lengkap menurut hukum dan fakta yang terungkap dalam peridangan;



2. Bahwa Hakim anggota I dan II telah keliru dalam memberikan putusan karena tidak cermat dan tidak teliti dalam menilai dan mempelajari alat bukti Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2018 antara Pembanding I, II dan II semula Tergugat I, II dan III dengan Terbanding II semula Tergugat IV yang dibuat oleh Turut Tergugat I/Turut Terbanding I yang objeknya hanya berlaku terhadap bidang tanah SHM No. 2113, sedangkan yang terjadi adalah Terbanding II semula Tergugat IV menjual objek tanah SHM No. 02183, sesuai Perjanjian Jual Beli tanggal 25 April 2019 antara Terbanding I/Penggugat dengan Tergugat IV /Terbanding II diluar dari kewenangan dalam Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2018 yang hanya berlaku bagi objek tanah dalam SHM No. 2113, sedangkan objek tanah SHM No. 02183 yang dijadikan obek Perjanjian Jual Beli tersebut tidak ada hubungan dengan bidang tanah SHM No. 2013, karena bidang tanah SHM No. 02183 berdasarkan alat bukti yang otentik yang dihadirkan dalam persidangan adalah pecahan dari bidang tanah SHM No. 2120 An. Terbanding I, II dan III dan berdasarkan fakta yang terungkap dalam peridangan pula terungkap letak bidang tanah SHM No. 2113 dan letak bidang tanah SHM No. 02183 / SHM No. 2120 dipisahkan oleh tanah sawah milik Akhyar (walaupun letaknya satu lorong);

Bahwa oleh karenanya pertimbangan Hakim anggota I dan II seolah bidang tanah SHM No.2183 termasuk dalam kuasa menjual sesuai Surat Kuasa Menjual No. 14 tanggal 22 November 2018 dalam bidang tanah SHM No. 2113 adalah sangat menyesatkan dan tidak berdasarkan fakta dan alat bukti yang sah dalam persidangan sehingga putusan Hakim anggota I dan II tersebut sangat mencederai rasa keadilan untuk itu beralasan putusan Hakim Anggota I dan II tersebut dibatalkan ditingkat banding;

3. Bahwa Hakim anggota I dan II pengadilan tingkat pertama dalam memberikan pertimbangan putusan sama sakali tidak mempertimbangkan alat bukti surat dan saksi Pembanding I, II dan II semula Tergugat I, II dan III yang notebenanya alat bukti surat tersebut adalah bukti sah dan otentik sehingga mengikat bagi Hakim dalam memutuskan perkara perdata yang mencari kebenaran formil, dimana berdasarkan alat bukti tersebut dan didukung oleh keterangan saksi telah terungkap dalam persidangan dan sekaligus terbantahkan dalil gugatan



pada pokoknya SHM No. 2113 yang ada dalam kuasa menjual No. 14 tanggal 22 November 2018 tersebut bukan bagian dari SHM No. 02183 yang dijadikan objek tanah dalam perjanjian jual beli antara Tergugat IV/Terbanding II dan Penggugat/Terbanding I, melainkan yang benar adalah bidang tanah SHM No. 02183 adalah pecahan dari bidang tanah SHM Induk No. 2120 yang tidak ada hubungannya dengan bidang tanah SHM No. 2113 dengan fakta sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan alat bukti yang sah yang telah disesuaikan dengan aslinya berupa T.I, T.2.T.3 -1 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 02183 atas nama Tergugat I, II dan III beserta lampiran Surat Ukur Nomor : 00081/LAMPEUOT/2019 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh dan alat bukti sah telah disesuaikan dengan aslinya T.I, T.2, T.3 -2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 2120 atas nama Tergugat I, II dan III beserta lampiran Surat Ukur Nomor : 00016/LAMPEUOT/2013 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Banda Aceh terungkap fakta hukum Sertipikat Hak Milik No. 02183 tersebut merupakan pecahan dari SHM Induk No. 2120 hal mana tercantung dengan jelas dalam SHM No. 02183 (T.I, T.2.T.3 -1) pada "halaman 3 huruf c) angka 3 yang berjudul asal tanah tercantum berasal dari pemisahan bidang tanah M. 2120 dan dalam Surat Ukur Tanah tertanggal 13/02/2019, dalam keterangannya yang berjudul hal lain-lain, tercantum surat Ukur Tanah ini diterbitkan karena pemisahan dari M 02120". Bahwa kemudian fakta tersebut dikuatkan dengan bukti T.I, T.2, T.3 -2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 2120 pada "halaman 4 kolom ke-2 paling kiri berjudul "PEMISAHAN SEBAGIAN, dikeluarkan 10 Bagian Bidang Tanah Hasil Pemisahan yaitu Hak Milik No. 02176 s/d 02185 Desa Lampeut sesuai dengan GS/SU No. 00074 s/ 00083 Tahun 2019 dengan jumlah luas 2.520 M2 dan sisa luas induk 1.075 M2...."
- Bahwa dalam persidangan saksi Pembanding I, II dan III/ semula Tergugat I, II dan III bernama Anwar dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan saksi adalah Geusyk Gampong Lampeut Kec. Banda Raya atau tempat dimana letak objek sengketa berada, Tergugat I, II dan III/ sekarang Pembanding I, II dan III memiliki 3 (tiga) bidang tanah di Desa Lampeut letaknya berdekatan dalam satu Dusun, dahulu tanah tersebut ayah saksi yang garap dengan cara menanam



padi, ayah saksi minta izin garap pada Tergugat I/Pembanding I, bahwa status tanah tersebut adalah tanah keluarga dan hubungan antara Tergugat I, II dan III adalah hubungan antara keponakan dan paman, bahwa adapun tanah objek sengketa SHM No. 02183 dengan tanah SHM No. 2113 yang telah dibangun rumah oleh Tergugat IV adalah dipisahkan oleh tanah sawah milik Akhyar;

- Bahwa Saksi lain Pembanding I, II dan III bernama Miftah Roma Uli Tua dalam persidangan dibawah sumpah, saksi menerangkan :
- Bahwa saksi adalah pembeli tanah sekitar Juli 2019 persis posisinya samping tanah objek sengketa dan sekarang saksi tinggal dan sudah membangun rumah diatas tanah tersebut;
- Bahwa yang bangun rumah saksi sendiri bukan Tergugat IV;
- Bahwa saksi beli tanah tersebut dari Tergugat I, II dan III dan proses pembuatan AJB dilakukan di Notaris Ali Bahar Merduati;
- Bahwa mulanya saksi tahu tanah yang telah saksi beli tersebut mau dijual melalui agen yaitu Tergugat IV;
- Bahwa saat itu Tergugat IV mengakui tanah tersebut adalah tanah yang bersangkutan;
- Bahwa ternyata setelah saksi dibawa oleh Tergugat IV ke Notaris Ali Bahar untuk melakukan akat jual beli, ternyata saat itu pihak notaris tidak mau buat AJB kalau tidak ada pemilik tanah;
- Bahwa di kantor Notaris saksi juga diperlihatkan oleh Notaris kapling-kapling tanah yang termasuk didalamnya kaplin tanah yang ingin pembeli beli;
- Bahwa menurut penjelasan pihak notaris ada sekitar 3 Kapling tanah yang bermasalah karena tidak dibeli dari pemilik tanah yang sah;
- Bahwa selanjutnya Tergugat I, II dan III hadir sama-sama ke kantor Notaris dan langsung terjadi akat jual beli dengan saksi;
- Bahwa sekarang tanah yang saksi beli tersebut telah dilakukan balik nama atas nama saksi selaku pemiliknya;



- Bahwa batas-batas tanah kaplingan milik saksi tersebut berbatas langsung dengan tanah milik Tergugat I, II dan III yang merupakan pemilik tanah dasar;
- Bahwa tanah objek sengketa lebih kurang seluas 200 M2
- Bahwa sakarang diatas tanah tersebut telah di pasang Pamlet bertuliskan tanah tersebut milik Tergugat I, II dan III;

Bahwa alat bukti surat dan saksi tersebut juga didukung oleh hasil pemeriksaan setempat tanggal 4 Juni 2021, pada pokoknya disaat dilokasi tanah objek sengketa baik prinsipal dan kuasa Pembanding I, II dan III telah menunjukkan pada Hakim tingkat pertama letak posisi bidang tanah SHM No. 02183 (tanah objek sengketa) dan letak tanah SHM No. 2113 (tanah dalam kuasa menjual), dimana masing masing bidang tanah dipisahkan oleh tanah sawah pihak ketiga milik Akhyar;

Bahwa berdasarkan uraian bukti surat yang otentik dan sah tersebut dan didukung oleh keterangan saksi-saksi dan hasil pemeriksaan setempat tersebut beralasan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh untuk membatalkan pertimbangan putusan Hakim anggota I dan II pada Pengadilan tingkat pertama karena pertimbangan putusan tingkat pertama tersebut tidak berdasarkan hukum dan tidak berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan;

4. Bahwa Hakim anggota I dan II telah keliru dalam menerapkan hukum karena dalam memutuskan perkara tidak berdasarkan bukti yang cukup (preponderance of evidence) yaitu terkait pertimbangan yang keliru adanya pembayaran tanah objek sengketa pada Pembanding I, II dan III sesuai P-2, P-6 dan P-13, dimana bukti tersebut adalah bukti sepihak dan dibawah tangan sehingga tidak memiliki nilai bukti sempurna menurut hukum dan terhadap alat bukti surat tersebut saling berdiri sendiri tidak didukung oleh keterangan saksi yang menyaksikan langsung peristiwa pembayaran pada Pembanding I, II dan III/ semula Tergugat I, II dan III seperti yang telah dipertimbangkan dalam putusan tersebut, melainkan saksi yang dihadirkan oleh Terbanding I/Penggugat terkait pembayaran tersebut adalah saksi testimonium de auditu yang secara hukum tidak bisa diterima sebagai alat bukti sesuai ketentuan Pasal 1907 KUHPerdara;
5. Bahwa Hakim anggota I dan II pada pengadilan tingkat pertama telah keliru menurut hukum memberikan pertimbangan putusan dimana Terbanding

Halaman 32 dari 69 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BNA.



I/semula Penggugat dianggap sebagai pembeli beritikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang karena berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan Terbanding I/Penggugat tidak memenuhi syarat sebagai pembeli yang beritikad baik sesuai maksud Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Kriteria Pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum adalah :

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan

peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat pembuat akta tanah (sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu;
- dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui kepala desa/lurah setempat
- didahului engan penelitian mengenai statys tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain;

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai bukti kepemilikannya, atau;
- tanah/objek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita, atau
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau



- Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat

Bahwa syarat-syarat pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh undang-undang dalam Yurisprudensi tersebut diatas adalah bersifat kumulatif, sedangkan dalam perkara a quo sangat keliru Hakim anggota I dan II berkesimpulan melindungi Terbanding I/ semula Penggugat sebagai Pembeli beritikad baik karena Terbanding I/ semula Penggugat faktanya dalam membuat perjanjian jual beli dengan Tergugat IV terhadap tanah objek perkara tidak memenuhi syarat kumulatif sebagai pembeli yang beritikad baik seperti dimaksud dalam Yurisprudensi tersebut diatas dengan faktanya sebagai berikut:

- Bahwa lahirnya Perjanjian Jual Beli Tanggal 25 April 2019 adalah cacat hukum karena objek tanah perjanjian jual beli tidak sesuai dengan kuasa yang diberikan seperti telah diuraikan diatas serta Tergugat IV membuat perjanjian jual beli dengan objek tanah SHM No. 02183 tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Pemanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III selaku pemilik tanah, dimana baik dari alat bukti surat maupun keterangan saksi, tidak ada alat bukti yang mampu membuktikan Pemanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III terlibat dalam proses lahirnya Perjanjian Jual Beli antara Terbanding II semula Tergugat IV dan Terbanding I/Penggugat terhadap bidang tanah SHM No. 02183, dimana menurut keterangan saksi Penggugat bernama Muhammad Iqbal menerangkan selaras dengan dalil Jawaban Tergugat I, II dan III, pada pokoknya Terbanding I/Penggugat baru bertemu pertama kali dengan Pemanding III/Tergugat III sekitar bulan Juli 2019 di warkop Meuligoe, sedangkan proses awal hingga lahirnya Perjanjian Jual Beli tanggal 25 April 2019 tidak melibatkan Tergugat I, II dan III;
- Bahwa awal mula Terbanding I/Penggugat mengetahui tanah objek perkara dijual dari agen bernama Hanim kemudian setelah datang ke lokasi Objek sengketa selanjutnya Hanim memperkenalkan Terbanding II/Tergugat IV yang mengaku sat itu sebagai pemilik tanah. Bahwa saat itu Terbanding I/Penggugat sepakat membeli tanah tersebut pada Tergugat IV dan selanjutnya membayar Dp awal sebesar Rp 80.000.000, disalah satu warkop, kemudian selang waktu

Halaman 34 dari 69 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BNA.



2 hari tepatnya pada malam hari Terbanding I/Penggugat dan saksi datang ke kantor Tergugat IV/Terbanding II disekitar Jalan AMD Banda Aceh, disitu Terbanding I/Penggugat dan Tergugat IV menandatangani Perjanjian Jual Beli yang dibawa oleh adik Tergugat IV. Bahwa dari proses awal hingga terjadi pembayaran DP dan penandatanganan Perjanjian Jual Beli Terbanding I/Penggugat bertemu dengan Tergugat IV sebanyak 4 kali dan dari pertemuan tersebut tidak ada sekalipun ada Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III;

- Bahwa Terbanding I/Penggugat secara hukum tidak bisa dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik karena karena terhadap tanah objek perjanjian jual beli tersebut adalah telah memiliki alas hak yang sah berupa SHM No. 02183 an. Tergugat I, II dan III dan berdasarkan keterangan saksi M Ikbal saat saksi bersama Penggugat/Terbanding I pertama kali kelokasi objek tanah, saat itu Tergugat IV mengakui tanah tersebut miliknya, namun Terbanding I/Penggugat sebagai pembeli percaya begitu saja tidak menanyakan pada Tergugat IV gterkait dokumen-dokumen surat kepemilikan tanah tersebut, kemudian saat menandatangani Perjanjian Jual Beli tanggal 25 April 2019 menurut keterangan saksi M Ikbal Penggugat ada melihat dan membaca surat kuasa menjual antara Tergugat IV dan Tergugat I, II dan III /Pembanding I, II dan III dan melihat serta membaca fotocopy SHM No. 02183, namun yang terjadi Penggugat/Terbanding I tetap bersedia menandatangani Perjanjian dengan Tergugat IV dan membayar seluruh nilai harga, padahal dalam kuasa menjual dengan tegas disebutkan tanah yang dikuasakan menjual pada Tergugat IV hanya khusus berlaku terhadap bidang tanah dalam SHM No. 2113, bukan bidang tanah SHM No. 02183. Dan kemudian apabila melihat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 April 2019 tersebut diwarmerking oleh Turut Tergugat II selaku Notaris, namun faktanya Terbanding I/Penggugat dan Tergugat IV menandatangani Perjanjian tersebut di kantor Tergugat IV bukan di kantor Notaris setelah dibawa pulang oleh adik kandung Tergugat IV;
- Bahwa Terbanding I/Penggugat adalah perwira militer atau orang yang memiliki ilmu pengetahuan yang cukup dan terdidik,



seharusnya dengan telah membaca surat kuasa menjual dan membaca SHM No. 02183 an. Tergugat I, II dan III, Penggugat/Terbanding I tidak menandatangani perjanjian tersebut dengan Tergugat IV, karena yang bersangkutan bukan pemilik objek tanah perjanjian jual beli dan tidak memiliki legalitas hukum untuk membuat Perjanjian Jual Beli dengan Penggugat /Terbanding I terhadap bidang tanah SHM No. 02183 sehingga dengan demikian Penggugat/Terbanding I tidak memenuhi syarat kumulatif sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi MA tersebut diatas;

6. Bahwa Hakim anggota I dan II pada pengadilan tingkat pertama telah salah dan keliru menurut hukum mempertimbangan saksi Aulia dan saksi Taufik sebagai alat bukti yang sah sehingga dijadikan dasar dalam putusan tingkat pertama sehingga putusan Hakim anggota I dan II tersebut adalah cacat hukum;

- Bahwa Hakim anggota I dan II mempertimbangan keterangan saksi Aulia sebagai alat bukti yang sah dalam putusan tidak sesuai dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 145 HIR dan Pasal 1909 KUHPerdara dimana saksi Aulia memiliki hubungan keluarga dengan salah satu pihak dalam perkara, dimana saksi Aulia adalah adik kandung Tergugat IV/Terbanding II dan dalam persidangan untuk netralitas perkara semula Tergugat I, II dan III/Pembanding I, II dan III dengan tegas menolak dan keberatan terhadap saksi tersebut disumpah dan memberikan keterangan sabagai saksi dalam perkara a quo;
- Bahwa demikian juga Hakim Anggota I dan II juga sangat keliru mempertimbangan keterangan saksi Taufik sebagai alat bukti yang sah karena saksi berbelit-belit dalam persidangan dan keterangan saksi tersebut bertentangan dan tidak sesuai dengan alat bukti otentik Pembanding I, II dan III/Tergugat I, II dan III berupa T.1, T.II, T.III – 1

Khususnya terkait keterangan saksi yang menyatakan saat pengukuran tanah objek sengketa SHM No.02183, menurut keterangan saksi tersebut dilakukan sekitar bulan April 2019 dan sat itu hadir Tergugat III dan Terbanding I/Penggugat juga hadir dalam kapasitas ingin membeli tanah. Bahwa keterangan saksi tersebut bertentangan dengan bukti T.1, T.II, T.III – 1 berupa SHM No. 02183 karena apabila melihat surat ukur dalam SHM



No. 02183 ditanda tangani oleh BPN Kota Banda Aceh tanggal 13 Februari 2019, atau jauh hari sebelum lahirnya Perjanjian Jual Beli antara Tergugat IV dan Terbanding I/Penggugat sekitar April 2019, sehingga dengan demikian keterangan saksi tersebut patut diragukan sebagai alat bukti yang sah termasuk tentang keterangan saksi ada terjadi pertemuan di lokasi objek tanah antara Tergugat III/Pembanding III dan Terbanding I/Penggugat saat awal pengukuran sama sekali tidak nyambung apabila dihubungkan dengan terjadinya Perjanjian Jual Beli terjadi bulan April 2019, fakta tersebut juga dikuatkan dengan keterangan saksi Ikbal dimana Penggugat /Terbanding I baru pertama kali bertemu dengan Tergugat III/Pembanding III sekitar Bulan Juli 2019 di salah satu Warkop di Gampong Geucee atau setelah Perjanjian Jual Beli dan pembayaran tanah objek sengketa terjadi;

7. Bahwa Pertimbangan putusan Hakim Anggota I dan II terkait dengan batas-batas tanah objek sengketa SHM No. 02183 seperti termuat dalam putusan adalah cacat hukum karena tidak sesuai dengan kondisi riil batas tanah SHM No. 02183 yang Pembanding I, II dan III yang jadikan sebagai salah satu alat bukti dalam perkara a quo yaitu T.1, T.2. T.3-1, bahwa dalam pembuktian perdata menganut pada azas pembuktian formil apalagi tanah tersebut telah memiliki alas hak yang sah berupa SHM No. 02183 sehingga Hakim dalam memutuskan perkara terikat dengan kebenaran formil seperti apa yang termuat dalam SHM tersebut. Adapun batas tanah yang benar menurut SHM No. 02183 atau tanah objek perkara seperti yang sebelumnya telah Pembanding I, II dan III uraikan dalam Jawab-menjawab dalam persidangan tingkat pertama yaitu sebagai berikut :

- Utara berbatas dengan parit kecil/tanah Taufik Cs
- Selatan berbatas dengan jalan dan tanah kaplingan SHM. No. 02185An. Mahdi;
- Timur berbatas dengan tanah SHM No. 02181 An. Miswar dan SHM No. 02184 An. Miftah;
- Barat berbatas dengan parit kecil, tanah Taufik Cs dan SHM No. 02120 An. H Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan;

8. Bahwa Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III sangat keberatan terhadap seluruh keterangan saksi baik tercatat dalam BAPersidangan maupun yang menjadi dasar Hakim anggota I dan II

Halaman 37 dari 69 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BNA.



memutuskan perkara, karena semua keterangan saksi baik dipihak Penggugat dan Para Tergugat tersebut terkesan dimanipulasi/dilebih-lebihkan tidak sesuai dengan fakta keterangan saksi yang diberikan dalam persidangan, dimanan keterangan saksi yang menguntungkan Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III tidak tercatat dalam BAPersidangan maupun sebaliknya, sehingga untuk keadilan dan kepastian hukum apabila diperlukan secara ex officio yang Mulia Hakim yang memeriksa/mengadili perkara a quo di tingkat banding untuk terang dan benderang perkara ini berkenan untuk memerintahkan dibukanya kembali pemeriksaan perkara a quo dengan memanggil dan memeriksa kembali seluruh saksi dalam perkara a quo.

Bahwa adapun keterangan saksi yang benar sesuai dengan fakta yang disampaikan dalam persidangan menurut yang Pembanding catat adalah sebagai berikut :

Keterangan Saksi Pembanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III

1. Saksi Miftah Roma Uli Tua

Dalam persidangan dibawah sumpah saksi menerangkan :

- Bahwa saksi adalah pembeli tanah sekitar Juli 2019 persis posisinya samping tanah objek sengketa dan sekarang saksi tinggal dan sudah membangun rumah diatas tanah tersebut;
- Bahwa yang bangun rumah saksi sendiri bukan Tergugat IV;
- Bahwa saksi beli tanah tersebut dari Tergugat I, II dan III dan proses pembuatan AJB dilakukan di Notaris Ali Bahar Merduati;
- Bahwa mulanya saksi tahu tanah yang telah saksi beli tersebut mau dijual melalui agen yaitu Tergugat IV;
- Bahwa saat itu Tergugat IV mengakui tanah tersebut adalah tanah yang bersangkutan;
- Bahwa ternyata setelah saksi dibawa oleh Tergugat IV ke Notaris Ali Bahar untuk melakukan akat jual beli, ternyata saat itu pihak notaris tidak mau buat AJB kalau tidak ada pemilik tanah;
- Bahwa di kantor Notaris saksi juga diperlihatkan oleh Notaris kapling-kapling tanah yang termasuk didalamnya kaplin tanah yang ingin pembeli beli;



- Bahwa menurut penjelasan pihak notaris ada sekitar 3 Kapling tanah yang bermasalah karena tidak dibeli dari pemilik tanah yang sah;
- Bahwa selanjutnya Tergugat I, II dan III hadir sama-sama ke kantor Notaris dan langsung terjadi akat jual beli dengan saksi;
- Bahwa sekarang tanah yang saksi beli tersebut telah dilakukan balik nama atas nama saksi selaku pemiliknya;
- Bahwa batas-batas tanah kaplingan milik saksi tersebut berbatas langsung dengan tanah milik Tergugat I, II dan III yang merupakan pemilik tanah dasar;
- Bahwa tanah objek sengketa lebih kurang seluas 200 M2
- Bahwa sakarang diatas tanah tersebut telah di pasang Pamlet bertuliskan tanah tersebut milik Tergugat I, II dan III;

2. Saksi Anwar

Dalam persidangan dibawah sumpah saksi menerangkan :

- Bahwa saksi adalah Geusyik Gampong Lampeuot atau tempat tanah objek sengketa berada;
- Bahwa setahu saksi Tergugat I, II dan III ada memiliki 3 persil tanah di Desa Lampeuot letaknya saling berdekatan;
- Bahwa dilokasi pertama persis di Belakang Meunasah Gampong sudah dibangun rumah oleh Depeloper dan sekarang pembangunannya telah selesai;
- Bahwa sedangkan dilokasi kedua atau tempat berada objek sengketa sebagian sudah ada rumah dan sebagian berbetuk kaplingan tanah yang masih kosong;
- Bahwa lokasi tanah objek sengketa dengan tanah dibelakang meunasah milik Tergugat I, II dan III dipisahkan oleh tanah Akhyar;
- Bahwa mulanya tanah tersebut adalah tanah sawah dan yang mengelolanya dengan menanam padi adalah ayah saksi dan termasuk saksi ikut membantunya;
- Bahwa ayah saksi minta izin pengelolaannya pada pak Budiman;



- Bahwa tanah tersebut adalah tanah keluarga karena antara Tergugat I, II dan III adalah ada hubungan sodara antara keponakan dan paman;
- Bahwa tanah yang bermasalah dengan Penggugat lebih kurang 200 M2;
- Bahwa saksi tahu kaerna saksi sering lewat kelapangan dan berdasarkan laporan dari Penggugat melalui Telephon tahun 2020;
- Bahwa saksi selaku Geusyik tidak pernah menyelesaikan persoalan tersebut karena Penggugat saat membeli tanah tidak melaporkan kepada saksi selaku Kepala Kampung;
- Bahwa setahu saksi timbul masalah tanah tersebut karena Penggugat membelinya bukan pada pemiliknya malainkan pada Tergugat IV;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat IV, namun tidak dekat, statusnya sebagai agen tanah;
- Bahwa setahu saksi sebelumnya ada perjanjian antara pemilik tanah yang hanya diteken oleh Pak Budiman dengan Tergugat IV, namun perjanjian tersebut telah batal dengan sendirinya karena telah lewat waktu;
- Bahwa setahu saksi Perjanjian Jual Beli tanah objek sengketa terjadi antara Penggugat dan Tergugat IV setelah batalnya perjanjian antara Tergugat IV dan Tergugat I;

Saksi Terbanding I semula Penggugat dan Tanggapan Tergugat I, II dan III Terhadap saksi Penggugat tersebut;

1. Saksi Muhammad Ikbal

Dalam persidangan dibawah sumpah saksi menerangkan :

- Bahwa sekitar tahun 2019 saksi ada diajak oleh Penggugat untuk melihat tanah di sekitar Lampeuneureut yang sekarang tanah objek sengketa, karena Penggugat berencana ingin mencari sekaligus membeli tanah untuk dibangun rumah di bawa oleh Hanim agen Tergugat IV;;
- Bahwa kondisi di tanah tersebut saat itu masih rawa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah itu Penggugat meminta kepada Hanim untuk dipertemukan dengan Tergugat IV di TKP dan selang beberapa hari kemudian Penggugat bertemu Tergugat empat di TKP objek tanah;
- Bahwa saat Penggugat bertemu Tergugat IV di TKP Objek Tanah, Tergugat IV mengakui tanah tersebut miliknya;
- Bahwa Penggugat saat itu tidak menanyakan surat kepemilikan tanah tersebut pada Tergugat IV;
- Bahwa saat Penggugat dan Tergugat IV ke lokasi tanah tidak ada Tergugat I, II dan III di lokasi objek tanah;
- Bahwa kemudian sekitar bulan April Penggugat jadi memberli tanah tersebut pada Tergugat IV setahu saksi luasnya lebih kurang 200 M2
- Bahwa sekitar tanggal 23 April 2019 Penggugat menyerahkan uang panjar kepada Tergugat IV di warkop sebesar Rp 80.000.000,-;
- Bahwa selang beberapa hari kemudian saksi dan Penggugat dimalam hari mendatangi kantor Tergugat IV disekitar Jalan AMD Banda Aceh untuk membuat Perjanjian Jual Beli tanah antara Penggugat dan Tergugat IV sesuai Perjanjian Tanggal 25 April 2019 yang di warmerking oleh Turut Tergugat II;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat IV menandatangani surat perjanjian tersebut di kantor Tergugat IV bukan dikantor Notaris setelah dibawakan surat perjanjian tersebut oleh staf kantor Tergugat IV;
- Bahwa saat itu sebelum Penggugat menandatangani surat perjanjian sebelumnya Penggugat ada membaca dokumen surat yang menurut saksi adalah dokumen kepemilikan tanah dan surat kuasa menjual yang diperlihatkan oleh Tergugat IV namun saksi tidak melihat secara jelas dokumen tersebut;
- Bahwa beberapa hari kemudian saksi dan Penggugat kembali datang lagi ke lokasi saat itu tanah sudah ditimbun;
- Bahwa setahu saksi kemudian tanah tersebut bermaslah karena tidak terbit sertipikat atas nama Penggugat;
- Bahwa sekitar bulan Juli 2019 saksi ada diajak oleh Penggugat bertemu dengan Bang Yusri (Tergugat III) di warkop kawasan Geuceu Inim, yang

Halaman 41 dari 69 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BNA.



hadir saat itu adalah Penggugat, Tergugat IV, Tergugat III ditemani oleh seorang temannya dan saksi;

- Bahwa saat di warkop saksi tidak duduk satu meja dengan Penggugat, Tergugat IV, III mereka duduk terpisah dengan meja saksi yang jauhnya kurang lebih 2 Meter dan saksi kurang mendengarkan percakapan tersebut;
- Bahwa saksi baru tahu Yusri (Tergugat III) adalah pemilik tanah saat itu setelah diberitahukan oleh Penggugat ;
- Bahwa dari awal proses pembelian tanah mulai dari awal Penggugat melihat tanah di lokasi objek tanah, membayar uang DP hingga membuat surat perjanjian jual beli antara Tergugat IV dan Penggugat saksi tidak melihat Tergugat I, II dan III hadir;

Bahwa Tergugat I, II dan III menolak dan keberatan seluruh keterangan saksi karena keterangan saksi tersebut betentangan dengan alat bukti surat (bukti otentik) dan keterangan saksi Tergugat I, II dan III kecuali terhadap peristiwa hukum :

- Bahwa benar Penggugat baru bertemu Tergugat I di Warkop Meuligoe sekitar bulan Juli 2019 sebelumnya tidak pernah bertemu;
- Penggugat bertemu Tergugat III karena terhadap tanah yang dibeli dari Tergugat IV tidak bisa dibuat SHM An. Penggugat;
- Bahwa Tergugat I, II dan III tidak pernah terlibat dalam proses lahirnya perjanjian Jual Beli tanggal 25 April 2019 total ada 4 kali pertemuan sejak dari awal melihat tanah hingga pembayaran dan tanda tangan Perjanjian antar Tergugta IV dan Penggugat dan Tergugat I, II dan III tidak pernah hadir sekalipun;

2. Saksi Taufik

Dalam persidangan dibawah sumpah saksi menerangkan:

- Bahwa saksi adalah tukang yang dipakai oleh Tergugat IV;
- Bahwa saksi pernah menjadi tukang Tergugat IV di tanah lain milik Tergugat III dekat dengan tanah objek sengketa;



- Bahwa saksi pernah menjadi tukang di lokasi tanah objek perkara diminta oleh Tergugat IV dan setahu saksi tanah tersebut adalah tanah Tergugat III;
- Bahwa dasar Tergugat IV membangun rumah karena ada kerja sama namun saksi tidak pernah melihat bentuk surat kerja samanya, saksi mendengar dari cerita Tergugat IV;
- Bahwa saksi ada terlibat saat pasang patok kapling di lokasi tanah objek sengketa dan saksi mulai bekerja dan membangun rumah sekitar bulan April 2019.
- Bahwa saksi juga terlibat saat pemasangan patok tanah yang dibeli oleh Penggugat seluas 200 M sekitar April 2019;
- Bahwa diperlihatkan dalam persidangan pada saksi bukti pengukuran BPN SHM No. 02183 (tanah objek sengketa) oleh kuasa Tergugat I, II dan III, dalam surat ukur atau bukti surat T.I, T.2T.3 - 1 ditanda tangani oleh Kepala BPN Tanggal 13 Februari 2019 atau bukti otentik tersebut tidak sesuai dengan keterangan saksi;
- Bahwa kuasa Tergugat I, II dan III juga memperlihatkan bukti surat Penggugat berupa Perrajjngjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat IV dimana Surat Perjanjian tersebut tertanggal 25 April 2019 sehingga keterangan saksi tidak sesuai dengan alat bukti surat tersebut
- Bahwa ada 3 rumah yang saksi bangun namun semuanya tidak selesai hanya ditingkat pondasi yang saksi bangun dan kemudian saksi tidak bekerja lagi;
- Bahwa saksi tidak tahu penyebabnya pembangunan rumah tersebut macet;

Bahwa Tergugat I, II dan III keberatan dan menolak seluruh keterangan saksi tersebut karena keterangan saksi tersebut berbelit belit dan tidak sesuai dengan alat bukti otentik Tergugat I, II dan III berupa T.1, T.II, T.III – 1 dan II serta keterangan saksi adapun keterangan saksi yang sangat merugikan dan tidak sesuai dengan fakta akta otentik diatanya:

- Terkait waktu pengukuran tanah objek sengketa SHM No. 2183 menurut keterangan saksi dilakukan sekitar bulan April 2019 dan ada Tergugat III



saat pengukuran. Keterangan saksi tersebut bertentangan dengan bukti P-1 berupa SHM No. 2183 karena apabila melihat surat dalam SHM No. 2183, pengukuran dilakukan tanggal 13 Februari 2019, atau jauh hari sebelum lahirnya Perjanjian Jual Beli antara Tergugat IV dan Penggugat sehingga dengan demikian keterangan saksi tersebut patut diragukan sebagai alat bukti yang sah termasuk kehadiran Tergugat III saat pengukuran adalah tidak benar sama sekali sehingga dengan tegas Tergugat I, II dan III keberatan dan menolak saksi tersebut.

3. Khairul Patra

Dalam persidangan dibawah sumpah saksi menerangkan :

- Bahwa saksi adalah teman Penggugat sama-sama anggota militer;
- Bahwa sekitar tanggal 2 Februari 2021 saksi ada diajak oleh Penggugat bertemu dengan Tergugat IV di Cek Yukee Tepi Kali;
- Bahwa tujuannya Penggugat menanyakan pada Tergugat IV kenapa tanah yang dibelinya belum bisa terbit sertipikat;
- Bahwa Tergugat IV saat itu ada menampilkan foto penyerahan uang dari Tergugat IV pada pak Budiman yang katanya pemilik tanah;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan budiman dan tidak pernah bertemu;
- Bahwa saat itu Tergugat IV juga ada membuat pernyataan sepihak bahwa uang sudah diserahkan ke Budiman;
- Bahwa saksi juga tidak pernah datang ke objek tanah;
- Bahwa saksi baru tahu permasalahan saat diajak temani Penggugat sat itu sebelumnya saksi tidak tahu ada permasalahan antara Penggugat dan Tergugat IV;

Bahwa Tergugat I, II dan III keberatan dan menolak keterangan saksi tersebut karena dasar keterangan saksi dari mendengarkan cerita Penggugat dan Tergugat IV sedangkan saksi tidak mengetahui dan mengalaminya termasuk tidak mengenal dengan Tergugat I, II dan III bahkan saksi baru mengetahui peristiwa saat melihat surat pernyataan di Warkop Cek Yukee;

4. Saksi Riyanto

Dalam persidangan dibawah sumpah saksi menerangkan :



- Bahwa saksi adalah ketua pemuda di Desa Lampeut tempat lokasi objek tanah berada;
 - Bahwa saksi pernah meminta kepada Tergugat IV untuk bekerja menimbun tanah di lokasi objek sengketa;
 - Bahwa dalam perkiraan saksi saat itu tanah tersebut milik Tergugat IV dan sekarang baru saksi tahu setelah masalah tanah tersebut milik Tergugat I, II dan III;
 - Bahwa saat saksi meminta untuk menimbun tanah saksi tidak meminta lihat dokumen-dokumen kepemilikan tanah tersebut pada Tergugat IV saksi percaya saja pengakuan Tergugat IV;
 - Bahwa hingga sekarang Tergugat IV masih tertunggak belum membayar lunas biaya penimbunan kepada saksi;
9. Bahwa Hakim anggota I dan II telah keliru dan tidak tepat menurut hukum memberikan pertimbangan putusan peradilan tingkat pertama tidak mengabulkan gugatan semula Rekonvensi Penggugat I, II dan III Rekonvensi/Tergugat I, II dan III. Konvensi sekarang Pemanding I, II dan III karena tidak dapat dibuktikan adalah pertimbangan yang keliru dan tidak berdasarkan fakta dan alat bukti yang telah dibuktikan dalam persidangan tingkat pertama.

Bahwa sebaliknya hemat Pemanding, dalil gugatan rekonvensi dan alat bukti yang diajukan dalam konvensi memiliki keterkaitan dan hubungan hukum dengan dalil rekonvensi sebagaimana telah diuraikan seluruhnya dalam gugatan rekonvensi pada persidangan tingkat pertama sehingga alat bukti Penggugat Rekonvensi/Pemanding I, II dan III dalam konvensi secara mutatis mutandis sekaligus menjadi alat bukti sah dalam gugatan rekonvensi. Dan karena berdasarkan alat bukti yang sah berupa alat bukti surat berupa sertifikat hak milik dan saksi Penggugat Rekonvensi I, II dan III/Terbanding I, II dan III telah berhasil membuktikan bantahan dalam konvensi dimana lahirnya Perjanjian Jual Beli tanggal 25 April 2019 antara Tergugat Konvensi IV dan Penggugat Konvensi/Terbanding I terhadap bidang tanah SHM No. 02183 An. Penggugat Rekonvensi I, II dan III tidak atas izin dan sepengetahuan pemiliknya sehingga Penggugat Rekonvensi I, II dan III sebagai pemilik tanah merasa dirugikan atas perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sekarang Terbanding I yang secara tidak sah dan melawan hukum atas lahirnya Perjanjian Jual Beli tanggal 25 April 2019;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan dalil dan argumen-argumen keberatan di atas, Pemanding I II dan III semula Tergugat I, II dan III memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh Cq. Majelis Hakim Tingkat Banding untuk berkenan memeriksa perkara ini dan selanjutnya memberikan putusan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Banding dari Pemanding I, II dan III semula Tergugat I, II dan III untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor : 6/Pdt.G/2021/PN-Bna tanggal 28 Juli 2021;

Dengan Mengadili Sendiri

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelitte Verklaard);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo;

DALAM REKONVENSI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi atau Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah seluas 220 M2 terletak di Gampong Lampeut, Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sesuai SHM No.02183 dan Surat Ukur Nomor : 00081/Lampeut/2019 An. H Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan dengan batas-batas sebagi berikut :
 - Utara berbatas dengan parit kecil/tanah Taufik Cs;
 - Selatan berbatas dengan jalan dan tanah kaplingan SHM. No. 02185 An. Mahdi;

Halaman 46 dari 69 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BNA.



- Timur berbatas dengan tanah SHM No. 02181 An. Miswar dan SHM No. 02184 An. Miftah;
- Barat berbatas dengan parit kecil, tanah Taufik Cs dan SHM No. 02120 An. H Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan;

Adalah milik sah Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi atau Tergugat I, II dan Tergugat III Konvensi;

3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Sdr. MAIDIN RAHMAD atau Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Sdr RAHMAD MAIDIN atau Tergugat IV/Tergugat II Rekonvensi dan Notaris Vidya Nandra Kesuma, SH., M.Kn atau Turut Tergugat II Konvensi untuk taat dan patuh terhadap putusan dalam perkara a quo;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau : apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding I, II, III semula Tergugat I, II, III tersebut diatas pihak Terbanding semula Penggugat tersebut telah mengajukan **kontra memori bandingnya** yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut dibawah ini:

Bahwa terhadap memori banding Para Pembanding tersebut, Terbanding tidak sependapat karena menurut Terbanding Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh No.6/Pdt.G/2021/PN-Bna tanggal 28 Juli 2021 tersebut telah mencerminkan rasa keadilan, kemanfaatan hukum dan kepastian hukum atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat selaku pemilik/penjual tanah yang tidak menjalankan kewajiban hukumnya menyerahkan tanah dan sertipikat tanah objek sengketa tersebut kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik dan telah secara sah membayar lunas harga tanah tersebut kepada Para Tergugat sebesar Rp 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah);

Bahwa lagi pula jika dicermati alasan keberatan Para Pembanding tersebut hanyalah pengulangan dari jawaban dan duplik Para Tergugat yang sudah dipertimbangkan secara cermat oleh Hakim tingkat pertama. Sedangkan keberatan Para Pembanding terhadap penilaian Hakim Anggota I dan Hakim Anggota II atas hasil pembuktian dan fakta-fakta hukum dipersidangan menurut Terbanding tidak beralasan menurut hukum, sebab penilaian suatu kenyataan dari hasil pembuktian dan fakta-fakta dipersidangan adalah merupakan suatu penghargaan bagi hakim yang secara langsung memeriksa dan mengadili perkara tersebut dan penilaian Para Hakim Anggota tersebut menurut Terbanding sudah tepat dan benar didasarkan bukti-bukti dan fakta-fakta yang dikemukakan para pihak dipersidangan. Oleh karenanya alasan banding Para Pembanding sebagaimana tersebut pada angka 1 s.d angka 4 yang mempersoalkan penilaian hakim terhadap hasil pembuktian dan fakta-fakta dipersidangan adalah tidak berdasar menurut hukum dan sepatutnya ditolak atau dikesampingkan;

Bahwa terhadap alasan Para Pembanding yang mengemukakan adanya perbedaan pendapat (Dissenting Opinion) Hakim Ketua (Eti Astuti, SH.,MH), menurut Terbanding dissenting tersebut terjadi karena Hakim Ketua keliru dan tidak mencermati secara menyeluruh bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan serta tidak mempertimbangkan rasa keadilan dan kemanfaatan hukum atas derita kerugian yang dialami Penggugat yang sudah secara sah membayar lunas harga tanah tersebut kepada Para Tergugat sebesar Rp 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah). Hakim Ketua tidak cermat dan keliru menafsirkan fakta-fakta hukum terkait hubungan hukum Para Tergugat dengan Penggugat dan kaitannya dengan tanah sengketa seluas 220 M2 dalam SHM No.02183/Lampeuot yang hanya melihat dari aspek Surat Kuasa Khusus tertanggal 14 November 2018 (Bukti P-3/Bukti T.1,T.2,T.3-4/ Bukti T.T-1) saja tanpa mencermati fakta-fakta hukum lain yang secara jelas dan nyata terbukti menunjukkan hubungan hukum antara Pengugat dengan Para Tergugat dan kaitannya dengan tanah objek sengketa sehingga Hakim Ketua telah keliru pula menyimpulkan bahwa Tergugat IV tidak memiliki hubungan hukum dan tidak berhak menjual atau melakukan hubungan hukum dengan Penggugat atas tanah seluas 220 M2 SHM No.02183/Lampeuot yang

Halaman 48 dari 69 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BNA.



merupakan pecahan dari SHM No.2120/Lampeut bukan pecahan dari SHM No.2113/Lampeut;

Bahwa sebagaimana fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan, bahwa benar Tergugat I, II dan III adalah pemilik tanah seluas 1.924 M2 dalam Sertipikat Hak Milik No.2113/Lampeut an. Haji Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chariuwani (vide Bukti T.1,T.2,T.3-5/Bukti T.T-1) dan pemilik tanah seluas 2.759 M2 dalam Sertipikat Hak Milik No.2120/Lampeut an. Haji Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chariuwani (vide Bukti T.1,T.2,T.3-2 dan Bukti Bukti T.1,T.2,T.3-3) yang akan dijual secara berkapling untuk dijadikan perumahan sebagaimana pula dikuatkan dengan keterangan Saksi Taufik, Saksi Aulia, Saksi Miftah Roma Uli Tua dan Saksi Anwar dipersidangan;

Bahwa untuk menjual tanah dan pengembangan perumahan dilokasi tanah tersebut, Tergugat I, II dan III telah menunjuk dan memberi kuasa penuh kepada Tergugat IV selaku developer/ agen jasa penjual tanah sebagaimana Surat Kuasa Menjual Nomor 14 tanggal 22 November 2018 yang dibuat dihadapan Evi Melwinta Morin, S.H Notaris di Banda Aceh (Turut Tergugat I) sebagaimana Bukti P-3/Bukti T.1,T.2,T.3-4/ Bukti T.T-1 dan melakukan perjanjian kerjasama dan atau jual beli sebagaimana Surat Perjanjian tertanggal 09 Januari 2019 (Bukti P-4) yang dibuat dan diketahui serta turut ditandatangani oleh Kepala Desa/Keuchik Gampong Lampeut Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh pada pokoknya di Pasal 6 menyebutkan "Pihak Pertama tidak berkeberatan apabila Pihak Kedua melakukan proses penjualan tanah yang dimaksud dengan cara mengkavling kepada pihak lainnya, namun dalam proses ini tetap melibatkan pihak pertama untuk melakukan proses pemecahan sertipikat sampai dengan penjualan tanah tersebut". Terhadap Bukti P-4 mana dipersidangan telah pula dibenarkan oleh Saksi Anwar selaku Keucik Gampong Lampeut menerangkan bahwa benar saksi mengetahui Surat Perjanjian tersebut, saksi ikut mengetahui dan menandatangani surat tersebut dan saksi ingat isinya ada batas jatuh tempo dan untuk proses balik nama sertipikatnya tetap harus melibatkan Tergugat I, II dan III selaku pemilik tanah dan terhadap Bukti P-4 dan keterangan Saksi Anwar tersebut dipersidangan telah dibenarkan atau tidak dibantah Para Tergugat;

Bahwa sebagaimana pula keterangan Saksi Muhammad Iqbal, Saksi Taufik, Saksi Aulia dan Saksi Rianto bahwa benar kedua bidang tanah tersebut (SHM No.2113/Lampeut seluas 1.924 M2 dan SHM No.2120/Lampeut seluas 2.759 M2 ditimbulk dan dikapling serta dijual secara berkapling oleh Tergugat IV



kepada pihak ketiga untuk dibuat perumahan. Tergugat IV menimbun, mengkapling dan menjual tanah dalam SHM No.2113/Lampeuot dan tanah dalam SHM No.2120/Lampeuot tersebut karena sudah ada persetujuan/kuasa dan perjanjian kerjasama antara Tergugat I, II dan III selaku pemilik tanah dengan Tergugat IV selaku developer/agen jasa penjual tanah, jika tidak ada persetujuan pemilik tanah tersebut tidak mungkin Tergugat IV menimbun, mengkapling, menjual dan membangun rumah dikedua bidang tanah tersebut termasuk yang dijual kepada Saksi Miftah Roma Uli Tua dan Penggugat tanpa izin pemiliknya yakni Tergugat I, II dan III;

Bahwa sebagaimana diterangkan oleh Saksi Taufik, Saksi Aulia, Saksi Rianto benar kedua bidang tanah yang ditimbun dan dikapling Tergugat IV tersebut berdekatan, dilokasi tanah pertama (SHM No.2113/Lampeuot) ditimbun dan dikapling oleh Tergugat IV menjadi 4 (empat) kapling dan disitu tidak ada kaplingan untuk Penggugat dan Tergugat IV telah membangun 4 (empat) unit rumah diatas tanah tersebut yang dikerjakan oleh Saksi Taufik. Sedangkan di tanah SHM No.2120/Lampeuot ditimbun dan dikapling oleh Tergugat IV menjadi 10 (sepuluh) kapling termasuk tanah kaplingan untuk Penggugat. Dilokasi SHM No.2120/Lampeuot tersebut Tergugat IV membangun 3 (tiga) unit rumah yang dikerjakan oleh Saksi Taufik hingga pertengahan tahun 2020, namun kemudian pekerjaan tersebut berhenti karena Tergugat III memutuskan perjanjian kerjasamanya dengan Tergugat IV dengan alasan telah jatuh tempo uang tanahnya belum semua dilunasi oleh Tergugat IV, sejak itu Saksi Taufik dan Saksi Aulia tidak bekerja lagi untuk Tergugat IV dilokasi tersebut;

Bahwa sebagaimana diterangkan oleh Saksi Muhammad Iqbal, Saksi Taufik dan Saksi Aulia bahwa hingga pertengahan tahun 2020 Tergugat IV telah menyetorkan uang tanah SHM No.2120/Lampeuot kepada Tergugat I, II dan III sejumlah Rp 1.460.000.000,- (satu milyar empat ratus enam puluh juta rupiah) termasuk uang dari Penggugat sebesar Rp 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah) dan uang dari Penggugat tersebut telah diterima oleh Tergugat I, II dan III yang diserahkan oleh Tergugat IV yang diperkuat dengan Bukti P-13 dan keterangan Saksi Chairul Fatra. Sedangkan sisa uang tanah yang belum dibayar oleh Tergugat IV kepada Tergugat I, II dan III sekitar Rp 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) karena perhitungan harga tanah permeter dengan Tergugat III adalah Rp 750.000,- (tujuh ratus lima puluh ribu rupiah). Pak Hendra (Penggugat) adalah termasuk pembeli yang sudah lunas dan saksi ada melihat catatan Tergugat IV daftar pembeli tanah yang sudah lunas didalamnya



ada Pak Hendra. Saat Saksi Taufik melihat catatan tersebut jumlah uang yang disetorkan Tergugat IV sudah mencapai Rp 1.130.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah) dan masih ada setoran Tergugat IV setelah itu hingga jumlah seluruhnya yang telah disetorkan oleh Tergugat IV kepada Para Pembanding mencapai Rp 1.460.000.000,- (satu milyar empat ratus enam puluh juta rupiah) termasuk uang dari Penggugat;

Bahwa berdasarkan keterangan Saksi Miftah Roma Uli Tua yang bersesuaian dengan keterangan Saksi Taufik dan Saksi Aulia, benar bahwa tanah kaplingan Penggugat bersebelahan dengan tanah Saksi Miftah Roma Uli Tua yang juga dibelinya dari Tergugat IV yakni bagian dari/pecahan SHM No.2120/Lampeuot. Saksi Miftah Roma Uli Tua sendiri membeli dan melakukan negosiasi harga tanah tersebut dengan Tergugat IV, saksi baru mengetahui pemilik tanah yang sebenarnya Tergugat III pada saat penandatanganan Akta Jual Beli tanah tersebut di Kantor Notaris Ali Bahar dan proses balik nama sertipikat tanah saksi sudah selesai dan tidak ada permasalahan. Maka adalah tidak mungkin Tergugat IV melakukan transaksi menjual tanah bagian dari SHM No.2120/Lampeuot tersebut tanpa ada persetujuan atau kuasa dari Para Pembanding selaku pemilik tanah.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, sudah terbukti bahwa Tergugat IV telah diberi kuasa dan ditunjuk oleh Tergugat I, II, III untuk menjualkan tanah dalam SHM No.2113/Lampeuot dan SHM No.2120/Lampeuot tersebut kepada pihak ketiga meskipun dalam proses balik nama sertipikatnya kepada pembeli tetap melibatkan Tergugat I, II dan III selaku pemilik tanah dalam sertipikat tersebut sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 Surat Perjanjian (Bukti P-4). Persoalannya mengapa tanah kaplingan Saksi Miftah Roma Uli Tua telah selesai Para Tergugat balik nama kepada saksi Miftah sedangkan tanah kaplingan Penggugat tidak, padahal berada dilokasi tanah sertipikat yang sama dan sama-sama melakukan transaksi, negosiasi harga dan pelunasan tanah tersebut melalui Tergugat IV yang semestinya telah menjadi kewajiban hukum Para Tergugat. Maka, tindakan Para Tergugat yang tidak menjalankan kewajiban hukumnya terhadap Penggugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan alasan Para Pembanding yang menyatakan Tergugat IV tidak memiliki hubungan hukum dan tidak berhak bertindak atau menjual tanah SHM No.2120/Lampeuot karena tidak termasuk yang dikuasakan penjualannya kepada Tergugat IV adalah dalil yang tidak jujur, telah



terbantahkan dengan sendirinya serta tidak berdasar menurut hukum, maka sudah sepatutnya alasan banding Para Pembanding tersebut ditolak;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Terbanding sependapat dengan pertimbangan Para Hakim Anggota yang secara cermat dan bijaksana melihat secara menyeluruh fakta-fakta hukum tersebut dan sudah jelas terbukti adanya hubungan hukum yang sah dan telah dijalankan oleh Para Tergugat sejak November 2018 s.d pertengahan 2020 atas kedua bidang tanah SHM No.2113/Lampeuot dan SHM No.2120/Lampeuot) yang didasarkan Surat Kuasa Menjual (Bukti P-3) dan Surat Perjanjian (Bukti P-4). Fakta-fakta hukum ini juga sekaligus membuktikan kekeliruan Hakim Ketua (Eti Astuti, S.H.,M.H) dalam pertimbangan dissentingnya menyatakan bahwa Tergugat IV tidak memiliki hubungan hukum dan tidak berhak bertindak atau melakukan tindakan hukum atas tanah SHM No.02183/Lampeuot yang merupakan pecahan dari SHM No.2120/ Lampeuot an. H.Budiman Ali Cs dan pertimbangan Hakim Ketua tersebut tidak didasarkan fakta-fakta hukum dipersidangan dan tidak mencerminkan rasa keadilan dan tidak mempertimbangkan aspek kemanfaatan hukum dan kepastian hukum atas kerugian uang Penggugat sebesar Rp 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah) yang telah diterima dan dinikmati Para Tergugat hingga saat ini.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dipersidangan, telah terbukti adanya hubungan hukum yang sah antara Tergugat I, II dan III selaku pemilik tanah SHM No.2113/Lampeuot dan SHM No.2120/Lampeuot dengan Tergugat IV selaku developer/agen jasa penjual tanah untuk menjualkan tanah tersebut secara berkapling sebagaimana Bukti P-3 dan Bukti P-4 dan telah terbukti perjanjian kerja sama tersebut telah berjalan atau dijalankan oleh Para Tergugat sejak November 2018 hingga pertengahan tahun 2020 sebagaimana diterangkan Saksi Taufik, Saksi Aulia, Saksi Riantor, Saksi Muhammad Iqbal, Saksi Miftah Roma Uli Tua dan Saksi Anwal, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, perikatan/perjanjian yang dibuat dan dijalankan oleh Para Tergugat adalah mengikat dan sebagai undang-undang bagi Para Tergugat serta Tergugat I, II, III dan Tergugat IV. Maka Para Tergugat tersebut memiliki keterikatan tanggung jawab dan kewajiban hukum terhadap pihak ketiga (pembeli tanah) atas akibat hukum yang ditimbulkan dari perjanjian/perikatan Para Tergugat tersebut. Namun Hakim Ketua (Eti Astuti, S.H.,M.H) telah keliru dan tidak cermat menyimpulkan "tidak ada hubungan hukum antara Tergugat IV dengan Tergugat I, II dan III terkait objek tanah dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No.02183/Lampeuot yang merupakan pecahan dari SHM No.2120/Lampeuot dan Tergugat IV tidak berhak bertindak atau menjual atau melakukan hubungan hukum lain dengan Penggugat terhadap tanah sengketa (SHM No.02183) sebagaimana pertimbangannya halaman 42 (empat puluh dua) alinea ke-4 dan 5) sehingga alasan pertimbangan Hakim Ketua tersebut tidak berdasarkan fakta-fakta hukum dipersidangan atau tidak didasarkan alasan pertimbangan yang cukup dan lengkap (onvoldoende gemotiveerd). Maka, dalam hal ini, Terbanding sependapat dengan pertimbangan Para Hakim Anggota yang secara cermat dan menyeluruh melihat bukti dan fakta-fakta hukum dipersidangan yang secara jelas menemukan hubungan hukum yang sah antara Penggugat dengan Para Tergugat kaitannya dengan tanah objek sengketa seluas 220 M2 (SHM No.02183/Lampeuot an. H.Budiman Ali Cs tersebut sehingga pertimbangan Para Hakim Anggota tersebut menurut Terbanding telah mencerminkan rasa keadilan, kemanfaatan hukum dan kepastian hukum yang berkeadilan atas permasalahan Penggugat dengan Para Tergugat meskipun sebenarnya Penggugat juga telah terbukti menderita kerugian moriil (immateriil) yang tidak dikabulkan hakim tingkat pertama;

Bahwa terkait hubungan hukum tersebut, menurut Terbanding Para Hakim Anggota sudah tepat dan cermat menelaah bukti-bukti dan fakta-fakta hukum dipersidangan secara menyeluruh. Sebab, berdasarkan Bukti P-1, Bukti P-2, Bukti P-3 dan Bukti P-4 yang dikuatkan dengan keterangan Saksi Muhammad Iqbal bahwa benar sekitar awal April 2019 seorang marketing Tergugat IV bernama Hanim menawarkan kaplingan tanah dilokasi Tergugat IV tersebut kepada Penggugat dan memperkenalkan Tergugat IV kepada Penggugat. Setelah melihat surat-surat tanah berupa sertipikat asli dan autentik serta melihat lokasi tanah yang saat itu sedang penimbunan oleh Tergugat IV, terjadi negosiasi dan kesepakatan harga per kaplingan tanah tersebut dengan Tergugat IV selaku kuasa yang sah dari Tergugat I, II dan III sebesar Rp 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah) termasuk biaya surat-surat jual beli dan balik nama sertipikatnya dengan uang muka (DP) Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) sedangkan sisanya Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) dapat dibayar secara bertahap oleh Penggugat selama 6 (enam) bulan. Maka, untuk membayar uang muka (DP) tanah sebesar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) tersebut Penggugat menjualkan 1 (unit) mobil Avanza milik ayahnya seharga Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dan Penggugat bersama Saksi Muhammad Iqbal menyerahkan uang muka (DP)

Halaman 53 dari 69 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BNA.

Disclaimer

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



tanah tersebut kepada Tergugat IV selaku kuasa yang sah dari Tergugat I, II dan III pada tanggal 22 April 2019 di Tanggul KUPI Peunyerat dan dibuatkan kwitansi tanda terima (Bukti P-2);

Bahwa sebagaimana diterangkan oleh Saksi Muhammad Iqbal dipersidangan, oleh karena saat itu Penggugat belum melunasi seluruh harga tanah, lokasi tanah saat itu juga belum semua ditimbun dan belum dikapling, maka belum bisa dilakukan diproses Akta Jual Beli, sehingga Penggugat dan Tergugat IV selaku kuasa yang sah dari Tergugat I, II dan III sepakat mengadakan perjanjian pengikatan jual beli tanah seluas 220 M2 bagian dari SHM No.2113/Lampeuot sebagaimana Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah tanggal 25 April 2019 yang dibuat dan di-warmerking oleh Vidya Nandra Kesuma, S.H., M.Kn Notaris Aceh Besar Nomor 11/W/VNK/III/2019 tanggal 29 April 2019 (Bukti P-1). Setelah pengikatan jual beli tanah tersebut Penggugat mengikuti pendidikan di Jakarta;

Bahwa untuk melunasi sisa harga tanah sebesar Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), Penggugat membayar secara bertahap kepada Tergugat IV selaku kuasa yang sah Tergugat I, II dan III melalui transfer bank sebagaimana tercatat dalam rekening korang BRI No.003701019057500 an. Hendra Saputra ke rekening BRI No. 003701052119507 an. Maidin Rahmad (Bukti P-5) yang ditransfer tanggal 06/05/2019 Rp 5.000.000, tanggal 08/05/2019 Rp 10.000.000, tanggal 01/06/2019 Rp 5.000.000, tanggal 03/07/2019 Rp 5.000.000, tanggal 05/07/2019 Rp 5.000.000,- tanggal 08/08/2019 Rp 4.000.000, tanggal 29/09/2019 Rp 5.000.000, tanggal 07/10/2019 Rp 5.000.000, tanggal 08/10/2019 Rp 5.000.000, tanggal 03/11/2019 Rp 4.000.000, tanggal 04/11/2019 Rp 2.000.000, tanggal 05/11/2019 Rp 5.000.000, tanggal 06/11/2019 Rp 5.000.000, tanggal 26/11/2019 Rp 10.000.000, tanggal 02/12/2019 Rp 10.000.000, tanggal 05/12/2019 Rp 10.000.000, tanggal 11/12/2019 Rp 5.000.000, tanggal 29/12/2019 10.000.000 dan dilunaskan seluruhnya sebesar Rp 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 14 Januari 2020 di Tanggul KUPI Peunyerat dengan dibuatkan kwitansi pelunasan oleh Tergugat IV tertanggal 14 Januari 2020 (Bukti P-6) yang dihadiri dan disaksikan langsung oleh Saksi Muhammad Iqbal. Dengan demikian berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, Penggugat melakukan transaksi, negosiasi dan kesepakatan harga, pembayaran uang muka (DP) dan pelunasan tanah tersebut adalah dengan orang yang sah yakni kepada Tergugat IV selaku kuasa yang sah dari Tergugat



I, II dan III berdasarkan Surat Kuasa No.14 tanggal 22 November 2018 (Bukti P-3) dan pembayaran atau pelunasan tersebut terbukti Penggugat lakukan masih dalam masa perjanjian/kerjasama Tergugat IV dengan Tergugat I, II dan III sehingga pembayaran atau pelunasan tanah tersebut telah diterima secara sah oleh Para Tergugat selaku pemilik/penjual, maka Penggugat telah secara sah menjalankan kewajiban hukumnya selaku pembeli tanah yang beritikad baik. Namun disaat Penggugat sedang pendidikan di Jakarta, ternyata Para Tergugat telah menjual seluruhnya tanah dalam SHM No.2113/Lampeut kepada pihak ketiga. Setelah Penggugat melakukan pelunasan tanah tersebut, Para Tergugat kemudian menunjuk tanah kaplingan seluas 220 M2 dalam SHM No.02183/Lampeout tersebut untuk Penggugat dilokasi yang sama tetapi pecahan dari SHM No.2120/Lampeut milik Para Tergugat bukan dari SHM No.2113/Lampeut;

Bahwa sebagaimana fakta-fakta hukum dipersidangan, berdasarkan Bukti P-6, Bukti P-7 dan Bukti P-8 yang dikuatkan keterangan Saksi Muhammad Iqbal, Saksi Taufik dan Saksi Aulia bahwa benar setelah Penggugat pulang ke Banda Aceh dan melunasi tanah kaplingan tersebut, Para Tergugat melalui Tergugat III dan Tergugat IV pun menunjuk tanah kaplingan tersebut untuk Penggugat. Setelah melihat surat-surat aslinya tanah tersebut adalah benar kepunyaan Para Tergugat yang fotocopynya juga diberikan kepada Penggugat sebagaimana Bukti P-7 dan Bukti P-8 dan setelah Penggugat bersama Saksi Muhammad Iqbal melihat lokasi tanah tersebut benar telah ditimbun dan telah berdiri beberapa rumah disebelahnya yang dikerjakan oleh Tergugat IV sehingga Penggugat pun percaya dan menerima serta tidak keberatan terhadap kaplingan yang ditunjuk oleh Tergugat III dan Tergugat IV tersebut dan meminta supaya diukur kembali dan dipasang patok;

Bahwa sebagaimana fakta-fakta hukum dipersidangan berdasarkan keterangan Saksi Muhammad Iqbal, Saksi Taufik dan Saksi Aulia bahwa benar Penggugat bersama-sama dengan Tergugat III, Tergugat IV, Keucik Gampong dan petugas BPN Kota Banda Aceh melakukan pengukuran dan pemasangan patok kaplingan Penggugat tersebut seluas 220 M2 dan telah sesuai dengan SHM No.02183/Lampeut yang akan dibalik nama kepada Penggugat. Tanah tersebut bersebelahan dengan tanah Saksi Miftah Roma Uli Tua yang juga saksi dibeli melalui Tergugat IV yakni pecahan dari SHM No.2120/Lampeut. Penggugat juga ada memasukkan lagi tanah timbunan untuk meratakan tanah kaplingannya yang juga diketahui oleh Tergugat III karena Tergugat III saat itu



hampir setiap hari ke lokasi dan saat itu belum ada permasalahan antara Para Tergugat.

Bahwa fakta-fakta tersebut diatas juga bersesuaian dengan keterangan Saksi Muhammad Iqbal yang menerangkan bahwa benar pada saat pertemuan Penggugat, Tergugat III dan Tergugat IV di Meuligo KUPI Jalan Sudirman Banda Aceh, Tergugat III mengakui kaplingan Penggugat tersebut, Tergugat III mengakui Penggugat sudah lunas dan mengatakan akan segera membereskan kaplingan Penggugat. Namun belakangan sebagaimana dalam jawabannya, Tergugat III telah mengingkari fakta-fakta tersebut menyatakan tidak tahu menahu penjualan tanah kepada Penggugat dan menyatakan tanah kaplingan seluas 220 M2 dalam SHM No.02183/Lampeut tersebut adalah pecahan dari SHM No.2120/Lampeut yang tidak termasuk yang dikerjasamakan atau dikuasakan penjualannya kepada Tergugat IV. Padahal dipersidangan telah terbukti sebaliknya bahwa Tergugat III juga ikut bersama Tergugat IV dan Penggugat saat pengukuran dan memasang patok kaplingan tersebut yang juga dihadiri Keucik Gampong Lampeut dan petugas BPN Kota Banda Aceh dan tanah dalam SHM No.2120/Lampeut tersebut benar telah dikuasakan atau dikerjasamakan penjualannya kepada Tergugat IV termasuk tanah kaplingan yang Tergugat IV jual kepada Saksi Miftah Roma Uli Tua yang bersebelahan dengan tanah kaplingan Penggugat (objek sengketa). Fakta ini juga bersesuaian dengan pengakuan Tergugat III saat sidang lapangan (decente) yang tegas mengakui bahwa dilokasi tanah SHM No.2120/Lampeut tersebut Tergugat IV hanya mengerjakan rumah sampai pondasi saja seterusnya dikerjakan oleh Tergugat III.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut telah terbukti dipersidangan bahwa penunjukan tanah kaplingan untuk Penggugat seluas 220 M2 dalam SHM No.02183/Lampeut tersebut bukan dilakukan oleh Tergugat IV saja selaku kuasa atau wakil yang ditunjuk oleh Tergugat I, II dan III selaku pemilik tanah melainkan juga oleh Tergugat III selaku salah satu pemilik tanah tersebut, maka penunjukan kaplingan untuk Penggugat tersebut telah secara sah dilakukan oleh Para Tergugat dan telah pula diterima oleh Penggugat karena masih berada dilokasi yang sama dan benar-benar merupakan milik sah dari Para Tergugat. Dengan demikian sudah jelas dan terbukti hubungan hukum antara Para Tergugat dengan Penggugat kaitannya dengan objek tanah sengketa seluas 220 M2 dalam SHM No.02183/Lampeut tersebut yakni Penggugat adalah pembeli yang sudah membayar lunas uang tanah tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Para Tergugat melalui Tergugat IV selaku kuasa yang sah dari Tergugat I, II dan III sebesar Rp 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah) dan telah diterima Para Tergugat dan Para Tergugat pun telah menunjuk kaplingan tanah seluas 220 M2 sebagaimana SHM No.02183/Lampeout milik sah Para Tergugat untuk Penggugat dan telah diterima oleh Penggugat, dilakukan secara sadar dan cakap serta tidak bertentangan dengan hak orang lain, maka Terbanding sangat sependapat dengan pertimbangan Para Hakim Anggota bahwa unsur syarat-surat jual beli dalam hal ini telah terpenuhi menurut hukum yakni dilakukan oleh Para Tergugat (pemilik sah selaku penjual) dengan Penggugat (pembeli) yang sehat akal dan cakap melakukan transaksi jual beli, objek yang diperjualbelikan adalah tanah sesuatu benda yang bermanfaat dan dapat diperjualbelikan, tanah tersebut adalah sah milik Para Tergugat selaku penjual;

Bahwa terhadap dalil Para Tergugat/ Para Pembanding yang mengingkari fakta menyatakan tidak tahu menahu penunjukan dan penjualan tanah kaplingan tersebut kepada Penggugat dan menyatakan tanah sengketa seluas 220 M2 dalam SHM No.02183/Lampeout adalah pecahan dari SHM No.2120/Lampeout yang tidak termasuk dikerjasamakan atau dikuasakan penjualannya kepada Tergugat IV adalah dalil yang tidak berdasar dan tidak jujur. Sebab, dalil-dalil batanahan Para Tergugat tersebut sama sekali tidak dapat dibuktikan dipersidangan sedangkan Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya. Maka, Terbanding sependapat dengan pertimbangan Para Hakim Anggota bahwa penunjukan kaplingan untuk Penggugat seluas 220 M2 dalam SHM No.02183/Lampeout oleh Tergugat III selaku salah satu pemilik tanah dan Tergugat IV selaku kuasa dari Tergugat I, II dan III adalah sah meskipun untuk proses balik nama sertipikatnya harus melibatkan Tergugat I, II dan III selaku pemilik tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Surat Perjanjian Bukti P-4. Namun yang menjadi pokok permasalahan adalah setelah Para Tergugat menunjuk tanah kaplingan untuk Penggugat seluas 220 M2 dalam SHM No.02183 tersebut dan sedang dilakukan proses verifikasi untuk dibalik nama kepada Penggugat, terjadi keributan dan permasalahan internal sesama Para Tergugat sehingga Para Pembanding memutuskan perjanjian kerjasamanya dengan Tergugat IV dengan alasan telah jatuh tempo uangnya belum seluruhnya dilunasi oleh Tergugat IV dan tidak bersedia lagi memproses balik nama sertipikat tanah kepada Penggugat. Padahal menyerahkan tanah dan sertipikat tanah tersebut telah menjadi kewajiban hukum Para Tergugat yang

Halaman 57 dari 69 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BNA.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menerima uang pelunasan tanah dari Penggugat dan pemutusan perjanjian secara sepihak yang merugikan kepentingan pihak ketiga adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.1051 K/Pdt/2014 tanggal 12 November 2014 bahwa pemutusan perjanjian secara sepihak termasuk perbuatan melawan hukum bukan ingkar janji atau wanprestasi.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang diterungkap dipersidangan tersebut, Terbanding setuju dan sependapat dengan alasan pertimbangan Hakim Anggota I dan Hakim Anggota II bahwa Para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. Sebab, yang dimaksud perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) adalah “berbuat” atau “tidak berbuat” sesuatu secara melanggar hukum atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya menurut undang-undangan (hukum tertulis) maupun kepatutan (hukum tidak tertulis) dan karena salahnya itu melanggar hak orang lain atau menimbulkan kerugian bagi orang lain”. Sedangkan menurut Hoge Raad tanggal 31 Januari 1919 memberi rumusan perbuatan melawan hukum “sebagai “berbuat” atau “tidak berbuat” sesuatu yang memperkosa hak orang lain (hak subjektif orang lain) atau bertentangan kewajiban hukum pelaku atau kepatuhan dalam masyarakat baik terhadap diri atau benda orang lain” dan dalam ilmu hukum pada umumnya perbuatan melawan hukum dikategorikan sebagai “berbuat atau tidak berbuat sesuatu” yang melanggar hukum tertulis (undang-undang) atau tidak tertulis (kepatutan), melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku, bertentangan dengan kesusilaan atau bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Sedangkan perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUH Perdata disebutkan “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.” Maka, alasan pertimbangan Hakim Anggota I dan Hakim Anggota II yang menyimpulkan syarat subjektif dan objektif suatu perbuatan melawan hukum telah terpenuhi atas Para Tergugat adalah sudah tepat dan benar serta didasarkan bukti dan fakta-fakta hukum persidangan;

Bahwa terhadap alasan Para Pembanding angka 5 (lima) terkait pembeli yang beritikad baik, Terbanding tidak sependapat dengan Para Pembanding tersebut karena alasan-alasan banding tersebut tidak beralasan menurut hukum serta tidak berdasarkan bukti dan fakta-fakta hukum dipersidangan. Bahkan Para

Halaman 58 dari 69 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BNA.

Disclaimer

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



Pembanding telah keliru dan tidak cermat memahami maksud jual beli, akta jual beli dan surat perjanjian jual beli dan surat kuasa menjual sehingga keliru pula memahami Surat Kuasa No.14 (Bukti P-3) dan Surat Perjanjian (Bukti P-1) dan Bukti P-8. Terbanding juga keberatan terhadap alasan banding tersebut karena Para Pembanding sengaja mengabaikan fakta hukum bahwa yang menunjuk tanah kaplingan seluas 220 M2 dalam SHM No.02183/Lampeuot untuk Penggugat tersebut adalah Tergugat III selaku salah satu pemilik tanah dan Tergugat IV selaku kuasa atau wakil dari Tergugat I, II dan III bukan yang ditunjuk sendiri oleh Pengugat. Fakta ini sebagaimana dikuatkan dengan keterangan Saksi Taufik, Saksi Aulia dan Saksi Muhammad Iqbal dipersidangan. Oleh karenanya, Terbanding sependapat dengan pertimbangan Para Hakim Anggota dalam putusan halaman 38 s.d 39 yang menyimpulkan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik karena pertimbangan tersebut telah didasarkan atas penilaian yang cermat dan bijaksana terhadap bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan yang rujukan SEMA No.4 Tahun 2016 tentang kriteria Pembeli yang beritikad baik dan perlu dilindungi menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara;

Bahwa terkait Pembeli yang beritikad baik, Hakim Ketua maupun Para Hakim Anggota sama-sama merujuk pada SEMA No.4 Tahun 2016, hanya saja terjadi perbedaan pendapat antara Hakim Ketua dengan Para Hakim Anggota dalam menafsirkan fakta-fakta hukum dipersidangan. Perbedaan penafsiran fakta-fakta hukum tersebut karena Hakim Ketua telah keliru dan tidak mencermati bukti dan fakta-fakta hukum dipersidangan secara menyeluruh sehingga telah keliru pula menyimpulkan dalam pertimbangan dissentingnya halaman 43 (empat puluh tiga) berpendapat bahwa "Penggugat tidak meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah, terhadap tanah bersertifikat memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat" tanpa mencermati bukti dan seluruh fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan sehingga pertimbangannya tidak didasarkan alasan pertimbangan yang cukup (onvoldoende gemotiveerd).

Bahwa sebagaimana Bukti P-1, Bukti P-2 dan Bukti P-3, Bukti P-4, Bukti P-7, Bukti P-8 yang dikuatkan dengan keterangan Saksi Muhammad Iqbal, Saksi Taufik dan Saksi Aulia dipersidangan, bahwa sejak proses negosiasi harga tanah tersebut, Penggugat telah melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan tanah tersebut termasuk melihat asli surat-surat tanahnya yakni benar dan telah terbukti kepunyaan Para Tergugat dan tidak



dalam jaminan hutang dan tidak dalam persengketaan. Pada saat melihat lokasi tanah tersebut benar ditimbun dan dibangun perumahan oleh Tergugat IV dan pada saat Para Tergugat menunjuk kaplingan tersebut, Penggugat telah meminta dilakukan pengukuran dan pemasangan patok yang diukur dan dipasang patok oleh Penggugat bersama-sama dengan Tergugat III dan Tergugat IV serta dihadiri oleh Keuchik Gampong Lampeut dan Petugas BPN Kota Banda Aceh dan hasil pengukuran tersebut telah sesuai dengan yang tercantum dalam SHM No.02183/Lampeut seluas 220 M2 yang saat ini menjadi objek sengketa;

Bahwa sebagaimana fakta-fakta hukum yang telah dikemukakan pada bagian atas, berdasarkan Bukti P-1, Bukti P-2, Bukti P-4, Bukti P-5, Penggugat melakukan negosiasi harga tanah, melakukan pembayaran uang muka (DP) dan pelunasan tanah tersebut adalah dengan Tergugat IV selaku kuasa yang sah dari Tergugat I, II dan III selaku pemilik tanah SHM No. 2113/Lampeut berdasarkan Surat Kuasa Menjual No.14 tanggal 22 November 2018 (Bukti P-3) dan pembayaran atau pelunasan tersebut Penggugat lakukan masih dalam masa perjanjian/kerjasama Tergugat IV dengan Tergugat I, II dan III sehingga pembayaran atau pelunasan tanah tersebut adalah sah diterima oleh Para Tergugat selaku pemilik/penjual. Dengan demikian Penggugat telah dengan hati-hati meneliti objek tanah dan surat-surat tanah tersebut yang merupakan akta autentik dan telah terbukti kebenarannya dipersidangan adalah milik Para Tergugat, tidak dalam jaminan dan tidak dalam sengketa dan tidak ada kekeliruan mengenai subjek maupun objeknya adalah benar milik Para Tergugat. Penggugat telah melihat lokasi objek tersebut dan benar ditimbun, dikelola dan dikuasai oleh Tergugat IV serta telah dilakukan pengukuran dan pemasangan patok yang dihadiri oleh Penggugat, Tergugat III dan Tergugat IV dengan melibatkan Keuchik Gampong Lampeut dan Petugas BPN Kota Banda Aceh. Penggugat telah membayar lunas tanah tersebut kepada Para Tergugat melalui orang yang sah yakni Tergugat IV selaku kuasa yang sah dari Tergugat I, II dan III sesuai harga yang disepakati dan patut, maka Penggugat telah menjalankan kewajiban hukumnya selaku pembeli tanah yang beritikad baik. Namun sebagaimana fakta hukum yang telah diuraikan diatas, setelah Penggugat melakukan pelunasan tanah yang diikat jual beli tersebut, ternyata keseluruhan tanah SHM No.2113/Lampeut telah Para Tergugat jual kepada pihak ketiga disaat Penggugat sedang pendidikan di Jakarta, lalu kemudian Para Tergugat melalui Tergugat III dan Tergugat IV menunjuk tanah kaplingan



seluas 220 M2 tersebut dalam SHM No.02183/Lampeut untuk Penggugat yang merupakan pecahan dari SHM No.2120/Lampeut sebagaimana tertulis dalam kwitansi pelunasan Bukti P-6 dan diberikan peta dan fotocopy sertifikatnya kepada Penggugat yang akan dilakukan proses balik nama kepada Penggugat dan terhadap kaplingan seluas 220 M2 dalam SHM No.02183/Lampeut yang ditunjuk oleh Para Tergugat tersebut diterima oleh Penggugat. Dengan demikian, Penggugat telah dengan hati-hati dan meneliti objek tanah tersebut beserta surat-suratnya serta hubungannya dengan Para Tergugat dan tidak ada kekeliruan atau kesalahan mengenai objeknya sebagaimana fakta-fakta yang terungkap dipersidangan benar tanah kaplingan seluas 220 M2 dalam SHM No.02183/Lapeut tersebut adalah milik Para Tergugat serta letak dan batasnya telah sesuai dengan hasil pengukuran dan pemasangan patok kaplingan tersebut sebagaimana yang tercantum dalam SHM No.02183/Lampeut an. H. Budiman Ali Cs yang akan dibalik nama kepada Penggugat.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, Terbanding telah sependapat dengan pertimbangan Para Hakim Anggota bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik dan pertimbangan Para Hakim Anggota tersebut sudah tepat dan benar didasarkan bukti dan fakta-fakta hukum dipersidangan sehingga telah mencerminkan rasa keadilan, kemanfaatan hukum dan kepastian hukum. Maka, terhadap dalil alasan memori banding Para Pembanding, pada halaman 11 s.d 13 yang mempersoalkan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 25 April 2019 (Bukti P-1) cacat hukum karena tidak diketahui oleh Para Pembanding sehingga tidak memenuhi syarat sebagai pembeli yang beritikad baik adalah dalil yang tidak berdasar menurut hukum serta alasan tersebut tidak didasarkan bukti dan fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan, maka sepatutnya alasan tersebut ditolak;

Bahwa terhadap alasan dissenting Hakim Ketua halaman 43 (empat puluh tiga) alinea ke-2 yang mengaitkan dengan Tergugat IV tersandung kasus penipuan dalam jual beli tanah yang perkaranya telah diputus oleh Pengadilan Negeri Banda Aceh dalam perkara No.159/Pid.B/2021/PN-Bna tanggal 27 Juli 2021, menurut Terbanding tidak relevan dan tidak ada hubungannya dengan perkara ini karena perkara pidana tersebut ternyata berbeda dan tidak berkaitan dengan Para Pihak dalam perkara ini dan tidak berkaitan dengan objek sengketa;

Bahwa terhadap alasan memori banding angka 6 (enam), Para Pembanding keberatan terhadap penilaian hakim terhadap keterangan Saksi Taufik dan

Halaman 61 dari 69 Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BNA.



Saksi Aulia dengan alasan Saksi Taufik berbelit-belit dan Saksi Aulia adik kandung Tergugat IV, menurut Terbanding adalah keberatan yang tidak beralasan menurut hukum dan sepatutnya ditolak atau dikesampingkan. Sebab, pertimbangan Para Hakim Anggota terhadap keterangan saksi-saksi tersebut sudah tepat dan benar menurut hukum dan telah sesuai dengan fakta dipersidangan. Saksi Taufik dan Saksi Aulia telah memenuhi syarat sebagai saksi yang patut didengar keterangannya karena mengetahui langsung pokok permasalahan yang dipersengketakan oleh Penggugat dengan Para Tergugat. Saksi-saksi tersebut adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan tidak termasuk orang yang dilarang menjadi saksi sebagaimana dimaksud Pasal 172 R.Bg maupun Pasal 1909 KUHPerdara, memberi keterangan didepan persidangan pengadilan sebagaimana dimaksud Pasal 171 R.Bg dan Pasal 1905 KUHPerdara sehingga telah memenuhi 2 (dua) syarat formil kesaksian menurut hukum. Saksi-saksi tersebut memberi keterangan dengan alasan sumber pengetahuan yang rasional yakni dialami, dilihat dan didengar sendiri oleh saksi sebagai syarat materiil kesaksian Pasal 1907 KUHPerdara serta keterangannya bersesuaian satu sama lain. Lagi pula, menurut Pasal 174 R.Bg "Hakim atau Pengadilanlah yang berwenang mempertimbangkan benar tidaknya keterangan saksi" maka secara ex officio hakim dapat menerima atau mempercayai keterangan saksi dipersidangan. Oleh karenanya alasan keberatan banding Para Pembanding tersebut tidak beralasan menurut hukum serta tidak didasarkan fakta-fakta persidangan;

Bahwa terhadap alasan banding angka 7 (tujuh) menurut Terbanding tidak beralasan menurut hukum. Sebab, terkait batas-batas objek tanah sengketa sudah jelas tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.02183/Lampeuot sebagaimana (Bukti P-6) dan terhadap letak dan batas-batas objek tersebut sudah dipertimbangkan secara cermat oleh hakim tingkat pertama;

Bahwa terhadap alasan banding angka 8 (delapan) yang menuduh Para Hakim memanipulasi keterangan saksi-saksi menurut Terbanding adalah tuduhan yang tidak berdasar dan tidak semestinya. Sebab, semua bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi yang termuat dalam putusan maupun dalam berita acara persidangan telah sesuai dengan fakta-fakta hasil pemeriksaan dipersidangan dan sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 213 K/Sip/1955 tanggal 10 April 1957 "bahwa penglihatan hakim dalam persidangan atas alat bukti-bukti tersebut adalah merupakan pengetahuan hakim sendiri yang merupakan usaha pembuktian". Terbanding sangat yakin dan percaya



seluruh rangkaian proses persidangan baik dari aspek bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi telah dicatat secara cermat oleh Panitera perkara ini, sehingga sangat keliru jika Para Pembanding menyatakan keterangan saksi-saksi dalam BA Persidangan tersebut terkesan dimanipulasi/dilebih-lebihkan tetapi justru keterangan saksi-saksi yang Para Pembanding ditulis dalam memori banding tersebut menurut Terbanding tidak dapat dipercaya, tidak sesuai fakta persidangan sehingga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut pada tingkat banding;

Bahwa terhadap alasan banding angka 9 (sembilan) terkait keberatan Para Pembanding karena Hakim Tingkat Pertama menolak gugatan rekonsensi adalah tidak beralasan menurut hukum. Sebab, Hakim tingkat pertama sudah tepat dan cermat mempertimbangkan gugatan rekonsensi tersebut dan Terbanding sependapat dengan alasan pertimbangan hakim tingkat pertama bahwa gugatan rekonsensi tersebut keliru serta tidak dapat dibuktikan dalam persidangan sehingga patut ditolak;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, Terbanding/ Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh, berkenan memutus perkara ini pada tingkat banding dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menolak permohonan banding dari Para Pembanding/ Para Tergugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 6/Pdt.G/2021/PN-Bna tanggal 28 Juli 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini tingkat banding ini kepada Para Pembanding.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 28 Juli 2021 Nomor 6/Pdt.G/ 2021/PN Bna, dan telah pula membaca serta memperhatikan Berita Acara persidangan, terutama keterangan saksi-saksi, memori banding dari kuasa hukum Para Pembanding semula Para Tergugat (I, II, III), dan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan



Negeri Banda Aceh tersebut telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum baik menyangkut Eksepsinya maupun Pokok Perkara demikian juga dalam Konvensi serta Gugatan Rekonvensi namun **tentang Eksepsi ini**, Majelis Hakim Tingkat Banding perlu memberi tambahan pertimbangan sebagai upaya melengkapi dan menyempurnakan pertimbangan eksepsinya, dimana dalam putusan tersebut dalam tingkat pertama tidak memberi pertimbangan tentang eksepsi dari Para Pemanding semula Tergugat I, II dan III yang menyebutkan bahwa gugatan Penggugat keliru dalam kualifikasi peristiwa hukum perkara aquo bukanlah perbuatan melawan hukum antara Penggugat dan Tergugat I, II dan III melainkan sesungguhnya adalah perkara wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat IV;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding sebagaimana oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2686 K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987 bahwa pemahaman perbuatan melawan Hukum dan Wanprestasi pada saat ini sudah berkembang sedemikian rupa sesuai dengan perkembangan hukum itu sendiri, yakni dimana disebutkan bahwa Perbuatan Melawan Hukum adalah genusnya, sedang Wanprestasi itu adalah spesisnya, sejalan juga dengan yurisprudensi Nomor 886 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007 menyatakan bahwa sesungguhnya dalam posita terdapat wanprestasi dan perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dengan tegas diuraikan secara terpisah, maka gugatan yang demikian yang berupa kumulasi objektif dapat dibenarkan, sehingga menurut Majelis hakim Tingkat Banding gugatan wanprestasi dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum dapatlah digabungkan dan tidaklah menyebabkan suatu gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) apa lagi dalam gugatan ini pihak Para Pemanding semula Tergugat I, II, III telah **mengingkari secara sepihak Surat Kuasa Menjual Nomor 14 Tahun 2018 tanggal 22 November 2018 (P-1, P-3, T.T-1)** sehingga menurut pendapat Majelis Hakim Tinggi **pengingkaran secara sepihak suatu Perjanjian yang telah disepakati adalah perbuatan melawan hukum** yang dilakukan oleh Pemanding I, II, III semula Tergugat I, II, III sehingga oleh karenanya kualifikasi yang disebutkan oleh Terbanding semula Penggugat dalam surat gugatannya adalah dapat dibenarkan dan tidak menyebabkan gugatan menjadi kabur;

Menimbang bahwa menyangkut Pokok Perkara dalam Konvensi dan Rekonvensinya, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberi pertimbangan sesuai fakta



hukum yang sebenarnya berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang berpekar (Konvensi) yakni Penggugat dan Tergugat sehingga pertimbangan dalam pokok perkara dan Rekonvensi tersebut telah tepat dan benar, dan Majelis Hakim Tingkat Banding memberi tambahan pertimbangan bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2, P-5, P-6, P-10, P-13 dan didukung saksi dari Penggugat Muhammad Iqbal, Taufiq, Chairul Fatra bahwa Pembanding I, II, III dahulu Tergugat I, II, III telah menerima uang pembelian objek perkara dari Terbanding dahulu Penggugat yang diserahkan oleh Turut Terbanding I dahulu Tergugat IV sebagai penerima kuasa dari Pembanding I, II dan III atas jual beli tanah milik Pembanding dahulu Tergugat I, II, III sebagaimana yang diperjanjikan oleh Para Pembanding dahulu Tergugat I, II, III kepada Turut Terbanding I dahulu Tergugat IV;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Kuasa Jual Nomor 14 yang dibuat oleh Turut Terbanding II dahulu Turut Tergugat II, disebutkan bahwa Para Pembanding dahulu Tergugat I, II, III telah mengikat diri memberi kuasa jual kepada Turut Terbanding I dahulu Tergugat IV untuk menjual tanah Hak Milik Nomor 2113/Lampeut seluas 1.924 M² dengan dikapling-kapling tanah tersebut;

Menimbang, bahwa meskipun berdasarkan Surat Kuasa Jual Nomor 14 tanggal 22 November 2016 yang dibuat oleh Turut Terbanding II dahulu Turut Tergugat II bahwa objek yang dijual secara formil adalah untuk tanah Nomor 2113/Lampeut, namun pada saat cek lokasi oleh Pembanding III dahulu Tergugat III selaku mewakili pemilik tanah bersama-sama dengan Turut Terbanding I dahulu Tergugat IV serta juga dengan Terbanding dahulu Penggugat yang disaksikan beberapa orang saksi, bahwa pada waktu itu oleh pemilik tanah telah menunjukkan tanah yang dijual kepada Terbanding dahulu Penggugat adalah tanah SHM Nomor 02183/Lampeut seluas 220 M² dengan batas-batas sebagaimana dalam surat gugatan yang terletak di Desa Lampeut, Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Terbanding I dahulu Tergugat IV yang menerima kuasa adalah seorang Developer (Pengembang) yang sudah terbiasa dan berkali-kali melakukan jual beli tanah dari Para Terbanding, dan tanah tersebut telah dibeli oleh Terbanding dahulu Penggugat dan juga oleh pihak lainnya, sehingga Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa objek tanah yang dijual oleh Turut Terbanding I dahulu Tergugat IV yang mendapat kuasa



jual dari Para Pembanding dahulu Tergugat I, II, III adalah **dapat dibaca** terhadap tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 02183/Lampeot seluas 220 M2 terletak di Desa Lampeot Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh yaitu **tanah yang ditunjuk saat pengecekan lokasi yang kemudian diikuti pembayaran DP dan pelunasan oleh Terbanding dahulu Penggugat;**

Menimbang, bahwa Terbanding dahulu Penggugat yang telah membayar seluruh harga jual tanah yang dijual oleh Turut Terbanding I dahulu Tergugat IV yang menerima kuasa jual dari Para Terbanding dahulu Tergugat I, II, III sehingga secara hukum Terbanding dahulu Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sebagai pembeli terhadap tanah yang dijual tersebut oleh Turut Terbanding I dahulu Tergugat IV yang mendapat kuasa dari Para Pembanding dahulu Tergugat I, II, III berdasarkan bukti P. 3, T.T-1;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding bahwa Terbanding dahulu Penggugat secara hukum haruslah dikualifikasikan sebagai Pembeli yang beritikad baik, yang harus dilindungi menurut hukum hal ini sebagaimana diamanatkan oleh yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3201 K/Pdt/1991, demikian juga Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 dan Nomor 7 Tahun 2012 sehingga secara hukum haruslah dinyatakan jual beli yang terjadi oleh Turut Terbanding dahulu Tergugat IV yang mendapat kuasa untuk menjual tanah dari Para Pembanding dahulu Tergugat I, II, III seluas 220 M2 yang terletak didesa Lampeot, Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh tersebut dalam sertifikat Hak Milik Nomor 02183/Lampeot dengan Terbanding dahulu Penggugat adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa dalam memori banding dari Para Pembanding terhadap putusan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna adanya perbedaan pendapat dalam Majelis Hakim dalam memutus perkara ini, adalah sesuatu yang lumrah saja terjadi dalam suatu putusan hakim, dan secara hukum keputusan terbanyaklah yang mewakili putusan tersebut, dan hal lain yang diutarakan dalam memori banding Para Terbanding menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak ada hal yang baru yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang sudah mempertimbangkannya dengan tepat dan benar, sehingga memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi satu persatu oleh Majelis Hakim Tingkat Banding;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna tanggal 28 Juli 2021 beralasan secara hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan, sehingga Para Pembanding dahulu Tergugat I, II, III berada pada pihak yang kalah, dan oleh karenanya biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan harus dibebankan kepada Para Pembanding dahulu Para Tergugat secara tanggung renteng dan dalam tingkat banding jumlahnya sebagaimana yang termuat dalam amar putusan ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari RBg (*Rechtsreglement voor de Buitengewesten / Hukum Acara Perdata bagi Daerah Luar Pulau Jawa dan Madura*) serta pasal-pasal dari undang-undang dan ketentuan hukum lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding dahulu Para Tergugat I, II, III;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 28 Juli 2021 Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding dahulu Tergugat I, II, III untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh pada hari Selasa tanggal 5 Oktober 2021, oleh kami Syamsul Qamar S.H., M.H., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banda Aceh, selaku Hakim Ketua Majelis, Bayu Isdiyatomoko, SH., M.H dan Sifa'Urosidin, S.H.,M.H para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua A.n Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh tanggal 08 September 2021 Nomor 90/PDT/2021/PT BNA dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 21 Oktober 2021, oleh Ketua Majelis Hakim dan dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut di atas, serta Nurul Bariah, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Banda Aceh tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-hakim Anggota,

d.t.o

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

d.t.o

2. Sifa'Urosidin, S.H.,M.H

Hakim ketua,

d.t.o

Syamsul Qamar, S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

d.t.o

Nurul Bariah, S.H

Perincian biaya banding

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

Salinan/ Foto Copy putusan telah
dicocokkan sesuai dengan aslinya
Panitera

REFLIZAILIUS

UNIVERSITAS NASIONAL



PUTUSAN

Nomor 1562 K/Pdt/2022

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

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

1. **H. BUDIMAN ALI**, telah meninggal dunia pada tanggal 28 September 2021 sesuai Kutipan Akta Kematian tanggal 26 Oktober 2021, dilanjutkan oleh ahli warisnya **BURHANUDDIN, S.Sos.**, bertempat tinggal di Jalan Fatahillah II, Nomor 13, Desa Geuceu Iniem, Kota Banda Aceh;
2. **QADRI**, bertempat tinggal di Jalan Tengku Ismail, Desa Lampoh Dayah, Kecamatan Jaya Baru, Kota Banda Aceh;
3. **YUSRI CHAIRUWAN**, bertempat tinggal di Jalan Fatahillah IV, Nomor 5, Geuchu Inem, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh;

Kesemuanya dalam hal ini kuasa kepada: Hendri Saputra, SH.I, dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum T. Hendri Law & Rekan, beralamat di Jalan Mr. Dr. Mohd. Hasan, Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 November 2021;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n:

HENDRA SAPUTRA, bertempat tinggal di Lorong Sejahtera, Nomor 10, Lambhuk, Kecamatan Ulee Kareng, Kota Banda Aceh, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Haspan Yusuf Ritonga, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Ritonga & Partners, beralamat di Jalan Amd Nomor 12, Cot Mesjid, Kecamatan Lueng Bata, Kota Banda

Halaman 1 dari 11 hal. Put. Nomor 1562 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Januari 2021;

Termohon Kasasi;

D a n:

1. **MAIDIN RAHMAD**, bertempat tinggal di Jalan Teung Abidin, Lorong Kelapa, Dusun Tengku Lomdom, Desa Ateuk Jowo, Kecamatan Baiturahman, Kota Banda Aceh;
2. **EVI MELWINTA MORIN, S.H**, Notaris di Banda Aceh, beralamat di Jalan AMD, Nomor 11, Gampong Batoh, Lueng Bata, Kota Banda Aceh;
3. **VIDIA NANDRA KESUMA, S.H., M.Kn.** Notaris di Aceh Besar beralamat di Jalan Soekarno Hatta, Simpang Lamreung, Aceh Besar;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam surat gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Banda Aceh untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan Surat Kuasa Menjual Nomor 14 tanggal 22 November 2019 adalah sah dan mengikat bagi Tergugat I, II, III dan IV;
4. Menyatakan pembayaran atau pelunasan tanah terperkara yang dilakukan Penggugat melalui Tergugat IV selaku kuasa Tergugat I, II dan III adalah sah;
5. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
6. Menyatakan jual beli tanah terperkara antara Penggugat selaku pembeli dengan Para Tergugat selaku penjual adalah sah;
7. Menyatakan tanah terperkara seluas 220 m² (dua ratus dua puluh meter persegi) terletak di Desa Lampeot, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda

Halaman 2 dari 11 hal. Put. Nomor 1562 K/Pdt/2022

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)



Aceh tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02183/Lampeut dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan parit kecil/tanah Taufik Cs;
- Selatan berbatasan dengan Jalan dan tanah kaplingan H. Budiman Ali Cs (SHM.02185);
- Timur berbatasan tanah kaplingan H.Budiman Ali Cs (SHM Nomor 02180 dan Nomor 02184);
- Barat berbatasan parit kecil/tanah Taufik Cs dan tanah H.Budiman Ali Cs (SHM Nomor 02120);

adalah sah sebagai milik Penggugat;

8. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
 9. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah terperkara beserta Sertifikat Hak Milik Nomor 02183/Lampeut kepada Penggugat dalam kondisi baik dan berharga;
 10. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per bulan setiap kali Para Tergugat lalai menyerahkan tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor 02183/Lampeut kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
 11. Menghukum Para Tergugat membayar kerugian immateriil yang diderita Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) secara tanggung renteng;
 12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh berpendapat lain, dalam suatu peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*);
- Gugatan Penggugat keliru dalam kualifikasi peristiwa hukum dimana perkara *a quo* bukanlah perbuatan melawan hukum antara Penggugat



dan Tergugat I, II dan III melainkan sesungguhnya adalah perkara wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat IV;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II, III mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Banda Aceh untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi atau Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah seluas 220 m² terletak di Gampong Lampeut, Kecamatan Banda Raya Kota Banda Aceh sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 02183 dan Surat Ukur Nomor 00081/Lampeut/2019 An. H. Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatas dengan parit kecil/tanah Taufik Cs;
 - Selatan berbatas dengan jalan dan tanah kaplingan Sertifikat Hak Milik Nomor 02185 An. Mahdi;
 - Timur berbatas dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 02181 An. Miswar dan Sertifikat Hak Milik Nomor 02184 An. Miftah;
 - Barat berbatas dengan parit kecil, tanah Taufik Cs dan Sertifikat Hak Milik Nomor 02120 An. H Budiman Ali, Qadri dan Yusri Chairuwan;adalah milik sah Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi dan Penggugat III Rekonvensi atau Tergugat I, II dan Tergugat III Konvensi;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Sdr. Maidin Rahmad atau Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Sdr. Rahmad Maidin atau Tergugat IV/Tergugat II Rekonvensi dan Notaris Vidya

Halaman 4 dari 11 hal. Put. Nomor 1562 K/Pdt/2022



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nandra Kesuma, S.H., M.Kn., atau Turut Tergugat II Konvensi untuk taat dan patuh terhadap putusan dalam perkara *a quo*;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Turut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banda Aceh telah memberikan Putusan Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna., tanggal 28 Juli 2021, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, II dan III serta Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Surat Kuasa Menjual Nomor 14 tanggal 22 November 2019 adalah sah dan mengikat bagi Tergugat I, II, III dan IV;
3. Menyatakan pembayaran atau pelunasan tanah terperkara yang dilakukan Penggugat melalui Tergugat IV selaku kuasa Tergugat I, II dan III adalah sah;
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik;
5. Menyatakan jual beli tanah terperkara antara Penggugat selaku pembeli dengan Para Tergugat selaku penjual adalah sah;
6. Menyatakan tanah terperkara seluas 220 m² (dua ratus dua puluh meter persegi) terletak di Desa Lampeot, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02183/Lampeot dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan parit kecil/tanah Taufik Cs;
 - Selatan berbatasan dengan Jalan dan tanah kaplingan H. Budiman Ali Cs (Sertifikat Hak Milik Nomor 02185);
 - Timur berbatasan tanah kaplingan H. Budiman Ali Cs (Sertifikat Hak Milik Nomor 02180 dan Nomor 02184);

Halaman 5 dari 11 hal. Put. Nomor 1562 K/Pdt/2022



- Barat berbatas parit kecil/tanah Taufik Cs dan tanah H. Budiman Ali Cs (Sertifikat Hak Milik Nomor 02120);

adalah sah sebagai milik Penggugat;

7. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah terperkara beserta Sertifikat Hak Milik Nomor 02183/Lampeuot kepada Penggugat dalam kondisi baik dan berharga;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.800.000,00 (dua juta delapan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa pada tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan Putusan Nomor 90/PDT/2021/PT BNA., tanggal 21 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 8 November 2021 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi melalui kuasa hukumnya berdasarkan Surat Kuasa tanggal 16 November 2021, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 November 2021 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banda Aceh, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 November 2021;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;



Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 25 November 2021 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 90/PDT/2021/PT BNA., tertanggal 21 Oktober 2021 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Aceh Nomor 6/Pdt.G/2021/PN Bna., tertanggal 28 Juli 2021, serta selanjutnya mengadili sendiri, dengan memberikan Putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

I. Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

II. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat I Rekonvensi, Penggugat II Rekonvensi, dan Penggugat III Rekonvensi atau Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi dan Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah seluas 220 m² terletak di Gampong Lampeout, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 02183 dan Surat Ukur Nomor 00081/Lampeuot/2019 an. H. Budiman Ali, Qadri, dan Yusri Chairuwan dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatas dengan parit kecil/tanah Taufik Cs;
 - Selatan berbatas dengan jalan kaplingan Sertifikat Hak Milik Nomor 02185 an Mahdi;
 - Timur berbatas dengan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 02181 an. Miswar dan Sertifikat Hak Milik Nomor 02184 an. Miftah;

Halaman 7 dari 11 hal. Put. Nomor 1562 K/Pdt/2022



- Barat berbatas dengan Parit kecil, tanah Taufik Cs dan Sertifikat Hak Milik Nomor 02120 An. H. Budiman Ali, Qadri, Yusri Chairuwan;

3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Sdr. Maidin Rahmad atau Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 25 April 2019 antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi adalah tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, Sdr. Maidin Rahmad atau Tergugat IV/Tergugat II Rekonvensi dan Notaris Vidya Nandra Kesuma, S.H., M.Kn. atau Turut Tergugat II Konvensi untuk taat dan patuh terhadap putusan dalam perkara *a quo*;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan Tergugat IV Konvensi/Tergugat II Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

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

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 10 Desember 2021 yang pada pokoknya mohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *judex facti*/Pengadilan Tinggi Banda Aceh tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena mengenai penilaian terhadap hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, halmana tidak dapat



dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam menenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

2. Bahwa lagi pula setelah mempelajari pertimbangan *judex facti* dihubungkan dengan alasan kasasi dalam memori kasasi dan jawaban dalam kontra memori kasasi, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *judex facti* tidak salah dalam menerapkan hukum dalam pertimbangan sebagai berikut:
 - a. Bahwa tanah kavling objek sengketa terdaftar dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 02183/Lampeuot atas nama H. Budiman Ali dan kawan-kawan (Pemohon Kasasi) dibeli secara sah oleh Termohon Kasasi dari Para Pemohon Kasasi melalui Turut Termohon Kasasi I sehingga adalah hak Termohon Kasasi;
 - b. Bahwa dengan demikian tepat perbuatan Para Pemohon Kasasi menolak menyerahkan tanah objek sengketa beserta bukti hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 02183 kepada Termohon Kasasi adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Banda Aceh dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: H. BUDIMAN ALI, telah meninggal dunia dan dilanjutkan oleh ahli warisnya BURHANUDDIN, S.Sos., dan kawan-kawan, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. H. BUDIMAN ALI, telah meninggal dunia dan dilanjutkan oleh ahli warisnya BURHANUDDIN, S.Sos., 2. QADRI, 3. YUSRI CHAIRUWAN** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 24 Mei 2022 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Lismawati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.,

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.,

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.,

Halaman 10 dari 11 hal. Put. Nomor 1562 K/Pdt/2022

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

Panitera Pengganti,

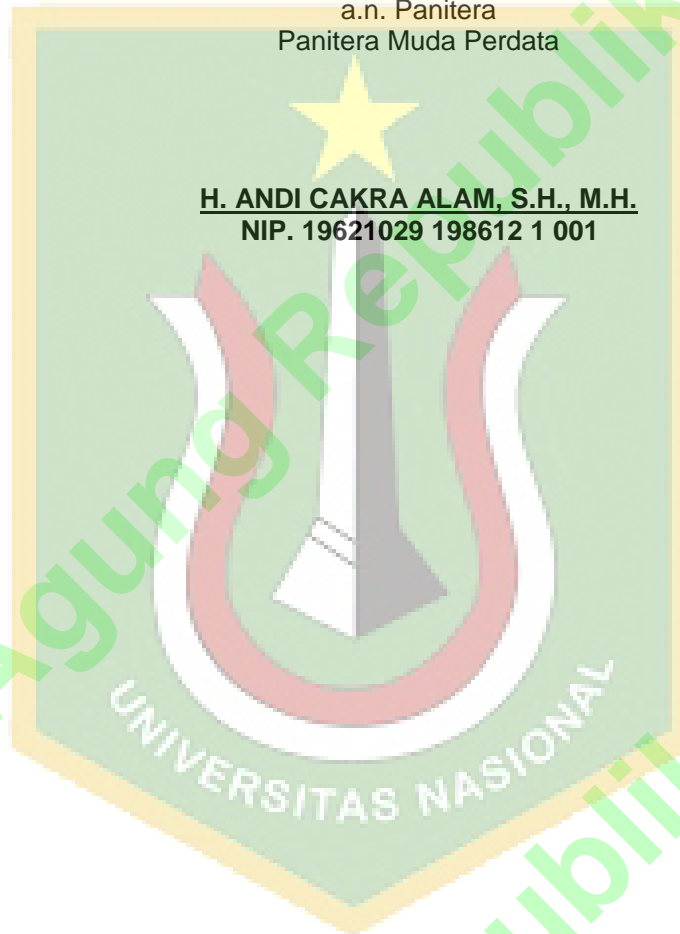
ttd./

Lismawati, S.H., M.H.,

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata



Halaman 11 dari 11 hal. Put. Nomor 1562 K/Pdt/2022