



**PUTUSAN**  
**Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Bireuen yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. MUHAMMAD YATIM KASEH**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Kampung/Desa Simpang Lancang, Kecamatan Pintu Rime Gayo, Kabupaten Bener Meriah, Provinsi Aceh, Para Penggugat dalam dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anwar MD., SH, dan kawan-kawan masing-masing sebagai Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum Anwar MD, SH & Associates, beralamat di jalan Jangka II, Matangglumpangdua, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen, Propinsi Aceh, Indonesia, Email: anwarmdpengacara@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2023, sebagai Penggugat I;
- 2. YOHANA NINGSIH Binti MUHAMMAD YATIM KASEH**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Dusun Sa'dah, Kampung/Desa Kota Lintang, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, Para Penggugat dalam dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anwar MD., SH, dan kawan-kawan masing-masing sebagai Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum Anwar MD, SH & Associates, beralamat di jalan Jangka II, Matangglumpangdua, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen, Propinsi Aceh, Indonesia, Email: anwarmdpengacara@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2023, sebagai Penggugat II;
- 3. YAYUK SRI MAIDAWATI Binti MUHAMMAD YATIM KASEH**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Desa Balam Sempurna, Kecamatan Bagan Sinembah, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau, sebagai Penggugat III;

*Halaman 1 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



**4. ENDANG SRI WARDANI Binti MUHAMMAD YATIM KASEH**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Dusun Kayangan, Kampung/Desa Balam Jaya, Kecamatan Bagan Sinembah, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau, Para Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anwar MD., SH, dan kawan-kawan masing-masing sebagai Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum Anwar MD, SH & Associates, beralamat di jalan Jangka II, Matangglumpangdua, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen, Propinsi Aceh, Indonesia, Email: anwarmdpengacara@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2023, sebagai Penggugat IV;

**5. IRWAN FAHLEVI Bin MUHAMMAD YATIM KASEH**, kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di Dusun Kayangan, Kampung/Desa Balam Jaya, Kecamatan Bagan Sinembah, Kabupaten Rokan Hilir, Provinsi Riau, Para Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anwar MD., SH, dan kawan-kawan masing-masing sebagai Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum Anwar MD, SH & Associates, beralamat di jalan Jangka II, Matangglumpangdua, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen, Propinsi Aceh, Indonesia, Email: anwarmdpengacara@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2023, sebagai Penggugat V;

**6. FAHRI REZA Bin MUHAMMAD YATIM KASEH**, tempat tinggal di Dusun Mawar, Kampung/Desa Perdamaian, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, Para Penggugat dalam hal ini memberikan kuasa kepada Anwar MD., SH, dan kawan-kawan masing-masing sebagai Advokat/Pengacara pada Kantor Hukum Anwar MD, SH & Associates, beralamat di jalan Jangka II, Matangglumpangdua, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen, Propinsi Aceh, Indonesia, Email: anwarmdpengacara@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2023 sebagai Penggugat VI;

**PENGUGAT I SAMPAI DENGAN PENGUGAT VI SELANJUTNYA  
DISEBUT SEBAGAI PARA PENGUGAT;**

*Halaman 2 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



Lawan:

- 1. SYAHMIR Bin SULAIMAN**, tempat tinggal di Dusun Tunong, Gampong Matangglumpangdua Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh, Dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri, juga bertindak untuk dan atas nama anak kandung yang masih di bawah umur yang bernama **MUHAMMAD ZULFA Bin SYAHMIR**, tempat/tanggal lahir: Matangglumpangdua, 13 Agustus 2008, umur ± 15 tahun, pekerjaan Pelajar, tempat tinggal di Dusun Tunong, Gampong Matang- glumpangdua Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sui'dan, SH dan kawan-kawan, masing-masing sebagai Pengacara/Advokat pada Kantor Pengacara/Advokat "A.M.Su'idan, SH & Associates" yang berkantor di jalan Mawar No. 18/T. Nyak Arief No. 201 Bireuen, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 September 2023, email: [azwaraz1972@gmail.com](mailto:azwaraz1972@gmail.com), sebagai Tergugat I;
- 2. CUT NAZWATI Binti T. M. NAZAR**, tempat tinggal di jalan Medan Banda Aceh, Gampong Blang Bladeh, Kecamatan Jeumpa, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh, sebagai Tergugat II;
- 3. SOFIA WIRDA Binti M. ARIFIN**, tempat tinggal di Dusun Tunong, Gampong Matangglumpangdua Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sui'dan, SH dan kawan-kawan, masing-masing sebagai Pengacara/Advokat pada Kantor Pengacara/Advokat "A.M.Su'idan, SH & Associates" yang berkantor di jalan Mawar No. 18/T. Nyak Arief No. 201 Bireuen, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 September 2023, email: [azwaraz1972@gmail.com](mailto:azwaraz1972@gmail.com), sebagai Turut Tergugat I;
- 4. YUMNA THAHIRA Binti SYAHMIR**, tempat tinggal di Dusun Tunong, Gampong Matangglumpangdua Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sui'dan, SH dan kawan-kawan, masing-masing sebagai Pengacara/Advokat pada Kantor Pengacara/Advokat

*Halaman 3 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



"A.M.Su'idan, SH & Associates" yang berkantor di Jalan Mawar No. 18/T. Nyak Arief No. 201 Bireuen, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 September 2023, email: azwaraz1972@gmail.com, sebagai Turut Tergugat II;

**5. REIHAN FITRIA Binti SYAHMIR**, tempat tinggal di Dusun Tunong, Gampong Matangglumpangdua Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sui'dan, SH dan kawan-kawan, masing-masing sebagai Pengacara/Advokat pada Kantor Pengacara/Advokat "A.M.Su'idan, SH & Associates" yang berkantor di Jalan Mawar No. 18/T. Nyak Arief No. 201 Bireuen, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 September 2023, email: azwaraz1972@gmail.com, sebagai Turut Tergugat III;

**6. Kementrian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Pusat, Cq. Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Nasional Provinsi Aceh, Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BIREUEN**, berkantor di Jalan Medan-Banda Aceh, Gampong Cot Gapu, Kecamatan Kota Juang, Kabupaten Bireuen, dalam hal ini diwakili oleh Anita SH, dalam jabatannya sebagai Plt. Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bireuen dan Devia Anjelia, SH sebagai Analis Hukum Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bireuen, berkantor di Jalan Medan-Banda Aceh, Kelurahan/Desa Cot Gapu, Kecamatan Kota Juang, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 September 2023 sebagai Turut Tergugat IV;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bireuen pada

*Halaman 4 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 31 Agustus 2023 dalam Register Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I merupakan Suami dari Cut Rufina Binti T.M. Nazar, sedangkan Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V dan Penggugat VI merupakan anak kandung dari Cut Rufina Binti T.M. Nazar hasil perkawinan dengan Penggugat I, dan selanjutnya Para Penggugat merupakan Ahli Waris Pengganti yang sah dari Almh. Cut Rufina Binti T.M. Nazar yang telah meninggal dunia pada tahun 2000, sementara 1 (satu) orang anak laki-laki yang juga termasuk Ahli Waris Pengganti dari Almh. Cut Rufina Binti T.M. Nazar hasil perkawinan dengan Penggugat I yang bernama Zulfikar, telah meninggal dunia pada tanggal 1 Januari 2010 dalam usia masih muda dan belum pernah menikah. Penetapan Para Penggugat sebagai ahli waris Pengganti dari Almh. Cut Rufina Binti T.M. Nazar adalah berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Medan, Nomor : 15/Pdt.P/2005/PA.Mdn, tanggal 16 Maret 2005;

2. Bahwa Para Penggugat selaku ahli waris Pengganti dari Almh. Cut Rufina Binti T.M. Nazar, ada memiliki 1 (satu) petak tanah pekarangan seluas 110 M2 (seratus sepuluh meter persegi), yang di atasnya telah berdiri 1 (satu) unit bangunan ruko permanen, lantai II, lantai keramik, yang terletak di Dusun Tunong, Gampong Matangglumpang- dua Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen, yang berbatas sebagai berikut:

- Utara dahulu dengan tanah pekarangan SHM Nomor 146 atas nama T.M. Nazar, sekarang dengan parit, ukuran 4,25 meter ;
- Selatan dengan tanah Negara, ukuran 4,25 meter ;
- Barat dengan tanah pekarangan SHM Nomor 186 atas nama Cut Efizar, ukuran 26 meter ;
- Timur dahulu dengan tanah pekarangan SHM Nomor 188 atas nama Cut Nazwati, sekarang atas nama Cut Nur Fuadi/Juniadi, ukuran 26 meter;

Yang diperoleh berdasarkan Akte Faraidh Damai, yang dibuat di Medan, tanggal 21 Maret 2005 atas boedel harta warisan Alm. T.M. Nazar Bin T. Bustamam, yaitu antara ahli waris Alm. T.M. Nazar Bin T. Bustamam dengan Para Penggugat selaku ahli waris Pengganti Almh. Cut Rufina Binti T.M. Nazar. Kemudian atas tanah dan ruko tersebut telah mempunyai Sertipikat Hak Milik Nomor 187,

*Halaman 5 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 14 Oktober 2005, atas nama pemegang hak: Muhammad Yatim Kaseh, Irwan Fahlevi, Fahri Reza, Yohana Ningsih, Zulfikar, Yayuk Sri Maidawati, Endang Sri Wardani yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV. Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai *tanah dan ruko objek perkara*;

3. Bahwa setelah Para Penggugat memperoleh tanah dan ruko objek perkara sebagaimana Para Penggugat kemukakan pada angka 2 posita gugatan, maka Penggugat I atas sepengetahuan dan persetujuan Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V dan Penggugat VI telah menyewakan ruko objek perkara kepada Tergugat I untuk jangka waktu selama 2 (dua) tahun, terhitung sejak tanggal 01 Januari 2005 s/d 31 Desember 2006 dengan harga sewa pertahun sebesar Rp. 7.500.000,- (*tujuh juta lima ratus ribu rupiah*), sesuai Surat Perjanjian, tanggal 26 Oktober 2004;

4. Bahwa selanjutnya Tergugat I selama menjalani masa sewa atas ruko objek perkara, telah mempergunakan untuk berjualan kelontong dan konveksi dengan merk toko "BINTANG SAUDARA". Di samping itu, Tergugat I juga mempergunakan ruko objek perkara sebagai tempat tinggal, bersama Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan anaknya yang masih di bawah umur bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir. Bahkan jauh sebelumnya, yaitu sekira sejak tahun 1989 sampai dengan tahun 2004 Tergugat I secara berulang-ulang telah menerima sewa atas ruko objek perkara dari Alm. T.M. Nazar Bin T. Bustamam dan Cut Wathaniah (Isteri Alm. T.M. Nazar Bin T. Bustamam), dengan perjanjian sewa selama 2 (dua) tahun sekali;

5. Bahwa pada awal tahun 2007, mengingat masa sewa atas tanah dan ruko objek perkara telah berakhir, maka Penggugat I datang menghadap Tergugat I, dengan tujuan untuk membicarakan perihal kelanjutan sewa ruko objek perkara. Namun anehnya ketika itu, Tergugat I menyatakan kepada Penggugat I, tidak perlu melanjutkan sewa atas ruko objek perkara, disebabkan Tergugat I telah membeli tanah dan ruko objek perkara tersebut dari Tergugat II pada tahun 2005 dengan harga Rp. 300.000.000,- (*tiga ratus juta rupiah*), bahkan Tergugat I menyatakan telah membayar panjar kepada Tergugat II sebesar Rp. 208.000.000,- (*dua ratus delapan juta rupiah*), dengan memperlihatkan lembaran surat kwitansi kepada Penggugat I;

*Halaman 6 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*

### Disclaimer

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



6. Bahwa atas pernyataan Tergugat I tersebut, Penggugat I sangat keberatan, dan serta merta Penggugat I memberitahukan perihal tersebut kepada Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V dan Penggugat VI. Sejak peristiwa tersebut, Para Penggugat telah menempuh berbagai upaya secara kekeluargaan untuk memberikan pengertian kepada Tergugat I untuk melanjutkan sewa atau mengembalikan tanah dan ruko kepada Para Penggugat, namun Tergugat I tetap bersikeras dengan sikapnya untuk mempertahankan tanah dan ruko objek perkara, bahkan menyatakan Para Penggugat tidak berhak lagi atas tanah dan ruko objek perkara;

7. Bahwa selanjutnya akibat dari tindakan Tergugat I tersebut, maka pada tanggal 04 September 2012, Penggugat III telah melaporkan Tergugat I ke Polisi atas dugaan tindak pidana penyerobotan tanah, namun berdasarkan dictum amar Putusan Pengadilan Negeri Bireuen, Nomor : 07/Pid.C/2013/PN.BIR, menyatakan "*Bahwa perbuatan yang didakwakan* bagi Terdakwa SYAHMIR Bin SULAIMAN, sesuai identitas dalam perkara ini terbukti secara sah dan meyakinkan, akan tetapi perbuatan tersebut bukanlah merupakan perbuatan pidana melainkan **perbuatan keperdataan**". Dan pada dictum amar putusan lainnya : "Menetapkan barang bukti berupa 1 (satu) unit Ruko permanen berlantai II yang diberi nama Toko BINTANG SAUDARA, Sertipikat Hak Milik Nomor: 187 yang terletak di Jl. Banda Aceh-Medan, Desa Meunasah Dayah, Keude Matangglumpangdua, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen, dikembalikan kepada Terdakwa";

8. Bahwa setelah putusan Pengadilan Negeri Bireuen tersebut, Tergugat I beserta Tergugat II, dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan anak Tergugat I yang masih di bawah umur bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir merasa sumringah dan sangat jumawa, seolah-olah 1 (satu) unit ruko objek perkara telah benar-benar menjadi miliknya yang sah dan mengikat secara hukum;

9. Bahwa demi hukum, Para Penggugat tidak pernah memberikan kuasa baik secara tertulis, maupun secara lisan kepada Tergugat II untuk menjual tanah dan ruko objek perkara kepada Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III atau kepada siapapun, bahkan Para Penggugat tidak pernah

*Halaman 7 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan atau menitipkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 187, tanggal 14 Oktober 2005 kepada Tergugat II. Namun demikian, Tergugat II telah menjual tanah dan ruko objek perkara milik Para Penggugat secara tanpa hak dan melawan hukum, sehingga cukup beralasan hukum tindakan Tergugat II tersebut dapat dikualifisir sebagai serangkaian perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum (*Onrecht matige daad*);

**10.** Bahwa tindakan Tergugat II dan Tergugat I yang telah melakukan jual beli atas tanah dan ruko objek perkara tanpa sepengetahuan Para Penggugat adalah merupakan serangkaian perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum (*Onrecht matige daad*);

**11.** Bahwa tindakan Tergugat I bersama Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III secara bersama-sama dengan Tergugat I dan anak Tergugat I yang masih belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir, yaitu berupa tindakan menguasai dan menempati tanah dan ruko objek perkara milik Para Penggugat adalah serangkaian perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum (*Onrecht matige daad*);

**12.** Bahwa atas tindakan Tergugat II dengan Tergugat I yang telah melakukan jual beli atas tanah dan ruko objek perkara milik Para Penggugat, mengakibatkan Para Penggugat mengalami kerugian secara materiil, yaitu berupa hilangnya hak Para Penggugat untuk menikmati harga sewa atas 1 (satu) unit ruko objek perkara sejak tahun 2007 sampai dengan gugatan perkara ini Para Penggugat daftarkan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bireuen. Sehingga dengan demikian, Para Penggugat mendapatkan kalkulasi rill kerugian sebagai berikut:

12.1. Untuk masa sewa 2 (dua) tahun, terhitung sejak 01 Januari 2007 s/d 30 Desember 2008/tahun Rp15.000.000,- x 2 tahun = Rp30.000.000,- ;

12.2. Untuk masa sewa 2 (dua) tahun, terhitung sejak 01 Januari 2009 s/d 31 Desember 2010/tahun Rp20.000.000,- x 2 tahun = Rp40.000.000,- ;

12.3. Untuk masa sewa 2 (dua) tahun, terhitung sejak 01 Januari 2011 s/d 31 Desember 2012/tahun Rp20.000.000,- x 2 tahun =

*Halaman 8 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*

### 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)





Rp40.000.000,- ;

12.4. Untuk masa sewa 2 (dua) tahun, terhitung sejak 01 Januari 2013 s/d 31 Desember 2014/tahun Rp22.500.000,- x 2 tahun = Rp45.000.000,- ;

12.5. Untuk masa sewa 2 (dua) tahun, terhitung sejak 01 Januari 2015 s/d 31 Desember 2016/tahun Rp25.000.000,- x 2 tahun = Rp50.000.000,- ;

12.6. Untuk masa sewa 2 (dua) tahun, terhitung sejak 01 Januari 2017 s/d 31 Desember 2018/tahun Rp25.000.000,- x 2 tahun = Rp50.000.000,- ;

12.7. Untuk masa sewa 2 (dua) tahun, terhitung sejak 01 Januari 2019 s/d 31 Desember 2020/tahun Rp30.000.000,- x 2 tahun = Rp60.000.000,- ;

12.8. Untuk masa sewa 2 (dua) tahun, terhitung sejak 01 Januari 2021 s/d 31 Desember 2022/tahun Rp35.000.000,- x 2 tahun = Rp70.000.000,- ;

12.9. Untuk masa sewa 2 (dua) tahun, terhitung sejak 01 Januari 2023 s/d 31 Desember 2024/tahun Rp35.000.000,- x 2 tahun = Rp70.000.000,- ;

Dengan demikian, total kerugian materil yang dialami Para Penggugat adalah sebesar Rp455.000.000,- (*Empat ratus lima puluh lima juta rupiah*). Oleh karena itu cukup beralasan hukum, apabila Majelis Hakim persidangan perkara ini menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil secara tunai yang dialami Para Penggugat tersebut ;

**13.** Bahwa tindakan Tergugat I serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dan anak Tergugat I yang masih belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir, berupa tindakan telah menguasai dan menempati ruko objek perkara milik Para Penggugat secara tanpa hak dan melawan hukum, maka cukup beralasan hukum apabila Majelis Hakim persidangan perkara ini menghukum Tergugat I serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dan anak Tergugat I yang masih belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir untuk mengembalikan tanah dan ruko objek

*Halaman 9 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



terperkara kepada Para Penggugat secara utuh dalam keadaan kosong, dan terlepas dari jaminan dan ikatan apapun juga;

**14.** Bahwa tindakan Tergugat II dengan Tergugat I yang telah melakukan jual beli atas tanah dan ruko objek perkara milik Para Penggugat, dan tindakan Tergugat I yang telah menguasai tanah dan ruko objek perkara milik Para Penggugat, serta tindakan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, serta anak Tergugat I yang masih belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir yang telah menempati ruko objek perkara milik Para Penggugat, adalah semuanya telah memenuhi syarat sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata. Hal ini dengan dasar, bahwa Para Tergugat serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III dan anak Tergugat I yang masih belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir telah bertindak tidak sesuai dengan aturan dan alas hak yang ada berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 13 Desember 1958 No.9064 K/Sip/1958 yang isinya "*syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara dua pihak*";

**15.** Bahwa jual beli atas tanah dan ruko objek perkara milik Para Penggugat antara Tergugat II dengan Tergugat I, sangat bertentangan dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya perjanjian. Bahkan berdasarkan ketentuan SEMA Nomor : 4 Tahun 2016, tanggal 9 Desember 2016, Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, huruf B angka 4, mengenai Pengertian Pembeli beriktikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), atau ;

*Halaman 10 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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/Lurah setempat);
  - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli, dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli tersebut 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 dengan bukti-bukti kepemilikan, atau;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status di sita, atau ;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut 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.

Maka dengan demikian, cukup beralasan hukum jual beli atas tanah dan ruko objek perkara milik Para Penggugat antara Tergugat II selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

**16.** Bahwa Para Penggugat telah berusaha secara terus-menerus untuk menempuh jalan damai guna menyelesaikan persoalan ini, tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak berkenan menanggapi dengan iktikad baik, maka dengan sangat terpaksa Para Penggugat mengajukan gugatan perkara ini melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Bireuen untuk memperoleh kepastian hukum dan keadilan yang sebaik-baiknya;

**17.** Bahwa guna mempertahankan hak Para Penggugat atas tanah dan ruko objek perkara sebagaimana telah tertera dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 187, tanggal 14 Oktober 2005, atas nama pemegang hak : Muhammad

*Halaman 11 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yatim Kaseh, Irwan Fahlevi, Fahri Reza, Yohana Ningsih, Zulfikar, Yayuk Sri Maidawati, Endang Sri Wardani, maka untuk membuka ruang pemahaman hukum bagi Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dan anak Tergugat I yang masih belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir tentang hak atas tanah, Para Penggugat perlu mengutip teori hukum murni yang dikemukakan oleh Hans Kelsen, antara lain dijelaskan bahwa "Hakikat suatu hak adalah kapasitas untuk berperan". Lebih lanjut Hans Kelsen menegaskan "Seseorang berhak atas sesuatu barang dan yang lain berkewajiban untuk menahan perbuatan untuk menghakinya. Harta benda adalah contoh suatu hak atas suatu barang. Apabila seseorang berhak atas suatu barang (*jus in rem*), maka orang lain menghormati hak itu (*jus in personam*) sebagai hak yang melekat pada seseorang untuk menuntut seseorang yang melanggar hak tersebut. Dalam perkara hak atas tanah dan ruko objek perkara yang diajukan oleh Para Penggugat, tentu sangatlah relevan teori itu digunakan, di mana Para Penggugat untuk meneguhkan haknya atas tanah dan ruko objek perkara yang telah dihalang-halangi oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, maka secara yuridis cara yang perlu ditempuh adalah menuntut haknya atas tanah dan ruko objek perkara melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bireuen;

**18.** Bahwa supaya Para Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III serta anak Tergugat I yang belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir mau secara sukarela memenuhi isi putusan perkara ini, mohon supaya dihukum untuk membayar uang paksa (*dwang soom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan perkara ini, terhitung sejak putusan perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

**19.** Bahwa gugatan perkara ini diajukan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III serta anak Tergugat I yang belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir, maka cukup beralasan hukum Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bireuen, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini agar memberikan putusan untuk menghukum Para

Halaman 12 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir



Tergugat dan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III serta anak Tergugat I yang belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir supaya mentaati putusan perkara ini secara serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun masing-masing atau kesemuanya mengajukan Verzet, Banding dan Kasasi ;

20. Bahwa oleh karena Para Penggugat berkeyakinan gugatan perkara ini mempunyai bukti-bukti dan saksi-saksi yang cukup dan memadai, serta Para Penggugat sangat khawatir apabila Para Tergugat dan Para Turut Tergugat melakukan peralihan hak atas tanah objek perkara, maka Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bireuen, Cq. Majelis Hakim persidangan perkara ini cukup beralasan hukum untuk memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Bireuen guna **meletakan sita jaminan** (*conservatoir beslaag*) terhadap tanah dan ruko objek perkara. Oleh karena itu demi hukum, Pengadilan Negeri Bireuen menyatakan sita jaminan atas tanah objek perkara adalah sah dan berharga;

21. Bahwa oleh karena perkara ini timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III serta anak Tergugat I yang belum dewasa

22. bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir, maka sepatutnya kesemuanya secara tanggung renteng dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.-

Berdasarkan alasan-alasan gugatan di atas, selanjutnya Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bireuen untuk memanggil kami kedua belah pihak dan menetapkan hari sidang untuk itu, dan Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya dengan diktum amarnya sebagai berikut:

A. Dalam Provisi

1. Mengabulkan tuntutan Provisionil Para Penggugat;
2. Memerintahkan Tergugat I, dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III serta anak Tergugat I yang belum dewasa yang bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir untuk menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melawan hukum terhadap tanah dan ruko objek perkara sebelum adanya

*Halaman 13 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*





putusan mengenai pokok perkara;

**B. Dalam Pokok Perkara**

**I. Primair**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 187, tanggal 14 Oktober 2005, atas nama pemegang hak : Muhammad Yatim Kaseh, Irwan Fahlevi, Fahri Reza, Yohana Ningsih, Zulfikar, Yayuk Sri Maidawati, Endang Sri Wardani adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan 1 (satu) petak tanah pekarangan seluas 110 M2 (seratus sepuluh meter persegi), yang di atasnya telah berdiri 1 (satu) unit bangunan ruko permanen, lantai II, lantai keramik, yang terletak di Dusun Tunong, Gampong Matangglumpangdua Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen, yang berbatas sebagai berikut:
  - Utara dahulu dengan tanah pekarangan SHM Nomor 146 atas nama T.M. Nazar, sekarang dengan parit, ukuran 4,25 meter ;
  - Selatan dengan tanah Negara, ukuran 4,25 meter ;
  - Barat dengan tanah pekarangan SHM Nomor 186 atas nama Cut Efizar, ukuran 26 meter ;
  - Timur dahulu dengan tanah pekarangan SHM Nomor 188 atas nama Cut Nazwati, sekarang atas nama Cut Nur Fuadi/Juniadi, ukuran 26 meter ;

Adalah sah milik Para Penggugat.

4. Menyatakan jual beli atas tanah dan ruko objek perkara milik Para Penggugat antara Tergugat II selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan segala bentuk surat dan/atau akta yang dibuat oleh Tergugat II dengan Tergugat I sehubungan dengan jual beli atas tanah dan ruko objek perkara milik Para Penggugat tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan tindakan Tergugat II dengan Tergugat I yang telah melakukan jual beli atas tanah dan ruko objek perkara adalah merupakan serangkaian perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum

*Halaman 14 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



(*On recht matige daad*);

7. Menyatakan tindakan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, serta anak Tergugat I yang masih belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir yang telah menempati ruko objek perkara milik Para Penggugat adalah merupakan serangkaian perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum (*Onrecht matige daad*) ;

8. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah dijalankan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bireuen atas tanah dan ruko objek perkara adalah sah dan berharga ;

9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaarr bij voorraad*) walaupun Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan Verzet, Banding dan Kasasi;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materill secara tunai kepada Para Penggugat sebesar Rp.455.000.000,- (Empat ratus lima puluh lima juta rupiah) setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

11. Menghukum Tergugat I dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan anak Tergugat I yang belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir untuk mengembalikan tanah dan ruko objek perkara kepada Para Penggugat secara utuh dalam keadaan kosong, dan terlepas dari jaminan dan ikatan apapun juga;

12. Menghukum Para Turut Tergugat dan anak Tergugat I yang belum dewasa yang bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir untuk mentaati dan melaksanakan putusan perkara ini;

13. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan anak Tergugat I yang belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir untuk membayar uang paksa (*dwang soom*) sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

14. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan anak Tergugat I yang belum dewasa bernama

*Halaman 15 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muhammad Zulfa Bin Syahmir untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.-

## II. Subsidaire

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Para Penggugat hadir kuasanya yaitu Anwar MD., SH, dan Azhari., S.Sy., MH, Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III hadir kuasanya yaitu Sui'dan, SH dan Azwar, Tergugat II hadir ianya sendiri dan Turut Tergugat IV diwakili oleh Anita SH, Plt. Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertahanan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bireuen;

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 M. Muchsin Alfahrasi Nur, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bireuen, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 November 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut pihak Para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengajukan jawaban sebagai berikut:

### A. Dalam Provisi

Bahwa gugatan Provisionil Penggugat terhadap Tergugat I tidak beralasan Hukum, karena Tergugat I menguasai objek perkara dengan alas hak yang sah (Jual-beli) meskipun Para Penggugat merasa tidak menjualnya dan Tergugat I pun tidak membeli objek perkara dari para penggugat dan jual-beli itu terjadi antara tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat I menguasai objek perkara dalam jangka waktu yang relatif lama;

Halaman 16 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir



## B. Dalam Eksepsi

### 1. Tentang tidak berwenangnya para penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap objek perkara

Bahwa para penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan terhadap objek perkara karena objek perkara sebelum terjadinya jual-beli telah terjadinya tukar-menukar objek perkara antara Penggugat I dengan Tergugat II dan sertifikat induknya-pun belum dipecahkan pada waktu itu sehingga objek perkara tidak lagi menjadi milik para penggugat atau objek perkara telah menjadi milik Tergugat II;

Bahwa objek perkara telah dijual oleh Tergugat II selaku pemilik sah kepada Tergugat I dalam tahun 2005 dengan harga Rp. 300.000.- (tiga ratus juta rupiah);

Bahwa Para Penggugat memegang sertifikat hak milik atas objek perkara adalah illegal karena objek haknya telah menjadi milik Tergugat II atas dasar tukar-menukar dan Tergugat II juga telah menjualnya kepada Tergugat I;

### 2. Tentang Gugatan salah alamat

Bahwa Gugatan Para Penggugat error in persona karena Objek perkara telah menjadi milik Tergugat II dan Tergugat I pun membeli dari Tergugat II sehingga gugatan Pihak Penggugat seharusnya ditujukan kepada Tergugat II karena adanya sengketa kepemilikan antara Penggugat I dengan Tergugat II;

## C. Dalam Pokok Perkara/Konvensi

Bahwa segala apa yang termuat dalam bagian eksepsi secara mutatis-mutandis mohon dianggap sebagai satu-kesatuan dengan bagian ini;

Bahwa pada dasarnya Pihak tergugat I, Turut Tergugat I, II dan III membantah dengan keras seluruh isi gugatan Pihak Penggugat kecuali yang telah diakuinya saja;

Bahwa Tergugat I menempati objek perkara pertama sekali atas dasar sewa-menyewa antara Tergugat I dengan pemiliknya T. M. Nazar Bin T. Bustaman jauh sebelum tahun 2005, kemudian setelah T.M. Nazar Bin T. Bustaman meninggal dunia maka objek tersebut dikuasai oleh ahli warisnya dan Tergugat I dalam tahun 2005 dan 2006 (jangka waktu 2 tahun) menyewa pada Penggugat I;

Bahwa selama dalam masa sewa dimaksud Tergugat II berkeinginan untuk menjual ruko miliknya yang berada disamping objek perkara (sebelah timur) dan

*Halaman 17 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II menawarkan kepada Tergugat I akan tetapi Tergugat I tidak berminat membelinya dan Tergugat I mau membelinya bila ruko objek perkara yang Tergugat I sewa dijual, sehingga dilakukanlah Perjanjian Pertukaran antara ruko objek perkara milik para penggugat dengan ruko milik Tergugat II dan sudah ada kesepakatan bersama antara Tergugat II dengan Abang Ipar Tergugat II dalam hal ini adalah Penggugat I (Muhammad Yatim Kaseh) atau dikenal dengan Nama M.Y. Kaseh yang juga adalah ayah dari pada Penggugat II, III, IV, V dan VI dan kesepakatan tukar-menukar ruko tersebut diantara mereka Tergugat I yang ikut hadir pada pertemuan tersebut meminta untuk memberitahukan dan meminta izin kepada ibu tergugat II/mertua Penggugat I/Nenek dari para Penggugat yang bernama Cut Wathaniah yang beralamat di Medan dan beliau pun menyetujui perihal dimaksud melalui telepon/HP dan karena itu pula tergugat I mau membeli objek perkara ;

Bahwa perjanjian tukar-menukar tersebut berlangsung di rumah orang tua Tergugat II dan pada waktu itu hadir Tergugat II bersama suaminya, Penggugat I dan Tergugat I dan perjanjian tersebut disepakati secara lisan karena berlangsung secara kekeluargaan maka setelah kesepakatan itu terjadi dilakukanlah jual-beli antara Tergugat II dengan Tergugat I dengan harga keseluruhan Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dengan pembayaran tidak secara tunai;

Bahwa selanjutnya pihak Tergugat I mulai melakukan pembayaran harga objek perkara kepada Tergugat II secara cicilan yang pada akhirnya berjumlah Rp208.000.000,00 (dua ratus delapan juta rupiah) dan sisanya akan Tergugat I lunasi setelah selesainya surat jual-beli antara Tergugat II dengan Tergugat I dan hingga saat ini surat jual-beli tersebut belum dibuat sehingga sisa harga jual-beli belum tergugat I lunasi sehingga tidak ada perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I karena yang sesungguhnya terjadi adalah perbuatan Hukum Jual Beli dan tergugat I telah menguasai objek perkara dalam waktu yang relatif lama sambil menunggu selesainya surat jual-beli objek perkara;

Bahwa dalam tahun 2012 Para Penggugat melaporkan Tergugat I ke Polres Bireuen dalam kasus penyorobotan objek perkara dan telah diputuskan dengan putusan No. 07/Pid.C/2013/PN-Bir, tertanggal 19 April 2013 yang isi pokoknya perbuatan Tergugat I bukanlah perbuatan pidana melainkan hanya perbuatan keperdataan dan dengan ini jelas bahwa tergugat I tidak melakukan perbuatan

*Halaman 18 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan Hukum seperti yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 31 Agustus 2023;

Bahwa setelah terjadinya tukar-menukar secara suka rela atas objek perkara antara Penggugat I dengan Tergugat II lalu terjadilah jual-beli dan Tergugat I selaku Pembeli telah menunaikan segala kewajibannya dalam hal ini membayar harga objek jual-beli yang pada akhirnya sebagian dari harga jual-beli tergugat I tahan dulu sampai selesainya surat jual-beli dan ini sudah tergugat I tunggu sekian lama dan hingga saat ini belum juga dibuat surat jual-beli kecuali hanya dilaporkan secara pidana dalam tahun 2012 dan itu pun sudah diputuskan oleh Pengadilan dan semua hal tersebut diatas pantas dan patut serta adil bila dinyatakan Tergugat I sebagai Pembeli yang beritikan baik dan sepatutnya dilindungi oleh Hukum;

Bahwa setelah terjadinya jual-beli atas objek perkara maka segala urusan sewa-menyewa tidak ada lagi dan semua tuntutan dari para penggugat terhadap Tergugat I tidaklah beralasan Hukum dan harus ditolak seluruhnya;

Bahwa tidak ada urgensinya para penggugat untuk meminta sita jaminan atas objek perkara karena objek perkara adalah milik Tergugat I bukan milik para penggugat dan sekaligus juga tidak ada urgensinya bagi Para Penggugat untuk menuntut Tergugat I dalam provisi dan seterusnya juga tidak ada alasan Hukum yang tepat dan kuat untuk dinyatakan putusan dalam perkara ini nantinya untuk dapat dijaalakan secara serta merta;

### D. Dalam Rekonvensi

Bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini Tergugat I dan Turut Tergugat I, II dan III disebut sebagai Pihak Penggugat Rekonvensi dan sebaliknya Para Penggugat dalam Konvensi untuk selanjutnya disebut sebagai Pihak Tergugat Rekonvensi dan seterusnya Tergugat II dan Turut Tergugat IV mohon disebut sebagai Turut Tergugat Rekonvensi I dan II;

Bahwa segala apa yang telah disampaikan pada bagian eksepsi dan dalam pokok perkara/Konvensi secara mutatis-mutandis mohon dianggap sebagai satu kesatuan dengan dalil Rekonvensi dalam perkara ini;

Bahwa Pihak Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi I dan Turut Tergugat Rekonvensi I/Tergugat II dalam Konvensi telah mengadakan kesepakatan perjanjian Tukar-menukar ruko masing-masing sehingga yang menjadi hak Pihak tergugat

*Halaman 19 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi I/Penggugat Konvensi I menjadi milik turut tergugat Rekonvensi I/Tergugat II dalam konvensi dan begitu juga sebaliknya dan tukar-menukar tersebut telah disetujui oleh ibu dari Turut Tergugat Rekonvensi I/Tergugat II dalam konvensi/mertua dari Tergugat Rekonvensi I/Penggugat I dalam konvensi;

Bahwa atas dasar perbuatan Hukum tukar-menukar tersebut diatas, maka berpindah-lah kepemilikan dari kedua ruko milik masing-masing pihak dan atas dasar tersebut turut Tergugat Rekonvensi I/Tergugat II dalam konvensi menjual objek perkara kepada Penggugat Rekonvensi dengan harga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan pembayarannya secara cicilan dan cicilan terakhir berjumlah Rp208.000.000,00 (dua ratus delapan juta rupiah) dan sisanya akan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam konvensi lunasi sampai surat jual-beli atas objek perkara selesai dibuat;

Bahwa sampai dengan saat ini surat jual-beli tersebut belum selesai dibuat dan Penggugat Rekonvensi pun masih menahan sisa harga jual-beli dimaksud;

Berdasarkan kepada semua hal yang telah di kemukakan diatas, maka mohon kehadiran Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan hendaknya memberikan Putusan dengan amarnya sebagai berikut dibawah ini:

## A. Dalam Provisi

- Menyatakan Gugatan Provisionil dari Para Penggugat tidak memiliki alasan Hukum apapun dan menolak gugatan provisi dimaksud untuk seluruhnya;

## B. Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi-eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat I,II dan III beralasan Hukum dan Mengabulkan Eksepsi-eksepsi tersebut untuk seluruhnya ;

## C. Dalam Pokok Perkara/Konvensi

- Menyatakan Gugatan Pihak Penggugat tidak dapat diterima;

Atau menurut keadilan yang sejati;

## D. Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tukar-menukar objek perkara antara Tergugat Rekonvensi

*Halaman 20 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



I dengan Turut Tergugat Rekonvensi I Sah menurut Hukum;

3. Menyatakan jual-beli objek perkara antara Penggugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat Rekonvensi I adalah sah menurut Hukum;

4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Hukum;

5. Menghukum dan Memerintahkan kepada Turut tergugat I untuk menyelesaikan surat jual-beli atas objek perkara dimaksud;

6. Menghukum dan memerintahkan kepada Penggugat Rekonvensi untuk melunasi sisa harga jual-beli objek perkara dimaksud;

7. Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Tergugat II mengajukan jawaban sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi

- Bahwa pada prinsipnya Tergugat II tidak menaruh keberatan terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat, disebabkan sepengetahuan Tergugat II, Para Pihak yang terkait dengan gugatan perkara ini, baik Penggugat maupun Tergugat sudah lengkap. Di samping itu, mengenai dalil gugatan, seluruhnya telah benar sesuai dengan fakta-fakta yang Tergugat II ketahui dan alami dengan Tergugat I dan Para Turut Tergugat. Selanjutnya Tergugat II mengenal dengan pasti Penggugat I merupakan Suami dari Kakak Tergugat II (Almh. Cut Rufina Binti T.M. Nazar), sedangkan Penggugat II s.d Penggugat VI merupakan keponakan dari Tergugat II. Sedangkan mengenai tanah dan 1 (satu) ruko objek terperkara, baik luas, letak maupun batas-batasnya yang tertulis dalam surat gugatan Penggugat, semuanya telah bersesuaian dengan fakta sebenarnya di lapangan;

B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat II dengan tegas menyatakan mengakui dan membenarkan seluruh dalil gugatan Para Penggugat, terutama mengenai alasan-alasan gugatan Para Penggugat yang berkenaan dengan tanah dan ruko objek terperkara milik Para Penggugat;

2. Bahwa Tergugat II membenarkan dalil gugatan Para Penggugat

*Halaman 21 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



sebagai- mana dikemukakan pada angka 1 alasan gugatan, yaitu benar Penggugat I merupakan Suami dari Cut Rufina Binti T.M. Nazar, sedangkan Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V dan Penggugat VI merupakan anak kandung dari Cut Rufina Binti T.M. Nazar hasil perkawinan dengan Penggugat I, dan selanjutnya Para Penggugat merupakan Ahli Waris Pengganti yang sah dari Almh. Cut Rufina Binti T.M. Nazar yang telah meninggal dunia pada tahun 2000, sementara 1 (satu) orang anak laki-laki yang juga termasuk Ahli Waris Pengganti dari Almh. Cut Rufina Binti T.M. Nazar hasil perkawinan dengan Penggugat I yang bernama Zulfikar, telah meninggal dunia pada tanggal 1 Januari 2010 dalam usia masih muda dan belum pernah menikah. Penetapan Para Penggugat sebagai ahli waris Pengganti dari Almh. Cut Rufina Binti T.M. Nazar adalah berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Medan, Nomor: 15/Pdt.P/2005/PA.Mdn, tanggal 16 Maret 2005;

3. Bahwa Tergugat II membenarkan dalil gugatan Para Penggugat tentang tanah dan ruko objek perkara sebagaimana dikemukakan pada angka 2 alasan gugatan, yaitu mengenai Para Penggugat selaku ahli waris Pengganti dari Almh. Cut Rufina Binti T.M. Nazar, ada memiliki 1 (satu) petak tanah pekarangan seluas 110 M2 (seratus sepuluh meter persegi), yang di atasnya telah berdiri 1 (satu) unit bangunan ruko permanen, lantai II, lantai keramik, yang terletak di Dusun Tunong, Gampong Matangglumpang- dua Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen, yang berbatas sebagai berikut:

- Utara dahulu dengan tanah pekarangan SHM Nomor 146 atas nama T.M. Nazar, sekarang dengan parit, ukuran 4,25 meter;
- Selatan dengan tanah Negara, ukuran 4,25 meter;
- Barat dengan tanah pekarangan SHM Nomor 186 atas nama Cut Efizar, ukuran 26 meter;
- Timur dahulu dengan tanah pekarangan SHM Nomor 188 atas nama Cut Nazwati, sekarang atas nama Cut Nur Fuadi/Juniadi, ukuran 26 meter;

Yang diperoleh berdasarkan Akte Faraidh Damai, yang dibuat di Medan,

*Halaman 22 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



tanggal 21 Maret 2005 atas boedel harta warisan Alm. T.M. Nazar Bin T. Bustamam, yaitu antara ahli waris Alm. T.M Nazar Bin T. Bustamam dengan Para Penggugat selaku ahli waris Pengganti Almh. Cut Rufina Binti T.M. Nazar. Kemudian atas tanah dan ruko tersebut telah mempunyai Sertipikat Hak Milik Nomor 187, tanggal 14 Oktober 2005, atas nama pemegang hak : Muhammad Yatim Kaseh, Irwan Fahlevi, Fahri Reza, Yohana Ningsih, Zulfikar, Yayuk Sri Maidawati, Endang Sri Wardani yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat IV;

4. Bahwa dalil gugatan Para Penggugat sebagaimana diuraikan pada angka 3, Tergugat II tidak mengetahui secara detail sejak kapan ruko objek perkara milik Para Penggugat telah disewakan kepada Tergugat I, hanya saja Tergugat II mengetahui bahwa benar Tergugat I pernah menerima sewa atas ruko tersebut dari Penggugat I, dan Tergugat II mengetahui pada saat itu harga sewa toko sebesar Rp7.500.000,00 (*tujuh juta lima ratus ribu rupiah*);

5. Bahwa menanggapi dalil gugatan Para Penggugat angka 4, Tergugat II mengetahui bahwa sebelum Tergugat I menerima sewa atas ruko objek perkara dari Penggugat I, sebelumnya Tergugat I sejak tahun 1989 sampai dengan tahun 2004 secara berulang-ulang telah menerima sewa atas ruko objek perkara dari Alm. T.M. Nazar Bin T. Bustamam dan Cut Wathaniah (Isteri Alm. T.M. Nazar Bin T. Bustamam), dengan perjanjian sewa selama 2 (dua) tahun sekali;

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat angka 5, perlu Tergugat II tanggapi sebagai berikut: Terhadap ruko tersebut Tergugat II tidak pernah menjual kepada Tergugat I, disebabkan Tergugat II mengetahui bahwa ruko tersebut milik Para Penggugat, dan Para Penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada Tergugat II untuk menjual ruko tersebut kepada siapapun. Namun Tergugat II pernah menerima uang dari Tergugat I sebesar Rp208.000.000,- (*dua ratus delapan juta rupiah*), dan benar ada Tergugat II buat kan kwitansi tanda terima uang, namun dalam kwitansi tersebut seingat Tergugat II tidak mencantumkan untuk panjar pembayaran harga jual beli toko milik Para

*Halaman 23 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*





Penggugat. Selanjutnya Tergugat II tidak pernah menyerahkan uang kepada Para Penggugat setelah Tergugat II menerima uang tersebut dari Tergugat I. Untuk itu, Tergugat II menyatakan mengakui dan bersedia untuk mengembalikan sejumlah uang yang pernah Tergugat II terima dari Tergugat I;

7. Bahwa Tergugat II membenarkan dalil gugatan Para Penggugat angka 7, disebabkan Tergugat II pernah menjadi saksi atas kasus pidana yang dilaporkan Penggugat III, yaitu kejadiannya seingat Tergugat II pada tahun 2013, namun Tergugat II tidak mengetahui detail isi putusan dalam perkara pidana tersebut;

8. Bahwa setahu Tergugat II tanah dan ruko objek perkara belum pernah dijual oleh Para Penggugat kepada Tergugat I, demikian pula Tergugat II tidak pernah menjual tanah dan ruko objek perkara tersebut kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I, oleh karena itu, penguasaan Tergugat I dan Para Turut Tergugat atas tanah dan ruko objek perkara sangat tidak beralasan hukum;

9. Bahwa Tergugat II membenarkan harga sewa atas ruko objek perkara sebagaimana didalilkan Para Penggugat pada angka 12, namun Tergugat II keberatan apabila Tergugat II dihukum untuk membayar kerugian Para Penggugat tersebut, disebabkan ruko tersebut dikuasai oleh Tergugat I bersama Turut Tergugat lainnya;

10. Bahwa Tergugat II sependapat dengan Para Penggugat, supaya nantinya Majelis Hakim persidangan perkara ini menghukum Tergugat I serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dan anak Tergugat I yang masih belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir untuk mengembalikan tanah dan ruko objek perkara kepada Para Penggugat secara utuh dalam keadaan kosong, dan terlepas dari jaminan dan ikatan apapun juga;

11. Bahwa Tergugat II sependapat dengan dalil gugatan Para Penggugat angka 15 mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian jual beli. Namun demikian, apabila nantinya Majelis Hakim persidangan perkara ini berpendapat jual beli antara Tergugat II dan Tergugat I atas tanah dan ruko

*Halaman 24 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



objek perkara tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka Tergugat II sangat mengapresiasinya. Bahkan Tergugat II menilai, mengenai adanya Tergugat II membuat kwitansi telah terima uang dari Tergugat I merupakan hubungan hukum Tergugat II dengan Tergugat I terlepas dari hubungan dengan tanah dan ruko milik Para Penggugat.

**12.** Bahwa dalil gugatan Para Penggugat angka 16 tidak tepat dialamatkan kepada Tergugat II, disebabkan Tergugat II selalu bersedia berdamai dengan Para Penggugat, namun dalam kenyataannya, hanya Tergugat I yang selalu menghindar untuk berdamai dengan Tergugat II dan Para Penggugat, dengan alasan tanah dan ruko objek perkara telah menjadi miliknya;

**13.** Bahwa Tergugat II sangat sependapat dengan Para Penggugat, supaya Ketua Pengadilan Negeri Bireuen, Cq. Majelis Hakim persidangan perkara ini cukup beralasan hukum untuk memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Bireuen guna meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap tanah dan ruko objek perkara.

Berdasarkan alasan-alasan jawaban Tergugat II, maka atas perkenan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini, agar berkenan memberikan putusan demi hukum dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat I dan Para Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan asli Bundel Kartu Tanda Penduduk (KTP) Para Penggugat, tertanda bukti P-1;
2. Fotokopi sesuai dengan asli Sertipikat Hak Milik Nomor: 187, tanggal 14

*Halaman 25 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



Oktober 2005, atas nama Pemegang Hak Muhammad Yatim Kaseh, Irwan Fahlevi, Fahri Reza, Yohana Ningsih, Zulfikar, Yayuk Sri Maidawati, dan Endang Sri Wardani, tertanda bukti P-2;

3. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, tanggal 02 Januari 2023, atas nama Wajib Pajak: Muhammad Yatim Kaseh, tertanda bukti P-3;

4. Fotokopi sesuai dengan asli salinan Penetapan Pengadilan Agama Medan, Nomor: 15/Pdt.P/2005, tanggal 16 Maret 2005, tertanda bukti P-4;

5. Fotokopi sesuai dengan asli khusus bagian Surat Faraid Damai tentang Pembagian Harta Warisan Alm. T.M. Nazar kepada Ahli Waris, tanggal 21 Maret 2005, tertanda bukti P-5;

6. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Perjanjian, tanggal 26 Oktober 2004, tentang Perjanjian Sewa Toko Objek Terperkara, tertanda bukti P-6;

7. Fotokopi dari fotokopi Salinan Berita Acara Catatan Putusan Pengadilan Negeri Dalam Daftar Catatan Perkara (pasal 209 ayat (2) KUHP, Nomor: 07/Pid.C/2013/ PN. Bir, tanggal 19 April 2013, tertanda bukti P-7;

8. Fotokopi dari fotokopi Surat Perjanjian Sewa Menyewa, tanggal 1 Januari 2015, tertanda bukti P-8;

9. Fotokopi sesuai dengan Salinan PPPHP Pengadilan Agama Medan, Nomor: 7/PPPHP/2004/PA. Mdn, tanggal, 31 Desember 2004, tertanda bukti P-9;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai bukti tertanda P-1 sampai dengan P-9 tersebut telah bernasegelen dan bermaterai cukup (Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai) sehingga dapat diterima dipersidangan sedangkan apa korelasinya dalam pembuktian dalil gugatan Penggugat akan dipertimbangkan di bagian lain putusan ini;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Mulyadi M. Nur, di bawah sumpah pada pokoknya menyampaikan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi akan menerangkan terkait dengan kepemilikan objek sengketa dan penguasaan rumah toko (Ruko) yang sekarang menjadi objek sengketa;

*Halaman 26 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi adalah teman dari Penggugat I yang dikenal sejak tahun 2005;
- Bahwa saksi mengetahui jika Ruko yang sedang disengketakan berada di Gampong Matangglumpang-dua, Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen;
- Bahwa luas tanah lebar tanah Ruko yang disengketakan tersebut adalah 4,25 M;
- Bahwa Ruko tersebut terdiri dua lantai;
- Bahwa adapun batas-batas Ruko yang disengketakan tersebut adalah:  
Timur dahulu berbatas dengan Ruko Cut Nazwati (Tergugat II), sekarang saksi tidak mengetahuinya;  
Utara berbatas dengan parit;  
Barat berbatas dengan Ruko Cut Elizar;  
Selatan berbatas dengan jalan negara;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa panjang Ruko tersebut;
- Bahwa Ruko tersebut berlantai semen;
- Bahwa saksi mengetahui jika Ruko tersebut dahulu punya Alm. T. Nazar yaitu ayah kandung dari Cut Nazwati (Tergugat II) dan Cut Rufina;
- Bahwa Cut Rufina adalah istri Penggugat I;
- Bahwa Alm. T. Nazar memiliki 4 (empat) orang anak yaitu Cut Nazwati, (Tergugat II), Cut Elizar dan Cut Rufina, dan satu orang lagi anak Alm. T. Nazar saksi lupa namanya;
- Bahwa saksi mengetahui jika Alm. T. Nazar dan Cut Rufina sudah meninggal berdasarkan cerita dari Penggugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika Alm. T. Nazar dan Cut Rufina kapan meninggalnya;
- Bahwa saksi mengetahui dari Penggugat I jika setelah Alm. T. Nazar meninggal dunia Ruko objek sengketa diberikan kepada Cut Rufina (istri Penggugat I);
- Bahwa saksi juga ada ditunjukkan oleh Penggugat I surat pembagian warisan Alm. T. Nazar kepada Cut Rufina (istri Penggugat I) yaitu dipersidangan diperlihatkan bukti P-5 dan saksi mengakui jika bukti surat P-5 adalah surat yang pernah ditunjukkan oleh Penggugat I kepada saksi;

*Halaman 27 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui jika Alm. T. Nazar memiliki banyak harta benda diantaranya beberapa unit Ruko yang saling berderetan dengan objek sengketa;
  - Bahwa saksi mengetahui jika saat ini Ruko objek sengketa telah dibuatkan SHM terdaftar atas nama Penggugat I;
  - Bahwa SHM tersebut terbit pada tahun 2005;
  - Bahwa saksi pernah diperlihatkan oleh Penggugat I SHM Ruko tersebut;
  - Bahwa Penggugat I memperlihatkan SHM kepada saksi, karena Penggugat I dan Tergugat I adalah masalah sewa menyewa Ruko;
  - Bahwa berdasarkan cerita Penggugat I saksi mengetahui awalnya pada tahun 2005 antara Penggugat I dan Tergugat I membuat kesepakatan sewa menyewa Ruko objek sengketa, yang mana Penggugat I menyewakan Ruko tersebut kepada Tergugat I selama 2 (dua) tahun yaitu berakhir pada tahun 2007;
  - Bahwa saksi juga pernah diperlihatkan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko (bukti P-6) antara Penggugat I dan Tergugat I;
  - Bahwa sejak tahun 2007 sampai dengan saat ini Tergugat I tidak lagi menyewa Ruko tersebut;
  - Bahwa sejak 2005 sampai dengan saat ini Tergugat I terus menerus menempati Ruko tersebut;
  - Bahwa sengketa antara Penggugat I dan Tergugat I adalah karena Tergugat I telah membeli Ruko tersebut, padahal Penggugat I tidak pernah menjual Ruko tersebut;
  - Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat I hanya menyewa Ruko tersebut;
  - Bahwa harga sewa Ruko tersebut pada tahun 2005 adalah Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) per tahun;
  - Bahwa pada tahun 2007 sampai dengan saat ini saksi tidak mengetahui berapa harga sewa Ruko ditempat tersebut;
2. Saksi Orlin Winista, di bawah sumpah pada pokoknya menyampaikan sebagai berikut:
- Bahwa saksi akan menerangkan terkait dengan kepemilikan objek sengketa dan penguasaan rumah toko (Ruko) yang sekarang menjadi objek sengketa;
  - Bahwa saksi adalah teman dari Penggugat I;

Halaman 28 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa awalnya saksi bukan tinggal di Gampong Matangglumpang-dua, Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen;
- Bahwa saksi tinggal di Kabupaten Bireuen, karena saksi bertugas di Provinsi Aceh dan menikah di Provinsi Aceh, hingga akhirnya saksi dan suami menetap di Gampong Matangglumpang-dua, Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen;
- Bahwa saksi mengetahui jika Ruko yang sedang disengketakan berada di Gampong Matangglumpang-dua, Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen;
- Bahwa saksi mengetahui tanah objek sengketa adalah milik Alm. Cut Rufina Binti TM Nazar;
- Bahwa Cut Rufina Binti TM Nazar meninggal pada tahun 2000;
- Bahwa Alm TM Nazar mempunyai anak 4 (empat) orang yaitu Cut Nazwati (Tergugat II), Cut Efizar dan Cut Rufina, dan satu orang lagi anak Alm. T. Nazar saksi lupa namanya;
- Bahwa 4 (empat) orang anak dari Alm TM Nazar masing-masing mendapatkan harta warisan berupa Ruko yang bergandengan dengan objek sengketa, dan saksi mengetahuinya dari Penggugat I yang bercerita kepada saksi;
- Bahwa berdasarkan cerita Penggugat I, pembagian harta warisa tersebut didasari dari *faraidh* damai yang dilakukan;
- Bahwa luas tanah lebar tanah Ruko yang disengketakan tersebut adalah 4,25 M;
- Bahwa Ruko tersebut terdiri dua lantai;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat I hanya menyewa Ruko tersebut;
- Bahwa harga sewa Ruko tersebut pada tahun 2005 adalah Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) per tahun;
- Bahwa yang menyewakan Ruko tersebut kepada Tergugat I adalah ibu Cut Refina Binti T. M. Nazar dan Cut Refina sudah meninggal pada tahun 2000;
- Bahwa tanah bangunan Ruko tersebut berbatas sebagai berikut:  
Sebelah Timur berbatas dengan tanah pekarangan milik Cut Nazwati;  
Sebelah Utara berbatas dengan parit;

Halaman 29 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir

### Disclaimer

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



Sebelah Barat berbatas dengan Ruko Cut Efizar Nomor 186;

Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Negara;

- Bahwa saksi tidak pernah diperlihatkan sertifikat kepunyaan saudara Muhammad Yatim Kaseh;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perihal sewa menyewa antara saudara Muhammad Yatim Kaseh dan saudara Syahmir;
- Bahwa Ruko tersebut kepunyaan saudara Muhammad Yatim Kaseh, karena pada tahun 2013 Yayuk Sri Maidawati melaporkan saudara Syahmir ke Polisi dan sampai ke Pengadilan;
- Bahwa sampai saat ini Tergugat I tinggal di Ruko tersebut;

Menimbang bahwa Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil sangkalan dan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan asli Kwitansi, tertanggal 4 Juni 2006, tertanda bukti T.I-1;
2. Fotokopi sesuai dengan asli Kwitansi Tanda terima uang tertanggal 5 dan 6 September 2005, tertanda bukti T.I-2;
3. Fotokopi dari fotokopi aplikasi kiriman uang melalui BNI sebesar Rp5.000.000.- (lima juta rupiah), tertanda bukti T.I-3;
4. Fotokopi sesuai dengan asli formulir pengiriman uang, tanggal 5 Juni 2006 tertanda bukti T.I-4;
5. Fotokopi dari fotokopi formulir kiriman uang tanggal 12 Mei 2006 dari Tergugat I melalui Bank BNI sejumlah Rp50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat II, tertanda bukti T.I-5;
6. Fotokopi dari fotokopi slip penyetoran uang dari Tergugat I telah mengirimkan uang sebesar Rp30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah) melalui Bank BRI kepada Tergugat II tertanda bukti T.I-6;
7. Fotokopi sesuai dengan asli kwitansi tanda terima uang, tertanggal 28 Agustus 2006 sebesar Rp8.000.000.- (delapan juta rupiah) yang ditandatangani Tergugat II, tertanda bukti T.I-7;
8. Fotokopi sesuai dengan asli Salinan Berita Acara Catatan Putusan Pengadilan Negeri Dalam Daftar Catatan Perkara (pasal 209 ayat (2) KUHP, Nomor:

*Halaman 30 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

07/Pid.C/2013/ PN.Bir, tanggal 19 April 2013 tertanda bukti T.I-8;

9. Fotokopi sesuai dengan asli Berita acara pengembalian barang bukti, tertanggal 26 Juni 2013, tertanda bukti T.I-9;

10. Fotokopi sesuai dengan asli Rekening Koran atas nama Tergugat I, tertanggal 10 Mei 2006, tertanda bukti T.I-10.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai bukti tertanda T-1 sampai dengan T-10 tersebut telah bernasegelen dan bermaterai cukup (Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai) sehingga dapat diterima dipersidangan sedangkan apa korelasinya dalam pembuktian dalil bantahan Tergugat si akan dipertimbangkan di bagian lain putusan ini;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Khalidin AR, di bawah sumpah pada pokoknya menyampaikan sebagai berikut:

- Bahwa saksi akan menerangkan tentang kepemilikan objek sengketa rumah toko (Ruko) yang sekarang menjadi objek sengketa;

- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa tersebut berada di Desa Meunasah Dayah, Kec. Peusangan, Kabupaten Bireuen;

- Bahwa tanah bangunan Ruko tersebut berbatas sebagai berikut:

Sebelah Timur berbatas dengan Ruko;

Sebelah Utara berbatas dengan tembok ada batu bata;

Sebelah Barat berbatas dengan Gudang;

Sebelah Selatan berbatas dengan jalan Banda Aceh Medan;

- Bahwa Tergugat I saat ini tinggal di Ruko objek sengketa bersama dengan keluarganya;

- Bahwa Tergugat I juga berjualan di Ruko tersebut;

- Bahwa Tergugat I dan keluarganya tinggal di Ruko objek sengketa sejak tahun 2000 ke atas, tahun pastinya saksi sudah lupa;

- Bahwa Tergugat I dan keluarganya tinggal di Ruko objek sengketa pada awalnya karena menyewa;

- Bahwa saksi tidak mengetahui Tergugat I menyewa dari siapa;

Halaman 31 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui peristiwa sewa menyewa dan Tergugat I ada membeli Ruko objek sengketa karena diceritakan oleh Tergugat I pada tahun 2005 ke atas, yang mengatakan jika Tergugat I ada membeli Ruko objek sengketa;
- Bahwa berdasarkan cerita Tergugat I membeli tanah seharga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan telah dibayar Rp208.000.000,00 (dua ratus delapan juta rupiah);
- Bahwa berdasarkan keterangan Tergugat I kepada saksi, uang untuk membeli tanah tersebut dari hasil jual mobil Tergugat I dan juga dari hasil menjual dua petak sawah;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena Tergugat I sering mampir ke tempat usaha saksi;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat-surat kepemilikan Ruko objek sengketa;
- Bahwa saksi Cuma diperlihatkan ada kwitansi tapi saksi tidak mengetahui isinya apa;

2. Intan Suryana, di bawah sumpah pada pokoknya menyampaikan sebagai berikut:

- Bahwa saksi akan menerangkan tentang kepemilikan objek sengketa rumah toko (Ruko) yang sekarang menjadi objek sengketa saat ini;
- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa tersebut berada di Desa Meunasah Dayah, Kec. Peusangan, Kabupaten Bireuen;
- Bahwa saksi mengetahui jika Ruko objek sengketa menghadap ke arah Jalan Raya Banda Aceh Medan, sementara batas-batasnya saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa Ruko objek sengketa dikuasi Tergugat I dan keluarganya yaitu Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III sejak tahun 2005 sampai dengan saat ini;
- Bahwa Tergugat I awalnya menyewa Ruko objek sengketa, dan akhirnya dibeli;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut dari cerita Turut Tergugat I/Istri Tergugat I pada saat Turut Tergugat I/Istri Tergugat I menjual tanah yang mana tanah yang dijual tersebut berada dekat dengan rumah saksi;

Halaman 32 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir

#### 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

- Bahwa saksi tidak mengetahui Tergugat I dan keluarga menyewa dan membeli Ruko objek sengketa dari siapa;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa lama Tergugat I dan keluarga menyewa Ruko objek sengketa;

Menimbang, bahwa Tergugat II meskipun selalu hadir dalam proses pembuktian akan tetapi tidak mengajukan alat bukti apapun.

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 18 Januari 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

#### **Dalam Provisi**

Menimbang, dalam gugatannya Para Penggugat menyatakan pada pokoknya menyatakan memerintahkan Tergugat I, dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III serta anak Tergugat I yang belum dewasa yang bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir untuk menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melawan hukum terhadap tanah dan ruko objek perkara sebelum adanya putusan mengenai pokok perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat meskipun tuntutan provisi Para Penggugat hanya dicantumkan dalam petitum Para Penggugat, tetapi harus tetap dipertimbangkan dalam pertimbangan Dalam Provisi sebagai bagian dari gugatan provisi. Bahwa setelah mencermati pembuktian surat maupun saksi dari Para Penggugat secara seksama, serta mendasarkan pada ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) Dan Provisionil jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorraad) Dan Provisionil, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak ada hal yang sangat mendesak

*Halaman 33 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(urgent) yang harus segera dilakukan untuk melindungi hak/kepentingan Para Penggugat, oleh karena itu secara hukum gugatan provisi dari Para Penggugat haruslah ditolak;

## Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II karena telah menjual 1 (satu) petak tanah pekarangan seluas 110 M2 (seratus sepuluh meter persegi), yang di atasnya telah berdiri 1 (satu) unit bangunan ruko permanen, lantai II, yang terletak di Dusun Tunong, Gampong Matangglumpangdua Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 187, tanggal 14 Oktober 2005, atas nama pemegang hak: Muhammad Yatim Kaseh, Irwan Fahlevi, Fahri Reza, Yohana Ningsih, Zulfikar, Yayuk Sri Maidawati, Endang Sri Wardani, kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan dan seizin pemiliknya yang sah yaitu Para Penggugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas materi gugatan tersebut, Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya tentang:

1. Tentang tidak berwenangnya para penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap objek perkara;
  - Bahwa para penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan gugatan terhadap objek perkara karena objek perkara sebelum terjadinya jual-beli telah terjadinya tukar-menukar objek perkara antara Penggugat I dengan Tergugat II dan sertifikat induknya-pun belum dipecahkan pada waktu itu sehingga objek perkara tidak lagi menjadi milik para penggugat atau objek perkara telah menjadi milik Tergugat II;
  - Bahwa objek perkara telah dijual oleh Tergugat II selaku pemilik sah kepada Tergugat I dalam tahun 2005 dengan harga Rp. 300.000.- (tiga ratus juta rupiah);
  - Bahwa Para Penggugat memegang sertifikat hak milik atas objek perkara adalah illegal karena objek haknya telah menjadi milik Tergugat II atas dasar tukar-menukar dan Tergugat II juga telah menjualnya kepada Tergugat I;

Halaman 34 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir

### Disclaimer

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



2. Tentang Gugatan salah alamat

- Bahwa Gugatan Para Penggugat *error in persona* karena objek perkara telah menjadi milik Tergugat II dan Tergugat I pun membeli dari Tergugat II sehingga gugatan Pihak Penggugat seharusnya ditujukan kepada Tergugat II karena adanya sengketa kepemilikan antara Penggugat I dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas materi gugatan tersebut, Tergugat II telah mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya tentang:

- Bahwa pada prinsipnya Tergugat II tidak menaruh keberatan terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat, disebabkan sepengetahuan Tergugat II, Para Pihak yang terkait dengan gugatan perkara ini, baik Penggugat maupun Tergugat sudah lengkap. Di samping itu, mengenai dalil gugatan, seluruhnya telah benar sesuai dengan fakta-fakta yang Tergugat II ketahui dan alami dengan Tergugat I dan Para Turut Tergugat. Selanjutnya Tergugat II mengenal dengan pasti Penggugat I merupakan Suami dari Kakak Tergugat II (Almh. Cut Rufina Binti T.M. Nazar), sedangkan Penggugat II s.d Penggugat VI merupakan keponakan dari Tergugat II. Sedangkan mengenai tanah dan 1 (satu) ruko objek terperkara, baik luas, letak maupun batas-batasnya yang tertulis dalam surat gugatan Penggugat, semuanya telah bersesuaian dengan fakta sebenarnya di lapangan;

Menimbang, bahwa pengertian eksepsi (*exceptie/exceptie*) pada hakekatnya ialah perlawanan dari pihak Tergugat yang tidak mengenai pokok perkara (*geen verdediging op de hoofdzak*), melainkan hanya mengenai acara belaka (*vide R. Wirjono Prodjodikoro, Hukum Acara Perdata di Indonesia, 1982: 72*);

Menimbang, bahwa ditinjau dari segi doktrin ilmu hukum, Faure membagi eksepsi tersebut menjadi dua macam, yaitu eksepsi prosesuil (*processieele exceptie*) dan eksepsi materil (*materieele exceptie*);

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi prosesuil atau eksepsi formil adalah upaya yang menuju kepada tuntutan tidak diterimanya gugatan. Pernyataan tidak diterima berarti suatu penolakan "*in limine litis*", berdasarkan alasan-alasan di luar pokok perkara. Termasuk dalam eksepsi ini misalnya tangkisan yang bersifat mengelakkan (*declinatoir exceptie*) seperti tidak berwenangnya Hakim (*onbevoegdheid van de rechter*), perkaranya sudah diputus (*exceptie van gewijsde zaak*), Penggugat tidak mempunyai kedudukan/ kualitas sebagai Penggugat

Halaman 35 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*disqwalificatoir exeptie*);

Menimbang, bahwa eksepsi materil ialah bantahan lainnya yang didasarkan atas ketentuan hukum materil, seperti eksepsi yang bersifat menunda: gugatan belum waktunya diajukan/prematur (*dilatoir exeptie*), dan eksepsi yang sudah mengenai pokok perkara (*peremtoir exeptie*) seperti perkara sudah kadaluarsa (*verjaard*) atau perkaranya sedang diperiksa dalam perkara lain (*aanhanging geding*); (*vide* Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata, 2002: 116; M.H. Tirtaamidjaja, Kedudukan Hakim dan Djaksa, 1953 : 133; Ny. Retnowulan Sutantio Cs., Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, 1997: 11-15; R. Tresna, Komentar HIR, 2001: 119; M. Nasir, Hukum Acara Perdata, 2003: 119; M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata Peradilan Indonesia, 1977:148 -153);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan meteri eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengenai Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat dan eksepsi tentang gugatan salah alamat karena seharusnya gugatan Para Penggugat ditujukan kepada Tergugat II karena adanya sengketa kepemilikan antara Penggugat I dengan Tergugat II yang mana kedua eksepsi tersebut masuk ke dalam jenis eksepsi *Error In Persona* sehingga akan dipertimbangkan secara bersamaan dalam pertimbangan Majelis Hakim, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan menilai yang menjadi titik tolak dalam pertimbangan eksepsi ini yaitu:

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut maka terlebih dahulu akan di bahas beberapa pemahaman normatif yang menjadi tolak ukur Majelis Hakim dalam pertimbangan perkara *a quo*, yaitu:

- Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan (hal. 111) menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat dikualifikasi *mengandung error in persona*;
- Bahwa lebih lanjut dijelaskan tentang klasifikasikan *error in persona* sebagai berikut:

**1) Diskualifikasin *in Person*;**

Diskualifikasi *in person* terjadi apabila yang bertindak sebagai penggugat

Halaman 36 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir



adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena penggugat dalam kondisi berikut:

a. Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan.

Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi in persona* yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu. Misalnya, orang yang tidak ikut dalam perjanjian bertindak sebagai penggugat menuntut pembatalan perjanjian. Atau ayah bertindak sebagai penggugat untuk perceraian perkawinan anaknya;

b. Tidak cakap melakukan tindakan hukum.

Orang yang berada di bawah umur atau perwalian tidak cakap melakukan tindakan hukum. Oleh karena itu, mereka tidak dapat bertindak sebagai penggugat tanpa bantuan orang tua atau wali. Misal, Suatu gugatan dapat dianggap *error in persona* apabila diajukan oleh anak dibawah umur (Pasal 1330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), mereka yang berada dibawah pengampunan/curatele (Pasal 446 dan Pasal 452 KUH Perdata), seseorang yang tidak memiliki kedudukan hukum/*legal standing* untuk mengajukan gugatan (*persona standi in judicio*). Gugatan yang mereka ajukan tanpa bantuan orang tua atau wali mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi* karena yang bertindak sebagai penggugat orang yang tidak memenuhi syarat;

2) Salah sasaran pihak yang digugat;

Bentuk lain *error in persona* yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (*gemis aanhoeda nigheid*). Sebagai contoh yang meminjam uang adalah A, tetapi yang ditarik sebagai tergugat untuk melunasi pembayaran adalah B. Gugatan yang demikian, salah dan keliru, karena tidak tepat orang didudukkan sebagai tergugat. Selain itu dapat juga terjadi salah sasaran, apabila yang digugat anak di bawah umur atau di bawah perwalian, tanpa mengikutsertakan orang tua atau walinya;

3) Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium* (gugatan

Halaman 37 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir



kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- a. tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat.
- b. Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkannya dengan pendapat sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap dalil eksepsi mengenai Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat selanjutnya Majelis Hakim berpendapat dalam perkara *a quo* dihubungkan dengan jawab-jawab yang mana dalam pokok sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah milik Para Penggugat yang kemudian dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I. Bahwa telah menjadi dalil tetap jika tanah objek sengketa perkara *a quo* awalnya adalah milik Para Penggugat dan sampai saat ini dikuasi atau ditempati oleh Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, sehingga dalam perkara *a quo* Majelis Hakim menilai Para Penggugat adalah pihak yang mempunyai *legal standing* untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*. Bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengenai Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;
2. Bahwa terhadap eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengenai gugatan salah alamat karena seharusnya gugatan Para Penggugat ditujukan kepada Tergugat II karena adanya sengketa kepemilikan antara Penggugat I dengan Tergugat II. Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:
  - Bahwa berdasarkan asas Hukum Acara Perdata, yang berhak menuntut siapa-siapa yang akan digugat adalah wewenang pihak Penggugat dengan kata lain Penggugat mempunyai kebebasan untuk memilih siapa-siapa yang dijakannya sebagai pihak Tergugat atau para pihak yang dilibatkan tersebut adalah berkaitan dengan masalah sengketa yang diajukan oleh Penggugat (vide: Putusan Mahkamah Agung Republik

Halaman 38 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir





Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 juni 1971);

- Bahwa walaupun yang berhak menuntut siapa-siapa yang akan digugat adalah wewenang pihak Penggugat dengan kata lain Penggugat mempunyai kebebasan untuk memilih siapa-siapa yang diadikannya sebagai pihak Tergugat, akan tetapi kebutuhan siapa saja yang dapat ditarik sebagai Tergugat dalam perkara *aquo*, harus pula disesuaikan dengan dalil gugatan Penggugat;
- Bahwa berdasarkan jawab jinawab yang mana dalam pokok sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah milik Para Penggugat yang kemudian dijual dikuasai oleh Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dengan dalil jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II. Telah diakui dan menjadi dalil tetap jika tanah objek sengketa perkara *a quo* awalnya adalah milik Para Penggugat, sehingga dalam perkara *a quo* Majelis Hakim menilai bahwa Para Penggugat sudah tepat menarik pihak Tergugat I dalam perkara *a quo* dikarenakan Tergugat I telah menguasai objek sengketa dengan alasan telah dibeli. Sehingga sudah tepat jika Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III ditarik sebagai pihak dalam perkara *aquo*. Dengan demikian, untuk menentukan apakah jual beli tersebut adalah sah menurut hukum, maka sudah memasuki pokok perkara dan akan dibuktikan dalam pokok perkara. Bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengenai gugatan salah alamat tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan meteri eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II yang mana pada pokoknya menyatakan Tergugat II tidak menaruh keberatan terhadap dalil-dalil gugatan Para Penggugat dan juga membenarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat dalil eksepsi Tergugat II dalam jawabannya yang membenarkan gugatan Para Penggugat tidaklah termasuk ke dalam dalil eksepsi yang dibenarkan dalam hukum acara perdata, karena sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim eksepsi (*exceptie/exeption*) pada hakekatnya ialah perlawanan dari pihak Tergugat yang tidak mengenai pokok perkara, melainkan hanya mengenai acara

*Halaman 39 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belaka. Bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat II mengenai gugatan salah alamat tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dalil eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:

- Bahwa Tergugat I menempati objek perkara awalnya menyewa dari pemiliknya T. M. Nazar Bin T. Bustaman sebelum tahun 2005;
- Bahwa setelah T. M. Nazar Bin T. Bustaman meninggal dunia maka objek tersebut dikuasai oleh ahli warisnya dan dan Tergugat I menyewa kepada Penggugat I;
- Bahwa ada Perjanjian Pertukaran antara ruko objek perkara milik Para Penggugat, dengan ruko milik Tergugat II dan sudah ada kesepakatan bersama antara Tergugat II dengan Penggugat I, sehingga Ruko milik Tergugat II diserahkan kepada Penggugat I dan Ruko objek perkara dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I;
- Bahwa setelah terjadi tukar menukar ruko tersebut, terjadi jual-beli antara Tergugat II dengan Tergugat I dengan harga keseluruhan Rp300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) dengan pembayaran tidak secara tunai;
- Bahwa Tergugat I mulai melakukan pembayaran harga objek perkara kepada Tergugat II secara cicilan yang pada akhirnya berjumlah Rp208. 000.000,00 (dua ratus delapan juta rupiah) dan sisanya akan Tergugat I lunasi setelah selesainya surat jual-beli antara Tergugat II dengan Tergugat I;
- Bahwa hingga saat ini surat jual-beli tersebut belum dibuat sehingga sisa harga jual-beli belum Tergugat I lunasi;
- Bahwa dalam tahun 2012 Para Penggugat melaporkan Tergugat I ke Polres

*Halaman 40 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bireuen dalam kasus penyorobotan objek perkara dan telah diputuskan dengan putusan No. 07/Pid.C/2013/PN-Bir, tertanggal 19 April 2013 yang isi pokoknya perbuatan Tergugat I bukanlah perbuatan pidana melainkan hanya perbuatan keperdataan;

Menimbang bahwa Tergugat II dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah mengenai:

- Bahwa Tergugat II membenarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat;
- Bahwa Tergugat I pernah menyewa ruko tersebut dari Penggugat I, dan Tergugat II mengetahui pada saat itu harga sewa toko sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Tergugat I menerima sewa atas ruko objek perkara dari Penggugat I, sebelumnya Tergugat I sejak tahun 1989 sampai dengan tahun 2004 menyewa objek perkara dari Alm. T.M. Nazar Bin T. Bustamam dan Cut Wathaniah (Isteri Alm. T.M. Nazar Bin T. Bustamam), dengan perjanjian sewa selama 2 (dua) tahun sekali;
- Bahwa terhadap ruko tersebut Tergugat II tidak pernah menjual kepada Tergugat I, disebabkan Tergugat II mengetahui bahwa ruko tersebut milik Para Penggugat;
- Bahwa Para Penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada Tergugat II untuk menjual ruko tersebut kepada siapapun;
- Bahwa Tergugat II pernah menerima uang dari Tergugat I sebesar Rp208.000.000,00 (dua ratus delapan juta rupiah), dan benar ada Tergugat II buatkan kwitansi tanda terima uang, namun dalam kwitansi tersebut seingat Tergugat II tidak mencantumkan untuk panjar pembayaran harga jual beli toko milik Para Penggugat;
- Bahwa Tergugat II tidak pernah menyerahkan uang kepada Para Penggugat setelah Tergugat II menerima uang tersebut dari Tergugat I;
- Bahwa Tergugat II menyatakan mengakui dan bersedia untuk mengembalikan sejumlah uang yang pernah Tergugat II terima dari Tergugat I;
- Bahwa ruko objek perkara belum pernah dijual oleh Para Penggugat kepada Tergugat I, demikian pula Tergugat II tidak pernah menjual tanah dan ruko objek perkara tersebut kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I;

*Halaman 41 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mengenai adanya Tergugat II membuat kwitansi telah terima uang dari Tergugat I merupakan hubungan hukum Tergugat II dengan Tergugat I terlepas dari hubungan dengan tanah dan ruko milik Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal:

1. Bahwa Tergugat I sejak tahun 1989 sampai dengan tahun 2004 menyewa objek sengketa dari Alm. T.M. Nazar Bin T. Bustamam dan Cut Wathaniah (Isteri Alm. T.M. Nazar Bin T. Bustamam), dengan perjanjian sewa selama 2 (dua) tahun sekali dan setelah T. M. Nazar Bin T. Bustamam meninggal dunia maka objek tersebut dikuasai oleh ahli warisnya dan Tergugat I menyewa kepada Penggugat I pada tahun 2005 dan 2006;
2. Bahwa sejak tahun 1989 sampai dengan saat ini Tergugat I yang telah menguasai objek sengketa;
3. Bahwa sejak tahun 2007 sampai dengan saat ini Tergugat I bersama dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III menempati objek terpakara tanpa membayar sewa;
4. Bahwa objek sengketa dalam perkara *aquo* adalah 1 (satu) petak tanah pekarangan seluas 110 M2 (seratus sepuluh meter persegi), yang di atasnya telah berdiri 1 (satu) unit bangunan ruko permanen, lantai II, yang terletak di Dusun Tunong, Gampong Matangglumpangdua Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 187, tanggal 14 Oktober 2005, atas nama pemegang hak: Muhammad Yatim Kaseh, Irwan Fahlevi, Fahri Reza, Yohana Ningsih, Zulfikar, Yayuk Sri Maidawati, Endang Sri Wardani;
5. Bahwa objek sengketa terdaftar dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 187, tanggal 14 Oktober 2005, atas nama pemegang hak: Muhammad Yatim Kaseh, Irwan Fahlevi, Fahri Reza, Yohana Ningsih, Zulfikar, Yayuk Sri Maidawati, Endang Sri Wardani yang diperoleh berdasarkan pembagian harta warisan dari Alm. T.M. Nazar Bin T. Bustamam, yaitu antara ahli waris Alm. T.M. Nazar Bin T. Bustamam dengan Para Penggugat selaku ahli waris Pengganti Almh. Cut Rufina Binti T.M. Nazar;
6. Bahwa Para Penggugat tidak pernah menjual objek sengketa tersebut

*Halaman 42 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



kepada siapapun termasuk kepada Tergugat I;

7. Bahwa Tergugat II pernah menerima uang dari Tergugat I dengan total sebesar Rp208.000.000,- (dua ratus delapan juta rupiah) dan uang tersebut tidak pernah diterima oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai:

1. Siapakah pemilik objek sengketa berupa 1 (satu) petak tanah pekarangan seluas 110 M2 (seratus sepuluh meter persegi), yang di atasnya telah berdiri 1 (satu) unit bangunan ruko permanen, lantai II, yang terletak di Dusun Tunong, Gampong Matangglumpangdua Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen?
2. Apakah telah terjadi tukar menukar Ruko objek sengketa milik Para Penggugat dengan Tergugat II, sehingga akhirnya Tergugat II telah mengalihkan objek sengketa berupa Ruko objek sengketa kepada Tergugat I?
3. Apakah perbuatan Tergugat II yang telah mengalihkan/menjual Ruko objek sengketa kepada Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum?
4. Apakah Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam menguasai Ruko objek sengketa tersebut dengan beriktikad baik dan tidak bertentangan dengan hukum?

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/Pasal 283 R.Bg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat tertanda P-1 berupa Bundel Kartu Tanda Penduduk (KTP) Para Penggugat, P-2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 187, bukti P-3 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, P-4 salinan Penetapan Pengadilan Agama Medan, Nomor: 15/Pdt.P/2005, P-5 Surat Faraid Damai tentang Pembagian Harta Warisan Alm. T.M. Nazar kepada Ahli Waris, P-6 Surat Perjanjian Sewa Toko Objek Terperkara, bukti P-7 berupa Salinan Berita Acara Catatan Putusan Pengadilan Negeri Dalam Daftar Catatan Perkara (pasal 209 ayat (2) KUHP, Nomor: 07/Pid.C/2013/ PN.Bir, bukti P-8 Surat Perjanjian Sewa Menyewa, tanggal 1 Januari 2015, bukti P-9 Salinan PPPHP Pengadilan

*Halaman 43 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agama Medan, Nomor: 7/PPHP/2004/PA. Mdn dan saksi-saksi yaitu Saksi Mulyadi M. Nur dan Orlin Winista;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk mendukung dalil sangkalannya, Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III juga telah mengajukan alat bukti surat tertanda T.I-1 berupa Kwitansi, tertanggal 4 Juni 2006, bukti T.I-2 berupa Kwitansi Tanda terima uang tertanggal 5 dan 6 September 2005, bukti T.I-3 berupa aplikasi kiriman uang melalui BNI sebesar Rp5.000.000.- (lima juta rupiah), bukti T.I-4 berupa formulir pengiriman uang, tanggal 5 Juni 2006, bukti T.I-5 berupa formulir kiriman uang tanggal 12 Mei 2006 dari Tergugat I melalui Bank BNI sejumlah Rp50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat II, bukti T.I-6 berupa slip penyetoran uang dari Tergugat I sebesar Rp30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat II tertanda bukti T.I-7 berupa kwitansi tanda terima uang, tertanggal 28 Agustus 2006 sebesar Rp8.000.000.- (delapan juta rupiah), bukti T.I-8 berupa Salinan Berita Acara Catatan Putusan Pengadilan Negeri Dalam Daftar Catatan Perkara (pasal 209 ayat (2) KUHP, Nomor: 07/Pid.C/2013/ PN.Bir, tanggal 19 April 2013, bukti T.I-9 berupa Berita acara pengembalian barang bukti, dan bukti T.I-10 berupa Rekening Koran atas nama Tergugat I, tertanggal 10 Mei 2006 serta telah menghadirkan saksi Khalidin AR dan Intan Suyana;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut:

- Bahwa terhadap alat bukti tertanda P-1, P-2, P-4, P-7 dan P-9 serta T.I-8 adalah termasuk pada akta otentik, dimana nilai kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) sebagaimana diatur di dalam Pasal 1870 KUHPerdata Jo. Pasal 165 HIR/285 R.Bg adalah sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*), sementara bukti P-7 selama proses persidangan tidak dapat ditunjukkan aslinya, namun bukti tertanda P-7 adalah sama dengan bukti tertanda T.I-8 dan bukti tertanda T.I-8 telah diseuaikan dengan aslinya dan karena juga telah diakui oleh Tergugat maka dapat diterima sebagai alat bukti di persidangan ini, sedangkan apa korelasinya dalam pembuktian dalil gugatan Pembantah akan dipertimbangkan di bagian lain putusan ini;
- Bahwa alat bukti surat tertanda P-3, P-5 dan P-6 serta T.I-1, T.I-2, T.I-4, dan T.I-7, adalah termasuk surat biasa dengan kekuatan pembuktian non akta, maka

Halaman 44 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir



berdasarkan Pasal 1881 ayat (2) KUHPPerdata kekuatannya diserahkan pada hakim. Khusus alat Bukti tertanda P-5 sesuai dengan asli sebatas bagian Faraidh Damai. Alat-alat bukti tersebut selanjutnya akan dinilai apa korelasinya dalam pembuktian dalil gugatan Pembantah akan dipertimbangkan di bagian lain putusan ini;

- Bahwa alat bukti tertanda P-8, T.I-3, T.I-5 dan T.I-6 selama proses persidangan tidak dapat ditunjukkan aslinya, maka berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 701 K/Sip/1974, mengemukakan penerimaan fotokopi sebagai alat bukti jika disertai "keterangan atau dengan cara apapun secara sah ternyata bahwa fotokopi-fotokopi tersebut sesuai dengan aslinya". Selanjutnya berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17/9/1998 juga menetapkan hal yang sama, bahwa fotokopi surat sebagai "alat bukti surat" yang tidak disertai atau dicocokkan dengan aslinya atau tanpa didukung oleh keterangan saksi dan/atau alat bukti lainnya, maka bukan termasuk alat bukti yang sah. Bahwa T.I-3, T.I-5 dan T.I-6 meskipun tidak ada aslinya, akan tetapi diakui oleh Tergugat II akan kebenarannya.

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti tertanda bukti P-3 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023, P-7 dan T.I 8 adalah sama berupa Salinan Berita Acara Catatan Putusan Pengadilan Negeri Dalam Daftar Catatan Perkara (pasal 209 ayat (2) KUHP, Nomor: 07/Pid.C/2013/ PN.Bir, tanggal 19 April 2013 dan bukti T.I-9 berupa Berita acara pengembalian barang bukti, Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti tersebut tidak memiliki korelasi dengan pembuktian pokok perkara/sengketa sehingga tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengajukan Permohonan bukti dengan sumpah sebagaimana dalam surat permohonanannya tertanggal 25 Januari 2024, selanjutnya dipertibangkan oleh Majelis Hakim:

- Bahwa pada pokoknya Permohonan pemohon tersebut memohon agar para pelaku baik keduanya maupun salah satu dari padanya atau menurut kebijaksanaan Majelis Hakim untuk memerinrahkan kepada pihak tersebut untuk mengangkat sumpah;

*Halaman 45 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan dalam hukum acara perdata dikenal 3 (tiga) macam sumpah yaitu sumpah pemutus (1930 KUHPerdata, Pasal 183 R.Bg/156 HIR), sumpah tambahan (1940 KUHPerdata, 184 R.Bg/157 HIR) dan sumpah penaksir (1940 KUHPerdata, Pasal 182 R.Bg/155 HIR);
- Bahwa sumpah pemutus merupakan inisiatif/ yang berhak dan berwenang memerintahkan dari pada pihak dengan salah satu syarat formil karena tidak ada bukti apapun. Sementara sumpah tambahan dan sumpah penaksir yang berwenang memerintahkan adalah hakim karena jabatannya atau secara *ex officio*;
- Bahwa terhadap Permohonan Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut untuk mengangkat sumpah dalam proses pembuktian tidak dapat dibenarkan secara hukum karena selama proses pembuktian baik itu Para Penggugat maupun Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III masing-masing telah menghadirkan alat bukti sehingga bertentangan syarat formil sebagaimana ketentuan dalam hukum acara;
- Bahwa dengan demikian Permohonan Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III ditolak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai permasalahan pertama yaitu siapakah pemilik objek sengketa berupa 1 (satu) petak tanah pekarangan seluas 110 M2 (seratus sepuluh meter persegi), yang di atasnya telah berdiri 1 (satu) unit bangunan ruko permanen, lantai II, yang terletak di Dusun Tunong, Gampong Matangglumpangdua Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen?, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut?

- Bahwa telah menjadi dalil tetap bahwa Tergugat I sejak tahun 1989 sampai dengan tahun 2004 menyewa objek perkara dari Alm. T.M. Nazar Bin T. Bustamam dan Cut Wathaniah (Isteri Alm. T.M. Nazar Bin T. Bustamam) dan selanjutnya telah pula diakui oleh Tergugat I dan bersesuaian dengan bukti tertanda P-6, bersesuaian dengan keterangan Saksi Mulyadi M. Nur dan Orlin Winista jika Tergugat I menyewa Ruko objek sengketa kepada Penggugat I sejak tahun 2005 dan 2006;

*Halaman 46 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagaimana bukti tertanda P-2 terbukti objek sengketa atas nama Para Penggugat yang diperoleh berdasarkan pembagian warisan dari Istri Penggugat I/Ibu kandung Penggugat I, II, III, IV, V dan VI sebagaimana bukti tertanda P-4, P-5 dan P-9, yang mana bukti kepemilikan tersebut tidak dapat dibantah dengan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
- Bahwa meskipun Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III mengajukan bukti surat tertanda T.I-1 sd. T.I-10 tidak mampu untuk membuktikan jika Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III adalah pemilik sah terhadap objek sengketa;
- Bahwa berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagaimana Pasal 20 ayat (1) menyatakan Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 dan ayat (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Bahwa selama proses persidangan juga terbukti, jika alat bukti tertanda P-2 yang merupakan SHM No. 187 atas nama Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV, Penggugat V dan Penggugat VI (sesuai dengan identitas dalam bukti tertanda P-1) tidak pernah dibatalkan dan tidak pernah beralih kepada orang lain termasuk Tergugat I, Tergugat II Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut terhadap objek sengketa berupa 1 (satu) petak tanah pekarangan seluas 110 M2 (seratus sepuluh meter persegi), yang di atasnya telah berdiri 1 (satu) unit bangunan ruko permanen, lantai II, yang terletak di Dusun Tunong, Gampong Matangglumpangdua Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen sebagaimana SHM No. 187 yang terdaftar atas nama Para Penggugat adalah milik Para Penggugat;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan terhadap objek sengketa adalah milik Para Penggugat yang belum pernah dialihkan kepada siapapun dan terdaftar dalam sebagaimana SHM No. 187 yang terdaftar atas nama Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan kedua yaitu apakah telah terjadi tukar menukar Ruko objek sengketa

*Halaman 47 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Para Penggugat dengan Tergugat II, sehingga Tergugat II telah mengalihkan objek sengketa berupa Ruko objek sengketa kepada Tergugat I ?, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana keterangan saksi Khalidin AR yang mengetahui jika tanah objek sengketa adalah awalnya milik Alm. T.M. Nazar Bin T. Bustam (mertua Penggugat I/ayah Tergugat II), dan setelah Alm. T.M. Nazar Bin T. Bustam meninggal dunia objek sengketa menjadi warisan yang diberikan kepada istri Penggugat I sementara Tergugat II juga mendapat Ruko yang berdampingan/bersebelahan dengan objek sengketa hal ini juga bersesuaian dengan bukti tertanda P-4;
- Bahwa terbukti sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2006 Ruko objek sengketa tersebut disewa oleh Tergugat I dari Penggugat I, dan sejak tahun 2006 sampai dengan saat ini tidak terbukti jika Para Penggugat pernah mengalihkan objek sengketa atau menukar objek sengketa dengan Tergugat II;
- Bahwa telah menjadi dalil tetap jika Tergugat II ada menerima uang dari Tergugat I dan juga bersesuaian dengan bukti T.I-1 Tergugat II pernah menerima uang dari Tergugat I sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tertanggal 4 Juni 2006 dengan keterangan DP 1 Toko yang terletak di Matang Geulumpang Dua dengan harga Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), bukti T.I-2 Tergugat II pernah menerima uang dari Tergugat I sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tertanggal 5 September 2005 dengan keterangan sebagai pinjaman sementara, bukti T.I-4 Tergugat II pernah menerima uang dari Tergugat I sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tertanggal 5 Juni 2006 tanpa keterangan, bukti T.I-4 Tergugat II pernah menerima uang dari Tergugat I sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tertanggal 12 Mei 2006, bukti T.I-6 Tergugat II pernah menerima uang dari Tergugat I sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) tertanggal 14 September 2006, bukti T.I-7 Tergugat II pernah menerima uang dari Tergugat I sebesar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) tertanggal 28 Agustus 2006 dengan keterangan sebagai pinjaman sementara, bukti T.I-10 Tergugat II pernah menerima uang dari Tergugat I sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tertanggal 20 Mei 2006 yang mana berdasarkan keterangan saksi Khalidin AR dan Intan Suyana uang tersebut diperoleh Tergugat I dari hasil menjual tanah

Halaman 48 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sawah;

- Bahwa dengan adanya penyerahan uang tersebut dari Tergugat I kepada Tergugat II secara terus menerus dihubungkan dengan bukti T.I-1 yang membuktikan jika pembayaran uang tersebut adalah sebagai DP (uang muka) untuk pembelian 1 (satu) unit Ruko objek sengketa, yang mana berdasarkan pembayaran uang pembelian Ruko dari Tergugat I kepada Tergugat II, maka sejak tahun 2007 sampai dengan saat ini Tergugat I tidak lagi melakukan pembayaran uang sewa Ruko kepada Penggugat I. Sebagaimana keterangan saksi Khalidin AR dan Intan Suyana yang menerangkan Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sampai dengan saat ini menempati/menguasai objek sengketa, sehingga dapat dijadikan persangkaan oleh Majelis Hakim jika memang benar terbukti pembayaran uang tersebut dalam rangka pembelian Ruko objek sengketa yang dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I;

- Bahwa berdasarkan keterangan Saksi Mulyadi M. Nur dan Orlin Winista dihubungkan dengan alat bukti tertanda P-2, terbukti Ruko objek sengketa belum pernah dialihkan Para Penggugat kepada pihak lain dan Para Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap objek sengketa, namun perbuatan Tergugat II yang telah mengalihkan/menjual Ruko objek sengketa kepada Tergugat I bertentangan dengan hukum dikarenakan Tergugat II bukanlah orang berhak menjual Ruko objek sengketa karena Pemiliknya adalah Para Penggugat, dan Tergugat II mengakui jika Tergugat II tidak pernah mendapatkan kuasa dari Para Penggugat untuk mengalihkan/menjual Ruko objek sengketa;

- Bahwa telah juga terbukti dan menjadi dalil tetap, jika Tergugat I mengetahui pemilik objek sengketa tersebut adalah Para Penggugat karena sejak tahun 2005-2006 Tergugat I menyewa Ruko objek sengketa dari Penggugat I, sehingga berdasarkan hal tersebut maka Majelis Hakim berpendapat sejak awal Tergugat I memang sudah mengetahui jika Tergugat I melakukan transaksi jual beli Ruko objek sengketa bukan dari pemilik sah;

- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan jika Para Penggugat tidak pernah melakukan tukar menukar Ruko objek sengketa milik Para Penggugat dengan Ruko milik Tergugat II. Selain itu, terbukti Tergugat I

*Halaman 49 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membeli Ruko objek sengketa dari Tergugat II meskipun Tergugat I mengetahui jika Tergugat II bukanlah pemilik yang sah terhadap objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan ketiga yaitu apakah perbuatan Tergugat II yang telah mengalihkan/menjual Ruko objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum?, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

- Bahwa perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam pasal 1365 KUHPerdata adalah: "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". Dengan demikian ada 4 (empat) unsur untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum yaitu adanya unsur perbuatan melawan hukum, kerugian, kesalahan dan hubungan causal antara perbuatan melawan hukum tersebut dengan kerugian;
- Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum, Rosa Agustina, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum*, terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hal. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:
  - a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku. Suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, masih diperlukan syarat-syarat lain yang harus dipenuhi yaitu:
    - 1) Bahwa dengan pelanggaran tersebut kepentingan Penggugat terancam;
    - 2) Bahwa kepentingan Penggugat dilindungi oleh peraturan yang dilanggar (*Schutznormtheorie*);
    - 3) Bahwa tidak terdapat alasan pembenar menurut hukum;
  - b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain. Melanggar hak subjektif orang lain menurut Meijers: Hak subjektif adalah suatu kewenangan khusus seseorang yang diakui oleh hukum, yang diberikan kepadanya demi kepentingannya. Meliputi:
    - 1) Hak-hak kebendaan;

Halaman 50 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir



- 2) Hak-hak pribadi (Mis. Kebebasan, Kehormatan dan Nama baik);
- 3) Hak-hak khusus (Mis. Hak penghunian dari si Penyewa);
- c. Bertentangan dengan kesusilaan. Melanggar kaidah tata susila adalah kaidah-kaidah moral sejauh hal tersebut diterima oleh masyarakat sebagai kaidah hukum tidak tertulis. Perhatikan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 8 Februari 1986 No. 3191 K/Pdt/1984. Sedangkan criteria perbuatan melawan hukum bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain, pertama kali dipergunakan oleh Hoge Raad Tahun 1919 dalam perkara Lidenbaum-Cohen;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.
- Bahwa keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 hal. 121) ;
- Bahwa berdasarkan titik tolak dari penjelasan tersebut di atas dihubungkan dengan perbuatan Tergugat II yang telah terbukti mengalihkan/menjual Ruko objek sengketa milik Para Penggugat kepada Tergugat I tanpa seizin dan persetujuan dari Para Penggugat, meskipun Tergugat II dan Tergugat I mengetahui jika tanah yang dialihkan/diperjualbelikan tersebut adalah kepunyaan Para Penggugat akan tetapi Tergugat II dan Tergugat I tidak memperdulikannya dan Tergugat II telah beberapa kali menerima uang pembayaran dari Tergugat I (sebagaimana bukti tertanda T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6, T.I-7 dan T.I-1) yang mana perbuatan Tergugat II dan Tergugat I tersebut tidak ada alasan yang membenarkannya. Selain itu, perbuatan Tergugat II dan Tergugat I juga melanggar hak subjektif Para Penggugat mengenai kepastian hukum atas Hak

*Halaman 51 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



Kebendaan yang dimiliki Penggugat dan perbuatan Tergugat II bertentangan dengan kewajiban hukumnya. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat, perbuatan Tergugat II dan Tergugat I masuk ke dalam kategori bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku dan Tergugat juga melanggar hak subjektif Para Penggugat dan bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I dan Tergugat II sehingga perbuatan Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan permasalahan keempat yaitu apakah Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam menguasai Ruko objek sengketa tersebut dengan beritikad baik dan tidak bertentangan dengan hukum ?, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

- Bahwa telah menjadi dalil tetap bahwa Tergugat I sejak tahun 1989 sampai dengan tahun 2004 menyewa objek perkara dari Alm. T.M. Nazar Bin T. Bustamam dan Cut Wathaniah (Isteri Alm. T.M. Nazar Bin T. Bustamam) dan selanjutnya telah pula diakui oleh Tergugat I dan bersesuaian dengan bukti tertanda P-6, bersesuaian dengan keterangan Saksi Mulyadi M. Nur dan Orlin Winista jika Tergugat I menyewa Ruko objek sengketa kepada Penggugat I sejak tahun 2005 dan 2006;
- Bahwa sebagaimana bukti tertanda P-2 terbukti objek sengketa atas nama Para Penggugat yang diperoleh berdasarkan pembagian warisan dari Istri Penggugat I/Ibu kandung Penggugat I, II, III, IV, V dan VI sebagaimana bukti tertanda P-4, P-5 dan P-9, yang mana bukti kepemilikan tersebut tidak dapat dibantah dengan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, berdasarkan bukti P-6 terbukti Tergugat I menyewa Ruko objek kepada Penggugat sengketa dari tanggal 1 Januari 2005 sampai dengan tanggal 31 Desember 2006, maka terhitung sejak tanggal 1 Januari 2007 telah pula berakhir perjanjian sewa menyewa dan Para Tergugat tidak ada memberikan izin kepada Tergugat I untuk menempati atau mengusahi objek sengketa, dengan demikian terhitung sejak tanggal 1 Januari 2007 Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak

*Halaman 52 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempunyai hak lagi untuk menempati objek sengketa.

- Bahwa berdasarkan titik tolak dari penjelasan tersebut di atas pada pertimbangan permasalahan ketiga tentang perbuatan mewan hukum dihubungkan dengan perbuatan Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang telah terbukti terhitung sejak tanggal 1 Januari 2007 telah pula berakhir perjanjian sewa menyewa (bukti tertanda P-6) dan Para Tergugat tidak ada memerikan izin kepada Tergugat I untuk menempati atau mengusahai objek sengketa dan tidak mempunyai hak lagi untuk menempati objek sengketa, yang mana perbuatan Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut tidak ada alasan yang membenarkannya. Selain itu, perbuatan Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III juga melanggar hak subjektif Para Penggugat mengenai kepastian hukum atas Hak Kebendaan yang dimiliki Penggugat sehingga Para Penggugat tidak dapat menguasai atau mengusahai Ruko objek sengketa yang sepenuhnya miliknya. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat, perbuatan Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III masuk ke dalam kategori melanggar hak subjektif Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sehingga perbuatan Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

- Bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menilai apakah Tergugat I sebagai pembeli yang beritikad baik, maka untuk menilai pembeli beritikad baik harus merujuk Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan sebagaimana tercantum dalam Rumusan Kamar Perdata angka 4. Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai 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 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau

*Halaman 53 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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/Lurah setempat).
- didahului dengan penelitian mengenai status 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 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.
- Bahwa berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim juga akan menilai mengenai perbuatan Tergugat I yang mengetahui Ruko objek sengketa adalah milik Para Penggugat akan tetapi Tergugat I membeli Ruko tersebut bukan dari pemiliknya yang sah tidak lah dapat dinyatakan sebagai pembeli yang bertitikad baik dikarenakan jual beli tersebut tidak dilakukan secara tunai dan terang. Selain itu juga, terbukti jika Tergugat I mengetahui Tergugat II bukan lah pemilik yang sah terhadap Ruko objek sengketa namun meskipun Tergugat I mengetahuinya akan tetapi Tergugat I tetap membeli Ruko objek sengketa bukan dari pemiliknya yang sah (Para Penggugat) melainkan dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan satu persatu petitum Penggugat sebagaimana diuraikan di dalam pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1, oleh karena berkaitan dengan

Halaman 54 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petitum-petitum lainnya, maka akan dipertimbangkan tersendiri setelah Majelis mempertimbangkan petitum-petitum gugatan lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 yang menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 187, tanggal 14 Oktober 2005, atas nama pemegang hak : Muhammad Yatim Kaseh, Irwan Fahlevi, Fahri Reza, Yohana Ningsih, Zulfikar, Yayuk Sri Maidawati, Endang Sri Wardani adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut:

- Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 2 Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 187, tanggal 14 Oktober 2005, atas nama pemegang hak Para Penggugat (bukti tertanda P-2) sebagai akta otentik yang diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana rumusan Pasal 1870 KUHPerdara. Dengan adanya rumusan itu, maka hakim tidak perlu lagi menguji kebenarannya atau dengan kata lain, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna secara lahiriah baik formal maupun materiil sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya selama proses persidangan, yang apabila dihubungkan dengan proses pembuktian bukti tertanda P-2 belum pernah dibatalkan atau dinyatakan batal oleh Pengadilan, dan sepanjang proses persidangan Para Tergugat tidak dapat membantah sebaliknya terhadap bukti tertanda P-2 tersebut sehingga bukti berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 187, tanggal 14 Oktober 2005, atas nama pemegang hak Para Penggugat (bukti tertanda P-2) adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka dengan demikian petitum angka 2 adil dan beralasan hukum serta dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 yang menyatakan 1 (satu) petak tanah pekarangan seluas 110 M2 (seratus sepuluh meter persegi), yang di atasnya telah berdiri 1 (satu) unit bangunan ruko permanen, lantai II, lantai keramik, yang terletak di Dusun Tunong, Gampong Matangglumpangdua Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen, yang berbatas sebagai berikut:

- Utara dahulu dengan tanah pekarangan SHM Nomor 146 atas nama T.M. Nazar, sekarang dengan parit, ukuran 4,25 meter ;
- Selatan dengan tanah Negara, ukuran 4,25 meter ;

*Halaman 55 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat dengan tanah pekarangan SHM Nomor 186 atas nama Cut Efizar, ukuran 26 meter ;
- Timur dahulu dengan tanah pekarangan SHM Nomor 188 atas nama Cut Nazwati, sekarang atas nama Cut Nur Fuadi/Juniadi, ukuran 26 meter;

Adalah sah milik Para Penggugat, selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa petitum angka 3 Para Penggugat tersebut berkaitan dengan petitum angka 2, yang mana dalam Petitum angka 2 telah dikabulkan oleh Majelis Hakim terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 187, tanggal 14 Oktober 2005, atas nama pemegang hak: Muhammad Yatim Kaseh, Irwan Fahlevi, Fahri Reza, Yohana Ningsih, Zulfikar, Yayuk Sri Maidawati, Endang Sri Wardani adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
- Bahwa petitum angka 3 Para Penggugat ini juga berkaitan dengan permasalahan pertama pokok persengketaan dalam perkara *a quo*, yang mana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan tersendiri, oleh karena dalam pertimbangan pokok permasalahan pertama sengketa Majelis Hakim berkesimpulan terhadap objek sengketa adalah sah milik Para Penggugat yang belum pernah dialihkan kepada siapapun dan terdaftar dalam sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 187, tanggal 14 Oktober 2005, atas nama pemegang hak: Muhammad Yatim Kaseh, Irwan Fahlevi, Fahri Reza, Yohana Ningsih, Zulfikar, Yayuk Sri Maidawati, Endang Sri Wardani;
- Bahwa di dalam posita dan petitumnya Para Penggugat menjelaskan jika terhadap objek sengketa berlantai keramik, namun pada saat pemeriksaan setempat Majelis Hakim menemukan jika objek sengketa berlantai semen, sehingga dalam pertimbangan Majelis Hakim memperbaiki petitum Para Penggugat tersebut terhadap objek sengketa sebatas merubah redaksi tersebut, maka terhadap petitum primair point 3 dihubungkan dengan petitum subsidair yang memohon putusan yang seadil-adilnya, maka dalam hukum acara perdata dikenal sebagai tuntutan subsidier maka Hakim boleh menggunakan *ex aequo et bono* dengan catatan harus berdasarkan kelayakan atau kepatutan (*appropriateness*), yang mana kelayakan atau kepatutan yang dikabulkan itu masih berada dalam kerangka jiwa petitum primair dan dalil gugatan. Sehingga petitum angka tiga ini akan diperbaiki redaksinya oleh Majelis Hakim dalam batas

Halaman 56 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang jelas sehingga tujuan dari pemohon tetap dapat terpenuhi tanpa melanggar prinsip *ultra petita* atau mengabulkan permintaan melebihi dari apa yang diminta yaitu, yang mana berdasarkan bukti tertanda P-2 dan dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat, maka dengan demikian petitum angka 3 Para Penggugat ini dikabulkan oleh Majelis Hakim dengan memperbaiki redaksinya oleh Majelis Hakim di dalam pertimbangan dan amar putusan berdasarkan *ex aequo et bono* yaitu menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap 1 (satu) petak tanah pekarangan seluas 110 M2 (seratus sepuluh meter persegi), yang di atasnya telah berdiri 1 (satu) unit bangunan ruko permanen, lantai II, lantai semen, yang terletak di Dusun Tunong, Gampong Matangglumpangdua Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen, yang berbatas sebagai berikut:

- Utara dahulu dengan tanah pekarangan SHM Nomor 146 atas nama T.M. Nazar, sekarang dengan parit, ukuran 4,25 meter;
- Selatan dengan tanah Negara, ukuran 4,25 meter;
- Barat dengan tanah pekarangan SHM Nomor 186 atas nama Cut Efizar, ukuran 26 meter;
- Timur dahulu dengan tanah pekarangan SHM Nomor 188 atas nama Cut Nazwati, sekarang atas nama Cut Nur Fuadi/Juniadi, ukuran 26 meter;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka dengan demikian petitum angka 3 adil dan beralasan hukum serta dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 yang menyatakan jual beli atas tanah dan ruko objek perkara milik Para Penggugat antara Tergugat II selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa terhadap petitum angka 4 Para Penggugat tersebut berhubungan dengan permasalahan kedua pokok sengketa dan telah dipertimbangkan dalam pertimbangan tersebut pada pokoknya berdasarkan keterangan Saksi Mulyadi M. Nur dan Orlin Winista dihubungkan dengan alat bukti tertanda P-2, terbukti Ruko objek sengketa belum pernah dialihkan kepada pihak lain dan Para Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap objek sengketa, namun perbuatan Tergugat II yang telah mengalihkan/menjual Ruko objek sengketa kepada

Halaman 57 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir

### 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

Tergugat I bertentangan dengan hukum dikarenakan Tergugat II bukanlah orang berhak menjual Ruko objek sengketa karena Pemiliknya adalah Para Penggugat, dan Tergugat II mengakui jika Tergugat II tidak pernah mendapatkan kuasa dari Para Penggugat untuk mengalihkan/menjual Ruko objek sengketa;

- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka perbuatan Tergugat II yang telah menjual Ruko objek sengketa kepada Tergugat I tidak sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka dengan demikian petitum angka 4 adil dan beralasan hukum serta dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 yang menyatakan segala bentuk surat dan/atau akta yang dibuat oleh Tergugat II dengan Tergugat I sehubungan dengan jual beli atas tanah dan ruko objek perkara milik Para Penggugat tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa dikarenakan petitum angka 5 Para Penggugat ini berkaitan dengan petitum angka 2, 3 dan 4, dengan telah terbukti jika Para Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap Ruko objek sengketa dan perbuatan Tergugat II yang telah menjual Ruko objek sengketa kepada Tergugat I tidak sah menurut hukum, maka dengan demikian segala bentuk surat dan/atau akta yang dibuat oleh Tergugat II dengan Tergugat I sehubungan dengan jual beli atas tanah dan ruko objek perkara milik Para Penggugat tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka dengan demikian petitum angka 5 adil dan beralasan hukum serta dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 yang menyatakan tindakan Tergugat II dengan Tergugat I yang telah melakukan jual beli atas tanah dan ruko objek perkara adalah merupakan serangkaian perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum (*on recht matige daad*). Maka terhadap petitum ini telah dipertimbangkan secara tersendiri dalam pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas dalam pertimbangan pokok permasalahan/persengketaan ketiga yang mana telah terbukti Tergugat II telah terbukti mengalihkan/menjual Ruko objek sengketa milik Para Penggugat kepada Tergugat I tanpa seizin dan sepersetujuan dari Para Penggugat, Tergugat II telah beberapa kali menerima uang pembayaran dari Tergugat

*Halaman 58 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I (sebagaimana bukti tertanda T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6, T.I-7 dan T.I-1), yang mana perbuatan Tergugat II dan Tergugat I tersebut tidak ada alasan yang membenarkannya sehingga melanggar hak subjektif Para Penggugat dan perbuatan Tergugat II bertentangan dengan kewajiban hukumnya sehingga perbuatan Tergugat II dan Tergugat I tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka dengan demikian petitum angka 6 adil dan beralasan hukum serta dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 yang menyatakan tindakan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, serta anak Tergugat I yang masih belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir yang telah menempati ruko objek perkara milik Para Penggugat adalah merupakan serangkaian perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum (*Onrecht matige daad*), selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Pasal 1367 KUHPerdara menyatakan "... orangtua dan wali bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan oleh anak-anak yang belum dewasa, yang tinggal pada mereka dan terhadap kepada siapa mereka melakukan kekuasaan orangtua atau wali. Maka sudah sepatutnya anak Tergugat I yang belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir menjadi tanggungjawab Tergugat I;
- Bahwa petitum Para Penggugat pada angka 7 ini berkaitan dengan pokok permasalahan/sengketa keempat yang mana telah dipertimbangkan secara tersendiri pada pokoknya telah terbukti terhitung sejak tanggal 1 Januari 2007 telah pula berakhir perjanjian sewa menyewa objek sengketa antara Penggugat I dan Tergugat I (bukti tertanda P-6), dan seharusnya sejak tanggal 1 Januari 2007 tidak mempunyai hak lagi untuk menempati/mengusahi Ruko objek sengketa, namun sampai dengan saat ini Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, serta anak Tergugat I yang masih belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir masih menempati/tinggal dan mengusahi Ruko objek sengketa, maka perbuatan tersebut telah melanggar hak subjektif Para Penggugat sehingga perbuatan Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Halaman 59 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka dengan demikian petitum angka 7 adil dan beralasan hukum serta dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 yang menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah dijalankan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bireuen atas tanah dan ruko objek perkara adalah sah dan berharga dan Para Penggugat juga telah mengajukan Permohonan tersendiri sita jaminan terhadap objek sengketa, maka selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa dalam penyitaan perkara perdata harus berdasarkan sangkaan yang beralasan bahwa tergugat sedang berupaya mengalihkan barang-barangnya untuk menghindari gugatan Penggugat;
- Bahwa selama proses persidangan, berdasarkan alat bukti P-1 sampai dengan P-9 serta dihubungkan dengan keterangan keterangan Saksi Mulyadi M. Nur dan Orlin Winista dan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan pada tanggal 18 Januari 2024, tidak terbukti jika Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III berupaya untuk mengalihkan Ruko objek sengketa sebagaimana dalam Permohonan Sita Jaminan Para Penggugat. Dengan demikian, permohonan sita jaminan Para Penggugat dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 yang menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaarr bij voorraad*) walaupun Para Tergugat dan Para Turut Tergugat mengajukan Verzet, Banding dan Kasasi, maka selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut:

- Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) yang telah diatur pada Pasal 191 ayat (1) R.Bg., yang pada pokoknya menjelaskan "Pengadilan negeri dapat memerintahkan pelaksanaan putusan meskipun ada perlawanan atau banding jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang ditulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak besit";
- Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah diatur dalam R.Bg., serta telah diuraikan di Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) nomor 3 Tahun 1971,

Halaman 60 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir



syarat yang harus terpenuhi untuk mengabulkan putusan serta merta yaitu:

- a. Ada surat autentik atau tulisan tangan (*hanschrif*) yang menurut Undang-undang mempunyai kekuatan bukti;
- b. Ada keputusan yang sudah mempunyai kekuatan pasti (*in kracht van gewijsde*) sebelumnya yang menguntungkan pihak penggugat dan ada hubungannya dengan gugatan yang bersangkutan;
- c. Ada gugatan provisionil yang dikabulkan;
- d. Dalam sengketa-sengketa mengenai *bezitsrech*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, oleh karena gugatan *a quo* tidak terdapat syarat-syarat yang telah diatur dalam Pasal 191 ayat (1) R.Bg., maka petitum angka 9 tidak beralasan hukum oleh karena itu harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10 yang meminta agar Majelis Hakim menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materill secara tunai kepada Para Penggugat sebesar Rp455.000.000,00 (empat ratus lima puluh lima juta rupiah) setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, maka selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa telah terbukti jika Tergugat II secara melawan hukum telah mengalihkan Ruko objek sengketa kepada Tergugat I. Selain itu, terhitung sejak tanggal 1 Januari 2007 telah pula berakhir perjanjian sewa menyewa objek sengketa antara Penggugat I dan Tergugat I (bukti tertanda P-6), dan seharusnya sejak tanggal 1 Januari 2007 tidak mempunyai hak lagi untuk menempati/mengusahai Ruko objek sengketa. Ditempatinya/diusahainya objek sengketa oleh Tergugat I sejak tahun 2007 sampai dengan saat ini sehingga menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat;
- Bahwa sebagaimana bukti ternada P-6 harga sewa Ruko objek sengketa tersebut pada tahun 2005 dan 2006 sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah)/tahunnya sehingga Tergugat I telah membayar sewa kepada Penggugat I sebesar adalah Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) untuk dua tahun. Selanjutnya berdasarkan bukti P-8 terbukti jika pada tahun 2015 dan 2016 harga sewa Ruko yang berada bersebelahan dengan Ruko objek sengketa sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta)/pertahun;

Halaman 61 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 459 K/Sip/1975 tertanggal 18 September 1975 dengan kaidah hukum pada pokoknya menyatakan dalam surat gugatan baik posita maupun petitumnya menuntut agar Tergugat dihukum membayar uang ganti rugi kepada Penggugat. Hakim baru dapat mengabulkan tuntutan ganti rugi tersebut bila mana Penggugat dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian dan besarnya kerugian tersebut. Dengan demikian, maka berdasarkan posita Para Penggugat yang telah merinci besaran kerugian materil yang dialami dihubungkan bukti tertanda P-6 terbukti jika harga sewa Ruko objek sengketa tersebut pada tahun 2005 dan 2006 sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah)/tahunnya dan bukti P-8 terbukti jika pada tahun 2015 dan 2016 harga sewa Ruko yang berada bersebelahan dengan Ruko objek sengketa sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta)/pertahun, maka Majelis Hakim berkesimpulan dikarenakan sejak tahun 2007 Para Penggugat telah mengalami kerugian karena tidak dapat menikmati keuntungan dari Ruko objek sengketa milik Para Penggugat, sehingga Majelis Hakim menentukan besarnya kerugian Para Penggugat dengan perhitungan sebagai berikut:

1. Untuk masa sewa 2 (dua) tahun, terhitung sejak 01 Januari 2007 s/d 30 Desember 2008/tahun  $Rp15.000.000,00 \times 2 \text{ tahun} = Rp30.000.000,00$
2. Untuk masa sewa 2 (dua) tahun, terhitung sejak 01 Januari 2009 s/d 31 Desember 2010/tahun  $Rp20.000.000,00 \times 2 \text{ tahun} = Rp40.000.000,00$
3. Untuk masa sewa 2 (dua) tahun, terhitung sejak 01 Januari 2011 s/d 31 Desember 2012/tahun  $Rp20.000.000,00 \times 2 \text{ tahun} = Rp40.000.000,00$
4. Untuk masa sewa 2 (dua) tahun, terhitung sejak 01 Januari 2013 s/d 31 Desember 2014/tahun  $Rp22.500.000,00 \times 2 \text{ tahun} = Rp45.000.000,00$
5. Untuk masa sewa 2 (dua) tahun, terhitung sejak 01 Januari 2015 s/d 31 Desember 2016/tahun  $Rp25.000.000,00 \times 2 \text{ tahun} = Rp50.000.000,00$
6. Untuk masa sewa 2 (dua) tahun, terhitung sejak 01 Januari 2017 s/d 31 Desember 2018/tahun  $Rp25.000.000,00 \times 2 \text{ tahun} = Rp50.000.000,00$
7. Untuk masa sewa 2 (dua) tahun, terhitung sejak 01 Januari 2019 s/d 31 Desember 2020/tahun  $Rp30.000.000,00 \times 2 \text{ tahun} = Rp60.000.000,00$
8. Untuk masa sewa 2 (dua) tahun, terhitung sejak 01 Januari 2021 s/d 31

*Halaman 62 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 2022/tahun Rp35.000.000,00 x 2 tahun = Rp70.000.000,00

9. Untuk masa sewa 2 (dua) tahun, terhitung sejak 01 Januari 2023 s/d 31 Desember 2024/tahun Rp35.000.000,00 x 2 tahun = Rp70.000.000,00

- Bahwa dengan demikian, total kerugian materiil yang dialami Para Penggugat sejak tahun 2007 sampai dengan saat ini adalah sebesar Rp455.000.000,00 (empat ratus lima puluh lima juta rupiah). Oleh karena petitum nomor 10 terbukti menurut hukum, maka dengan demikian petitum angka 10 adil dan beralasan hukum serta dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 11 yang meminta agar Majelis Hakim menghukum Tergugat I dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan anak Tergugat I yang belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir untuk mengembalikan tanah dan ruko objek perkara kepada Para Penggugat secara utuh dalam keadaan kosong, dan terlepas dari jaminan dan ikatan apapun juga, selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Pasal 1367 KUHPerdara maka sudah sepatutnya anak Tergugat I yang belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir menjadi tanggungjawab Tergugat I;
- Bahwa petitum Para Penggugat pada angka 11 berkaitan dengan angka 2, 3, 6 dan 7 yang mana telah terbukti jika Para Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap objek sengketa dan telah pula terbukti jika Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum karena menempati/mengusahi Ruko objek sengketa. Maka sangat beralasan menurut hukum jika Ruko objek sengketa tersebut harus dikembalikan kepada pemiliknya sah yaitu Para Penggugat secara utuh dalam keadaan kosong dan terlepas dari jaminan dan ikatan apapun.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka dengan demikian petitum angka 11 adil dan beralasan hukum serta dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 12 yang meminta agar Majelis Hakim menghukum Para Turut Tergugat dan anak Tergugat I yang belum dewasa yang bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir untuk mentaati dan melaksanakan putusan perkara ini, selanjutnya dipertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa petitum Para Penggugat pada angka 12 berkaitan dengan angka 2, 3,

Halaman 63 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6, 7 dan 11 yang mana telah terbukti jika Para Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap objek sengketa dan telah pula terbukti jika Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III serta anak Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum. Sementara itu terhadap Turut Tergugat IV meskipun hanya dijadikan Turut Tergugat namun selama proses pembuktian pokok perkara Turut Tergugat IV tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga tidak beralasan jika Turut Tergugat IV dihukum untuk mematuhi isi Putusan. Dengan demikian, maka Majelis Hakim berkesimpulan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III serta anak Tergugat I yang belum dewasa yang menjadi tanggungjawab Tergugat I harus mematahui dan mentaati serta melaksanakan isi putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka dengan demikian petitum angka 12 adil dan beralasan hukum serta dapat dikabulkan untuk menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III serta anak Tergugat I yang belum dewasa yang menjadi tanggungjawab Tergugat I harus mematahui dan mentaati serta melaksanakan isi putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 13 yang memohon agar menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan anak Tergugat I yang belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir untuk membayar uang paksa (*dwang soom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), selanjutnya Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan Pasal 606 Huruf a Rv yang berbunyi “sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali ter hukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa (*dwangsom*).” Pasal 606 huruf b “apabila keputusan (hakim) tersebut tidak dipenuhi maka pihak lawan dari ter hukum berwenang untuk melaksanakan keputusan terhadap sejumlah uang paksa (*dwangsom*) yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak

Halaman 64 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

baru menurut hukum”;

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606 RV huruf a jelas bahwa yang dikecualikan dalam menjatuhkan *dwangsom* hanya terdapat pada putusan hakim yang hukuman pokoknya berupa pembayaran sejumlah uang saja. Berdasarkan praktik peradilan ketentuan tersebut sudah diperkuat oleh yurisprudensi Mahkamah Agung tertanggal 26 Februari 1973 No.793 K/SIP/1972 dalam perkara Thia Khun Tjhai melawan Tj Thiam Song alias Hartono Chandrawidjaja, dimana Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwasanya *dwangsom* (uang paksa) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang”. Dengan demikian, dapat disimpulkan semua perkara yang mengandung hukuman dapat dijatuhkan *dwangsom* (uang paksa), terkecuali hukuman yang dimaksudkan berupa pembayaran sejumlah uang. Dalam hal ini termasuk kemungkinan eksekusi riil atas suatu putusan sama sekali tidak menjadi halangan untuk menjatuhkan *dwangsom* sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 244 K/Pdt/2008 tertanggal 29 Desember 2008 yang menegaskan bahwasanya “kemungkinan eksekusi riil tidak menjadi halangan untuk menjatuhkan *dwangsom*;

- Berdasarkan Pasal 606 huruf a dan huruf b Rv tersebut *dwangsom* (uang paksa) yaitu hukuman yang dijatuhkan oleh hakim kepada salah satu pihak berupa pembayaran sejumlah uang, apabila hukuman pokok tidak dilaksanakan. Pada ketentuan dalam Pasal 606 huruf a dan huruf b maka terumuskan menjadi tiga hal yang menjadi hal yang perlu dipahami yang dimana merupakan sifat sekaligus sebagai prinsip dasar dari *dwangsom* (uang paksa) yaitu: 1. Melekat pada gugatan pokok, 2. Merupakan hukuman tambahan yang apabila hukuman pokok dalam putusan tersebut telah dilaksanakan maka dengan sendirinya *dwangsom* tidak mempunyai kekuatan hukum lagi, 3. Merupakan tekanan *psychis* (*dwang middelen*) kepada yang terhukum;

- Bahwa dengan demikian terdapat halangan untuk menjatuhkan *dwangsom* adalah adanya amar yang menghukum pembayaran sejumlah uang dan adanya amar penghukuman hukuman pokok dalam putusan tersebut;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 10 Para Penggugat yang meminta Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng

Halaman 65 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar kerugian materil kepada Para Penggugat dan telah pula dikabulkan oleh Majelis Hakim. Dengan demikian, terhadap petitum 13 Para Penggugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 14 Para Penggugat yaitu Meminta agar Majelis Hakim menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan anak Tergugat I yang belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini, maka akan dipertimbangkan Majelis Hakim dalam pertimbangan Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dengan demikian mengenai petitum angka 1 dari Para Penggugat sebelumnya yaitu mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena tidak seluruhnya atau hanya sebagian dari gugatan Penggugat yang dikabulkan, maka Majelis Hakim akan mengabulkan gugatan dari Penggugat untuk sebagian dan Majelis Hakim akan menolak gugatan dari Penggugat untuk selain dan selebihnya;

### **DALAM REKONVENSI:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi pada pokoknya adalah:

- Bahwa Pihak Tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi I dan Turut Tergugat Rekonvensi I/Tergugat II dalam Konvensi telah mengadakan kesepakatan perjanjian Tukar-menukar ruko masing-masing sehingga yang menjadi hak Pihak tergugat Rekonvensi I/Penggugat Konvensi I menjadi milik turut tergugat Rekonvensi I/Tergugat II dalam konvensi dan begitu juga sebaliknya dan tukar-menukar tersebut telah disetujui oleh ibu dari Turut Tergugat Rekonvensi I/Tergugat II dalam konvensi/mertua dari Tergugat Rekonvensi I/Penggugat I dalam konvensi;
- Bahwa atas dasar perbuatan Hukum tukar-menukar tersebut diatas, maka berpindah-lah kepemilikan dari kedua ruko milik masing-masing pihak dan atas dasar tersebut turut Tergugat Rekonvensi I/Tergugat II dalam konvensi menjual objek perkara kepada Penggugat Rekonvensi dengan harga Rp300.000.000.-

*Halaman 66 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga ratus juta rupiah) dan pembayarannya secara cicilan dan cicilan terakhir berjumlah Rp208.000.000.- (dua ratus delapann juta rupiah) dan sisanya akan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dalam konvensi lunasi sampai surat jual-beli atas objek perkara selesai dibuat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan rekonvensi tersebut, Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi telah mengemukakan hal-hal pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa alasan gugatan rekonvensi yang dikemukakan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi pada alenia ke 1 halaman 6, seluruhnya tidak berdasar sama sekali karena Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi tidak pernah melakukan perjanjian penukaran ruko dengan Turut Tergugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
- Bahwa terhadap alasan gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi alenia ke 2 halaman 6, adalah sama sekali tidak benar, dan tidak berdasarkan fakta hukum sama sekali. Tanggapan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi mengenai hal-hal tersebut telah cukup jelas dan terang Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi uraikan pada angka 5 jawaban dalam pokok perkara bagian konvensi di atas, maka secara *mutatis mutandis* mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban dalam Rekonvensi ini

Menimbang bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal sama seperti gugatan konvensi maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal menjadikan pertimbangan dalam gugatan konvensi dapat diberlakukan secara *mutatis mutandis* dalam pertimbangan dalam gugatan rekonvensi ini;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak di dalam gugatan Rekonvensi ini adalah apakah telah terjadi tukar menukar Ruko objek sengketa milik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi, sehingga akhirnya Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi telah mengalihkan objek sengketa berupa Ruko objek sengketa kepada Tergugat I Konvensi/ Tergugat I Rekonvensi dan

Halaman 67 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apakah perbuatan Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi yang telah mengalihkan/menjual Ruko objek sengketa kepada Tergugat I Konvensi/ Tergugat I Rekonvensi adalah sah menurut hukum?

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat Rekonvensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/Pasal 283 R.Bg Penggugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, yang mana alat bukti yang diajukan dalam gugatan Konvensi sekaligus juga menjadi alat bukti dalam mempertimbangkan gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan/pokok sengketa dalam gugatan Rekonvensi adalah hal yang sama dengan permasalahan kedua dan ketiga dalam gugatan Konvensi yang mana Majelis Hakim telah mempertimbangkan dengan berpendapat:

- Bahwa berdasarkan keterangan Saksi Mulyadi M. Nur dan Orlin Winista dihubungkan dengan alat bukti tertanda P-2 Konvensi, terbukti Ruko objek sengketa belum pernah dialihkan kepada pihak lain dan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah terhadap objek sengketa, namun perbuatan Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi yang telah mengalihkan/menjual Ruko objek sengketa kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi bertentangan dengan hukum dikarenakan Tergugat II bukanlah orang berhak menjual Ruko objek sengketa karena Pemiliknya adalah Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi, dan Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi mengakui jika Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi tidak pernah mendapatkan kuasa dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk mengalihkan/menjual Ruko objek sengketa;
- Bahwa telah juga terbukti dan menjadi dalil tetap, jika Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengetahui pemilik objek sengketa tersebut adalah Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi karena sejak tahun 2005-2006 Tergugat I Konvensi/ Tergugat Rekonvensi menyewa Ruko objek sengketa dari Penggugat I Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga berdasarkan hal tersebut maka Majelis Hakim berpendapat sejak awal Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi memang sudah mengetahui jika Tergugat I

*Halaman 68 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/ Penggugat Rekonvensi melakukan transaksi jual beli Ruko objek sengketa bukan dari pemilik sah;

- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan jika Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tidak pernah melakukan tukar menukar Ruko objek sengketa milik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Ruko milik Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi. Selain itu, terbukti Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi membeli Ruko objek sengketa dari Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi meskipun Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengetahui jika Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi bukanlah pemilik yang sah terhadap objek sengketa;

- Bahwa perbuatan Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi yang telah terbukti mengalihkan/menjual Ruko objek sengketa milik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi tanpa seizin dan sepersetujuan dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi meskipun Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengetahui jika tanah yang dialihkan/diperjual belikan tersebut adalah kepunyaan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi akan tetapi Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak memperdulikannya dan Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi telah beberapa kali menerima uang pembayaran dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi (sebagaimana bukti tertanda T.I-1, T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-5, T.I-6, T.I-7 dan T.I-1 Konvensi). Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat, perbuatan Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi masuk ke dalam kategori bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku juga melanggar hak subjektif Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi sehingga perbuatan Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

*Halaman 69 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dengan telah terjawabnya persoalan pokok dari gugatan rekonvensi ini, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu petitum gugatan rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1, oleh karena berkaitan dengan pembuktian atas petitum-petitum lain, maka akan dipertimbangkan tersendiri setelah pertimbangan petitum lainnya selesai;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan tukar-menukar objek perkara antara Tergugat I Rekonvensi dengan Turut Tergugat I Rekonvensi Sah menurut Hukum, yang mana baik dalam Konvensi dan Rekonvensi Tergugat I dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi melalui alat bukti surat dan saksi-saksinya tidak dapat membuktikan adanya perbuatan hukum tukar menukar Ruko objek sengketa antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi, maka dengan demikian petitum kedua Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan jual-beli objek perkara antara Tergugat I dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi adalah sah menurut Hukum, berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim dalam pertimbangan diatas jika perbuatan Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi yang telah terbukti mengalihkan/menjual Ruko objek sengketa milik Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanpa seizin dan sepersetujuan dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sehingga jual beli tersebut tidak dapat dinyatakan sah menurut hukum, dengan demikian petitum angka 3 tersebut tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan Penggugat rekonvensi sebagai Pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh Hukum. Majelis Hakim berpendapat mengenai perbuatan Tergugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi yang mengetahui Ruko objek sengketa

*Halaman 70 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah milik Para Penggugat akan tetapi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi membeli Ruko tersebut bukan dari pemiliknya yang sah tidak lah dapat dinyatakan sebagai pembeli yang bertitikad baik dikarenakan jual beli tersebut tidak dilakukan secara tunai dan terang. Selain itu juga, terbukti jika Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengetahui Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi bukanlah pemilik yang sah terhadap Ruko objek sengketa namun meskipun Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengetahuinya akan tetapi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tetap membeli Ruko objek sengketa bukan dari pemiliknya yang sah (Para Penggugat) melainkan dari Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi, maka dengan demikian petitum angka 4 ini ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 yang meminta agar Majelis Hakim menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi untuk menyelesaikan surat jual-beli atas objek perkara dimaksud, terhadap petitum ini berkaitan dengan petitum ke dua dan ketiga dalam rekonvensi, maka dengan telah ditolaknya petitum ke dua dan ketiga dalam rekonvensi maka dengan demikian petitum angka 5 ini ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 yang meminta agar Majelis Hakim menghukum dan memerintahkan kepada Tergugat I dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk melunasi sisa harga jual-beli objek perkara dimaksud, terhadap petitum ini berkaitan dengan petitum kedua, ketiga dan kelima dalam rekonvensi, maka dengan telah ditolaknya petitum kedua, ketiga dan kelima dalam rekonvensi maka dengan demikian petitum angka 6 ini ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 merupakan petitum subsider, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Putusan Hakim pasti mencerminkan keadilan bagi para pihak;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka seluruh petitum dari Tergugat I dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi menjadi tidak berdasar hak dan hukum sehingga secara keseluruhan harus ditolak;

### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:**

*Halaman 71 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*

#### **Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dari Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian sedangkan gugatan rekonvensi dari Tergugat I dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat III Rekonvensi ditolak seluruhnya, maka Tergugat I dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi serta Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang terdapat dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Pasal 164 HIR/284 RBg, Pasal 132a HIR/Pasal 157 R.Bg, ketentuan-ketentuan di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365 KUHPdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan:

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI:

#### **DALAM PROVISI;**

- Menolak gugatan provisi dari Para Penggugat;

#### **DALAM EKSEPSI;**

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

#### **DALAM POKOK PERKARA;**

1. Mengabulkan gugatan dari Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 187, tanggal 14 Oktober 2005, atas nama pemegang hak: Muhammad Yatim Kaseh, Irwan Fahlevi, Fahri Reza, Yohana Ningsih, Zulfikar, Yayuk Sri Maidawati, Endang Sri Wardani adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan 1 (satu) petak tanah pekarangan seluas 110 M2 (seratus sepuluh meter persegi), yang di atasnya telah berdiri 1 (satu) unit bangunan ruko permanen, lantai II, lantai semen, yang terletak di Dusun Tunong, Gampong

Halaman 72 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Matangglumpangdua Meunasah Dayah, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen, yang berbatas sebagai berikut:

- Utara dahulu dengan tanah pekarangan SHM Nomor 146 atas nama T.M. Nazar, sekarang dengan parit, ukuran 4,25 meter;
- Selatan dengan tanah Negara, ukuran 4,25 meter;
- Barat dengan tanah pekarangan SHM Nomor 186 atas nama Cut Efizar, ukuran 26 meter;
- Timur dahulu dengan tanah pekarangan SHM Nomor 188 atas nama Cut Nazwati, sekarang atas nama Cut Nur Fuadi/Juniadi, ukuran 26 meter;

Adalah sah milik Para Penggugat;

4. Menyatakan jual beli atas tanah dan ruko objek perkara milik Para Penggugat antara Tergugat II selaku Penjual dengan Tergugat I selaku Pembeli tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

5. Menyatakan segala bentuk surat dan/atau akta yang dibuat oleh Tergugat II dengan Tergugat I sehubungan dengan jual beli atas tanah dan ruko objek perkara milik Para Penggugat tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

6. Menyatakan tindakan Tergugat II dengan Tergugat I yang telah melakukan jual beli atas tanah dan ruko objek perkara adalah merupakan serangkaian perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*);

7. Menyatakan tindakan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, serta anak Tergugat I yang masih belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir yang telah menempati ruko objek perkara milik Para Penggugat adalah merupakan serangkaian perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum (*Onrechtmatige daad*);

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil secara tunai kepada Para Penggugat sejumlah Rp455.000.000,00 (*empat ratus lima puluh lima juta rupiah*) setelah putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

9. Menghukum Tergugat I dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan anak Tergugat I yang belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir untuk mengembalikan tanah dan ruko objek perkara kepada Para

*Halaman 73 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat secara utuh dalam keadaan kosong, dan terlepas dari jaminan dan ikatan apapun juga;

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan anak Tergugat I yang belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir untuk mentaati dan melaksanakan putusan perkara ini;

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan anak Tergugat I yang belum dewasa bernama Muhammad Zulfa Bin Syahmir untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

12. Menolak gugatan dari Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

## DALAM REKONVENSİ:

- Menolak gugatan dari Tergugat I dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ:

- Menghukum Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi/Turut Tergugat I Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp283.000,00 (dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bireuen, pada hari Rabu, tanggal 21 Februari 2024, oleh kami, Muhammad Luthfan Hadi Darus, S.H., sebagai Hakim Ketua, Fuady Primaharsa, S.H., M.H., dan Rahmi Warni, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 26 Februari 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Alian, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 74 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Fuady Primaharsa, S.H., MH.

Muhammad Luthfan Hadi Darus, S.H

Rahmi Warni, S.H

Panitera Pengganti,

Alian, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00;
2. ATK/Proses .....	:	Rp50.000,00;
3.....P	:	Rp113.000,00;
anggihan .....	:	
4.....P	:	Rp720.000,00;
NBP .....	:	
5.....M	:	Rp10.000,00;
aterai .....	:	
6.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi .....	:	
Jumlah .....	:	Rp283.000,00;

(dua ratus delapan puluh tiga ribu rupiah)

Halaman 75 dari 75 Putusan Perdata Gugatan Nomor 9/Pdt.G/2023/PN Bir