



P U T U S A N
Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Pdg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Rustam Effendi, S.H.**, Warga Negara Indonesia, Laki-laki, Lahir di Medan tanggal 01 Februari 1952, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan, Alamat di Jalan Karasak No.45 RT.006 RW.002, Kelurahan Karasak, Kecamatan Astana Anyar, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat. Pemegang NIK: 3273100102520002. Selanjutnya disebut **Penggugat 1**;
2. **AKHMAD NIZHAMI**, Warga Negara Indonesia, Laki-laki, Lahir di Padang tanggal 16 April 1980, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan Swasta, Alamat di Jalan Sadang Tengah No.43 RT.007 RW.014, Kelurahan Sekeloa, Kecamatan Cobleng, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat. Pemegang NIK: 3273021604800009, Selanjutnya disebut **Penggugat 2**;
3. **RUDI CAHYADI, S.H., M.Kn.**, Warga Negara Indonesia, Laki-laki, Lahir di Padang tanggal 31 Juli 1981, Agama Islam, Pekerjaan Notaris, Alamat di Perum Pesona Intan Blok D7 No.1 RT.002 RW.011, Desa Sinarjaya, Kec. Tarongong Kaler, Kab. Garut, Provinsi Jawa Barat. Pemegang NIK: 3205043107810001 Selanjutnya disebut **Penggugat 3**;
4. **REZI YULIA EFFENDI**, Warga Negara Indonesia, Perempuan, Lahir di Padang tanggal 19 Juli 1986, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Komp. Ciganitri Indah Residence No.A 45 RT.005 RW.002, Kel. Cipagalo, Kec. Bojongsoang, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Barat. Pemegang NIK: 3273105907860001. Selanjutnya disebut **Penggugat 4**;
5. **REZKI FONDIKO EFFENDI**, Warga Negara Indonesia, Laki-laki, Lahir di Padang tanggal 13 September 1992, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat di Jalan Pajagalan No.22

Halaman 1 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.002 RW.004, Kel. Soreang, Kec. Soreang, Kab. Bandung, Provinsi Jawa Barat. Pemegang NIK: 3273101309920003. Selanjutnya disebut **Penggugat 5**;

Penggugat 1, Penggugat 2, Penggugat 3, Penggugat 4 dan Penggugat 5 di atas adalah ayah dan anak kandung serta ahli waris dari Almarhum Zulfayeni selaku Pemilik sebidang tanah berikut segala bangunan di atasnya yang terletak di Kampung Marapak No.7 RT.003 RW.006, Kel. Kalumbuk, Kec. Kuranji Kota Padang, Prov. Sumatera Barat. Sebagaimana dahulu tercatat dan terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 549, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, dan sekarang berubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 247, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, dengan Luas 422 M² atas nama pemegang hak : 1. Rustam Effendi, 2. Zulfayeni, 3. Akhmad Nizhami;

Dalam hal ini Penggugat I sampai Penggugat V memberikan kuasa kepada Sonny Dali Rakhmat, S.H., M.H., C.P.L. dkk beralamat di Jalan Raya Koto Baru No.85 RT.01 RW.04 Kel. Koto Baru, Kec. Lubuk Begalung, Kota Padang, Prov. Sumatera Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Oktober 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 3 November 2021 dibawah register No 671/Pf.Pdt/XI/2021/PN. Pdg;

Lawan:

1. ADE TYOZA Pgl. ADEK MANTARI, Warga Negara Indonesia, Laki-laki, umur ± 65 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan ASN/PNS, beralamat di Kampung Marapak No. 7 RT.003 RW.006, Kel. Kalumbuk, Kec. Kuranji Kota Padang, Prov. Sumatera Barat, untuk selanjutnya disebut **Tergugat 1**;

2.AFRIDA, Warga Negara Indonesia, Perempuan, Umur ± 60 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Kampung Marapak No.7 RT.003 RW.006, Kel. Kalumbuk, Kec. Kuranji, Kota Padang, Prov. Sumatera Barat, untuk selanjutnya disebut **Tergugat 2**;

3.IVANTYO PUTRA PGL. IVAN TYOZA, Warga Negara Indonesia, Laki-laki, Umur ± 28 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, beralamat di Kampung Marapak No.7 RT.003 RW.006, Kel. Kalumbuk, Kec. Kuranji Kota Padang, Prov. Sumatera Barat., untuk selanjutnya disebut **Tergugat3**;

Halaman 2 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Pdg



4. GEBY TYOVANI PGL. GEBY TYOZA, Warga Negara Indonesia, Perempuan, Umur ± 25 Tahun, Pekerjaan Eks. Pelajar, beralamat di Kampung Marapak No.7 RT.003 RW.006, Kel. Kalumbuk, Kec. Kuranji, Kota Padang, Prov. Sumatera Barat, untuk selanjutnya disebut **Tergugat 4**;

Tergugat 1 dan Tergugat 2 di atas adalah suami istri, sedangkan Tergugat 3 dan Tergugat 4 adalah anak kandung dari Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai **Para Tergugat**,

5. Rizky Fachriyan, Warga Negara Indonesia, Laki-laki, Umur ± 33 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, beralamat di Jorong Haru RT.00 RW.000, Bungo Tanjung, Kec. Batipuh, Kab. Tanah Datar, Prov. Sumatera Barat. Adalah anak kandung dan selaku ahli waris dari Almarhum Yasril Nuzahar, sebagai **Turut Tergugat**;

PENGADILAN NEGERI Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Oktober 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 1 November 2021 dalam Register Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Pdg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **Penggugat 1** (Rustam Effendi) adalah suami dan ahli waris dari **Almh. Zulfayeni** yang telah meninggal dunia pada hari Sabtu tanggal 26 Juni 2021 di Rumah Sakit Umum dr. Slamet Garut, yang mana semasa hidupnya dan berumah tangga dengan Penggugat 1 telah memiliki empat orang anak, yang juga sebagai ahli warisnya yaitu : **Penggugat 2** (Akhmad Nizhami), **Penggugat 3** (Rudi Cahyadi, S.H., M.Kn.), **Penggugat 4** (Rezi Yulia Effendi) dan **Penggugat 5** (Rezki Fondiko Effendi);
2. Bahwa Penggugat 1 dan istrinya **Almarhum ZULFAYENI** (Ibu Penggugat 2, Penggugat 3, Penggugat 4, Penggugat 5) semasa hidup dan berumah tangga dengan Penggugat 1 telah memiliki sebidang tanah berikut bangunan di atasnya berupa 2 buah rumah yang terletak di Kampung Marapak No.7 RT.003 RW.006, Kelurahan Kalumbuk, Kecamatan Kuranji



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat. Sebagaimana dahulu tercatat dan terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 549, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, dan sekarang berubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 247, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, dengan luas 422 M² atas nama pemegang hak : 1. Rustam Effendi (**Penggugat 1**), 2. Zulfayeni, 3. Akhmad Nizhami (**Penggugat 2**), dengan batas-batas sepadan sebagai berikut :

- Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Kaum Jambak yang dikuasai oleh Si IN;
- Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Si EL;
- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Milik Kaum Koto;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Bandes;

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Objek Perkara**;

3. Bahwa sampai saat sekarang ini, objek perkara belum pernah dialihkan dan/atau dijual kepada pihak lain ataupun kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2, yang mana sertipikat objek perkara masih tercatat dan terdaftar atas nama **Penggugat 1, Penggugat 2, dan Alm. Zulfayeni**;
4. Bahwa sekira tahun 1995, Tergugat 1 dan Tergugat 2 meminta izin kepada Para Penggugat untuk tinggal sementara waktu di rumah objek Perkara, dan karena pada waktu itu Penggugat 1 akan mengikuti pendidikan S2 di Universitas Padjajaran Kota Bandung, dengan niat baik Para Penggugat memberi izin Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk tinggal sementara waktu di rumah objek perkara sampai Penggugat 1 menyelesaikan pendidikannya di Bandung;
5. Bahwa Para Penggugat mengizinkan Tergugat 1 dan Tergugat 2 menempati rumah objek perkara karena Tergugat 1 adalah cucu dari anak Paman istri Penggugat 1 (Alm. Zulfayeni), dengan syarat Tergugat 1 dan Tergugat 2 harus merawat rumah objek perkara tanpa merombak (merobah) dan menambah bangunan di atasnya, serta menjaga ibu angkat Penggugat 1 yang bernama Mak Sugi yang telah tinggal lebih dahulu di atas rumah objek perkara;
6. Bahwa pada saat Tergugat 1 dan Tergugat 2 menempati objek perkara, sertipikat objek perkara sedang dipinjam oleh Ayah Turut Tergugat (Alm. Yasril Nuzahar) dan dijadikan Jaminan hutang/Pinjaman (kredit verban/borh) di Bank BRI Cabang Padang Panjang;
7. Bahwa sekira bulan Agustus 2002, Tergugat 1 dan Tergugat 2 menghubungi Penggugat 1 dan Alm. Zulfayeni (Ibu Penggugat 2,

Halaman 4 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Pdg

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

- Penggugat 3, Penggugat 4 dan Penggugat 5) dengan tujuan meminta Surat Kuasa Khusus kepada Penggugat 1, Penggugat 2 dan Alm. Zulfayeni untuk mengambil Sertipikat objek perkara pada Bank BRI Cabang Padang Panjang;
8. Bahwa dengan niat baik dan kerena jauh di Kota Bandung, maka Penggugat 1, Penggugat 2 dan Alm. Zulfayeni memberi kuasa kepada Tergugat 2 tertanggal 02 Agustus 2002 untuk mengambil sertipikat objek perkara pada Bank BRI Cabang Padang Panjang;
9. Bahwa setelah Penggugat 1, Penggugat 2, dan Alm. Zulfayeni memberikan Surat Kuasa tertanggal 2 Agustus 2002 kepada Tergugat 2, Para Penggugat menghubungi dan menanyakan sertipikat asli objek perkara kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2, namun tidak ada jawaban dan bahkan Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak dapat dihubungi lagi;
10. Bahwa Para Penggugat telah berupaya untuk meminta sertipikat asli objek perkara kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2, baik melalui telpon bahkan melibatkan pihak lain untuk datang menemui Tergugat 1 dan Tergugat 2 namun tidak berhasil, bahkan rumah objek perkara saat ini juga dikuasai bersama-sama oleh Tergugat 3 dan Tergugat 4, serta Tergugat 1 dan Tergugat 2 tanpa seizin dan sepengetahuan Para Penggugat telah merombak rumah objek perkara dan mengklaim objek perkara adalah miliknya serta telah menyuruh ibu angkat Penggugat 1 yang bernama Mak Sugi pergi dari rumah objek perkara;
- Bahwa oleh karena sudah ada itikad tidak baik dari Tergugat 1 dan Tergugat 2 dengan mengklaim objek perkara adalah miliknya, maka pada tanggal 7 Juli 2020 dan tanggal 18 November 2020 Para Penggugat mengirimkan Somasi kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2, dan atas somasi dimaksud tidak diindahkan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 dan bahkan Tergugat 1 dan Tergugat 2 menunjukkan Surat Tanda Terima (Kwitansi) yang sama sekali tidak pernah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat 1, Penggugat 2 dan Alm. Zulfayeni sebagai pemilik objek perkara;
11. Bahwa Para Penggugat telah berupaya menyelesaikan perkara ini dengan baik dan meminta kepada Tergugat 1 dan Tergugat 2 untuk menyerahkan objek perkara berikut sertipikat asli objek perkara kepada Para Penggugat, namun tidak ada penyelesaian justru Tergugat 1 dan Tergugat 2 menunjukkan Surat Tanda Terima (Kwitansi) yang sama sekali tidak pernah dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat 1, Penggugat 2 dan Alm. Zulfayeni sebagai pemilik objek perkara. Maka pada tanggal 14 Desember

Halaman 5 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Pdg

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

2020, Para Penggugat melakukan upaya hukum dengan melaporkan Perbuatan Tergugat 1 dan Tergugat 2 kepada pihak Kepolisian Resort Kota Padang atas dugaan-dugaan Tindak Pidana : Pemalsuan, Pengrusakan, Penggunaan Tanah dan Bangunan Tanpa izin Yang Berhak, Penipuan serta Penggelapan. Dan saat sekarang dalam proses Penyelidikan dan Penyidikan;

12. Bahwa tindakan dan perbuatan Para Tergugat yang tidak mau menyerahkan objek perkara berikut dengan sertipikat asli objek perkara sebagaimana dahulu tercatat dan terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 549, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, dan sekarang berubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 247, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, dengan luas 422 M² atas nama pemegang hak : Penggugat 1, Penggugat 2, dan Alm. Zulfayeni sebagai pemilik yang sah adalah Perbuatan Melawan Hukum dan kerjanya patut dan beralasan hukum memerintahkan Para Tergugat untuk meninggalkan objek perkara dalam keadaan kosong bebas dari Penguasaan pihak manapun juga dan jika engkar dengan bantuan aparat keamanan serta memerintahkan Tergugat 1 dan Tergugat 2 menyerahkan sertipikat asli objek perkara kepada Para Penggugat bebas dari Penguasaan pihak manapun juga dan jika engkar dengan bantuan aparat keamanan;
13. Bahwa perbuatan dan tindakan Para Tergugat yang merombak objek perkara tanpa seizin dan sepengetahuan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah, serta telah menyuruh ibu angkat Penggugat 1 yang bernama Mak Sugi pergi dari rumah objek perkara adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;
14. Bahwa patut dan beralasan hukum pula untuk menghukum Para Tergugat agar membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya jika lalai menjalankan isi putusan Pengadilan yang telah mempunyai berkekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
15. Bahwa Penggugat merasa khawatir dimana akhir-akhir ini menurut informasi dari sumber yang layak dipercaya, bahwa Para Tergugat berkeinginan akan menjual dan/atau mengalihkan tanah dan bangunan (rumah) objek perkara kepada pihak lain, karena itu untuk menjamin tuntutan Para Penggugat dan agar objek perkara tidak dijual dan/atau dialihkan oleh Para Tergugat kepada pihak lain baik sebahagian ataupun seluruhnya, dan juga untuk mempermudah pengadilan menjalankan putusan nantinya, maka Para Penggugat mohon kepada Ketua dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri

Halaman 6 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Pdg

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)



Padang Klas IA untuk berkenan kiranya meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas objek perkara berikut dengan sertipikat asli objek perkara;

16. Bahwa gugatan ini Para Penggugat ajukan dengan alat-alat bukti yang kuat/otentik dan sah menurut hukum, oleh karena itu seharusnya Pengadilan Negeri Padang Klas IA untuk dapat memberikan dalam perkara ini yang amarnya dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij vooraat*);

17. Bahwa Para Penggugat telah berusaha untuk menyelesaikan perkara ini secara kekeluargaan dengan Para Tergugat, akan tetapi tidak berhasil, karenanya Para Penggugat menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Padang Klas IA;

Berdasarkan alasan-alasan hukum sebagaimana terurai di atas, mohon kiranya kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Padang Klas IA, melalui Majelis Hakim yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini, memanggil kami para pihak yang berperkara pada suatu hari dan waktu yang ditentukan oleh Pengadilan *a quo* untuk disidangkan dan seterusnya mohon berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Objek Perkara berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya berupa 2 buah rumah yang terletak di Kampung Marapak No.7 RT.003 RW.006, Kelurahan Kalumbuk, Kecamatan Kuranji Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat. Sebagaimana dahulu tercatat dan terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 549, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, dan sekarang berubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 247, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, dengan luas 422 M² atas nama pemegang hak : 1. Penggugat 1 (Rustam Effendi), 2. Penggugat 2 (Akhmad Nizhami) dan Alm. Zulfayeni, dengan batas-batas sepadan sebagai berikut :
 - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Kaum Jambak yang dikuasai oleh Si IN;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah Si EL;
 - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Milik Kaum Koto;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Bandes;

Adalah Milik Para Penggugat;

3. Menyatakan objek perkara sampai saat sekarang ini belum pernah dialihkan dan/atau dijual kepada pihak lain ataupun kepada Tergugat 1 dan Tergugat



- 2, yang mana sertifikat objek perkara masih tercatat dan terdaftar atas nama : **Penggugat 1, Penggugat 2, dan Alm. Zulfayeni;**
4. Menyatakan tindakan dan perbuatan Para Tergugat yang tidak mau menyerahkan objek perkara berikut dengan sertifikat asli objek perkara sebagaimana dahulu tercatat dan terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 549, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, dan sekarang berubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 247, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, dengan luas 422 M² atas nama pemegang hak : **Penggugat 1, Penggugat 2, dan Alm. Zulfayeni sebagai pemilik yang sah adalah Perbuatan Melawan Hukum;**
5. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya agar menyerahkan objek perkara kepada Para Penggugat sebagai pemilik yang sah dalam keadaan kosong dan baik tanpa syarat apapun juga, kalau perlu dengan bantuan aparat keamanan;
6. Menghukum Para Tergugat menyerahkan sertifikat asli objek perkara kepada para penggugat sebagai pemilik yang sah, bebas dari penguasaan pihak manapun dan baik tanpa syarat apapun juga, kalau perlu dengan bantuan aparat keamanan;
7. Menghukum Para Tergugat agar membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya jika lalai menjalankan isi putusan Pengadilan yang telah mempunyai berkekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan pada objek perkara berikut sertifikat asli objek perkara dalam perkara *aquo*;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada Perlawanan (*verzet*), Banding atau Kasasi;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada isi putusan ini;
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Padang Kelas IA melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang kuasa hukumnya tersebut di atas, Untuk Tergugat I sampai Tergugat IV Dalam hal ini Tergugat I sampai Tergugat IV memberikan kuasa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Hamid Kamar, S.H., dkk Kesemuanya adalah Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Attorney At Law Hamid Kamar & Associates yang beralamat di Jalan Tuanku Nan Renceh, Kec. Lubuk Basung, Kab. Agam, Prop. Sumatera Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 November 2021 yang didaftarkan di Kepaniteran Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 16 November 2021; sedangkan untuk Turut Tergugat tidak hadir di persidangan serta tidak pula menyuruh orang lain hadir sebagai kuasanya di persidangan meskipun ia telah dipanggil secara sah dan patut;

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 Egi Novita, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Padang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Januari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, atas gugatannya tersebut Penggugat mengajukan perubahan tertanggal 15 Februari 2022 sebagai berikut :

Bahwa dengan ini Para Penggugat mengajukan perubahan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa dalam penyebutan identitas Tergugat 3 dan Tergugat 4 dalam gugatan pada halaman 2 s.d 3 ditambahkan dengan penyebutan nama lengkap masing-masing Tergugat 3 dan tergugat 4 yang untuk lengkapnya enjadi berbunyi sebagai berikut :

3. IVANTYO PUTERA PGL. IVAN TYOZA, Warga Negara Indonesia, Laki-laki, Umur \pm 28 Tahun, Agama Islam, Pekerjaan Swasta, beralamat di Kampung Marapak No.7 RT.003 RW.006, Kelurahan Kalumbuk, Kecamatan Kuranji Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat., untuk selanjutnya disebut **Tergugat 3**;

4. GEBY TYOVANI PGL. GEBY TYOZA, Warga Negara Indonesia, Perempuan, Umur \pm 25 Tahun, Pekerjaan Eks. Pelajar, beralamat di Kampung Marapak No.7 RT.003 RW.006, Kel. Kalumbuk, Kec. Kuranji, Kota Padang, Provinsi Sumatera Barat, untuk selanjutnya disebut **Tergugat 4**;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:



A. Dalam Eksepsi :

1. Pengadilan Negeri Padang Tidak Mempunyai Kewenangan Untuk Mengadili Perkara A Quo/Eksepsi Kompetensi Absolut;

- Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya pada halaman ke-2 pada paragraf ke-3 tentang identitas Para Penggugat dan Posita Gugatan poin ke-1 menekankan bahwa Penggugat adalah Ayah dan Anak Kandung serta Ahli Waris dari Almarhum Zulfayeni selaku Pemilik tanah berikut segala bangunan di atasnya yang terletak di dst dan menekankan bahwa pada Petitum ke-2 bahwa Objek Perkara adalah milik Para Penggugat yang merupakan Suami, Anak dan Ahli Waris Almarhum Zulfayeni, yang mana sampai gugatan aquo didaftarkan belum pernah adanya Penetapan Waris ataupun Pembagian Warisan atas Objek Perkara maupun Objek Perkara lainnya yang menjadi milik Alm. Zulfayeni;
- Bahwa dalam Gugatan Para Penggugat perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) namun dalam Posita Gugatan halaman ke-2 pada paragraf ke-3 tentang identitas Para Penggugat dan Posita Gugatan poin ke-1 menekankan bahwa Penggugat adalah Ayah dan Anak Kandung Serta Ahli Waris Dari Almarhum Zulfayeni selaku Pemilik tanah berikut segala bangunan di atasnya yang terletak didst meninggal dunia pada Hari Sabtu tanggal 26 Juni 2021 di Rumah Sakit Umum dr. Slamet Garut, yang semasa hidupnya telah memiliki empat orang anak dan memiliki sebidang tanah berikut dengan bangunannya sebagaimana SHM Nomor 247 dengan Sambar Situasi Nomor 45 tanggal 19 Januari 1981 dengan 422 M² dengan batas sepadan (posita ke-2 dan Petitum ke-2 sebelum perubahan) :
 - o Barat berbatas dengan Tanah Kaum Jambak yang dikuasai oleh Si IN;
 - o Timur berbatas dengan Tanah Si EL;
 - o Utara berbatas dengan Tanah Milik Kaum Koto;
 - o Selatan berbatas dengan **Jalan Bandes;**
- Setelah Perubahan :**
 - o Barat berbatas dengan Tanah Kaum Jambak yang dikuasai oleh Si IN;
 - o Timur berbatas dengan Tanah Si EL;
 - o Utara berbatas dengan Tanah Milik Kaum Koto;
 - o Selatan berbatas dengan **Rumah Sapar/Idan;**
- **Bahwa** sebagaimana *ketentuan Pasal 49 Undang-Undang Nomor 50 tahun 2009 perubahan kedua atas UU No.7 tahun 1989 tentang*



Peradilan Agama, "Pengadilan yang berwenang dalam menentukan AHLI WARIS yang beragama Islam adalah Pengadilan Agama";

- **Bahwa** selanjutnya dalam pasal 49 huruf (b) *Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 juncto UU No.3 tahun 2006* tentang perubahan atas UU No.7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama dijelaskan secara Rigid tentang apa itu perkara waris sebagai berikut dalam penjelasannya "*yang di maksud 'Waris' adalah **penentuan siapa yang menjadi Ahli Waris, penentuan mengenai harta peninggalan, penentuan bagian masing-masing ahli waris dan melaksanakan pembagian harta peninggalan tersebut, serta Penetapan Pengadilan atas permohonan seseorang tentang penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan bagian masing-masing ahli waris***", sehingga jelas hal demikian harus pula ditentukan terlebih dahulu apakah benar Para Penggugat sebagai Pewaris Yang Paling Berhak untuk menerima HARTA WARISAN almarhum ZULFAYENI itupun harus ditentukan terlebih dahulu oleh Pengadilan Agama melalui Permohonan Penetapan Waris;
- **Bahwa** Para Penggugatlah PEWARIS YANG PALING BERHAK untuk menerimanya tentunya harus ditentukan terlebih dahulu Kompetensinya masing-masing, apalagi jelas dalam pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah tentang penentuan Hak Almarhum Zulfayeni yang pernah diberikan izin olehnya pula kepada Almarhum Yasril Nuzahar untuk menggunakan haknya yakni SHM Nomor 247 dengan Sambar Situasi Nomor 45 tanggal 19 Januari 1981 dengan 422 M² sehingga jelas secara hukum haruslah pula diterangkan anak-anak kandung dari Almarhum Yasril Nuzahar yang akan menjadi Warisnya, berapa orangnya termasuk Istri dari Almarhum Yasri Nuzahar, sehingga jelas pulalah arah dari perkara a quo masing-masing hak warisnya dan oleh karenanya pula pihak Para Penggugat beragama Islam dan Turut Tergugat juga beragama Islam sehingga perkara a quo adalah perkara **gugat waris atau melalui Penetapan Waris terlebih dahulu**, sesuai juga dengan ketentuan Pasal 188 Kompilasi Hukum Islam yang menyebutkan bahwa berwenang mengadili perkara pembagian **Waris atau harta warisan** bagi yang beragama Islam adalah **Pengadilan Agama**;

Bahwa dengan demikian Gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu Gugatan dan oleh karena itu dimohonkan kepada majelis hakim dalam perkara perdata ini agar menyatakan Pengadilan Negeri Padang tidak berwenang mengadili perkara ini akan tetapi merupakan kewenangan



Yurisdiksi Pengadilan Agama dan selanjutnya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

2. **Tentang Perubahan Gugatan Tanggal 15 Februari 2022 Dari Gugatan Sebelumnya Tanggal 20 Oktober 2021;**

- Bahwa Dalam hal surat gugatan yang telah didaftarkan oleh penggugat, maka penggugat dapat melakukan perubahan gugatan. Perubahan gugatan adalah salah satu hak yang diberikan kepada penggugat dalam hal mengubah atau mengurangi isi dari surat gugatan yang dibuat olehnya. Dengan kata lain, perubahan gugatan diperbolehkan selama **tidak merubah Materi Gugatan**, melainkan hanya segi formal dari gugatan (misalnya: perubahan atau penambahan alamat Penggugat, nama atau alias dari penggugat atau Tergugat);
- Perubahan gugatan harus tetap mengedepankan nilai-nilai hukum yang ada sesuai dengan peraturan perundang-undangan yaitu dalam Pasal 127 Reglement op de Rechtsvordering ("**RV**"), yang menyatakan bahwa: "*Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan nya sampai saat perkara diputus, **tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya.***";
- Bahwa berdasarkan hal tersebut menurut kami Para Penggugat sebagaimana Perubahan Gugatan sebelumnya tertanggal 28 Oktober 2021 terdaftar Tanggal 01 November 2021 dan dilakukan perubahan pada tanggal 15 Februari 2021 setelah melewati proses mediasi dan waktu yang lama sehingga jelas perubahan dimaksud yakni mengenai batas sepadan (posita ke-2 dan Petitum ke-2 **sebelum perubahan**) :
 - o Barat berbatas dengan Tanah Kaum Jambak yang dikuasai oleh Si IN
 - o Timur berbatas dengan Tanah Si EL.
 - o Utara berbatas dengan Tanah Milik Kaum Koto
 - o Selatan berbatas dengan **Jalan Bandes;**

Setelah Perubahan :

- o Barat berbatas dengan Tanah Kaum Jambak yang dikuasai oleh Si IN
- o Timur berbatas dengan Tanah Si EL.
- o Utara berbatas dengan Tanah Milik Kaum Koto
- o Selatan berbatas dengan **Rumah Sapar/Idan;**

Adalah telah merubah Materi Gugatan sehingga hal demikian sangatlah berdampak yang dapat merugikan Pihak Para Tergugat karena substansinya menurut hukum apabila batas sepadan dalam perkara perdata berbeda Gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima



karena hal tersebut dilarang oleh Hukum Acara Perdata, hal ini berdasarkan Pasal 127 Rv perubahan Gugatan yang dilakukan oleh Penggugat sudah sepatutnya tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verkiraad*), karena perubahan yang dilakukan Penggugat mengenai Pokok Perkara dengan mengganti Batas Sepadan baik di Posita Gugatan maupun di Petitum Gugatan, hal tersebut sangat juga bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 226 K/Sip/1973 tanggal 27 November 1975, yang menguatkan pertimbangan Pengadilan Tinggi, menolak Perubahan Gugatan karena Perubahan Gugatan yang diajukan Penggugat adalah mengenai Pokok Gugatan, makanya seharusnya atas perubahan tersebut ditolak;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang tersebut di atas, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan perubahan **gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verkiraad*)**;

3. Tentang Gugatan Yang Tidak Jelas Serta Kabur (*Obscur Libel*);

- Bahwa dalam gugatan para Penggugat pada halaman 4 Posita ke-5 menyatakan memberi Izin terhadap Tergugat-1 dan Tergugat-2. Untuk menempati rumah Objek Perkara karena Tergugat-1 adalah Cucu dari anak Paman istri Penggugat-1 (Alm. Zulfayeni) dengan syarat Tergugat-1 dan Tergugat-2 harus merawat rumah Objek Perkara tanpa merombak (merobah) dan menambah bangunan di atasnya, serta menjaga ibu angkat Penggugat-1 yang bernama **Mak Sugi** yang telah tinggal lebih dahulu di atas rumah Objek Perkara sementara dalam perihal dalam gugatan para Penggugat menyatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana Posita ke-14 dan Petitum ke-4;
- Bahwa pada Posita ke-4 dan Posita ke-7 menyatakan bahwa Penggugat memberikan izin Tergugat-1 dan Tergugat-2 untuk tinggal di rumah Objek Perkara dan juga telah memberikan kuasa kepada Para Tergugat untuk mengambil Sertifikat Hak Milik (SHM) pada **Bank BRI Cabang Padang Panjang** sehingga mengakibatkan gugatan para Penggugat kabur (*Obscuurlibels*) yakni apakah Perbuatan Para Tergugat **yang merombak Objek Perkara** tanpa seizin dan sepengetahuan Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum atau karena **menyuruh pergi ibu angkat Penggugat-1 yang bernama Mak Sugi** dari rumah Objek Perkara adalah Perbuatan Melawan Hukum? sebagaimana Posita ke-14 atau Karena tindakan Para Tergugat atau perbuatan Para Tergugat yang **tidak mau**



menyerahkan **Objek Perkara** berikut dengan Sertifikat Asli Objek Perkara Nomor 549 sebagaimana Petitum ke-4, sehingga jelas banyak bermunculan ketidak konsistenan Para Penggugat dalam mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;

- Bahwa selain dari hal tersebut di atas juga terdapat pula kekaburan Para Penggugat dalam menyusun suatu Gugatan perkara a quo yaitu sebagaimana terdapat dalam penentuan Batas-batas sepadan tanah Objek Perkara yang menurut Para Penggugat dalam Posita dan Petitum sebagaimana dalam Perubahan Gugatan Para Penggugat mendalilkan batas-batas Objek Perkara sebagai berikut :

- o Barat berbatas dengan Tanah Kaum Jambak yang dikuasai oleh Si IN
- o Timur berbatas dengan Tanah Si EL;
- o Utara berbatas dengan Tanah Milik Kaum Koto
- o Selatan berbatas dengan Rumah Sapar/Idan;

Sementara berdasarkan faktanya tanah Rumah yang dikuasai oleh Para Tergugat yaitu berbatas antara lain :

- o Barat berbatas dengan **Tanah Edrianto**;
- o Timur berbatas dengan **Tanah Almarhum Syafa Ruddin**;
- o Utara berbatas dengan **Tanah Milik Almarhum Nurcahya**;
- o Selatan berbatas dengan **Jalan Perumahan**;

Bahwa dalil-dalil yang Para Tergugat kemukakan di atas conform dengan :

- **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. Register 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 april 1969** yang menyatakan sebagai berikut : "Karena dalam gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak batas-batas tanah yang disengketakan, gugatan tidak dapat di terima;"
- **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. No. 81 K/Sip/1971 Tanggal 9 Juli 1971** telah dinyatakan, sebagai berikut: "Karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama luas maupun batas batasnya dengan yang tercantum dalam surat gugatan, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian gugatan para Penggugat dapat dikatakan kabur dan tidak jelas (*Obscuurum Lebellum*). Oleh karena itu gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)";

4. **Gugatan Kekurangan Pihak (Plurium Litis Concertium);**

- Bahwa setelah Tergugat membaca dan mempelajari Posita maupun Petitum gugatan Para Penggugat pada halaman 4 angka 6 menyatakan bahwa Sertifikat objek perkara **dipinjam oleh Ayah Turut Tergugat (Alm.**



Yasril Nuzahar) yang dijadikan jaminan hutang/pinjaman di **Bank BRI Cabang Padang Panjang**, dan juga sebagaimana Posita Gugatan Penggugat angka ke-5, ke-10 dan angka ke-14 yang selalu mengkaitkan dengan keberadaan orang yang bernama **Mak Sugi** yang menurut Para Penggugat telah diusir oleh Para Tergugat untuk tidak tinggal lagi di rumah Objek Perkara, hal tersebut jelas sangatlah berkaitan erat dengan kepentingan hukum **Mak Sugi** Apakah benar Mak Sugi disuruh keluar dari rumah Objek Perkara atau keluar sendiri karena telah menerima uang pembayaran ganti rugi dari Para Tergugat karena Penggugat-1 bersama Istri telah juga menjual sebagian dari tanah Objek Perkara kepada Mak Sugi sehingga diganti rugi oleh Tergugat-1 dan Tergugat-2, jelas kepentingan hukum Mak Sugi sebagaimana Posita gugatan Para Penggugat haruslah ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, yang sama juga dengan hubungan hukumnya dengan Bank BRI Cabang Padang Panjang sebagaimana uraian dimaksud;

- Bahwa sebagaimana juga dalam Posita ke-13, Para Penggugat menerangkan bahwa adanya perubahan Sertifikat Hak Milik (SHM) **sebelumnya** tercatat Sertifikat Hak Milik (SHM) **No.549** Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981 **sekarang** perubahan **Nomor 247** Gambar Situasi Nomor 45 tanggal 19 Januari 1981 dengan luas 422 M2 atas nama Pemegang Hak Penggugat-1, Penggugat-2 dan Alm. Zulfayeni jelas pulalah adanya kepentingan hukum Badan Pertanahan Apakah Badan Pertanahan Padang Panjang atau Badan Pertanahan Kota Padang karena keberadaan SHM tersebut awalnya pada Bank BRI Cabang Padang Panjang, kenapa bisa adanya perubahan nomor SHM adalah berada Badan Pertanahan tersebut yang dapat menguraikannya sementara Para Penggugat berusaha untuk tidak menguraikannya sehingga harus pula ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo;
- Bahwa terhadap Gugatan yang Penggugat ajukan a quo jelas Gugatan yang terdapat kekurangan pihak dalam perkara a quo dengan demikian gugatan yang diajukan oleh penggugat mengandung cacat formil mengenai para pihaknya atau kurang pihak (Plurium litis consortium) senada dengan ***Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 1566 K/Pdt/1983*** menyebutkan "*gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat Plurium litis consortium, Sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankerlijk verklaard)*".



B. Dalam Pokok Perkara

Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan Para Penggugat kecuali dalil-dalil yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Para Tergugat, dan terhadap dalil-dalil Eksepsi yang Para Tergugat sampaikan di atas mohon dianggap sebagai suatu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara ini :

1. Bahwa dalam gugatan para Penggugat pada halaman 4 dari 8 angka 7 dan 8 menyatakan para Tergugat meminta Surat Kuasa Khusus dan Penggugat memberikannya, maka jelas para Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga jelas penguasaan terhadap Sertifikat Hak Milik Objek Perkara adalah dengan itikad baik;
2. Bahwa Penguasaan Objek Perkara secara hukum sampai saat gugatan *a quo* oleh Tergugat-1 dan Tergugat-2 bersama dengan ketiga anak-anaknya yaitu Tergugat-3, Tergugat-4 dan Monica Sylvania sebelumnya adalah berasal dari adanya pelunasan hutang pinjaman atas nama Yasril Nuzahar pada Bank BRI Cabang Padang Panjang atas izin dan Persetujuan dari Penggugat-1 dan Istrinya Alm. Zulfayeni, yang mana Yasri Nuzahar melakukan peminjaman kredit pada Bank BRI Cabang Padang Panjang dengan cara menjaminkan SHM Nomor 549 dengan Gambar Situasi Nomor 45 tanggal 19 Januari 1981 an. Rustam Efendi, Zulfayeni, Ahmad Nizhami yang terletak di Kelurahan Kalumbuk, Kecamatan Kuranji, Kota Padang yang atas persetujuan Rustam Efendi, Zulfayeni, Ahmad Nizhami yang mau dilelang oleh pihak Bank BRI Cabang Padang Panjang pada kantor KP3N Padang sebagaimana Berita Acara Hasil Negosiasi/Kesepakatan antara pimpinan Bank BRI Cabang Padang Panjang dengan Tergugat-1 dan Tergugat-2;
3. Bahwa pada bermula pada tahun 1989 Penggugat I bersama istrinya Alm. Zufayeni datang menawarkan untuk menjual tanah dan bangunan miliknya, sebesar Rp8.500.000,00 (delapan juta lima ratus ribu rupiah), pada saat itu Tergugat-1 dan Tergugat-2 tidak berniat membeli karena tidak memiliki uang, tetapi Penggugat-1 bersama istrinya Alm. Zufayeni selalu membujuk dan memohon agar tanah serta bangunan tersebut dapat dibeli dan tidak perlu dibayar dengan uang cash, dapat dibayar dengan cicilan dari pada tanah dan bangunan jatuh kepada orang lain, maka dengan telah mendapat kata sepakat antara Penggugat-1 dan Alm. Istrinya bersama Tergugat-1 dan Tergugat-2 pembayarannya dibayar dengan 3 X (tiga) kali bayar, yaitu Pembayaran pertama untuk uang muka/*verschoot* sebesar Rp4.000.000,00

Halaman 16 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(empat juta rupiah), tertanggal 04 April 1994, dan pembayaran kedua sebesar Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah), tertanggal 23 Februari 1997. Serta pembayaran pembayaran perlunasan sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah), tertanggal 13 Mei 1998 dengan setiap Tergugat-1 dan Tergugat-2 melakukan pembayaran selalu menanyakan keberadaan Sertifikat dan selalu dijanjikan oleh Penggugat-1 dan Istrinya untuk diserahkan oleh Penggugat-1 bersama istrinya Alm. Zufayeni dan selalu dijawab Penggugat-1 dan Istrinya setelah lunas baru akan diserahkan kepada Tergugat-1 dan Tergugat-2 namun faktanya tidak ada sama sekali;

4. Bahwa setelah Tergugat-1 dan Tergugat-2 melunasi tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 247 tersebut janji untuk mendapatkan sertifikat tanah Objek Perkara belum kunjung juga hingga akhirnya Tergugat kehilangan keberadaan Penggugat-1 dan Istrinya, maka datang seseorang yang bernama **Alina Sugi (Panggilan Mak Sugi)** ingin menguasai sebagian tanah rumah Objek Perkara dan mengaku telah membeli Tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat-1 bersama istrinya Alm. Zufayeni, dan membangun rumah di atas tanah Objek Perkara di sebelah rumah yang telah ada sebelumnya yang ditempati Tergugat-1 bersama Keluarga, namun berjalannya waktu akhirnya Mak Sugi meminta kepada Tergugat-1 dan Tergugat-2 untuk membeli kembali rumah dan bangunan yang dibeli oleh Alina Sugi tersebut pada tanggal, 19 Agustus 2000 terjadilah jual beli antara Tergugat I dengan Alina Sugi, dengan harga jual beli sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
5. Bahwa Tergugat-1 dan Tergugat-2 didatangi oleh pihak Bank BRI Cabang Padang Panjang ke tempat kediaman sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 247 mengatakan tanah dan bangunan akan dilelang karena Sertifikat tersebut dijadikan sebagai agunan/jaminan peminjaman uang, Tergugat-1 dan Tergugat-2 menghubungi untuk menanyakan hal tersebut kepada Penggugat I bersama istrinya Alm. Zufayeni;
6. Bahwa Penggugat-1 bersama istrinya Alm. Zufayeni mengakui hal tersebut benar, maka terjadilah Negosiasi dengan pihak Bank BRI Cabang Padang Panjang sesuai dengan Berita Acara Hasil Negosiasi/Kesepakatan Dengan Debitur pada hari Jum'at, tanggal 13 Juli 2021, Bertempat di Kantor Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang Panjang yang mana setelah pembayaran selesai PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) Kantor Cabang Padang Panjang mengeluarkan Surat Mohon Roya (Meroya Sertifikat) kepada Kantor Pertanahan Nasional Padang pada tanggal 13 Agustus 2002, Yang mana

Halaman 17 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Pdg

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

Sertifikat Hak Milik No, 247 merupakan jaminan pelunasan hutang selama utang kredit belum lunas maka Sertifikat tersebut menjadi jaminan Bank, Karena Tergugat I dan II telah melunasi kredit di Bank BRI Cabang Padang Panjang sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap bulan, ditambah biaya administrasi KP3N Padang sebesar 10% (sepuluh persen)/ Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dari sisa hutang yang dibayarkan/disetorkan pada tanggal 06 Agustus 2001, sesuai dengan Berita Acara Hasil Negosiasi/Kesepakatan Dengan Debitur yang buat oleh pihak Bank BRI Cabang Padang Panjang, pada hari Jum'at, tanggal 13 Juli 2001;

7. Bahwa sangat jelas bagaimana cara Tergugat-1 dan Tergugat-2 dan anak-anaknya memperoleh dan mendapatkan Sertifikat tanah dan bangunan Hak Milik No.247, bukan dengan cara melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya;
8. Bahwa mengenai uang paksa sebagaimana dalil Petitum ke-7 halaman ke-7 sangatlah bertentangan dengan aturan hukum karena Dwangsom (uang paksa) tidak dapat diterapkan dalam perkara perdata Perbuatan Melawan Hukum kecuali terhadap perkara Wanprestasi uang paksa dapat dilakukan sebagaimana ditegaskan Pasal 1234 BW serta Yurisprudensi MARI Nomor 793 K/SIP/1972 tanggal 26 Februari 1973;
9. Bahwa berdasarkan Petitum Gugatan Pengugat pada angka ke-8 tentang yang meminta untuk meletakkan sita jaminan terhadap Objek Perkara dan Petitum ke-9 yang Para Penggugat meminta untuk adanya putusan yang serta merta terlebih adalah sangat tidak dibenarkan oleh hukum sebagaimana yang telah ditegaskan oleh Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 ayat (1) RBG, Pasal 54 - Pasal 57 Rv dan SEMA Nomor 3 tahun 2000 tentang putusan serta merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil dan SEMA Nomor 4 tahun 2001 tentang permasalahan Putusan Serta Merta dan Provisionil, yang pada dasarnya menegaskan bahwa putusan serta merta tidak dapat dilaksanakan kecuali dalam keadaan khusus;
10. Bahwa terhadap segala hal yang menyangkut pokok perkara lainnya yang termuat dalam gugatan para penggugat semuanya telah masuk dalam pokok perkara sehingga hal demikian sangatlah perlu pembuktian lebih lanjut, untuk itu mohon dikesampingkan untuk keseluruhannya;

Berdasarkan uraian-uraian yang disertai dengan dasar hukum di atas, maka seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat sama sekali tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya dan berusaha mengaburkan fakta hukum yang sesungguhnya dan terlebih ada yang tidak didukung oleh dasar hukum;

Halaman 18 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Pdg

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)



Maka Oleh karena itu

Adalah patut dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini dalam Putusannya sebagaimana berikut;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Atau

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara untuk seluruhnya.

Apabila Majelis Hakim perkara a quo berpendapat lain kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 8 Maret 2022 sedangkan Para Tergugat telah mengajukan Duplik pada tanggal 22 Maret 2022;

Menimbang, bahwa karena Para Tergugat mengajukan eksepsi tentang kewenangan mutlak, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Selasa pada tanggal 19 April 2022 dengan aara putusan sebagai berikut :

MENGADILI:

- Menyatakan Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Para Tergugat tidak dapat Diterima;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Padang berwenang mengadili Perkara aquo;
- Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara;
- Menangguhkan biaya perkara sampai Putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. A. Fotokopi Kutipan Akta Nikah Rustam Efendi dengan Zulfa Yeni tanggal 9 Juli 1979, sesuai dengan aslinya, telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan bukti **P.1A**;
- B. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor: 1079/RSU/002/445.1/2021, tanggal 29 Juni 2021, sesuai dengan aslinya, telah diberi materai cukup, diberi tanda denganbukti **P.1B**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- C. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor: 3273-KM-12072021-0065 tanggal 12 Juli 2021, sesuai dengan aslinya, telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan bukti **P.1C**;
- D. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 28 Juli 2021, sesuai dengan aslinya, telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan bukti **P.1D**;
- E. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 4048/80/Dis-1993 tanggal 15 Oktober 1993, sesuai dengan aslinya, telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan bukti **P.1E**;
- F. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 4049/81/Dis-1993 tanggal 15 Oktober 1993, sesuai dengan aslinya, telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan bukti **P.1F**;
- G. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 1167/1993/T tanggal 23 November 1993, sesuai dengan aslinya, telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan bukti **P.1G**;
- H. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 1020/1993/T tertanggal 16 Oktober 1993, sesuai dengan aslinya, telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan bukti **P.1H**;
2. A. Fotokopi dari Fotokopi yang dilegalisir Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 549 dengan Gambar Situasi No. 45 tanggal 19 Januari 1981, telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan bukti **P.2A**;
- B. Fotokopi dari Fotokopi yang dilegalisir Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 247 dengan Gambar Situasi No. 45 tanggal 3 September 1987, telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan bukti **P.2B**;
3. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 29 September 2020, sesuai dengan aslinya, telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan bukti **P.3**;
4. A. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa tanggal 02 Agustus 2002 dengan Legalisasi Nomor: 14/LEG/2002 tanggal 02 Agustus 2002 oleh Dudi Wahyudi, SH Notaris di Bandung, telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan bukti **P.4A**;
- B. Fotokopi dari fotokopi Tanda Terima dari Bank Rakyat Indonesia Cabang Padang Panjang tanggal 13 Agustus 2002, telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan bukti **P.4B**;
5. A. Fotokopi Tanda Terima dengan Surat Somasi/Peringatan tanggal 18 November 2020, sesuai dengan aslinya, telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan bukti **P.5A**;

Halaman 20 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Pdg

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

- B. Fotokopi Tanda Terima dengan Surat Somasi II/Peringatan II tanggal 27 November 2020, sesuai dengan aslinya, telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan bukti **P.5B**;
6. A. Fotokopi Tanda Terima dengan Surat Laporan dan Pengaduan tanggal 14 Desember 2020, sesuai dengan aslinya, telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan bukti **P.6A**;
- B. Fotokopi Surat Tanda Terima Pengaduan Nomor: STTP/342/XII/2020/Reskrim tanggal 14 Desember 2020, sesuai dengan aslinya, telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan bukti **P.6B**;
7. A. Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 atas nama Rustam Effendi, SH, sesuai dengan aslinya, telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan bukti **P.7A**;
- B. Fotokopi Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan a.n. Rustam Effendi, SH, sesuai dengan aslinya, telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan bukti **P.7A**;
- C. Fotokopi dari fotokopi Print Out Laporan Status Pembayaran dan Piutang PBB Atas Nama Wajib Pajak Rustam Effendi, SH oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Padang tahun pajak 2018, 2019, 2020, 2021 dan 2022, telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan bukti **P.7C**;
8. Photo Renovasi (merombak) Rumah Objek Perkara oleh Para Tergugat, telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan bukti **P.8**;
9. Photo Copy dari foto copy Akta Jual Beli No.011/J.B/3/1981, tertanggal 26 Maret 1981 dibuat oleh dan dihadapan Camat Mohd. Nazir, BA., Kepala Wilayah Kecamatan Kuranji selaku PPAT (Pejabat pembuat akta Tanah), telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan bukti **P.9**;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat telah mengajukan saksi sebanyak 3 (tiga) orang yaitu 1. Suardi Pgl. Wadi, 2. Ayuh Pgl. Ayuh, 3. Amril Amir, Pgl. Amir, keterangan ;

Menimbang, bahwa selain untuk menguatkan dalil sangkalannya, Para Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Kwitansi persekot pembelian tanah dan rumah tanggal 4 April 1994 yang diterima oleh Rustam Effendi, S.H., sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-1**;
2. Fotokopi Tanda Terima uang di atas segel pada tanggal 23 Februari 1997 yang diterima oleh Zulfa Yeni untuk Pembayaran persekot pembelian Rumah dan Tanah, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-2**;

Halaman 21 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Pdg

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

3. Fotokopi Kwitansi penerimaan Uang oleh Rustam Efendi tanggal 13 Mei 1998, sebagai tambahan Persekot pembelian Tanah, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-3**;
4. Fotokopi Kwitansi pembelian sebuah rumah dari Alina Sugi tanggal 19 Agustus 2000, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-4**;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Tanah dan Rumah di atas Segel tahun 2000 tindak lanjut dari Kwitansi tanggal 19 Agustus 2000, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-5**;
6. Fotokopi Surat Berita Acara Hasil Negosiasi/Kesepakatan Dengan Debitur dari Pihak Bank BRI dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2 atas Kredit Macet Debitur Yasril Nuzahar, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-6**;
7. Fotokopi Bukti Tanda Setoran Bank BRI Atas Kredit Macet Yasril Nuzahar bulan Agustus 2001, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-7**;
8. Fotokopi Bukti Tanda Setoran Bank BRI Atas Kredit Macet Yasril Nuzahar bulan September 2001, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-8**;
9. Fotokopi Bukti Tanda Setoran Bank BRI Atas Kredit Macet Yasril Nuzahar bulan Oktober 2001, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-9**;
10. Fotokopi Bukti Tanda Setoran Bank BRI Atas Kredit Macet Yasril Nuzahar bulan November 2001, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-10**;
11. Fotokopi Bukti Tanda Setoran Bank BRI Atas Kredit Macet Yasril Nuzahar bulan Desember 2001, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-11**;
12. Fotokopi Bukti Tanda Setoran Bank BRI Atas Kredit Macet Yasril Nuzahar bulan Januari 2002, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-12**;
13. Fotokopi Bukti Tanda Setoran Bank BRI Atas Kredit Macet Yasril Nuzahar bulan Februari 2002, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-13**;
14. Fotokopi Bukti Tanda Setoran Bank BRI Atas Kredit Macet Yasril Nuzahar bulan Maret 2002, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-14**;

Halaman 22 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Fotokopi Bukti Tanda Setoran Bank BRI Atas Kredit Macet Yasril Nuzahar bulan April 2002, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-15**;
16. Fotokopi Bukti Tanda Setoran Bank BRI Atas Kredit Macet Yasril Nuzahar bulan Mei 2002, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-16**;
17. Fotokopi Bukti Tanda Setoran Bank BRI Atas Kredit Macet Yasril Nuzahar bulan Juni 2002, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-17**;
18. Fotokopi Bukti Tanda Setoran Bank BRI Atas Kredit Macet Yasril Nuzahar bulan Juli 2002, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-18**;
19. Fotokopi Bukti Tanda Setoran Bank BRI Atas Kredit Macet Yasril Nuzahar bulan Agustus 2002 dan Perlunasannya, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-19**;
20. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa dari Rustam Afandi kepada Afrida untuk mengambil Sertifikat No.549, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-20**;
21. Fotokopi Surat Dari Rustam Efendi tanggal 31 Juli 2002 kepada Adetyoza dan Keluarga mengenai tanggapan Surat Kuasa Bukti T-20, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-21**;
22. Fotokopi Surat Dari Rustam Efendi Tanggal 7 Agustus 2002 Mengirimkan Surat Dengan Surat Kuasa Tanggal 02 Agustus 2002 untuk mengambil SHM Nomor 549 pada Bank BRI Padang Panjang, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-22**;
23. Fotokopi Surat Kuasa tanggal 02 Agustus 2002 dari P-1 dan Istri kepada T-2 untuk mengambil Anggunan Pada Bank BRI Padang Panjang, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-23**;
24. Fotokopi SHM Nomor 549 yang telah dirubah menjadi SHM Nomor 247 yang menjadi Anggunan Pada Bank BRI Padang Panjang dengan Debitur Yasril Nuzahar, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-24**;
25. Fotokopi Tanda Terima SHM dari Bank BRI Padang Panjang tanggal 13 Agustus 2002 setelah kredit macet Yasril Nuzahar lunas dan sesuai hasil negosiasi diserahkan kepada T-2 dan Yasril Nuzahar, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-25**;

Halaman 23 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Pdg

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)



26. Fotokopi dari fotokopi Surat dari BANK BRI Padang Panjang kepada BPN Padang untuk meROYAkan SHM 247 setelah hutang lunas, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-26**;
27. Fotokopi Surat Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun 2020 oleh Afrila/Adetioza, BSc, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-27**;
28. Fotokopi Surat Tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun 2020 masa Pajak Tahun 2020 oleh Afrila/Adetioza, Bsc, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-28**;
29. Fotokopi Surat tanda Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun 2020 masa Pajak Tahun 2021 oleh Afrila/Adetioza, Bsc, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-29**;
30. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2019 masa pajak 2019 oleh Afrila/Adetioza, Bsc, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-30**;
31. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2020 masa pajak tahun 2008 oleh Afrila/Adetioza, Bsc, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-31**;
32. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2020 masa pajak tahun 2011 oleh Afrila/Adetioza, Bsc, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-32**;
33. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2020 masa pajak tahun 2013 oleh Afrila/Adetioza, Bsc, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-33**;
34. Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2020 masa pajak tahun 2017 oleh Afrila/Adetioza, Bsc, sesuai dengan aslinya, yang telah diberi materai cukup, diberi tanda dengan **T-34**;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Para Tergugat telah mengajukan saksi sebanyak 2 dua) orang yaitu 1. Afrijoni Pgl. Jon, 2. Daherman Pgl. Herman;

Menimbang, bahwa majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di Objek perkara pada tanggal 25 Mei 2022, hasil selengkapnya sebagaimana termuat di dalam Berita Acara Persidangan;

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



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa karena Tergugat mengajukan eksepsi/keberatan, terlebih dahulu majelis Hakim empertimbangkan ateri eksepsi yang diajukan oleh Tergugat sebagai berikut :

- Tentang Perubahan Gugatan Tanggal 15 Februari 2022 Dari Gugatan Sebelumnya Tanggal 20 Oktober 2021 dilakukan setelah melewati proses Mediasi dan waktu yang lama sehingga jelas perubahan dimaksud yakni mengenai batas sepadan (posita ke-2 dan Petitum ke-2 sebelum perubahan) menurut para Tergugat telah merubah Materi Gugatan sehingga hal demikian sangatlah berdampak yang dapat merugikan Pihak Para Tergugat karena substansinya menurut hukum apabila batas sepadan dalam perkara perdata berbeda Gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena perubahan gugatan dilakukan oleh Penggugat pada saat pembacaan gugatan atau sebelum jawaban atas gugatan Penggugat dan materi perubahan hanya meubah batas objek perkara bukan merubah materi substansi dari Gugatan Penggugat, menurut Pasal 127 Rv yang berbunyi : Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan nya sampai saat perkara di putus tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya;

Mmenimbang, bahwa setelah mencermati perubahan gugatan Penggugat, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa perubahan gugatan Penggugat dilakukan sebelum acara jawaban dari Tergugat serta materi perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidaklah merubah pokok gugatannya maka perubahan gugatan tersebut dapat dibenarkan secara hukum oleh karenanya eksepsi ini dinyatakan tidak dapat diterima;

- **Tentang Gugatan Yang Tidak Jelas Serta Kabur (*Obscur Libel*);**

Bahwa dalam gugatan para Penggugat pada halaman 4 Posita ke-5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan memberi Izin terhadap Tergugat-1 dan Tergugat-2 untuk menempati rumah Objek Perkara karena Tergugat-1 adalah Cucu dari anak Paman istri Penggugat-1 (Alm. Zulfayeni) dengan syarat Tergugat-1 dan Tergugat-2 harus merawat rumah Objek Perkara tanpa merombak (merobah) dan menambah bangunan di atasnya, serta menjaga ibu angkat Penggugat-1 yang bernama **Mak Sugi** yang telah tinggal lebih dahulu di atas rumah Objek Perkara sementara dalam perihal dalam gugatan para Penggugat menyatakan Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana Posita ke-14 dan Petitum ke-4; serta pada Posita ke-4 dan Posita ke-7 menyatakan bahwa Penggugat memberikan izin Tergugat-1 dan Tergugat-2 untuk tinggal di rumah Objek Perkara dan juga telah memberikan kuasa kepada Para Tergugat untuk mengambil Sertifikat Hak Milik (SHM) pada **Bank BRI Cabang Padang Panjang** sehingga mengakibatkan gugatan para Penggugat kabur (Obscuurlibels) yakni apakah Perbuatan Para Tergugat **yang merombak Objek Perkara** tanpa seizin dan sepengetahuan Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum atau karena **menyuruh pergi ibu angkat** Penggugat-1 yang bernama **Mak Sugi** dari rumah Objek Perkara adalah Perbuatan Melawan Hukum? sebagaimana Posita ke-14 atau Karena tindakan Para Tergugat atau perbuatan Para Tergugat yang **tidak mau menyerahkan Objek Perkara** berikut dengan Sertifikat Asli Objek Perkara Nomor 549 sebagaimana Petitum ke-4, sehingga jelas banyak bermunculan ketidak konsistenan Para Penggugat dalam mendalilkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;

Menimbang, Bahwa materi eksepsi di atas menurut Majelis Hakim sudah masuk pokok perkara namun demikian dalam hukum acara perdata tidak ada larangan dalam suatu gugatan menguraikan beberapa macam perbuatan yang telah dilakukan oleh para Tergugat yang menurut Penggugat merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan norma-norma kepatutan yang berpotensi merugikan Penggugat (perbuatan melawan hukum), dan menurut Majelis Hakim dengan adanya beberapa uraian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat semakin memperjelas dasar hukum suatu gugatan dan tidaklah berakibat gugatan penggugat menjadi kabur, oleh karena itu eksepsi ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 26 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Pdg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berkaitan eksepsi Tergugat tentang terdapat pula kekaburan Para Penggugat dalam menyusun suatu Gugatan perkara a quo yaitu sebagaimana terdapat dalam penentuan batas-batas sepadan tanah Objek Perkara yang menurut Para Penggugat dalam Posita dan Petitum sebagaimana dalam Perubahan Gugatan Para Penggugat menurut Majelis Hakim karena gugatan Penggugat telah menyebutkan secara lengkap Nomor sertifikat Hak Milik tanah objek perkara, maka tidak wajib lagi dalam Gugatan Penggugat menguraikan batas sepadan tanah objek perkara dan menurut Majelis Hakim eksepsi ini harus pula dinyatakan tidak dapat diterima;

- **Gugatan Kekurangan Pihak (Plurium Litis Concertium);**

- Bahwa Posita maupun Petitum gugatan Para Penggugat pada halaman 4 angka 6 menyatakan bahwa Sertifikat objek perkara dipinjam oleh Ayah Turut Tergugat (Alm. Yasril Nuzahar) yang dijadikan jaminan hutang/pinjaman di Bank BRI Cabang Padang Panjang dan Posita Gugatan Penggugat angka ke-5, ke-10 dan angka ke-14 yang selalu mengkaitkan dengan keberadaan orang yang bernama **Mak Sugi** yang menurut Para Penggugat telah diusir oleh Para Tergugat untuk tidak tinggal lagi di rumah Objek Perkara, hal tersebut jelas sangatlah berkaitan erat dengan kepentingan hukum **Mak Sugi** Apakah benar Mak Sugi disuruh keluar dari rumah Objek Perkara atau keluar sendiri karena telah menerima uang pembayaran ganti rugi dari Para Tergugat karena Penggugat-1 bersama Istri telah juga menjual sebagian dari tanah Objek Perkara kepada Mak Sugi sehingga diganti rugi oleh Tergugat-1 dan Tergugat-2, jelas kepentingan hukum Mak Sugi sebagaimana Posita gugatan Para Penggugat haruslah ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, yang sama juga dengan hubungan hukumnya dengan Bank BRI Cabang Padang Panjang sebagaimana uraian dimaksud;
- Bahwa sebagaimana juga dalam Posita ke-13, Para Penggugat menerangkan bahwa adanya perubahan Sertifikat Hak Milik (SHM) **sebelumnya** tercatat Sertifikat Hak Milik (SHM) **No.549** Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981 **sekarang** perubahan **Nomor 247** Gambar Situasi Nomor 45 tanggal 19 Januari 1981 dengan luas 422 M2 atas nama Pemegang Hak Penggugat-1, Penggugat-2 dan Alm. Zulfayeni jelas pulalah adanya kepentingan hukum Badan Pertanahan Apakah Badan Pertanahan Padang Panjang atau Badan Pertanahan Kota Padang karena keberadaan SHM tersebut awalnya pada Bank BRI Cabang Padang

Halaman 27 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Pdg

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)



Panjang, kenapa bisa adanya perubahan nomor SHM adalah berada Badan Pertanahan tersebut yang dapat menguraikannya sementara Para Penggugat berusaha untuk tidak menguraikannya sehingga harus pula ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo;

Bahwa Gugatan Penggugat terdapat kekurangan pihak dengan demikian gugatan penggugat mengandung cacat formil mengenai para pihaknya atau kurang pihak (Plurium litis consortium) senada dengan ***Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 1566 K/Pdt/1983*** menyebutkan “gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat Plurium litis consortium, Sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankerlijk verklaard)”;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim untuk menentukan siapa yang ditarik untuk menjadi Tergugat adalah pihak yang ada hubungan hukum dengan objek gugatan dan siapa saja orang yang akan ditarik sebagai Tergugat merupakan hak dari Penggugat untuk menentukannya sebagaimana dirumuskan dalam *Yurisprudensi* *Yurisprudensi* MARI No. 98/K/Sip/1972 dan *Yurisprudensi* MARI No. 112/K/Sip/1976 serta sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 2471/K/Sip/1981 tanggal 18 Januari 1982 “ adalah kewenangan pihak Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat;;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat yang menyatakan cacat formil karena kurang pihak menurut Majelis Hakim tidaklah berdasar oleh karenanya eksepsi ini harus pula dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas maka seluruh eksepsi dari Para Tergugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah bahwa Para Penggugat merupakan pemilik sebidang tanah berikut bangunan berupa 2 buah rumah yang terletak di Kampung Marapak No.7 RT.003 RW.006, Kel. Kalumbuk, Kec. Kuranji, Kota Padang, dengan SHM Nomor: 549, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, sekarang berubah menjadi SHM Nomor: 247, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, dengan luas 422 M² atas nama: 1. Rustam Effendi (**Penggugat 1**), 2. Zulfayeni, 3. Akhmad Nizhami (**Penggugat 2**), objek perkara belum pernah dialihkan atau dijual kepada pihak lain, Keberadaan Para Tergugat di objek perkara karena izin



penggugat untuk tinggal sementara waktu. Pada saat para Tergugat menempati objek perkara, sertifikat objek perkara dipinjam oleh Ayah Turut Tergugat (Alm. Yasril Nuzahar) dijadikan Jaminan hutang/Pinjaman di Bank BRI Cabang Padang Panjang, sekira bulan Agustus 2002 Tergugat 1 dan 2 menghubungi Penggugat 1 dan Alm. Zulfayeni (isteri Penggugat I) meminta Surat Kuasa Khusus untuk mengambil Sertipikat pada Bank BRI Cabang Padang Panjang, pada tanggal 2 Agustus 2002 Penggugat 1, Penggugat 2 dan Alm. Zulfayeni memberi kuasa kepada Tergugat, setelah Para Penggugat berupaya meminta sertipikat asli objek perkara kepada Para Tergugat, namun tidak berhasil, serta Para Tergugat telah merombak rumah objek perkara dan mengaku rumah objek perkara adalah miliknya dengan menunjukkan Surat Tanda Terima (Kwitansi) yang sekali tidak pernah ditandatangani oleh Penggugat I sebagai pemiliknya;

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

- Bahwa Penggugat 1 (Rustam Effendi) dan Almh. Zulfayeni adalah suami isteri dari perkawinan mereka telah memiliki empat orang anak yaitu : Akhmad Nizhami (Penggugat 2), Rudi Cahyadi, S.H.,M.Kn. (Penggugat 3), Rezi Yulia Effendi (Penggugat 4) dan Rezki Fondiko Effendi (Penggugat 5);
- Bahwa dalam perkawinan Penggugat 1 dan Almarhum Zulfayeni memiliki sebidang tanah berikut 2 buah rumah di atasnya yang terletak di Kampung Marapak No.7 RT.003 RW.006, Kel. Kalumbuk, Kec. Kuranji Kota Padang, sebagaimana SHM Nomor: 549, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, sekarang berubah menjadi SHM Nomor: 247, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, dengan luas 422 M² atas nama pemegang hak : 1. Rustam Effendi 2. Zulfayeni, 3. Akhmad Nizhami;
- Bahwa sekira tahun 1995, Tergugat 1 dan 2 tinggal di rumah objek Perkara, atas izin Penggugat karena Ade Tyoza (Tergugat 1) adalah cucu dari anak Paman Alm. Zulfayeni (isteri Penggugat 1);
- Bahwa pada saat Tergugat 1 dan 2 menempati objek perkara, sertifikat objek perkara sedang dipinjam oleh Ayah Turut Tergugat (Alm. Yasril Nuzahar) dijadikan Jaminan hutang/Pinjaman di Bank BRI Cabang Padang Panjang;
- Bahwa sekira bulan Agustus 2002, Tergugat 1 dan 2 menghubungi Penggugat 1 dan Alm. Zulfayeni, meminta Surat Kuasa Khusus untuk mengambil Sertipikat objek perkara pada Bank BRI Cabang Padang Panjang;
- Bahwa atas permintaan Para Tergugat tersebut, Penggugat 1, dan Alm. Zulfayeni memberi kuasa kepada Tergugat 2 pada tanggal 2 Agustus 2002 untuk mengambil sertipikat pada Bank BRI Cabang Padang Panjang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek perkara ditempati oleh Para Tergugat dan sudah diroboh bentuk sekarang bentuk rumahnya sudah jauh lebih bagus;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum menguasai dan telah merombak/merubah bangunan rumah di atas tanah objek perkara, sampai saat ini objek perkara berupa tanah dan bangunan yang berada di atasnya masih milik penggugat dengan dibuktikan SHM Nomor: 549, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, sekarang berubah menjadi SHM Nomor: 247, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, dengan luas 422 M² atas nama: 1. Rustam Effendi (**Penggugat 1**), 2. Zulfayeni, 3. Akhmad Nizhami (**Penggugat 2**) dan objek perkara belum pernah dialihkan atau dijual kepada pihak lain, sedangkan Tergugat mendalilkan bahwa tanah objek perkara sudah dibelinya kepada Penggugat dengan cara dicicil;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah perbuatan Para Tergugat menempati dan merombak/merubah bentuk rumah objek perkara yang terletak di Kampung Marapak No.7 RT.003 RW.006, Kel. Kalumbuk, Kec. Kuranji Kota Padang, sebagaimana SHM Nomor: 549, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, sekarang berubah menjadi SHM Nomor: 247, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, dengan luas 422 M² atas nama pemegang hak : 1. Rustam Effendi 2. Zulfayeni, 3. Akhmad Nizhami merupakan perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-9 dan Saksi-Saksi yaitu 1.Suardi, 2.Amri Amir;

Menimbang, bahwa dari bukti yang diajukan oleh Penggugat menurut majelis hakim yang berkaitan dengan dalil gugatannya yang menyatakan Penggugat sebagai pemilikan objek perkara adalah bukti P.2.A berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 549 dengan Gambar Situasi No. 45 tanggal 19 Januari 1981, bukti P.2.B berupa Fotokopi yang dilegalisir Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 247 dengan Gambar Situasi No. 45 tanggal 3 September 1987, Bukti P.7.A berupa Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 atas nama Rustam Effendi, SH, bukti P.7.B yaitu Tanda Terima Sementara Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan a.n. Rustam Effendi, SH, bukti P.7.C berupa Print Out Laporan Status Pembayaran dan Piutang PBB Atas Nama Wajib Pajak Rustam Effendi, S.H., oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Padang tahun pajak 2018, 2019, 2020, 2021 dan 2022, bukti P.9 yaitu Akta Jual Beli No.011/J.B/3/1981,

Halaman 30 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 26 Maret 1981 dibuat oleh dan dihadapan Camat Mohd. Nazir, BA., Kepala Wilayah Kecamatan Kuranji selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);

Menimbang, bahwa disamping bukti-bukti tersebut di atas, terhadap Tanah Objek perkara telah diakui pula oleh Para Tergugat tercatat Sertifikat Hak Miliknya Nomor: 549, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, sekarang berubah menjadi SHM Nomor: 247, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, dengan luas 422 M² atas nama 1. Rustam Effendi 2. Zulfayeni, 3. Ahmad Nizhami merupakan bukti autentik, namun Para Tergugat telah membantah penguasaan tanah objek perkara oleh Para tergugat bukanlah dilakukan secara melawan hukum tetapi melalui proses penwaran penjualan dari Para Penggugat yang dibayar secara bertahap dan proses pelunasan hutang di Bank BRI Padang Panjang karena Sertifikat tersebut digunakan oleh Yasril Nuzahar (ayah Turut Tergugat) sebagai jaminan hutang/borg di Bank BRI Padang Panjang;

Menimbang, bahwa karena bukti yang diajukan oleh Penggugat berupa akta autentik maka beban pembuktian berada pada pihak yang menyangkalnya (para Tergugat);

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim mempertimbangkan dalil sangkalan Para tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan surat bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-34 dan Saksi-Saksi yaitu 1.Afriyani, 2.Daherman;

Menimbang, bahwa bukti T.1 berupa Kwitansi persekot pembelian tanah dan rumah tanggal 4 April 1994 yang diterima oleh Rustam Effendi, S.H. bersesuaian dengan bukti T.2 Fotokopi Tanda Terima uang di atas segel sesuai dengan aslinya pada tanggal 23 Februari 1997 yang diterima oleh Zulfa Yeni untuk Pembayaran persekot pembelian Rumah dan Tanah, bukti T.3 berupa Kwitansi penerimaan Uang sesuai dengan aslinya oleh Rustam Efendi tanggal 13 Mei 1998, sebagai tambahan Persekot pembelian Tanah dimana bukti-bukti tersebut mendukung dalil jawaban Tergugat angka 3 yang menyatakan bahwa ;

Menimbang, bahwa Bukti T.4 berupa Kwitansi pembelian sebuah rumah dari Alina Sugi sesuai dengan aslinya tanggal 19 Agustus 2000 dan bukti Bukti T.5 berupa Fotokopi Surat Pernyataan Jual Beli Tanah dan Rumah di atas Segel tahun 2000 tindak lanjut dari Kwitansi tanggal 19 Agustus 2000, sesuai dengan aslinya, dari 2 (dua) buah bukti surat ini juga telah dapat membuktikan jawaban Tergugat pada angka 4 bahwa Tergugat telah membayar secara

Halaman 31 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Pdg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertahap untuk pembelian rumah milik Penggugat kepada Penggugat I dan Zulfayeni (Almh) dan Tergugat telah pula membayar bangunan milik mak Sugi tas rumah yang satu lagi;;

Menimbang, bahwa dari Bukti T.6 berupa Surat Berita Acara Hasil Negosiasi/Kesepakatan Dengan Debitur dari Pihak Bank BRI dengan Tergugat 1 dan Tergugat 2 atas Kredit Macet Debitur Yasril Nuzahar dan Bukti T.7 berupa Bukti Tanda Setoran Bank BRI Atas Kredit Macet Yasril Nuzahar bulan Agustus 2001 serta Bukti T.8, sampai dengan Bukti T.19 berupa Bukti Tanda Setoran Bank BRI Atas Kredit Macet Yasril Nuzahar bulan Agustus 2002 dan Perlunasannya, dari bukti telah dapat membuktikan bahwa Tergugat yang menyelesaikan tunggakan kredit Ahmad Nizami dan objek perkara tidak dilakukan pelelangan atas kredit macet di Kantor KP3N, bahwa dari bukti T.8 sampai dengan bukti T.19 ini telah mendukung dalil jawaban Tergugat angka 4 dan 5 bahwa kredit Yasril Nuzahar di bank BRI Padang Panjang mengalami kredit macet dan rumah objek perkara dengan SHM atas nama Penggugat I, 2 dan Zulfayeni yang dijadikan agunan atas persetujuan Penggugat akan dilelang oleh pihak BRI dan akhirnya tidak jadi dilelang karena telah dilunasi oleh tergugat I dan II;

Menimbang, bahwa bukti T.20 berupa Surat Kuasa dari Rustam Afandi kepada Afrida untuk mengambil Sertifikat No.549, Bukti T.21 berupa Surat Dari Rustam Efendi tanggal 31 Juli 2002 kepada Adetyoza dan Keluarga mengenai tanggapan Surat Kuasa Bukti T-20 dan bukti T.22 berupa Surat Dari Rustam Efendi Tanggal 7 Agustus 2002 Mengirimkan Surat Dengan Surat Kuasa Tanggal 02 Agustus 2002 untuk mengambil SHM Nomor 549 pada Bank BRI Padang Panjang, sesuai dengan aslinya, Bukti T.23 berupa Surat Kuasa tanggal 02 Agustus 2002 dari P-1 dan Istri kepada T-2 untuk mengambil Anggunan Pada Bank BRI Padang Panjang, Bukti T.24 berupa SHM Nomor 549 yang telah dirubah menjadi SHM Nomor 247 yang menjadi Anggunan Pada Bank BRI Padang Panjang dengan Debitur Yasril Nuzahar, Bukti T.25 berupa Tanda Terima SHM dari Bank BRI Padang Panjang tanggal 13 Agustus 2002 setelah kredit macet Yasril Nuzahar lunas dan sesuai hasil negosiasi diserahkan kepada T-2 dan Yasril Nuzahar, serta Bukti T-26 berupa Surat dari BANK BRI Padang Panjang kepada BPN Padang untuk meROYAKAN SHM 247 setelah hutang lunas;

Menimbang, bahwa dari bukti—bukti surat di atas telah dapat membuktikan bahwa yang memberikan kuasa untuk mengambil sertifikat di bank BRI Padang bukan hanya Penggugat I tetapi juga diberikan oleh isteri



Penggugat I (Almh. Zulfa Yeni) dan anaknya Ahmad Nizhami (Penggugat II) kepada Tergugat 2;

Menimbang, bahwa karena objek perkara telah dijadikan agunan hutang oleh Yasril Nuzahar atas izin Penguat I, Alm. Zulfayeni (isteri Penguat I) tentulah para pihak akan menanggung resiko jika kredit Yasril Nuzahar macet maka rumah objek perkara akan dilelang oleh pihak bank untuk pelunasan kredit yang diajukan oleh Yasril Nuzahar tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Tergugat telah dapat dibuktikan bahwa Tergugatlah yang menyelesaikan objek perkara dari proses pelelangan untuk melunasi hutang Ahmad Nizami (ayah Turut Tergugat) di Bank BRI Padang Panjang;

Menimbang, bahwa bukti surat T.27, T.28, dan T.29 membuktikan bahwa Tergugatlah yang melakukan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun 2020 masa Pajak Tahun 2021 sedangkan Bukti T.30 sampai dengan Bukti T.34 membuktikan bahwa Para tergugat yang membayarkan Pajak Daerah Tahun 2017 sampai tahun 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan Pihak Tergugat sebagaimana diuraikan di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata saling bersesuaian, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun Objek perkara masih tercatat atas nama Penguat yaitu dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 549, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, dan sekarang berubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 247, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, dengan luas 422 M² atas nama pemegang hak : 1. Rustam Effendi (**Penguat 1**), 2. Zulfayeni, 3. Akhmad Nizhami (**Penguat 2**) karena objek perkara sebagai jaminan pada Bank BRI atas persetujuan Penguat I dan isterinya menurut Majelis Hakim, Pihak Tergugat telah dapat membuktikan bahwa perbuatan tergugat menguasai objek perkara bukanlah secara melawan hukum melainkan menempati rumah objek perkara atas izin pihak Penguat lalu dilanjutkan dengan adanya pembelian secara di bawah tangan yang diawali dengan dibayarkannya perskot pembelian tanah dan rumah seharga Rp4.000.000,00 (bukti T.1) dan ketika kredit yang diajukan oleh Yasril Nuzahar macet di Bank BRI Padang Panjang, Penguat tidak mempermasalahkannya karena rumah tersebut telah dibeli secara di bawah tangan oleh Tergugat I dan tergugat II dengan cara dicicil sedangkan untuk penyelesaian kredit Yasril Nuzahar tersebut diserahkan sepenuhnya kepada Para Tergugat;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Tergugat telah dapat membantah petitum paling pokok dari gugatan Penggugat yang termuat pada petitum angka 4 dan 5;

Menimbang, bahwa karena tergugat dapat membuktikan dalil sangkalannya maka perbuatan Para Tergugat yang tidak mau menyerahkan objek perkara berupa tanah dan bangunan dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 549, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, sekarang berubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 247, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, dengan luas 422 M² atas nama Penggugat 1, Penggugat 2, dan Alm. Zulfayeni bukanlah suatu perbuatan melawan hukum; **dan karenanya petitum penggugat angka 4 haruslah ditolak;**

Menimbang, bahwa karena petitum penggugat paling pokok adalah petitum angka 4 yang meminta agar perbuatan Para Tergugat yang tidak mau menyerahkan objek perkara berikut dengan sertipikat asli objek perkara sebagaimana dahulu tercatat dan terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 549, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, dan sekarang berubah menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 247, Gambar Situasi No.45 tanggal 19 Januari 1981, dengan luas 422 M² atas nama pemegang hak : Penggugat 1, Penggugat 2, dan Alm. Zulfayeni sebagai pemilik yang sah adalah Perbuatan Melawan Hukum telah dinyatakan ditolak, maka petitum-petiitum selain dan selebihnya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan harus pula ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak maka Penggugat berada di pihak yang kalah, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa bukti lain yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini yang tidak dipertimbangkan secara satu persatu guna meringkas penulisan putusan telah dipertimbangkan dalam putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1320 KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang hak tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Pokok Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi :

- Menyatakan Eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sejumlah Rp2.475.000,00 (dua juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Padang, pada hari Kamis tanggal 6 Oktober 2022, oleh kami, Juandra, S.H., sebagai Hakim Ketua, Reza Himawan Pratama, S.H., M.Hum. dan Said Hamrizal Zulfi, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Padang Nomor 180/Pdt.G/2021/PN Pdg tanggal 2 November 2021, putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa, tanggal 11 Oktober 2022 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Syamsuardi, S.E., S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Para Penggugat, Kuasa Para Tergugat akan tetapi tidak dihadiri oleh Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Reza Himawan Pratama, S.H., M.Hum.

Juandra, S.H.

Said Hamrizal Zulfi, S.H

Panitera Pengganti,

Syamsuardi, S.E., S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Materai	:	Rp10.000,00;
3. Redaksi	:	Rp10.000,00;
4. Proses	:	Rp70.000,00;
5. PNBP	:	Rp100.000,00;
6. Panggilan	:	Rp1.435.000,00;
7. Pemeriksaan setempat	:	Rp850.000,00;
8. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp2.475.000,00;

(dua juta empat ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)