



PUTUSAN

Nomor 33/Pdt.G/2023/PN.Pmn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pariaman yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. ARNOLD EKA PUTRA**, Lahir di Padang, tanggal 09-07-1984, Laki-laki, Alamat Jalan Sumbawa K-4, RT.03/04, Kelurahan Ulak Karang Utara, Kecamatan Padang Barat, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, Agama Islam, Pekerjaan Advokat/Pengacara, Kewarganegaraan Indonesia, NIK. 1371044907840003;
- 2. RETNO SARI**, Lahir di Padang, tanggal 09-10-1986, Perempuan, Alamat Perumahan Graha Rebung NO. 5-G, RT.004/RW.004, Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, Agama Islam, sekarang beralamat Jalan Sumbawa K-4, RT.03/04, Kelurahan Ulak Karang Utara, Kecamatan Padang Barat, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, NIK. 1371044910860005;
- 3. RISA BETRIDA ESSAURA**, Lahir di Padang, tanggal 20-03-1989, Perempuan, Alamat Jalan Sumbawa K-9, RT.03/04, Kelurahan Ulak Karang Utara, Kecamatan Padang Barat, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, Agama Islam, Pekerjaan Notaris, Kewarganegaraan Indonesia, NIK. 1371046003890002;
- 4. BRIAN HARIADI**, Lahir di Padang, tanggal 03-03-1991, Laki-laki, Alamat Jalan Sumbawa K-4, RT.03/04, Kelurahan Ulak Karang Utara, Kecamatan Padang Barat, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, Agama Islam, Pekerjaan Wraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, NIK: 1371042403910003;
- 5. MUHAMMAD WILLY**, Lahir di Padang, tanggal 17-05-1997, Laki-laki, Alamat Jalan Sumbawa K-4, RT.03/04, Kelurahan Ulak Karang Utara, Kecamatan Padang Barat, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, Agama Islam, Pekerjaan Advokat/Pengacara, Kewarganegaraan Indonesia, NIK. 1371041705970002;

Kesemuanya adalah pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik No. 5072/Nagari Lubuk Alung, yang digambarkan dengan Surat Ukur Tanggal 10-02-2012, No. 00015/2012, seluas 27.660 M2;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu H. BAKRI ABDULLAH, S.H. ZAINIATI,SH., M.H. dan HERLINA, S.H, Kesemuanya Advokat/Pengacara beralamat di Jalan Sumbawa No. K.4 Wisma Indah I, RT.003/RW.004 Ulak Karang Padang, Kecamatan Padang Barat, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, berdasarkan Surat Kuasa

Hal. 1 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Khusus tanggal 22 Mei 2023 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Pariaman pada hari Rabu, tanggal 24 Mei 2023, di bawah Register Nomor 168/SK/Pdt/V/2023/PN.Pmn., untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**;

Lawan:

1. **SYAFRI YENDRA**, Laki-laki, Umur \pm 50 tahun, Alamat Gantiang Koto Baru, Kecamatan Lubuk Alung, Kabupaten Padang Pariaman, Agama Islam, Pekerjaan Tani/pekebun, NIK :1305011006720001;
2. **SUHERMAN**, Laki-laki, Umur \pm 54 tahun, Alamat Korong Palayangan Balah Hilir, Nagari Balah Hilir, Kecamatan Lubuk Alung, Kabupaten Padang Pariaman, Agama Islam, Pekerjaan Buruh Harian Lepas, NIK. 1305010511690005; Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya yaitu ABD. HAMID, S.H., M.H. EKA SAPUTRA, S.H. dan ROMI KURNIA RAMADHAN, S.H. Kesemuanya Advokat/Pengacara yang tergabung pada Kantor Hukum Abd. Hamid Nasution, S.H., M.H. dan Rekan, beralamat di Komplek Perumahan Madani Jl. Asra Blok F.18, Kelurahan Lingkuang Aua, Kecamatan Pasaman, Kabupaten Pasaman Barat, Provinsi Sumatera Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Pariaman pada hari Senin, tanggal 14 Agustus 2023, di bawah Register Nomor 245/SK/Pdt/VIII/2023/PN.Pmn, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I dan II**;
3. **YOHANNES RONDUNOWU**, Laki-laki, Umur \pm 54 tahun, Alamat Kantor Wali Nagari Lubuk Alung, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta; Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya JOHANNES LUBIS, S.H., M.H., Advokat atau Penasihat Hukum yang beralamat/ berkantor di Jalan Komplek Kamela Permai Kuranji, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Juli 2023 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Pariaman pada hari Selasa, tanggal 11 Juli 2023, di bawah Register Nomor 211/SK/Pdt/VII/2023/PN.Pmn., untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;
4. **ELGAYANTI**, Notaris/PPAT di Padang, Berkedudukan di jalan Samarinda Blok G No 15 kelurahan Ulak karang Utara - Kota Padang, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;
5. **Kepala Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Republik Indonesia**, C.q Kepala Wilayah Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) propinsi Sumatera Barat c.q Kepala Kantor Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Padang Pariaman dengan alamat jalan Parit Malintang, Kecamatan Enam Lingkung, Kabupaten Padang Pariaman;

Hal. 2 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya ARINI PUTRI LAURYA, S.H., M.H. FEBTA ZARMILA, S.H. ZULMASRI, S.H. HENGKI SETIAWAN, S.Si. ELA NURLAELAWATI, S.H., M .H. AULIA ZIKRULLAH, S.H. WIDYA ARZIL RIGITA, S.H. OPIA RENDRA, S.H. ROMI IRWAN PUTRA, S.H. ADE AGUSTIA PUTRI, S.H. IBNU RAFI'I, S.H. YOZI ARDIAN, S.H., M.H. JINGGA MULIA, S.H. dan RISCHA PRAMANITA, S.E. Kesemuanya adalah Pegawai pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Padang Pariaman, beralamat di Korong Padang Baru Nagari Parit Malintang Kecamatan Enam Lingkung Kabupaten Padang Pariaman, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 963/SK.13.05/VI/2023, tanggal 19 Juni 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pariaman pada hari Kamis, tanggal 13 Juli 2023, di bawah Register Nomor 217/SK/Pdt/VIII/2023/PN Prm. untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V**;

6. **Pemerintah RI, c/q Kementerian PUPR, c/q Direktorat Jenderal Bebas Hambatan, c/q PPK Pengadaan Tanah jalan Tol Ruas Padang-Pekanbaru seksi Padang-Kapalo Hilalang, dengan alamat Jalan Azizi No. A11 Kelurahan Andalas Kecamatan Padang Timur Kota Padang, Selanjutnya disebut TERGUGAT VI**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pariaman pada tanggal 29 Mei 2023 dalam Register Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah yang terletak di Nagari Lubuk Alung, Kecamatan Lubuk Alung, Kabupaten Padang Pariaman, yang mana tanah tersebut diperoleh oleh para Penggugat dengan cara dibeli sebagaimana dimaksud Akta Jual Beli No. 284/2012, pada hari Kamis, Tanggal 9 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan EMRIZA, SH PPAT di Padang Pariaman, tanah mana saat ini dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No.5072/Nagari Lubuk Alung, yang digambarkan dengan Surat Ukur Tanggal 10-02-2012, No.00015/2012, seluas 27.660 M2 atas nama para Penggugat (1. ARNOLD EKA PUTRA 2. RETNO SARI, 3. RISA BETRIDA ESSAURA, 4. BRIAN HARIADI, 5. MUHAMMAD WILLY);

1. Bahwa pada saat jual beli tanah tersebut dilakukan oleh penjual YOHANES RONDONUWU, EMMA dan Asnimar selaku pemilik tanah berserta bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah tersebut telah dijual kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 284/2012, pada hari Kamis, Tanggal 9 Agustus 2012 dan pada saat itu berdiri dua buah rumah dalam keadaan kosong sehingga

Hal. 3 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedua rumah tersebut termasuk objek jual beli antara penjual dengan pembeli (Penggugat) tidak ada satu pun yang menyanggah dan membantah pada saat serah terima tanah dan rumah tersebut;

2. Bahwa yang menjadi objek sengketa sekarang ini adalah dua (2) unit rumah semi permanen dan satu lagi rumah kayu berdiri diatas tanah Penggugat. Yang telah dilakukan jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 284/2012, pada hari Kamis, Tanggal 9 Agustus 2012;
3. Bahwa Penggugat Merasa tertipu/dirugikan oleh Tergugat I (SYAFRI YENDRA) dan tergugat II (Suherman) dengan adanya Akta perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II No. 22 Tanggal 21 Maret 2022 dan No.23 Tanggal 21 Maret 2022, yang dibuat dihadapan ELGAYANTI, SH. M.Kn Notaris di Padang (Tergugat IV), yang mana inti materi/isi dari perdamaian tersebut bertentangan dengan Akta Jual Beli No. 284/2012, pada hari Kamis, Tanggal 9 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan EMRIZA, SH PPAT di Padang Pariaman dan juga bertentangan dengan Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri kls I.B Padang Pariaman No. 39/Pdt.G/2022/Pn-Pnm Tanggal 23 Februari 2023;
4. Bahwa diatas tanah (SHM No. 5072) berdiri 2 (dua) unit rumah semi permanen dan 1 (satu) unit rumah kayu pemilik asalnya adalah milik penjual YOHANES RONDONUWU, EMMA dan Asnimar dan rumah tersebut telah dijual kepada Penggugat dan diserahkan terimakan dalam keadaan kosong kemudian pada tahun 2021 tanah tersebut terkena Proyek Jalan Tol Tergugat I (SYAFRI YENDRA) dan tergugat II (Suherman) mengaku-ngaku kepada Tim Satgas A sebagai pemilik rumah tersebut diluar sepengetahuandan tanpa seizin Penggugat sebagai pemilik rumah diatas tanah milik Penggugat SHM No. 5072, dengan batas sepadan sebagai berikut:

- Sebelah Barat berbatas dengan kawan tanah ini juga (SHM No. 5072);
- Sebelah Timur berbatas dengan kawan tanah ini juga (SHM No. 5072);
- Sebelah Selatan berbatas dengan kawan tanah ini juga (SHM No. 5072);
- Sebelah Utara berbatas dengan jalan desa pelayangan;

Selanjutnya objek perkara rumah bidang I;

Bahwa begitu juga dengan Tergugat II (SUHERMAN), sekitar tahun 2021 juga mengaku-ngaku sebagai pemilik salah satu rumah kayu diatas tanah milik penggugat SHM No.5072, dengan batas sepadan sebagai berikut:

- Sebelah Barat berbatas dengan kawan tanah ini juga (SHM No. 5072);
- Sebelah Timur berbatas dengan kawan tanah ini juga (SHM No. 5072);
- Sebelah Selatan berbatas dengan kawan tanah ini juga (SHM No. 5072);
- Sebelah Utara berbatas dengan kawan tanah ini juga (SHM No. 5072);

Selanjutnya objek perkara bidang II;

Hal. 4 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa objek sengketa bidang I dan objek sengketa bidang II berdiri diatas tanah milik Penggugat dengan SHM No.5072/Nagari Lubuk Alung, yang digambarkan dengan Surat Ukur Tanggal 10-02-2012, No.00015/2012, seluas 27.660 M2 atas nama para Penggugat, termasuk bagian dari tanah yang terkena Proyek jalan Tol Padang-Sicincin di NIS 10;
6. Bahwa pada tanggal 23 Februari 2023 pemilik tanah asal SHM No. 5072 yaitu yang bernama EMMA telah mengajukan gugatan kepada Penggugat dan kepada YOHANES RONDONUWU selaku tergugat I ke pengadilan Negeri Pariaman yang dikenal perdata No.39/Pdt.G/2022/Pn-Pnn Tanggal 23 Februari 2023. Dan kemudian perkara tersebut berdamai di Pengadilan Negeri Pariaman yang mana penggugat Emma dan YOHANES RONDONUWU mengakui dengan sebenarnya dihadapan Persidangan Pengadilan Negeri Pariaman Perkara Perdata Nomor: 39/Pdt.G/2022/Pn Pmn, bahwa Akta Jual Beli No.284/2012, pada hari Kamis, Tanggal 9 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan EMRIZA, SH PPAT di Padang Pariaman adalah sah secara hukum;
7. Bahwa dengan adanya Perdamaian Penggugat dengan EMMA dan YOHANES RONDONUWU selaku pemilik asal tanah dan bangunan tersebut sehingga kedua rumah objek sengketa, Penggugat merasa tertipu/dirugikan oleh Tergugat I (SYAFRI YENDRA) dan dengan adanya Akta Perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat I No. 22 Tanggal 21 Maret 2022, yang dibuat dihadapan ELGAYANTI, SH. M.Kn Notaris di Padang (Tergugat IV), yang mana inti materi/isi dari perdamaian tersebut bertentangan dengan Akta Jual Beli No. 284/2012, pada hari Kamis, Tanggal 9 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan EMRIZA, SH PPAT di Padang Pariaman dan juga bertentangan Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri kls I.B Padang Pariaman, Perdata No. 39/Pdt.G/2022/Pn-Pnn Tanggal 23 Februari 2023;

Bahwa begitu juga dengan objek sengketa dengan Tergugat II, Penggugat juga merasa tertipu/dirugikan oleh Tergugat II (SUHERMAN) dengan Akta perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat II, No. 23 Tanggal 21 Maret 2022, yang dibuat dihadapan ELGAYANTI, SH. M.Kn Notaris di Padang (Tergugat IV), yang mana inti materi/isi dari perdamaian tersebut juga bertentangan dengan Akta Jual Beli No. 284/2012, pada hari Kamis, Tanggal 9 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan EMRIZA,SH PPAT di Padang Pariaman dan juga bertentangan dengan Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri kls I.B Padang Pariaman Perdata No. 39/Pdt.G/2022/Pn-Pnn Tanggal 23 Februari 2023;

Bahwa sebagaimana uraian-uraian tersebut diatas objek sengketa Tergugat I dan Tergugat II, merupakan bagian hak Penggugat dari SHM No. 5072 yang mana pemilik asalnya adalah YOHANES RONDONUWU, EMMA dan ASNIMAR, bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 284/2012, SHM No. 5072 jual beli tersebut objek

Hal. 5 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa beralih menjadi hak milik Penggugat, dan tanah berikut bangunan dan apa yang diatas tanah tersebut diatas tanah SHM No.5072 tidak ada hubungannya sama sekali dengan Tergugat I maupun Tergugat II, selanjutnya sebagaimana ditentukan oleh hukum pertanahan maupun Akta Jual Beli a quo, jual beli meliputi tanah pertanian, berikut segala sesuatu yang ada atau yang akan ada diatasnya yang menurut undang-undang dianggap sebagai benda tidak bergerak (tetap), dengan kata lain 2 (dua) unit rumah semi permanen (objek sengketa bidang I dan II atau objek sengketa Tergugat I dan Tergugat II) yang berdiri diatas tanah SHM No. 5072, merupakan bagian dari objek jual beli merupakan hak Penggugat sepenuhnya;

Bahwa karena sangat beralasan hukum Akta Perdamaian No. 22 Tanggal 21 Maret 2022 dan Akta Perdamaian No. 23 Tanggal 21 Maret 2022 keduanya dibuat dihadapan ELGAYANTI, SH.M.Kn Notaris di Padang (Tergugat IV) dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat IV yang merugikan Penggugat sebagai pemilik sah diatas tanah objek sengketa, dan sungguh patut menurut hukum Akta perdamaian No. 22 Tanggal 21 Maret 2022 dan Akta perdamaian No. 23 Tanggal 21 Maret 2022 keduanya dibuat dihadapan ELGAYANTI, SH.M.Kn Notaris di Padang (Tergugat IV) dinyatakan lumpuh (*buiten effect*) dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

8. Bahwa karena Akta Perdamaian No. 22 Tanggal 21 Maret 2022 dan Akta Perdamaian No. 23 Tanggal 21 Maret 2022, dinyatakan lumpuh (*buiten effect*) dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sungguh patut menurut hukum, menghukum Tergugat V dan VI untuk tidak melakukan proses verifikasi dan tidak membayarkan ganti kerugian kepada Tergugat I dan tergugat II, terhadap 2 (dua) unit rumah (objek sengketa bidang I dan II) yang berdiri rumah dan tanaman diatas tanah Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik No. 5072 dan segala sesuatu yang ada diatas SHM tersebut adalah hak Penggugat sepenuhnya;
9. Bahwa selanjutnya karena Akta Perdamaian No. 22 Tanggal 21 Maret 2022 dan Akta Perdamaian No. 23 Tanggal 21 Maret 2022 keduanya dibuat dihadapan ELGAYANTI, SH.M.Kn Notaris di Padang (Tergugat IV) dinyatakan lumpuh (*buiten effect*), sungguh patut dan beralasan hukum untuk menghukum Tergugat V dan VI untuk melakukan proses verifikasi berkaitan dengan pembebasan tanah untuk proyek jalan tol Padang-Sicincin kepada Penggugat terhadap ganti rugi 2 (dua) unit rumah (objek sengketa bidang I dan II) yang berdiri diatas tanah hak milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik No. 5072/Nagari Lubuk Alung, yang digambarkan dengan Surat Ukur Tanggal 10-02-2012, No. 00015/2012, seluas 27.660 M2, dan juga menghukum Tergugat V dan VI untuk membayarkan ganti kerugian kepada Penggugat, terhadap ke 2 (dua) unit rumah (objek sengketa

Hal. 6 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bidang I dan II) karena segala yang ada diatas SHM No. 5072 tersebut adalah hak milik Penggugat sepenuhnya pada saat dilakukan jual beli;

10. Bahwa Penggugat juga merasa khawatir terhadap iktikad tidak baik Para Tergugat dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka sungguh patut dan beralasan hukum Para Tergugat juga dihukum untuk membayar uang paksa (*Dwangson*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari apabila para Tergugat lalai atau terlambat dalam melaksanakan putusan ini, terhitung sejak perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini berdasarkan bukti yang kuat menurut Hukum, maka cukup beralasan hukum kiranya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun Tergugat banding, kasasi, verzet (uit voebaar bij voraad);
12. Bahwa karena Penggugat telah dapat membuktikan gugatannya dan Para Tergugat berada dipihak yang kalah, maka sudah sepatutnya Para Tergugat juga dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Berdasarkan uraian-uraian Penggugat di atas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pariaman yang memeriksa perkara a quo, Kiranya dapat memanggil kami kedua belah pihak yang berperkara untuk menghadiri persidangan pada suatu hari yang Bapak/Ibu tentukan dan selanjutnya memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah sebagai hukum Akta Jual Beli No. 284/2012, pada hari Kamis, Tanggal 9 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan EMRIZA, SH PPAT di Padang Pariaman, dan juga sah sebagai hukum Sertifikat Hak Milik No. 5072/Nagari Lubuk Alung, yang digambarkan dengan Surat Ukur Tanggal 10-02-2012, No. 00015/2012, seluas 27.660 M2 atas nama Penggugat (1. ARNOLD EKA PUTRA 2. RETNO SARI, 3. RISA BETRIDA ESSAURA, 4. BRIAN HARIADI, 5. MUHAMMAD WILLY);
3. Menyatakan sah sebagai hukum objek sengketa bidang I dan objek sengketa bidang II berdiri diatas tanah dengan SHM No.5072/Nagari Lubuk Alung, yang digambarkan dengan Surat Ukur Tanggal 10-02-2012, No. 00015/2012, seluas 27.660 M2 atas nama Penggugat, termasuk bagian dari tanah yang terkena proyek jalan Tol Padang-Sicincin di NIS 10;
4. Menyatakan sah sebagai hukum putusan perdamaian Pengadilan Negeri kls I.B Padang Pariaman Perdata No. 39/Pdt.G/2022/Pn- Pnn Tanggal 23 Februari 2023;
5. Menyatakan;

Hal. 7 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta perdamaian No. 22 Tanggal 21 Maret 2022 antara Penggugat dengan Tergugat I (SYAFRI YENDRA) yang dibuat dihadapan ELGAYANTI, SH. M.Kn Notaris di Padang (Tergugat IV);

Akta perdamaian No. 23 Tanggal 21 Maret 2022 antara Penggugat dengan Tergugat II (SUHERMAN) yang dibuat dihadapan ELGAYANTI, SH. M.Kn Notaris di Padang (Tergugat IV);

Bertentangan dengan Akta Jual Beli No. 284/2012, pada hari Kamis, Tanggal 9 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan EMRIZA, SH PPAT di Padang Pariaman dan juga bertentangan dengan putusan perdamaian Pengadilan Negeri kls I.B Padang Pariaman Perdata No. 39/Pdt.G/2022/Pn-Pnn Tanggal 23 Februari 2023;

6. Menyatakan:

Akta perdamaian No. 22 Tanggal 21 Maret 2022 antara Penggugat dengan Tergugat I (SYAFRI YENDRA) yang dibuat dihadapan ELGAYANTI, SH. M.Kn Notaris di Padang (Tergugat IV) dan;

Akta perdamaian No. 23 Tanggal 21 Maret 2022 antara Penggugat dengan Tergugat II (SUHERMAN) yang dibuat dihadapan ELGAYANTI, SH. M.Kn Notaris di Padang (Tergugat IV);

Merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III dan IV;

7. Menyatakan lumpuh (*buiten effect*) dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Akta perdamaian No. 22 Tanggal 21 Maret 2022 antara Penggugat dengan Tergugat I (SYAFRI YENDRA) yang dibuat dihadapan ELGAYANTI, SH. M.Kn Notaris di Padang (Tergugat IV);

Akta perdamaian No. 23 Tanggal 21 Maret 2022 antara Penggugat dengan Tergugat II (SUHERMAN) yang dibuat dihadapan ELGAYANTI, SH. M.Kn Notaris di Padang (Tergugat IV);

8. Menghukum Tergugat V dan VI untuk tidak melakukan proses verifikasi dan tidak membayarkan ganti kerugian kepada Tergugat I dan tergugat II, terhadap 2 (dua) unit rumah (objek sengketa bidang I dan II) yang berdiri diatas tanah Sertifikat Hak Milik No. 5072 dan segala sesuatu yang ada diatas SHM tersebut adalah hak Penggugat sepenuhnya;

9. Menghukum Tergugat V dan VI untuk melakukan proses verifikasi berkaitan dengan pembebasan tanah untuk proyek jalan tol Padang-Sicincin kepada Penggugat terhadap ganti rugi 2 (dua) unit rumah (objek sengketa bidang I dan II) yang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik No. 5072/Nagari Lubuk Alung, yang digambarkan dengan Surat Ukur Tanggal 10-02-2012, No. 00015/2012, seluas 27.660 M2, dan juga menghukum Tergugat V dan VI untuk membayarkan ganti kerugian kepada Penggugat, terhadap ke 2 (dua) unit rumah (objek sengketa

Hal. 8 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn

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

bidang I dan II) karena segala yang ada diatas SHM No. 5072 tersebut adalah hak Penggugat sepenuhnya;

10. Menghukum bahwa apabila Tergugat V dan VI lalai melaksanakan petitum angka 8 dan 9, dapat dilakukan upaya paksa (*eksekusi*) dengan meminta bantuan TNI, POLRI dan alat keamanan Negara lainnya;
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*Dwangson*) kepada Peggugat sebesar Rp5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap hari apabila Para Tergugat lalai atau terlambat dalam melaksanakan putusan ini, terhitung sejak perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap, apabila ingkar, maka dapat dilakukan upaya paksa (*eksekusi*) dengan bantuan aparat keamanan Negara (TNI dan Polri);
12. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada banding, kasasi dan verzet (*uit voebaar bij voraad*);
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Apabila Majelis hakim berpendapat lain, mohon memberikan Putusan Yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Para Penggugat, pihak Tergugat I dan II, pihak Tergugat III serta pihak Tergugat V, masing-masing menghadap Kuasanya tersebut diatas, sedangkan pihak Tergugat IV dan pihak Tergugat VI tidak hadir menghadap kepersidangan, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa terhadap ketidakhadiran Tergugat IV dan Tergugat VI, oleh karena telah dipanggil secara sah dan patut maka tidak dilakukan pemanggilan lagi, dan dianggap sudah mencapai batas toleransi yang diberikan yang mendasarkan kepada prinsip *fair trial dan audi alteram partem* sesuai dengan Pasal 149 ayat (1) RBg/ 125 HIR *juncto* Pasal 150 RBg/ 126 HIR, maka Majelis menganggap pihak Tergugat 6 dan Tergugat 9 yang tidak hadir tersebut tidak menggunakan haknya dalam perkara aquo, dan terhadap perkara a quo diputus secara *contradictoir*;

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 Muhammad Affan, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Pariaman sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Juli 2023 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2022 maka persidangan dilanjutkan secara elektronik;

Hal. 9 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI;

1. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya adalah ketidakjelasan dalam mendeskripsikan, menerangkan, dan menentukan hal yang menjadi dasar gugatan "*obscur libel fundamentum petendi*" yakni Penggugat tidak menguraikan secara rinci seperti apa dan bagaimana pada sebenarnya perbuatan itu dapat dikualifikasikan sebagai melawan hukum, sehingga berdasarkan hal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;
2. Bahwa Penggugat tidak menarik Emma dan Asnimar selaku pihak yang diakui Penggugat sebagai penjual tanah dan rumah atas objek perkara a quo, serta Trisna Teti selaku pihak yang juga menghuni dan mempunyai hak atas rumah dimaksud, padahal Emma dan Asnimar maupun Trisna Teti mempunyai kepentingan untuk membuktikan status kepemilikan tanah dan rumah tersebut. Sehingga dengan tidak diikutsertakannya Emma, Asnimar, dan Trisna Teti sebagai Tergugat, maka pihak-pihak dalam gugatan a quo dapat dikatakan tidak lengkap dan tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan sehingga gugatan mengandung cacat "*error in persona*" dalam bentuk "*plurium litis consortium*";

II. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa menolak dalil Pengugat, kecuali yang diakui kebenarannya;
2. Bahwa benar semua yang diterangkan Penggugat sebagaimana dimaksud pada posita angka 1, akan tetapi tidak benar apabila rumah yang dimaksud dalam perkara a quo diterangkan dalam keadaan kosong dan tidak benar pula sepenuhnya yang diterangkan oleh Penggugat bahwa tidak ada satupun yang menyanggah dan membantah pada saat serah terima tanah dan rumah tersebut, melainkan rumah tersebut dihuni oleh masing-masing satu keluarga dari Tergugat I dan Tergugat II, serta pada saat jual beli dilaksanakan tidak atau tanpa sepengetahuan dari Tergugat I dan Tergugat II. Oleh sebab itulah awal persengketaan antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Penggugat yang melatarbelakangi perlunya dibuat semacam kesepakatan atau perdamaian untuk pembayaran ganti kerugian terhadap rumah Tergugat I dan Tergugat II guna menghindari perkara yang akan menghambat proses pendaftaran Sertipikat pada waktu itu;
3. Bahwa objek sengketa berupa dua buah rumah semi permanen sebagaimana dimaksud penggugat pada posita angka 2 adalah tidak benar, melainkan

Hal. 10 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah dimaksud faktanya adalah rumah permanen yang mana terdiri dari pondasi yang kuat, dinding dari batu bata/batako serta memiliki atap dan lantai;

4. Bahwa sejatinya Akta Perdamaian sebagaimana dimaksud oleh Penggugat pada posita angka 3 yang disepakati oleh masing-masing Tergugat I dan II bersama-sama dengan Penggugat merupakan bentuk alternatif penyelesaian sengketa dan dibuat dengan sebuah tujuan yang mulia yakni bagaimana baik antara Tergugat I dengan Penggugat maupun Tergugat II dengan Penggugat bersepakat untuk menyelesaikan sengketa tanpa harus berperkara di Pengadilan, yang mana hal ini sejalan dengan maksud Pasal 1851 KUHPerdara;
5. Bahwa lebih lanjut dalam Pasal 1858 KUHPerdara, menyatakan yang pada intinya bahwa "Suatu perdamaian mempunyai kekuatan seperti suatu keputusan hakim pada tingkat akhir sehingga perdamaian itu tidak dapat dibatalkan dengan alasan bahwa terjadi kekeliruan mengenai hukum atau dengan alasan bahwa salah satu pihak merasa dirugikan. Tegasnya bahwa perdamaian mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);
6. Bahwa sebelumnya salah satu Penggugat yaitu Brian Hariadi juga telah mengakui hak kepemilikan atas rumah Tergugat I dan Tergugat II melalui sebuah Surat Pernyataan mengenai pengurusan surat-surat untuk persyaratan pengambilan uang ganti kerugian yang dibuat tertanggal 13 April 2023 di Pariaman (bukti terlampir);
7. Bahwa selain itu, dipandang aneh apabila Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Pariaman guna mempermasalahkan keabsahan akta Perdamaian sebagaimana yang dimaksudkan Penggugat pada posita angka 3, karena mengapa bukan pada saat tahap perancangan atau penandatanganan akta perdamaian tersebut Penggugat mempersoalkannya;
8. Bahwa dalam hal ini jelas Penggugat tidak beritikad baik karena pengajuan gugatan tersebut hanyalah akal-akalan dari penggugat selain dikarenakan untuk menghindari kewajibannya yang timbul dari Akta Perdamaian tersebut dan mungkin saja Penggugat tergiur dengan besaran uang kompensasi yang diberikan pemerintah;

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana yang telah kami uraikan di atas, maka selanjutnya kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan hukuman sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI;

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Hal. 11 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan berdasarkan hukum bahwa dalil gugatan Penggugat yang tidak merincikan bentuk dari perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas (*duidelijk*). Sehingga gugatan pantas disebut tidak jelas atau kabur (*obsuur libel fundamentum petendi*);
- Menyatakan berdasarkan hukum bahwa tidak diikutsertakannya Emma dan Asnimar maupun Trisna Teti sebagai Tergugat, maka jelas gugatan ini mengandung cacat formil dikarenakan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

II. DALAM POKOK PERKARA;

PRIMAIR;

- Menerima dan mengabulkan seluruh jawaban Tergugat I dan Tergugat II;
- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet oventkelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

SUBSIDAIR;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban sekaligus dupliknya sebagai berikut:

Bahwa tergugat III adalah dulunya pemilik tanah beserta bangunan dan apa yang ada di atas tanah sertifikat Hak Milik 5072 dengan luas 27.660m², yang dulunya tanah tersebut adalah Hak milik Kakek Tergugat III yang bernama ZAKARIA gelar Dt. Bungsu dengan telah meninggal ZAKARIA Gelar Dt. Bungsu tersebut, kemudian anak kandungnya selaku Ahli Waris yang bernama ROHANIS, ASNIMAR dan EMMA bermohon kepada BPN Kabupaten Padang Pariaman untuk dapat menerbitkan Sertifikat tanah Hak milik tersebut ke atas nama ROHANIS, ASNIMAR Dan ASNIMAR;

Bahwa setelah terbitnya Sertifikat Hak milik 5072 ke atas nama ahli waris ZAKARIA gelar Dt. BUNGSU (alm) yang bernama ROHANIS, EMMA, ASNIMAR dan kemudian tanah tersebut di jual oleh ROHANIS, EMMA dan ASNIMAR kepada Para Penggugat dihadapan EMRIZAL, SH Notaris/PPAT di Padang Pariaman berdasarkan Akata Jual Beli Nomor 248/2012 pada tanggal 09 Agustus 2012, bahwa pada saat jual beli tanah tersebut penjual tanah yang bernama ROHANIS telah meninggal dunia yang di wakili oleh anak kandung yang bernama YOHANNES RONDONOWU. (tergugat III);

Bahwa EMMA, ASNIMAR dan Tergugat III pada saat melakukan jual beli tanah tersebut dengan para Penggugat, telah berdiri 1 (satu) unit Bangunan semi permanen dan 1 (satu) unit rumah kayu dan tanaman-tanaman, kemudian pada saat jual beli tanah tersebut EMMA, ASNIMAR dan Tergugat III bersama-sama dengan

Hal. 12 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat melakukan serah di lokasi Objek Perkara terhadap 2 (dua) unit bangunan dan beserta tanaman apa yang ada di atas tanah tersebut, sesuai dengan akta jual beli Nomor 248/2012 tanggal 09 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan EMRIZAL, SH, Notaris / PPAT di Kabupaten Padang Pariaman;

Bahwa tidak ada pihak manapun yang membantah dan menyanggah pada saat melakukan serah terima di lokasi Objek Perkara antara EMMA, ASNIMAR dan TERGUGAT III dengan para Penggugat terhadap 2 (dua) unit bangunan beserta tanaman, bahkan pada saat itu para Penggugat melakukan pengosongan terhadap Objek Perkara berupa Penebangan puluhan Tanaman kelapa diatas Objek Perkara;

Bahwa tanah Sertifikat Hak milik 5072 yang sekarang tercatat atas nama Para Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 248/2012 tanggal 09 Agustus 2012 yang dibuat di hadapan EMRIZSL, SH. Notaris/PPAT di kabupaten Padang Pariaman tersebut terkena proyek pembangunan jalan Tol Padang – Pakan Baru, yang mana tercatat dalam Daftar Nominatif NIS 10 bahkan uang ganti kerugian tanah NIS 10 milik Para Penggugat tersebut telah dibayar oleh Tim Pelaksana Pengadaan Tanah jalan Tol Padang – Pakan Baru kepada Para Penggugat;

Bahwa kemudian Tergugat I dan Tergugat II pada Tahun 2020 mengaku kepada Tim Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Padang – Pakan Baru adalah selaku pemilik dari 2 (dua) unit bangunan yang berada diatas tanah milik Para Penggugat tanpa dasar Hukum;

Bahwa Fakta Hukumnya 2 (dua) unit bangunan yang ada diatas Tanah milik Para Penggugat tersebut dikuasai dan ditempati hingga saat sekarang oleh Pegawai Para Penggugat bukanlah dikuasai oleh tergugat I dan Tergugat II;

Demikianlah Jawaban dari Tergugat III ini kami sampaikan kepada Majelis Hakim untuk sebagai bahan pertimbangan, atas perhatian dan kebijaksanaan Majelis Hakim terlebih dahulu kami ucapkan terima kasih;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat V memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI;

1. Eksepsi Tentang Gugatan Kurang Pihak;

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan kurang pihak, karena dalam Gugatan para Pengugat tidak mengikutsertakan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Barat selaku ketua Panitia Pengadaan Tanah (P2T) untuk program pembangunan ruas Jalan Tol Padang-Pekanbaru. Kantor Jasa Penilaian Publik selaku pihak yang ditunjuk dalam penilaian dan penentuan biaya ganti rugi tanah yang terkena dalam pembangunan ruas Tol Padang-Sicincin;
- Bahwa dengan tidak diikuti sertakan pihak-pihak tersebut secara hukum gugatan yang diajukan para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk*);

Hal. 13 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



2. Eksepsi Tentang *Error In Persona*;

- Bahwa dalil Petitem Penggugat pada Point 8 menyatakan “*Mengukum Tergugat V dan VI untuk tidak melakukan proses verifikasi dan tidak membayarkan ganti kerugian kepada Tergugat I dan Tergugat II, terhadap dua unit rumah yang berdiri diatas tanah SHM No. 5072 dan segala sesuatu yang ada diatas SHM tersebut adalah hak para Penggugat*”, adalah pernyataan yang keliru, dimana dalam pemberian Hak dalam ganti rugi bukanlah kewenangan dari Tergugat V sebagaimana dalil gugatan Penggugat. Pemberian ganti kerugian merupakan kewenangan dari Kanwil ATR/BPN Provinsi Sumatera Barat, dan dalam pemberian ganti kerugian serta penentuan siapa yang berhak menerima ganti kerugian berada dalam keputusan Kanwil ATR/BPN Provinsi Sumatera Barat berdasarkan identifikasi bukti dan keyakinan atas penemuan fakta dilapangan. dan penentuan biaya ganti kerugian dilakukan oleh Kanwil ATR/BPN Sumatera Barat dan besar biaya ganti kerugian ditentukan berdasarkan analisa Kantor Jasa Penilaian Publik;
- Bahwa berdasarkan gugatan diatas, dapat dikualisir gugatan Penggugat *Error In Persona* dalam menentukan kedudukan dan kewenangan dari Tergugat V pada perkara *a quo* sehingga patut kira Majelis Hakim memutus untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa Tergugat V kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat V;
3. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat V;
4. Bahwa Hak Milik No.5072/Nagari Lubuk Alung Surat Ukur No.00015/2012 tanggal 10 Februari 2012 yang diterbitkan Atas Nama 1.Rohanis, 2.Emma, 3.Asnimar berasal dari Penegasan Hak Atas Tanah Milik Adat;
5. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.5072/Nagari Lubuk Alung Surat Ukur No.00015/2012 tanggal 10 Februari 2012 An. 1.Rohanis, 2.Emma, 3.Asnimar Luas 27.660 M² telah dilakukan Peralihan Hak Waris berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 13 Mai 2012 ke atas nama; 1. Emma; 2.Asnimar; 3.Erna Riza; 4.Dewi Erita; 5.Dodi Rondonuwu; 6.Ferri Rondonuwu; 7.Johanes Rondonuwu; 8.Yafro Helvi; 9.Yafro Vita; 10.Yanuar Tanjung;
6. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.5072/Nagari Lubuk Alung Surat Ukur No.00015/2012 tanggal 10 Februari 2012 atas nama 1. Emma; 2.Asnimar; 3.Erna

Hal. 14 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Riza; 4.Dewi Erita; 5.Dodi Rondonuwu; 6.Ferri Rondonuwu; 7.Johanes Rondonuwu; 8.Yafro Helvi; 9.Yafro Vita; 10.Yanuar Tanjung; telah beralih berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 284/2012 yang dibuat oleh Emriza, S.H Notaris/PPAT Kabupaten Padang Pariaman tanggal 09 Agustus 2012 ke Atas Nama; 1. Arnold Eka Putra 2. Retno Sari; 3. Risa Betrida Essaura; 4. Brian Hariadi; 5.Muhammad Willy;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kiranya cukup beralasan dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat V untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk*);
- Jika Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dipersidangan tanggal 21 Agustus 2023, sedangkan pihak Tergugat I dan II, pihak Tergugat III dan pihak Tergugat V, masing-masing telah pula mengajukan duplik dipersidangan tanggal 28 Agustus 2023, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa;

1. Fotocopy Akta Jual Beli No. 248/2012, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 5072, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Pariaman Nomor: 39/Pdt.G/2022/PN Pmn., telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan salinan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Printout gambar rumah, telah dilegalisir dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Print-out gambar jalan tanah, telah dilegalisir dan bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Tanda Terima Dokumen Nomor: 1/IV/203, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, pihak Penggugat telah pula menghadirkan 2 (dua) orang yang masing-masing menerangkan sebagai berikut:

Hal. 15 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Saksi Aguswardi**, di depan persidangan di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa yang diperkarakan oleh pihak Penggugat dan pihak Tergugat adalah masalah 2 (dua) unit rumah;
 - Bahwa objek perkara tersebut terletak di Palayangan, Nagari Lubuk Alung, Kecamatan Lubuk Alung, Kabupaten Padang Pariaman;
 - Bahwa kedua unit rumah yang menjadi objek perkara tersebut yang satu berbentuk rumah permanen, yang satu lagi berbentuk rumah kayu;
 - Bahwa batas-batas sepadan objek perkara yang berbentuk rumah permanen tersebut sebelah Utara berbatasan dengan jalan Desa Palayangan, sebelah Timur berbatasan dengan tanah lainnya milik Penggugat, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah lainnya milik Penggugat, dan sebelah Barat juga berbatasan sepadan dengan berbatasan dengan tanah lainnya milik Penggugat;
 - Bahwa batas-batas sepadan objek perkara yang berbentuk rumah kayu tersebut baik sebelah Utara, sebelah Selatan, sebelah Timur maupun sebelah Barat berbatasan sepadan dengan tanah lainnya milik Penggugat;
 - Bahwa rumah permanen tersebut sudah lama dalam keadaan kosong, karena orang yang menyewa sebelumnya sudah pindah;
 - Bahwa rumah kayu tersebut sekarang ada penghuninya, akan tetapi Saksi tidak tahu siapa nama penghuninya tersebut;
 - Bahwa objek perkara tersebut terpakai untuk pembangunan jalan tol;
 - Bahwa tanah dengan SHM No. 5072/Nagari Lubuk Alung, surat ukur No. 00015/2012, tanggal 10 Februari 2012, seluas 27.660 M² yang terletak di Nagari Lubuk Alung Kecamatan Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman, merupakan milik para Penggugat;
 - Bahwa pernah terjadi perkara perdata antara Ema selaku Penggugat dengan Yohanes Rondonuwu, Bakri Abdullah dan Arnold Eka Putra selaku para Tergugat, di Pengadilan Negeri Pariaman yang berakhir dengan perdamaian diantara para pihak yang berperkara;
 - Bahwa yang menerima ganti rugi tanah yang terpakai untuk pembangunan jalan tol tersebut adalah Bakri;
 - Bahwa Bakri mendapatkan tanah tersebut dengan cara membelinya ke Yohanes pada tahun 2012;
 - Bahwa Saksi tahu Bakri yang membeli tanah tersebut karena Saksi yang menjadi sopir truk pengangkut pasir timbunan di lokasi tanah tersebut;
 - Bahwa tanah yang dibeli oleh Bakri tersebut termasuk rumah NIS.10;
 - Bahwa kedua unit rumah tersebut digugat oleh Bakri ada orang lain yang mengaku pemilik kedua unit rumah tersebut;

Hal. 16 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelumnya Ema ada berjualan di lokasi objek perkara yang di atasnya berdiri rumah permanen tersebut;
- Bahwa tidak ada yang protes sewaktu jual beli tanah tersebut dari Yohanes kepada Bakri;
- Bahwa di atas lokasi tanah yang dibeli oleh Bakri tersebut ada 4 (empat) unit rumah;
- Bahwa anak dari Ema ada disuruh oleh Bakri untuk menempati salah satu rumah tersebut sekitar 1 (satu) tahun, sedangkan rumah yang lainnya dihuni oleh Agus dan Jon atas izin dari Bakri;

2. **Saksi Zari Eka Putra**, di depan persidangan di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa yang diperkarakan oleh pihak Penggugat dan pihak Tergugat adalah masalah 2 (dua) unit rumah yang berdiri di atas tanah milik Bakri;
- Bahwa objek perkara tersebut terletak di Palayangan, Nagari Lubuk Alung, Kecamatan Lubuk Alung, Kabupaten Padang Pariaman;
- Bahwa kedua unit rumah yang menjadi objek perkara tersebut yang satu berbentuk rumah permanen, yang satu lagi berbentuk rumah kayu;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan batas-batas sepadan dari tanah tersebut;
- Bahwa kedua unit rumah tersebut digugat karena tanah tempat berdirinya kedua unit rumah tersebut terpakai untuk pembangunan jalan tol, dengan SHM No. 5072/Nagari Lubuk Alung, surat ukur No. 00015/2012, tanggal 10 Februari 2012, seluas 27.660 M² yang terletak di Nagari Lubuk Alung Kecamatan Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman, merupakan milik para Penggugat;
- Bahwa pernah terjadi perkara perdata antara Ema selaku Penggugat dengan Yohanes Rondonuwu, Bakri Abdullah dan Arnold Eka Putra selaku para Tergugat, di Pengadilan Negeri Pariaman yang berakhir dengan perdamaian diantara para pihak yang berperkara;
- Bahwa yang menerima ganti rugi tanah yang terpakai untuk pembangunan jalan tol tersebut adalah Bakri;
- Bahwa Bakri mendapatkan tanah tersebut dengan cara membelinya ke Yohanes pada tahun 2012;
- Bahwa sebelumnya Ema ada berjualan lontong di lokasi objek perkara yang di atasnya berdiri rumah permanen tersebut, sedangkan rumah kayu ditempati oleh si Nir;
- Bahwa dari cerita Yohanes kepada Saksi mengatakan bahwa orang yang menempati rumah tersebut statusnya menumpang semuanya;
- Bahwa rumah permanen tersebut sudah lama dalam keadaan kosong, karena orang yang menyewa sebelumnya sudah pindah;

Hal. 17 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah kayu tersebut sekarang ada penghuninya, akan tetapi Saksi tidak tahu siapa nama penghuninya tersebut;
- Bahwa Yohanes adalah asli orang Lubuk Alung;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil bantahannya, pihak Tergugat I, Tergugat II telah mengajukan bukti berupa surat:

1. Fotocopy Surat Keterangan Nomor: 69/PEM/WN-BLHLA/III-2023, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotocopy Surat Penguasaan Fisik Bangunan, Tanaman, atau Benda Lain yang berkaitan dengan tanah, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan atas nama yang bertanda tangan Zulkifli, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotocopy Surat Keterangan Kepemilikan Tanah yang dibuat oleh Syafruddin, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-4;
5. Fotocopy Silsilah Ranji Keturunan Taduh (Pr/Alm) Suku Tanjung, Jorong Palayangan, Desa Balah Hilir, Kec. Lubuk Alung, Kab. Padang Pariaman, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-5;
6. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan, tertanggal Padang, 05 Januari 2009, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-6;
7. Fotocopy Surat Pernyataan atas nama yang bertanda tangan Brian Hariadi, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.I-7;
8. Fotocopy Surat Keterangan Nomor 67/PEM/WN-BLHLA/III-2023, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-1;
9. Fotocopy Surat Penguasaan Fisik Bangunan, Tanaman, atau Benda Lain yang berkaitan dengan tanah, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-2;
10. Fotocopy Surat Pernyataan atas nama yang bertanda tangan Brian Hariadi, telah dilegalisir dan bermaterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.II-3;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, untuk meneguhkan dalil bantahannya, Tergugat I dan II di persidangan juga menghadirkan 4 (empat) orang saksi masing-masing bernama:

Hal. 18 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Saksi Bainurdin**, di depan persidangan di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi sebagai Kepala Korong Palayangan sejak tahun 2017;
 - Bahwa yang diperkarakan oleh pihak Penggugat dengan pihak Tergugat sekarang ini adalah masalah 2 (dua) unit rumah di Korong Palayangan tersebut;
 - Bahwa kedua unit rumah tersebut yang satu berbentuk rumah permanen yang satu lagi berbentuk rumah kayu;
 - Bahwa rumah permanen tersebut sudah ada sejak sebelum Saksi lahir yang dibangun oleh Laila Tanjung;
 - Bahwa setelah Laila Tanjung meninggal dunia kemudian diwariskan kepada Juslaini, setelah itu diwariskan kepada Zulkifli yang merupakan mertua dari Syafri Yendra (Tergugat I);
 - Bahwa Syafri Yendra mengurus ganti rugi tanah yang terpakai untuk pembangun jalan tol tersebut atas kuasa dari Zulkifli;
 - Bahwa sewaktu dilakukan pengukuran terhadap luas tanah tersebut Saksi hadir bersama dengan pihak Penggugat;
 - Bahwa kedua unit rumah tersebut sudah ada sebelum tanah tersebut dibeli oleh pihak Penggugat, oleh karena itu Yohanes selaku penjual tidak ada sangkut pautnya dengan kepemilikan rumah tersebut;
 - Bahwa H. Bakri membeli tanah dari Yohanes, akan tetapi rumahnya milik Laila Tanjung;
 - Bahwa awalnya tanah tersebut dikuasai oleh Laila Tanjung, kemudian pada tahun 2012 datang Yohanes mengaku sebagai pemilik tanah tersebut yang berasal dari angkunya;
 - Bahwa menurut Yohanes objek perkara yang berbentuk rumah permanen tersebut tidak termasuk dalam sertipikat Nomor 5072;
 - Bahwa rumah semi permanen awalnya dibangun oleh Rudi Hartono pada tahun 2005, kemudian pindah ke Azwir, Saksi lupa pada tahun berapa pindah ke Azwir, setelah adanya sertipikat baru pindah ke Suherman sekitar satu tahun sebelum pengukuran;
 - Bahwa rumah semi permanen tersebut berada dalam sertipikat Nomor 5072;
 - Bahwa rumah semi permanen tersebut pindah tangan karena dibeli;
 - Bahwa berdasarkan cerita warga mengatakan bahwa H. Bakri pada tahun 2017 pernah mau membeli rumah permanen tersebut seharga ± Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah);
 - Bahwa Rudi Hartono membangun rumah semi permanen tersebut karena menyewa tanah dari Laila Tanjung;

Hal. 19 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **Saksi Syahrial**, di depan persidangan di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa yang diperkarakan oleh pihak Penggugat dengan pihak Tergugat sekarang ini adalah masalah 2 (dua) unit rumah di Korong Palayangan yang merupakan milik Laila Tanjung dan milik Suherman;
- Bahwa setahu Saksi sejak kecil, Laila Tanjung yang menguasai rumah permanen tersebut;
- Bahwa pada tahun 2014 Saksi mengetahui H. Bakri membeli tanah;
- Bahwa rumah milik Suherman dibeli oleh Azwir berdasarkan cerita Suherman kepada Saksi;
- Bahwa pada tahun 2014 itu juga rumah Syafri Yendra dihuni oleh Ema yang merupakan cucu dari Laila Tanjung;
- Bahwa Ema tidak ada hubungannya dengan Yohanes;
- Bahwa H. Bakri membeli tanah dari Yohanes, akan tetapi rumahnya milik Laila Tanjung;
- Bahwa rumah semi permanen tersebut pindah tangan karena dibeli;
- Bahwa objek sengketa bidang I merupakan milik Tergugat I yang berasal dari nenek mertuanya yaitu Laila Tanjung dan saat ini Tergugat I menerima kuasa dari mertuanya yang bernama Zulkifli karena dalam keadaan sakit untuk mengurus dan menerima uang ganti rugi objek bidang I yang terkena proyek Pembangunan jalan Tol Padang-Pekanbaru, sedangkan objek sengketa bidang II merupakan milik Tergugat II yang berasal dari Rudi, kemudian dijual kepada Aswir dan akhirnya dibeli oleh Tergugat II;
- Bahwa setelah Laila Tanjung meninggal dunia kemudian diwariskan kepada Juslaini, setelah itu diwariskan kepada Zulkifli yang merupakan mertua dari Syafri Yendra (Tergugat I);
- Bahwa awalnya tanah tersebut dikuasai oleh Laila Tanjung, kemudian pada tahun 2012 datang Yohanes mengaku sebagai pemilik tanah tersebut yang berasal dari angkunya;
- Bahwa menurut Yohanes objek perkara yang berbentuk rumah permanen tersebut tidak termasuk dalam sertipikat Nomor 5072;
- Bahwa rumah semi permanen awalnya dibangun oleh Rudi Hartono pada tahun 2005, kemudian pindah ke Azwir, Saksi lupa pada tahun berapa pindah ke Azwir, setelah adanya sertipikat baru pindah ke Suherman sekitar satu tahun sebelum pengukuran;
- Bahwa rumah semi permanen tersebut berada dalam sertipikat Nomor 5072;

3. **Saksi Ali Arwin**, di depan persidangan di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 20 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang diperkarakan oleh pihak Penggugat dengan pihak Tergugat sekarang ini adalah masalah 2 (dua) unit rumah di Korong Palayangan yang merupakan milik Laila Tanjung;
- Bahwa tanah tempat berdirinya rumah tersebut adalah milik Laila Tanjung yang didapatkan karena merupakan pusaka nenek moyangnya;
- Bahwa setahu Saksi tanah milik Laila Tanjung tersebut tidak pernah dijualnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah tersebut telah dibeli oleh Penggugat dari Yohanes;
- Bahwa setahu Saksi antara Laila Tanjung dengan Yohanes tidak ada hubungannya;
- Bahwa Laila Tanjung merupakan anak dari Zulkifli, sedangkan Syafri Yendra (Tergugat I) merupakan menantu dari Zulkifli;
- Bahwa rumah Suherman juga berdiri di atas tanah milik Laila Tanjung tersebut;
- Bahwa dahulu pihak Penggugat mengakui bahwa kedua unit rumah tersebut adalah milik Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi sekarang digugat lagi oleh pihak Penggugat;
- Bahwa Syafri Yendra (Tergugat I) pernah tinggal di atas rumah tersebut dari tahun 2009 sampai dengan tahun 2014;
- Bahwa Suherman membeli tanah dari si Wir, sementara si Wir membeli tanah dari Rudi Hartono, sedangkan Rudi Hartono hanya mengontrak tanah tersebut dari Joni anak dari Laila Tanjung;
- Bahwa setelah Laila Tanjung meninggal dunia kemudian diwariskan kepada Juslaini, setelah itu diwariskan kepada Zulkifli yang merupakan mertua dari Syafri Yendra (Tergugat I);
- Bahwa setahu Saksi tanah milik Laila Tanjung tersebut belum pernah dijualnya;

4. **Saksi Dasril**, di depan persidangan di bawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi pernah menjabat sebagai Wali Korong Palayangan dari tahun 1998 sampai dengan tahun 2003;
- Bahwa yang diperkarakan oleh pihak Penggugat dengan pihak Tergugat sekarang ini adalah masalah 2 (dua) unit rumah di Korong Palayangan yang berbentuk rumah permanen dan berbentuk rumah kayu;
- Bahwa rumah permanen tersebut berasal dari Laila Tanjung, kemudian diwariskan kepada Yuslaini, setelah itu diwariskan kepada Syafri Yendra (Tergugat I);
- Bahwa rumah permanen tersebut pernah ditempati oleh Masril karena menyewa dari Zulkifli mertua dari Syafri Yendra (Tergugat I);
- Bahwa Ema merupakan saudara seandung dengan Laila Tanjung;

Hal. 21 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu tanah tersebut dijual oleh Yohanes kepada pihak Penggugat;
- Bahwa rumah Suherman dibangun oleh Rudi Hartono di atas tanah yang disewa dari Zulkifli, kemudian Rudi Hartono menjual tanah tersebut kepada si Wir, lalu oleh si Wir dijual lagi kepada Suherman;
- Bahwa terjadinya pengukuran tanah tersebut untuk pembangunan jalan tol terjadi pada saat tanah tersebut dikuasai oleh Suherman;
- Bahwa antara Yohanes dengan Ema tidak ada hubungannya;
- Bahwa Ema menempati rumah tersebut atas izin dari Yuslaini dan Zulkifli;
- Bahwa jual beli tanah di Korong Palayangan harus sepengetahuan dari Wali Korong;
- Bahwa kebiasaan yang terjadi di Korong Palayangan adalah orang membeli tanah tanpa membeli rumah yang berdiri di atas tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada proses mediasi atau proses perdamaian antara H. Bakri dengan para Tergugat;
- Bahwa rumah Laila Tanjung tersebut kosong karena tanah tempat berdirinya rumah tersebut terpakai untuk pembangunan jalan tol;
- Bahwa Laila Tanjung merupakan anak dari Zulkifli, sedangkan Syafri Yendra (Tergugat I) merupakan menantu dari Zulkifli;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil jawabannya, pihak Tergugat III telah mengajukan bukti berupa surat:

1. Fotocopy Akta Jual Beli No. 284/2012, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.III.1;
2. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 5072, telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.III.2;
3. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Pariaman Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Pmn., telah dilegalisir dan bermaterai cukup serta telah disesuaikan dengan salinan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti T.III.3;

Menimbang bahwa untuk memperjelas keberadaan objek perkara, Majelis telah melakukan pemeriksaan objek perkara pada tanggal 20 Oktober 2023, dengan hasil sebagaimana dituangkan dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya melalui sistem informasi pengadilan, yang Majelis pahami bahwa kedua belah pihak tidak mengajukan hal-hal lainnya dan mohon putusan;

Hal. 22 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. Dalam Eksepsi;

Menimbang, bahwa Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V, dalam jawabannya selain mengajukan jawaban juga telah mengajukan Eksepsi, yang setelah Majelis Hakim formulasikan terdapat 3 (tiga) pokok permasalahan dalam eksepsinya para Tergugat yaitu sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Kabur atau Obscuur libel;

Bahwa dalam eksepsinya Tergugat I dan Tergugat II telah mendalilkan gugatan Penggugat kabur karena tidak menguraikan secara rinci seperti apa dan bagaimana pada sebenarnya perbuatan itu dikwalifikasikan sebagai melawan Hukum;

Bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, Para Penggugat dalam repliknya telah mendalilkan tetap pada gugatan, sebagaimana yang telah para penggugat uraikan, dimana para penggugat mempunyai sebidang tanah yang diperoleh dengan cara membeli dari Emma, Asnimar, dan Yohannes Rondonuwu, sebagaimana dimaksud akta Jual Beli No. 284/2012, pada hari Kamis, Tanggal 9 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan EMRIZA, SH PPAT di Padang Pariaman, saat ini dikenal dengan SHM 5072/Nagari Lubuk Alung, Surat Ukur Tanggal 10-02-2012, No.00015/2012, seluas 27.660, atas nama Para Penggugat (1. ARNOLD EKA PUTRA, 2. RETNO SARI, 3. RISA BETRIDA ESSAURA, 4. BRIAN HARIADI, 5. MUHAMMAD WLLIY), termasuk 2 (dua) unit rumah yang ada diatas SHM 5072 tersebut, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II mengaku-aku sebagai pemilik 2 (dua) rumah diatas SHM 5072 tersebut kepada Tim Satgas A untuk diberikan ganti rugi kepada Tergugat I dan Tergugat II, karenanya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut merupakan Perbuatan Melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1 (satu) Para Tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati Gugatan Penggugat, diketahui bahwa yang menjadi dalil pokok gugatan para Penggugat adalah, para Penggugat mendalilkan sebagai pemilik sebidang tanah dengan alas hak berupa SHM No. 5072/Nagari Lubuk Alung atas nama Pemegang Hak para Penggugat. Dan merasa tertipu/dirugikan oleh perbuatan tergugat I dan Tergugat II dengan adanya akta perdamaian antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, Nomor 22 Tanggal 21 Maret 2022 dan Nomor 23 Tanggal 21 Maret 2022 yang dibuat dihadapan Elgayanti, SH., Mkn Notaris di Padang (Tergugat IV) yang mana inti materi/isi perdamaian tersebut bertentangan dengan

Hal. 23 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta jual beli Nomor. 284/2012, pada hari Kamis, Tanggal 9 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan EMRIZA, S.H PPAT di Padang Pariaman dan juga bertentangan dengan Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri Kls IB Padang Pariaman No.39/Pdt.G/2022/Pn-Pmn, Tanggal 23 Februari 2023, maka beralasan hukum apabila akta perdamaian No 22 tanggal 21 Maret 2022 dan akta perdamaian No 23 Tanggal 21 Maret 2022 keduanya dibuat dihadapan Elgayanti ,SH., Mkn Notaris di Padang (Tergugat IV) tersebut dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*ontrecht matige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III yang merugikan penggugat sebagai pemilik sah kedua bidang tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, menurut hemat Majelis Hakim gugatan Para Penggugat sudah dengan jelas menerangkan mengenai objek gugatan yaitu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, dan Tergugat II terhadap para Penggugat, karena kesepakatan perdamaian No. 22 dan No. 23 yang masing-masing dibuat dihadapan Notaris Elgayanti, S.H., pada tanggal 21 Maret 2022, karena bertentangan dengan Akta Jual Beli No. 284/2012, tanggal 9 Agustus 2012 dan Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri Pariaman No. 39/Pdt.G/2022/PN. Pmn, tanggal 23 Februari 2023. Sedangkan mengenai apakah kesepakatan perdamaian yang dibuat antara para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut bertentangan dengan Akta Jual Beli No. 284/2012, tanggal 9 Agustus 2012 dan Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri Pariaman No. 39/Pdt.G/2022/PN. Pmn, tanggal 23 Februari 2023 atau bukan, akan Majelis Hakim pertimbangkan dalam pokok perkara dengan mengkaji bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi angka 1 (satu) Para Tergugat tidak berdasarkan hukum maka dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Eksepsi Tentang Gugatan Kurang pihak;

Bahwa dalam eksepsinya Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan Gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik Emma dan Asnimar selaku pihak yang diakui penggugat sebagai penjual tanah dan rumah atas ojek perkara aquo, serta Trisna Teti selaku pihak yang juga menghuni dan mempunyai hak atas rumah dimaksud, sebagai pihak Tergugat;

Bahwa dalam eksepsinya Tergugat V juga menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menarik Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Sumatera Barat (Kanwil BPN Sumbar) sebagai Ketua Panitia Pengadaan Tanah pembangunan jalan Tol Padang-Pekanbaru sebagai pihak Tergugat;

Bahwa Penggugat dalam repliknya menanggapi eksepsi angka 2 (dua) Para Tergugat yaitu sesuai dengan Yurisprudensi MA-RI Nomor 4 K/Sip/1958 Tanggal 13

Hal. 24 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Desember 1958 yang menyatakan syarat mutlak, untuk dapat menuntut seseorang didepan Pengadilan harus adanya perselisihan hukum, antara kedua pihak yang berperkara, sementara sejauh ini para penggugat tidak mempunyai perselisihan hukum dengan Emma, Asnimar maupun dengan Kanwil BPN Sumbar, sehingga secara hukum tidak ada dasar bagi Penggugat untuk menariknya sebagai pihak Tergugat;

Bahwa siapa saja yang harus digugat oleh para Penggugat dalam perkara aquo adalah merupakan hak para Penggugat, "Siapa-siapa saja yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam surat gugatannya merupakan hak sepenuhnya dari para Penggugat ", maka eksepsi angka 2 (dua) Para Tergugat sehingga sepatutnyalah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 2 (dua) para Tergugat tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam hukum perdata Indonesia sudah menjadi kewenangan bagi Penggugat untuk menentukan dan menarik pihak-pihak yang dirasa telah melanggar haknya sebagai pihak Tergugat dimuka Pengadilan;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo, sebagaimana telah didalilkan oleh para Penggugat, yang merasa dirugikan oleh perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah membuatkan kesepakatan dengan para Penggugat dihadapan Notaris Elgayanti, S.H., kesepakatan mana bertentangan dengan Akta Jual Beli No. 284/2012, tanggal 9 Agustus 2012 dan Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri Pariaman No. 39/Pdt.G/2022/PN. Pmn, tanggal 23 Februari 2023, sehingga para Penggugat merasa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah merugikan hak para Penggugat untuk memperoleh ganti rugi atas bangunan objek perkara, sehingga dengan tidak ditariknya Emma dan Asnimar maupun Kanwil BPN Sumbar, sebagai pihak Tergugat dalam perkara aquo, menurut hemat Majelis Hakim tidaklah menyebabkan gugatan para Penggugat menjadi kurang pihak, karena pokok persengketaan gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, yang dirasa telah merugikan hak para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi angka 2 (dua) Para Tergugat tidak berdasarkan hukum, dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Gugatan Penggugat Error in Persona;

Bahwa eksepsi Tergugat V mendalilkan gugatan para Penggugat error in persona, karena petitum para Penggugat yang meminta Tergugat V dan Tergugat VI untuk tidak melakukan proses verifikasi dan tidak membayar ganti rugi atas 2 (dua) rumah objek sengketa terhadap Tergugat I dan Tergugat II, karena objek sengketa yang berdiri diatas tanah dengan SHM No. 5072/Nagari Lubuk Alung adalah hak para

Hal. 25 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, merupakan pernyataan yang keliru, karena pembayaran ganti rugi bukan kewenangan Tergugat V, akan tetapi kewenangan Kanwil BPN Sumbar;

Menimbang, bahwa meskipun kewenangan untuk pembayaran ganti kerugian atas tanah untuk Pembangunan jalan tol Padang-Pekanbaru adalah kewenangan Kanwil BPN Sumbar, namun menurut Majelis Hakim, dengan tidak dijadikannya Kanwil BPN Sumbar sebagai pihak Tergugat dalam perkara aquo, tidaklah menyebabkan gugatan para Peggugat menjadi *Error In Persona*, karena Tergugat V sebagai perpanjangan tangan dari Kanwil BPN Sumbar dalam mengurus persoalan pertanahan ditingkat Kabupaten, mempunyai kewenangan untuk berkoordinasi dan dapat menerima delegasi kewenangan dari Kanwil BPN Sumbar, maka eksepsi angka 3 (tiga) Tergugat V harus dinyatakan tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Para Peggugat yang pada pokoknya adalah mengenai 2 (dua) unit bangunan rumah yang berdiri diatas tanah dengan SHM No. 5072/Nagari Lubuk Alung atas nama para Peggugat selaku pemegang hak yang diperoleh berdasarkan jual beli sesuai Akta Jual Beli No 284/2012, pada hari kamis, Tanggal 9 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Emriza, S.H.,

Bahwa para Peggugat merasa telah ditipu/dirugikan oleh perbuatan tergugat I dan Tergugat II yang membuat Akta Perdamaian No. 22 dan No. 23, yang masing-masing dibuat Tanggal 21 Maret 2022 dihadapan Tergugat IV, karena Akta Perdamaian tersebut bertentangan dengan Akta Jual Beli No. 284/2012, yang dibuat dihadapan Notaris Emriza, S.H., tanggal 9 Agustus 2012 dan Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri Pariaman No. 39/Pdt.G/2022/PN. Pmn, tanggal 23 Februari 2023, maka selanjutnya para Peggugat meminta supaya Majelis Hakim menyatakan Akta Perdamaian No. 22 dan No. 23, yang masing-masing dibuat Tanggal 21 Maret 2022 dihadapan Tergugat IV tersebut merupakan perbuatan melawan hukum hingga tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya menyatakan benar semua yang diterangkan para Peggugat sebagaimana dimaksud pada posita angka 1 (satu), akan tetapi tidak benar apabila rumah yang dimaksud dalam perkara aquo diterangkan dalam keadaan kosong dan tidak benar pula sepenuhnya yang diterangkan oleh para Peggugat bahwa tidak ada satupun yang menyanggah dan membantah pada saat serah terima tanah dan rumah tersebut;

Bahwa Akta Perdamaian yang disepakati oleh para Peggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, merupakan bentuk alternatif penyelesaian sengketa, yang dibuat dengan sebuah tujuan yang mulia, yaitu bagaimana agar antara para Peggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II bersepakat untuk menyelesaikan sengketa tanpa harus ke Pengadilan, dan menjadi Peggugat tidak beriktikad baik

Hal. 26 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk melaksanakan isi perdamaian, karena mengajukan gugatan aquo setelah perjanjian perdamaian disepakati, bukan saat perancangan atau penandatanganan kesepakatan;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya menyatakan benar objek sengketa berupa 1 (satu) rumah permanen dan 1 (satu) rumah semi permanen berdiri diatas tanah dengan SHM No. No. 5072/Nagari Lubuk Alung, yang telah dijual oleh Tergugat III dan keluarga kepada para Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 284/2012, yang dibuat dihadapan Notaris Emriza, S.H., tanggal 9 Agustus 2012, dan objek sengketa sudah ada diatas tanah tersebut sebelum proses jual beli dilakukan, sehingga objek sengketa termasuk bagian dari objek jual beli antara Tergugat III dan keluarga dengan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat V mendalilkan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat V sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang itu;

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

- Bahwa tanah dengan SHM No.5072/Nagari Lubuk Alung merupakan milik Penggugat yang diperoleh berdasarkan jual beli sesuai Akta Jual Beli No 284/2012, pada hari Kamis, Tanggal 9 Agustus 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Emriza, S.H.,
- Bahwa objek sengketa berupa 2 (dua) unit bangunan rumah yang terletak diatas tanah dengan SHM No. 5072/Nagari Lubuk Alung;
- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah pernah ada kesepakatan Perdamaian No. 22 dan No. 23, yang masing-masing dibuat Tanggal 21 Maret 2022 dihadapan Tergugat IV selaku Notaris/PPAT;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka yang menjadi pokok persengketaan antara Penggugat dengan para Tergugat, khususnya dengan Tergugat I dan II adalah, apakah Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap para Penggugat dengan membuat kesepakatan perdamaian No. 22 dan No. 23, masing-masing Tanggal 21 Maret 2022 dihadapan Tergugat IV selaku Notaris/PPAT, yang bertentangan dengan Akta Jual Beli No. 284/2012, yang dibuat dihadapan Notaris, Emriza, S.H., tanggal 9 Agustus 2012 dan Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri Pariaman No. 39/Pdt.G/2022/PN. Pmn, tanggal 23 Februari 2023;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan para Penggugat disangkal, maka berdasarkan ketentuan Pasal 283 R.Bg Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Tergugat berkewajiban untuk membuktikan dalil sangkalannya dengan pertimbangan sebagai berikut:

Hal. 27 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa sesuai ketentuan pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan suatu perbuatan melawan hukum, yang mengakibatkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa suatu perbuatan dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara harus memenuhi unsur antara lain:

1. Harus ada perbuatan;
2. Perbuatan tersebut bersifat melawan hukum;
3. Pelaku harus mempunyai kesalahan;
4. Perbuatan tersebut menimbulkan kerugian;
5. Dan adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian;

Bahwa selanjutnya Majelis, akan mempertimbangkan pokok sengketa tersebut dengan mengkaji, menilai dan mengkomparasikan masing-masing alat pembuktian kedua belah pihak yang berperkara dengan pertimbangan sebagai berikut;

Bahwa bukti **P-1** berupa Akta Jual beli No. 284/2012 yang dibuat dihadapan PPAT Emriza, S.H., pada tanggal 9 Agustus 2012.;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-1** yang setelah Majelis Hakim cermati sama dengan bukti **T.III-1** yang merupakan akta otentik, maka diketahui bahwa tanah dengan SHM No. 5072/Nagari Lubuk Alung, surat ukur No. 00015/2012, tanggal 10 Februari 2012, seluas 27.660 M², yang terletak di Nagari Lubuk Alung Kecamatan Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman, telah dibeli oleh Para Penggugat dari Emma, Asnimar dan Johannes Rondonuwu bertindak untuk diri sendiri sekaligus penerima kuasa dari Erna Riza, Dewi Erita, Dodi Rondonuwu, Ferri Rondonuwu, Yafro Helvi, Yafrovita dan Yanuar Tanjung;

Bahwa bukti surat **P-2** berupa Sertifikat Hak Milik No. 5072/Nagari Lubuk Alung, Surat ukur tanggal 10 Februari 2012 No. 00015/2012 dengan luasan 27.660 Meter², atas nama pemegang hak Retno Sari, Risa Betrida Essaura, Brian Hariadi, Muhammad Willy dan Arnold Eka Putra;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-2** yang setelah Majelis Hakim cermati sama dengan bukti **T.III-2** meskipun tidak diperlihatkan aslinya, namun ketika dihubungkan dengan bukti P-1, dan keterangan saksi **Aguswardi** dan saksi **Zari Eka Putra** diketahui bahwa tanah dengan SHM No. 5072/Nagari Lubuk Alung, surat ukur No. 00015/2012, tanggal 10 Februari 2012, seluas 27.660 M² yang terletak di Nagari Lubuk Alung Kecamatan Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman, merupakan milik Para Penggugat;

Bahwa bukti **P-3** berupa Putusan Akta perdamaian Nomor Pengadilan Negeri Pariaman No. 39/Pdt.G/2022/Pn Pmn, tanggal 23 Februari 2023;

Hal. 28 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti **P-3** yang telah Majelis Hakim cermati sama dengan bukti **T.III-3** dan bersesuaian dengan keterangan saksi **Aguswardi** dan saksi **Zari Eka Putra** yang menerangkan bahwa pernah terjadi perkara perdata antara Ema selaku Penggugat dengan Yohanes Rondonuwu, Bakri Abdullah dan Arnold Eka Putra selaku para Tergugat, di Pengadilan Negeri Pariaman yang berakhir dengan perdamaian diantara para pihak yang berperkara, maka diketahui bahwa antara Penggugat dengan Ema pernah terjadi sengketa dengan objek sengketa berupa tanah dengan SHM No. 5072/Nagari Lubuk Alung, surat ukur No. 00015/2012, tanggal 10 Februari 2012, seluas 27.660 M² yang terletak di Nagari Lubuk Alung Kecamatan Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman, yang berakhir dengan kesepakatan damai diantara para pihak;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan mengkaji bukti surat P-1, P-2, P-3, dan bukti surat T.III-1, T.III-2 dan T.III-3 tersebut menurut hemat Majelis Hakim bukti-bukti tersebut hanya menunjukkan kepemilikan Penggugat atas tanah dengan SHM No. 5072/Nagari Lubuk Alung, surat ukur No. 00015/2012, tanggal 10 Februari 2012, seluas 27.660 M² yang terletak di Nagari Lubuk Alung Kecamatan Lubuk Alung Kabupaten Padang Pariaman, hal mana juga sudah diakui oleh Para Tergugat sebagaimana telah menjadi fakta diatas;

Bahwa bukti surat **P-4** dan **P-5** berupa berupa Foto rumah semi permanen dan 1 (satu) unit rumah kayu yang berada diatas tanah dengan sertipikat Hak Milik Nomor 5072/Nagai Lubuk Alung;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-4 dan bukti P-5 menurut hemat Majelis Hakim hanya memperlihatkan fisik bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo, terhadap objek mana telah pula Majelis Hakim lakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 20 Oktober 2023 sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sidang, maka Majelis Hakim berpendapat bukti P-4 dan P-5 tidak relevan untuk dipertimbangkan maka harus dikesampingkan;

Bahwa bukti surat **P-6** berupa Tanda terima Dokumen Nomor 1 /IV/2023, Tanggal 12 April 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-6, diketahui bahwa SHM No. 5072/Nagari Lubuk Alung telah diserahkan oleh Penggugat kepada Kanwil BPN Sumbar, selaku Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Padang-Pekanbaru, dalam rangka pembayaran ganti rugi tanah para Penggugat yang terkena Pembangunan Jalan Tol Padang-Pekanbaru, namun hal ini belum mampu untuk membuktikan dalil pokok gugatan para Penggugat, dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Para Tergugat telah mengajukan bukti-bukti dan saksi-saksi sebagaimana tersebut diatas;

Hal. 29 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bukti **T.I-1**, berupa Surat Keterangan yang dikeluarkan Wali Nagari Balah Hilia Lubuk Aluang Nomor 69/PEM/WN-BLHLA/III-2023, tanggal 13 Maret 2023;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati bukti T.I-1, diketahui bahwa objek sengketa bidang 1 (satu) yang terkena proyek Pembangunan jalan Tol Padang-Pekanbaru dengan NIS 10 merupakan milik Tergugat I yang belum pernah dibayarkan ganti rugi sebelumnya oleh pihak manapun;

Bahwa bukti **T.I-2** berupa surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bangunan, Tanaman, atau Benda lain yang berkaitan dengan tanah. Yang dibuat oleh Tergugat I di Balah Hilia;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti T.I-2 tersebut merupakan pernyataan dari Tergugat 1 yang menerangkan menguasai bangunan rumah objek sengketa bidang 1 (satu) yang terkena proyek Pembangunan jalan tol Padang-Pekanbaru NIS 10;

Bahwa bukti **T.I-3** berupa Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Zulkifli;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat T.1-3 merupakan surat Pernyataan yang dibuat oleh Zulkifli dengan diketahui dan dibenarkan Wali Korong Palayangan Bainurdin dan Wali Nagari Balah Hilia yang menerangkan bahwa objek sengketa bidang I (satu) merupakan milik Zulkifli yang dibangun oleh Lela Tanjung, untuk selanjutnya Zulkifli memberikan kuasa kepada Tergugat 1 untuk mengurus dan menerima uang ganti rugi atas objek sengketa bidang 1 dengan NIS 10;

Bahwa bukti **T.II.1** berupa Surat Keterangan yang dikeluarkan Wali Nagari Balah Hilia Lubuk Aluang Nomor 67/PEM/WN-BLHLA/III-2023, tanggal 13 Maret 2023;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mencermati bukti T.II-1, diketahui bahwa objek sengketa bidang 2 (dua) yang terkena proyek Pembangunan jalan Tol Padang-Pekanbaru dengan NIS 10 merupakan milik Tergugat II yang belum pernah dibayarkan ganti rugi sebelumnya oleh pihak manapun;

Bahwa bukti **T.II-2** berupa surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bangunan, Tanaman, atau Benda lain yang berkaitan dengan tanah. Yang dibuat oleh Tergugat II di Balah Hilia;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti T.II-2 tersebut merupakan pernyataan dari Tergugat II yang menerangkan menguasai bangunan rumah objek sengketa bidang 2 (dua) yang terkena proyek Pembangunan jalan tol Padang-Pekanbaru NIS 10;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi dari Tergugat I dan Tergugat II yang menerangkan bahwa objek sengketa bidang I merupakan milik Tergugat I yang berasal dari nenek mertuanya yaitu Laila Tanjung dan saat ini Tergugat I

Hal. 30 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima kuasa dari mertuanya yang bernama Zulkifli karena dalam keadaan sakit untuk mengurus dan menerima uang ganti rugi objek bidang I yang terkena proyek Pembangunan jalan Tol Padang-Pekanbaru, sedangkan objek sengketa bidang II merupakan milik Tergugat II yang berasal dari Rudi, kemudian dijual kepada Iswir dan akhirnya dibeli oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati jawab jinawab serta mengkaji dan mengkomparasikan alat bukti yang diajukan oleh para pihak, maka menjadi bukti persangkaan bagi Majelis Hakim bahwa antara para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah ada kesepakatan perdamaian yang dibuat dihadapan Notaris Elgayanti ,S.H., (Tergugat V), sebagaimana yang didalilkan oleh para Penggugat dalam gugatannya dan diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya;

Menimbang bahwa meskipun tanah dengan SHM No. 5072/Nagari Lubuk Alung, Surat ukur tanggal 10 Februari 2012 No. 00015/2012 dengan luaa 27.660 Meter², atas nama pemegang hak Retno Sari, Risa Betrida Essaura, Brian Hariadi, Muhammad Willy dan Arnold Eka Putra, merupakan milik Para Penggugat yang diperoleh berdasarkan jual beli, namun dalam perkara aquo yang menjadi pokok persengketaan/objek sengketa bukan kepemilikan atas tanah dengan SHM No. 5072/Nagari Lubuk Alung tersebut, akan tetapi tentang kesepakatan perdamaian antara Para penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat dihadapan Tergugat V, mengenai objek sengketa berupa 2 (dua) unit rumah yang terletak diatas tanah SHM No. 5072/Nagari Lubuk Alung, Akta Perdamaian mana tidak pernah diperlihatkan oleh para pihak, terutama pihak Penggugat selama persidangan perkara aquo, sehingga Majelis Hakim tidak dapat mempertimbangkan apakah benar Akta Perdamaian tersebut bertentangan dengan dengan Akta Jual Beli No. 284/2012, yang dibuat dihadapan Notaris, Emriza, S.H., tanggal 9 Agustus 2012 dan Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri Pariaman No. 39/Pdt.G/2022/PN. Pmn, tanggal 23 Februari 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat para Penggugat tidak mampu untuk membuktikan dalil pokok persengketaan dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa oleh karena para Penggugat tidak mampu membuktikan dalil pokok gugatannya, maka terhadap petitum gugatan para Penggugat selain selebihnya tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga Gugatan para Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, oleh karena gugatan para Penggugat ditolak, maka para Penggugat harus dihukum membayar biaya perkara;

Mengingat dan memperhatikan Pasal-pasal dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang Undang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Peradilan

Hal. 31 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Umum dan Reglement Buitengewesten (RBG), serta dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

I. EKSEPSI;

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak Gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.320.000,- (dua juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan berdasarkan musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pariaman, pada hari Senin tanggal 11 Desember 2023 oleh kami, Feri Anda, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Syofianita, S.H., M.H. dan Safwanuddin Siregar, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, pada hari Senin 18 Desember 2023. Dengan dihadiri oleh Baitul Baitul Arsyah M, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pariaman pada hari itu;

HAKIM - HAKIM ANGGOTA

Syofianita S.H., M.H.

Safwanuddin Siregar, S.H., M.H.

HAKIM KETUA

Feri Anda, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

Baitul Arsyah M S.H., M.H.

Rincian Biaya:

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Biaya pemberkasan	: Rp.	70.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp.	70.000,-
4. PNBP Penyerahan Panggilan	: Rp.	270.000,-
5. Pemeriksaan Setempat (PS)	: Rp.	1.850.000,-
6. PNBP PS	: Rp.	10.000,-
7. Redaksi	: Rp.	10.000,-
8. Materai	: Rp.	10.000,-
Jumlah		Rp. 2.320.000,-

(dua juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah);

Hal. 32 dari 32 Hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2023/PN Pmn