



PUTUSAN

Nomor 13/PDT/2021/PT BNA

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

- 1. Drs. H. ZULKFLI YUSUF**, berkedudukan di Jalan Pinang Raya No.35, Gampong Bukit Bintang Kec. Muara Dua Kota Lhokseumawe, selanjutnya disebut sebagai Pembanding I semula Tergugat I;
- 2. ABU HANIFAH**, berkedudukan di Jln. Tgk. Chik Ditunong Gg. Makam Desa Mon Geudong Kec. Banda Sakti Kota Lhokseumawe, selanjutnya disebut sebagai Pembanding II semula Tergugat II;

Pembanding I dan Pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mustafa M. Zein, SH., dan Fitriani, S.H., Advokat-Penasehat Hukum pada Kantor Hukum MUSTAFA M ZEIN, SH & ASSOCIATES beralamat di Jalan Merdeka No. 3 Samping Bank BPR Rahmah Hijrah Agung Kota Lhokseumawe berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Januari 2021

Lawan :

ISKANDAR ISMAIL, berkedudukan di Jalan Darussalam Gg. Patriot No.15 Gampong Jawa baru Kec. Banda Sakti Kota Lhokseumawe dalam hal ini memberikan kuasa kepada T. Fakhrial Dani, S.H., M.H., Dkk Advokat-Penasehat Hukum-Konsultan Hukum dari Law Firm "AMPON DANI & PARTNERS " beralamat di Jalan Taman Makam Pahlawan No. 9 Kp. Ateuk Pahlawan, Kota Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juli 2020 selanjutnya disebut sebagai Terbanding, semula Penggugat;

Dan:

- 1. MAWARDI H. A. GANI**, berkedudukan di Gampong Cot Bada Barat Kecamatan Peusangan Kabupaten Bireuen Provinsi Aceh dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syamsul Bahri, S.H., dan Fuadi Bachtiar, S.H., beralamat di Kantor Pengacara/Law Office " Lembaga Bantuan Hukum (LBH) HAFAS" di Jl. Mahoni Lr. Kuta Krueng No.6B Kuta Blang – Lhokseumawe, berdasarkan Surat

Halaman 1 dari 46 Putusan Nomor 13/PDT/2021/PT BNA



Kuasa Khusus tanggal 21 September 2020 selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;

2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq, PEMERINTAH PROPINSI ACEH cq. PEMERINTAH KOTA LHOKEUMAWE cq. KEUCHIK GAMPONG MON GUEDONG KECAMATAN BANDA SAKTI KOTA LHOKEUMAWE** berkedudukan di Jalan Tgk. Chik Di Tunong No. 28, Gampong/Desa Mon Geudong, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe, Provinsi Aceh, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;
3. **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), MUHAMMAD AFNIZAR**, berkedudukan di Jalan Darussalam (depan SMP Negeri 2 Lhokseumawe), Gampong/Desa Hagu Selatan, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe, Provinsi Aceh, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh tanggal 02 Februari 2021 Nomor 13/PDT/2021/PT BNA tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini, serta berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe tanggal 28 Desember 2020 Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Lsm dan surat-surat yang terlampir dalam berkas perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA.

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lhokseumawe pada tanggal 7 Agustus 2020 dalam Register Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Lsm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik satu petak tanah yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli No. 12/PPAT/VII/BS/1991, yang dibuat oleh PPAT H. Ridwan Usman, S.H, dan terhadap Objek Tanah tersebut telah bersertifikat Hak Milik Nomor: 349 tanggal 15 Maret 1991 atas nama Iskandar Ismail, yang diterbitkan oleh Pertanahan Kabupaten Aceh Utara (Bukti P-1);
2. Bahwa Objek tanah tersebut terletak di Desa Mon Geudong, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe dengan luas 719 M² (tujuh ratus Sembilan belas meter persegi), yang memiliki batas-batas sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Berbatas dengan rencana Jalan
Sebelah Timur : Berbatas dengan tanah Hak Milik nomor 352;
Sebelah Selatan : Berbatas dengan rencana Lorong;
Sebelah Barat : Berbatas dengan Jalan;
3. Bahwa batas-batas Objek tanah tersebut juga telah di pertegas oleh Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe melalui suratnya Nomor 298/5-11.73/VIII/2018 tertanggal 15 Agustus 2018 (Bukti P-2);
 4. Bahwa sejak dikuasai tahun 1991 sampai dengan gugatan ini diajukan, terhadap objek tanah dimaksud masih dalam penguasaan Penggugat dan tidak pernah terjadi peralihan kepada pihak manapun ;
 5. Bahwa sekitar April 2020, Penggugat melihat adanya kegiatan berupa pembangunan gudang/toko di sisi sebelah utara batas objek tanah milik Penggugat, yang berdasarkan bukti alas hak yang Penggugat miliki, di lokasi pembangunan gudang/toko tersebut adalah rencana jalan atau bukan tanah milik perseorangan, yang untuk selanjutnya dalam gugatan ini lokasi pembangunan tersebut disebut OBJEK SENGKETA;
 6. Bahwa selanjutnya Penggugat bersama-sama dengan pihak keluarga, berusaha menegur pihak yang melakukan pembangunan di Objek Sengketa, dan berdasarkan keterangan pada tukang/buruh yang sedang bekerja diketahui bahwa bangunan tersebut milik Tergugat II (Abu Hanifah);
 7. Bahwa selanjutnya salah seorang tukang/buruh yang merupakan kepala/mandor pembangunan, mengantarkan Penggugat untuk menjumpai langsung Tergugat II di rumahnya ;
 8. Bahwa setelah dipertemukan dengan Tergugat II, Penggugat mengatakan kepada Tergugat II untuk berkenan menghentikan pembangunan gudang/toko diatas Objek Sengketa, karena telah menghalangi akses masuk ke objek tanah milik Penggugat. Akan tetapi Tergugat II mengatakan bahwa bangunan gudang/toko yang sedang dikerjakan bukanlah milik dia akan tetapi milik Tergugat I (Drs. H. Zulkifli Yusuf);
 9. Bahwa selanjutnya selanjutnya Tergugat II menghubungi Tergugat I dan mengatakan maksud dan tujuan Penggugat, sehingga saat itu disepakati akan diadakan pertemuan di rumah Tergugat II yang akan dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I (Mawardi H. A. Gani) serta Penggugat, guna membicarakan permasalahan dimaksud;
 10. Bahwa dalam waktu yang telah disepakati, terjadilah pertemuan antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, dan saat

Halaman 3 dari 46 Putusan Nomor 13/PDT/2021/PT BNA

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu Tergugat I menyatakan bahwa objek sengketa merupakan miliknya yang diperoleh dari jual beli dengan Turut Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 243/PPAT/VII/2008 tanggal 13 Juli 2008, yang dibuat oleh PPAT Muhammad Afnizar, SH (Turut Tergugat III) (bukti P-3), dan Tergugat I akan mengkomunikasi kembali lebih dahulu dengan Turut Tergugat I. Saat itu Tergugat I juga meminta kepada Penggugat untuk memastikan keberadaan objek sengketa kepada pihak Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe. Atas pernyataan Tergugat I tersebut, Penggugat bersedia dan menerima tawaran Tergugat I ;

11. Bahwa menindaklanjuti hasil perbincangan sebagaimana diuraikan dalam dalil posita poin 10 di atas, maka Penggugat telah melayangkan pengaduan kepada Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe melalui surat Penggugat tanggal 17 April 2020 (bukti P-4) dan telah pula dijawab oleh Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe melalui suratnya nomor 137/11.73/IV/2002 tanggal 22 April 2020, yang pada intinya menegaskan kebenaran batas objek tanah milik Penggugat dan batasan sebelah utara dengan rencana jalan (bukti P-5) ;
12. Bahwa selang beberapa waktu, Penggugat masih melihat adanya kegiatan pembangunan di objek sengketa, sehingga Penggugat kembali menegur Tergugat I dan Tergugat II, namun tidak digubris dan menyatakan bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat I sehingga tidak ada urusan atau sangkut paut dengan Penggugat ;
13. Bahwa berdasarkan pernyataan tersebut, Penggugat membuat pengaduan/ laporan kepada Walikota Lhokseumawe melalui surat tanggal 14 Mei 2020 perihal pendirian bangunan di jalan umum di depan SHM No. 349 Desa Mon Geudong (bukti P-6), yang ditembuskan kepada pihak Kejaksaan Negeri Lhokseumawe (bukti P-7), namun surat tersebut hingga gugatan ini diajukan belum ditanggapi oleh pihak Pemerintah Kota Lhokseumawe;
14. Bahwa Penggugat juga telah membuat surat yang sama yang ditujukan kepada Kepala Dinas Perizinan Kota Lhokseumawe (bukti P-8), dan kepada Kepala Dinas Satpol PP Kota Lhokseumawe (bukti P-9), yang juga tidak pernah ditanggapi oleh kedua belah pihak terkait hingga saat ini;
15. Bahwa surat tanggal 14 Mei 2020 perihal pendirian bangunan di jalan umum di depan SHM No. 349 Desa Mon Geudong, juga Penggugat tujuan kepada aparaturnya setempat (Turut Tergugat II), Turut Tergugat II melalui Surat Keterangan Nomor 470/415/2020 (bukti P-10),

Halaman 4 dari 46 Putusan Nomor 13/PDT/2021/PT BNA

Disclaimer

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



menjawab surat Penggugat yang pada pokoknya menerangkan bahwa perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat telah dilakukan upaya musyawarah namun tidak ditemukan titik temu;

16. Bahwa selanjutnya Penggugat juga telah meminta itikad baik Tergugat I untuk berkenan membongkar bangunan di atas objek sengketa melalui surat Penggugat tanggal 15 Juni 2020 (bukti P-11), namun tidak ditanggapi juga oleh Tergugat I ;
17. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 12 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan ditegaskan “(1) *Setiap orang dilarang melakukan perbuatan yang mengakibatkan terganggunya fungsi jalan di dalam ruang manfaat jalan. (2) Setiap orang dilarang melakukan perbuatan yang mengakibatkan terganggunya fungsi jalan di dalam ruang milik jalan. (3) Setiap orang dilarang melakukan perbuatan yang mengakibatkan terganggunya fungsi jalan di dalam ruang pengawasan jalan*” ;
18. Bahwa masih dalam undang undang yang sama juga diatur mengenai pelanggaran ketentuan Pasal 12 UU tentang Jalan sebagaimana diuraikan di poin 17 di atas, yaitu sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 63 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan, yaitu “(1) *Setiap orang yang dengan sengaja melakukan kegiatan yang mengakibatkan terganggunya fungsi jalan di dalam ruang manfaat jalan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1), dipidana dengan pidana penjara paling lama 18 (delapan belas) bulan atau denda paling banyak Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah)*” ;
19. Bahwa demikian juga merujuk kepada ketentuan Pasal 671 KUHPerdara, yang menerangkan bahwa “*Jalan setapak, lorong atau jalan besar milik bersama dan beberapa tetangga, yang digunakan untuk jalan keluar bersama, tidak boleh dipindahkan, dirusak atau dipakai untuk keperluan lain dari tujuan yang telah ditetapkan, kecuali dengan izin semua yang berkepentingan*”;
20. Bahwa ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Buku III, yaitu pada bagian “Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang”, yang berbunyi: “*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*” ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa Perbuatan melawan hukum berarti adanya perbuatan atau tindakan dari pelaku yang melanggar/melawan hukum. Putusan Mahkamah Agung Belanda tahun 1919 dalam kasus *Arrest Cohen-Lindenbaum* (H.R. 31 Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum tidak hanya terbatas pada undang-undang (hukum tertulis saja) tapi juga hukum yang tidak tertulis, sebagai berikut:
 - a. Melanggar Undang-Undang ;
 - b. Melanggar hak subjektif orang lain ;
 - c. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku ;
 - d. Bertentangan dengan kesusilaan ;
 - e. Bertentangan dengan sikap kehati-hatian ;
 - f. Ada kesalahan ;
2. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan pembangunan di atas badan jalan umum (objek sengketa) yang menimbulkan atau mengganggu akses masuk Penggugat ke objek tanah milik Penggugat dan melakukan perbuatan yang berakibatkan terganggunya fungsi jalan dalam ruang manfaat jalan merupakan perbuatan yang bertentangan dengan Undang-Undang dan hak subjektif Penggugat dan perbuatan tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah memberikan kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat ;
3. Bahwa kerugian materiil yang diterima oleh Penggugat adalah hilangnya pendapatan Penggugat yang diperoleh dari harga sewa objek tanah milik Penggugat, karena tidak adanya pihak/orang lain yang mau menyewa objek tanah milik Penggugat akibat tidak ada akses masuk yang memadai. Padahal dalam keadaan normal harga sewa lahan di daerah objek tanah milik Penggugat berkisar antara Rp25.000.000 s/d Rp30.000.000 per tahun;
4. Bahwa selain kerugian materiil tersebut, Penggugat juga mengalami kerugian yaitu hilangnya hak memanfaatkan fungsi jalan, yang tentunya telah memberikan kerugian immateriil yang bersifat abstrak dan tidak begitu saja langsung bisa dihitung nominalnya. Akan tetapi untuk memberikan kejelasan dalam perkara ini, maka kerugian immateriil yang diterima oleh Penggugat bilamana disesuaikan dengan nilai rupiah adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
5. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan benar dan diperkuat dengan bukti-bukti yang kuat serta dipertegas berdasarkan saksi-saksi,

Halaman 6 dari 46 Putusan Nomor 13/PDT/2021/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;

6. Bahwa dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan pembangunan diatas objek sengketa maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan tindakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatige daad*) ;
7. Bahwa dikarenakan perolehan hak milik objek tanah yang dilandasi oleh Sertifikat Hak Milik Nomor 439 tanggal 15 Maret 1991 atas nama Iskandar Ismail merupakan perolehan yang sah dan patut secara hukum, maka Sertifikat Hak Milik dimaksud adalah sah dan berkekuatan hukum;
8. Bahwa Surat Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe Nomor 298/5-11.83/VIII/2018 tanggal 15 Agustus 2018, merupakan surat yang diterbitkan oleh pihak yang berwenang atas hal tersebut, maka surat dimaksud adalah sah dan berkekuatan hukum ;
9. Bahwa benar Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe telah mengakui kebenaran batas objek sertifikat hak milik nomor 439 tanggal 15 Maret 1991 atas nama Iskandar Ismail sebagaimana Surat Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe Nomor 137/11.73/IV/2002 tanggal 22 April 2020 perihal Mendirikan Bangunan di Tanah Perencanaan Jalan Hak Milik Nomor 348 atas nama Ustad Abdul Gani Desa Mon Geudong Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe, maka surat dimaksud adalah sah dan berkekuatan hukum ;
10. Bahwa benar permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat pernah diselesaikan di tingkat desa, maka sangatlah patut bila Surat Keterangan Gampong Mon Geudong Nomor 470/415/2020 tanggal 14 Mei 2020, dinyatakan sah dan berkekuatan hukum ;
11. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka sangatlah patut bila Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membongkar bangunan diatas objek sengketa tanpa syarat;
12. Bahwa karena akibat pembangunan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah pula memberikan kerugian materiil yaitu hilangnya pendapatan Penggugat dari harga sewa atas objek tanah milik Penggugat yaitu Rp30.000.000,00 per tahun yang jika dikalikan dengan masa pembangunan ini dimulai sampai gugatan ini diajukan adalah $Rp30.000.000,00 \times 2 \text{ Tahun (thn 2019 s/d 2020)} = Rp60.000.000,00$, maka sangatlah patut bila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan

Halaman 7 dari 46 Putusan Nomor 13/PDT/2021/PT BNA

Disclaimer

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

Halaman 7



menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung-renteng untuk membayar kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) ;

13. Bahwa dengan terbuktinya terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka sangatlah layak dan tepat bilamana kerugian inmateriil yang diderita oleh Penggugat yaitu hilangnya hak memanfaatkan fungsi jalan yang bila disetarakan dengan nilai nominal adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dibebankan secara tanggung-renteng pada Tergugat I dan Tergugat II ;
14. Bahwa mengingat timbulnya perkara ini akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, maka oleh karenanya adil dan patut apabila seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng;

Berdasarkan dalil-dalil gugatan diatas selanjutnya penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lhokseumawe untuk memanggil kami para pihak dalam suatu persidangan yang khusus ditetapkan guna memeriksa, mengadili, dan membawa bukti-bukti dan memutuskan demi hukum sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatide daad*) ;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 439 tanggal 15 Maret 1991 atas nama Iskandar Ismail ;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe Nomor 298/5-11.83/VIII/2018 tanggal 15 Agustus 2018;
5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe Nomor 137/11.73/IV/2002 tanggal 22 April 2020;
6. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Keterangan Gampong Mon Geudong Nomor 470/415/2020 tanggal 14 Mei 2020;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membongkar bangunan di atas objek sengketa (badan jalan umum) seketika setelah Putusan ini berkekuatan hukum tetap tanpa syarat ;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung-renteng membayar kerugian materiil sebesar Rp60.000.000,00 (enampuluh juta rupiah) kepada Penggugat;



9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung-renteng membayar kerugian inmateriil sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat ;

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung-renteng untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini;

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

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak didalilkan secara lengkap dan sempurna, terutama berkenaan dengan alamat dan umur Tergugat I yang tidak benar disebutkan oleh Penggugat.
2. Bahwa begitu pula tentang hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I berkenaan dengan obyek gugatan yang sama sekali tidak benar karena memang Tergugat I tidak pernah melakukan kegiatan pembangunan apapun sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, sehingga dengan demikian telah menyulitkan Tergugat I dalam menjawab gugatan Penggugat. Gugatan yang demikian, demi hukum adalah gugatan yang kabur (*Obscuur Libellum*) karena tidak diuraikan secara cermat, jelas dan sempurna;
3. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak diuraikan secara cermat, jelas dan sempurna (kabur) maka demi hukum gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaar*);

B. JAWABAN DALAM KONVENSI.

1. Bahwa seluruh dalil Tergugat I yang telah disampaikan pada bagian eksepsi mohon dianggap telah disampaikan kembali pada bagian jawaban ini;
2. Bahwa Tergugat I Konvensi menyatakan menolak seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat Konvensi dalam surat gugatannya tertanggal 06 Agustus 2020 karena tidak benar;
3. Bahwa Tergugat I tidak pernah mempunyai tanah yang terletak sebelah utara tanah milik Penggugat dan oleh karena itu Tergugat I juga tidak pernah melakukan pembangunan ruko/gudang disisi utara tanah milik Penggugat;
4. Bahwa pada sekitar lokasi tanah yang di claim oleh Penggugat sebagai tanah miliknya, Tergugat I pernah membeli tanah dari Mawardi H.A Gani yang terletak di Desa Mon Geudong, Kecamatan Banda Sakti, Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lhokseumawe, yang berdasarkan Akta Jual Beli No. 245/PPAT/VII/2008 berbatas dengan:

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah milik Iskandar 10 M
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Mawardi A. Gani 10 M
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Sugeng Sarbini
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Badli H
5. Bahwa tanah tersebut saat ini telah Tergugat I jual kepada Tergugat II dan oleh Tergugat II diatas tanah tersebut sedang dilakukan pembangunan gudang;
6. Bahwa dengan demikian berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat I dan/atau Tergugat II melakukan pembangunan ruko/gudang disisi sebelah utara batas obyek tanah milik Penggugat adalah tidak benar dan bohong, karena Tergugat I tidak pernah melakukan pembangunan ruko/gudang disisi utara tanah milik Penggugat;
7. Bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah membangun apapun, termasuk ruko/gudang disisi sebelah utara tanah milik Penggugat, maka Tergugat I tidak perlu lagi menjawab dalil gugatan Penggugat lainnya karena tidak mempunyai hubungan hukum apapun antara Tergugat I dengan Penggugat;
8. Bahwa dengan demikian gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I dalam perkara aquo adalah tidak benar dan tidak mempunyai alas hak hukum apapun, oleh karena itu gugatan Penggugat, demi hukum haruslah ditolak;

C. DALAM REKONVENSI

1. Tergugat I Konvensi/Penggugat Reconvensi menyatakan sangat dirugikan oleh gugatan Penggugat konvensi/Tergugat Reconvensi karena gugatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi telah menimbulkan kerugian moriel dan materiel bagi Tergugat I Konvensi/Penggugat Reconvensi;
2. Bahwa kerugian moriel yang dialami oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Reconvensi berupa hilangnya kepercayaan terhadap Tergugat I Konvensi/Penggugat Reconvensi dari Tergugat II Konvensi selaku pihak yang membeli tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Reconvensi yang berakibat kepada Tergugat II Konvensi meminta pengembalian uang harga tanah yang telah dibayarkan oleh Tergugat II Konvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Reconvensi;

Halaman 10 dari 46 Putusan Nomor 13/PDT/2021/PT BNA

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 10



3. Bahwa alasan Tergugat II Konvensi meminta pengembalian harga jual tanah milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena dianggap Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menjual tanah yang bukan haknya kepada Tergugat II Konvensi. Anggapan Tergugat II Konvensi tersebut didasarkan kepada adanya keadaan factual berupa teguran dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi agar Tergugat II Konvensi menghentikan seluruh proses pembangunan gudang yang sedang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi diatas tanah yang dibeli oleh Tergugat II Konvensi dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan ancaman bila Tergugat II Konvensi tidak mengindahkan/tidak menuruti/tidak melaksanakan teguran/ perintah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi melaporkan hal tersebut kepada pihak yang berwajib;
4. Bahwa ancaman Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tentang laporan kepada pihak yang berwajib telah dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sebagaimana pengakuan Penggugat Konvensi dalam posita gugatannya, kepada Badan Pertanahan Kota Lhokseumawe, Walikota Lhokseumawe, Kejaksaan Negeri Lhokseumawe, Dinas Perizinan Kota Lhokseumawe dan Dinas Satpol PP Kota Lhokseumawe yang berakibat kepada teguran dari instansi tersebut kepada Tergugat II Konvensi;
5. Bahwa atas teguran instansi terkait tersebut, Tergugat II Konvensi dengan didampingi oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menjelaskan disertai dengan dokumen pendukung yang dimiliki oleh Tergugat II Konvensi dan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi bahwa tidak benar laporan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut diatas;
6. Bahwa ancaman Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi bukan saja ancaman laporan kepada yang berwajib, akan tetapi juga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendatangi rumah Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan membawa seorang tentara berbaju dinas TNI yang memerintahkan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menghentikan proses pembangunan yang sedang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi diatas tanah yang milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang telah dijual kepada Tergugat II Konvensi;



7. Bahwa disamping itu juga telah mengancam Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan surat tertanggal 15 Juni 2020 yang menyatakan bila dalam waktu satu minggu tidak membongkar bangunan yang dibangun oleh Tergugat II Konvensi, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi akan segera dilaporkan kepada pihak yang berwajib;
8. Bahwa atas seluruh rangkaian ancaman yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menimbulkan ketakutan dan trauma psikologis bagi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sehingga menimbulkan trauma psikis/trauma kejiwaan bagi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan keluarga karena seluruh rangkaian peristiwa ancaman, baik melalui surat maupun langsung *face to face* yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terjadi dihadapan keluarga Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi. Rangkaian ancaman Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menimbulkan trauma dan kerugian moriel Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan keluarga, mengingat kedudukan social Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai pensiunan pejabat madya pada Pemerintah Kota Lhokseumawe dan tokoh masyarakat di Kota Lhokseumawe selama ini dipandang sebagai panutan masyarakat merasa sangat malu karena diduga telah melakukan perbuatan menipu Tergugat II Konvensi dan dituduh merugikan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
9. Bahwa kerugian moriel yang diderita oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidaklah dapat diukur atau dinilai dengan uang, namun agar gugatan rekonvensi ini tidak menjadi nihil, maka setidaknya-tidaknya dengan mempertimbangkan kedudukan social Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, maka sangat pantas menurut hukum, bila kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian moriel yang diderita oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang dinilai dengan uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Besaran nilai membayar kerugian moriel tersebut untuk member efek jera bagi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi agar tidak mengulangi perbuatannya yang tanpa hak dengan menuduh dan mengancam Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagaimana didalilkan dalam posita gugatannya Penggugat Konvensi/Tergugat



Rekonvensi sendiri serta sebagaimana dialami langsung oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan keluarga;

10. Bahwa disamping kerugian moriel, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian materiel sebagai akibat perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yaitu berupa rangkaian perbuatan menuduh dan mengancam serta menghalang-halangi proses pembangunan gudang yang dilakukan oleh Tergugat II Konvensi diatas tanah yang telah dijual oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat II Konvensi yang telah menimbulkan keragu-raguan dan ketakutan bagi Tergugat II Konvensi sehingga Tergugat II Konvensi meminta pengembalian uang harga tanah yang telah Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi terima dan juga meminta ganti kerugian atas seluruh biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II Konvensi untuk membangun gudang yang seluruhnya dinilai sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
11. Bahwa permintaan pengembalian uang harga tanah dan kerugian yang diderita oleh Tergugat II Konvensi yang tidak bisa melanjutkan penyelesaian pembangunan gudang dimaksud sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) tersebut diatas adalah merupakan kerugian bagi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena hilangnya kesempatan dan keuntungan yang diharapkan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk memanfaatkan uang sebesar tersebut diatas untuk kegiatan usaha yang akan memberi keuntungan sebagai tunjangan tambahan untuk biaya hidup Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai seorang pensiunan PNS. Kerugian tersebut terjadi semuanya disebabkan oleh perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana didalilkan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam gugatan rekonvensi ini. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata mewajibkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian materiel dan moriel yang dialami oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, karena rangkaian perbuatan menuduh dan mengancam Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melanggar undang-undang, melanggar hak subyektif Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, bertentangan dengan kewajiban



hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, bertentangan dengan kesusilaan dan adab yang diakui umum oleh masyarakat, bertentangan dengan sikap kehati-hatian dan mengandung kesalahan yang fatal dalam perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi didalam menuduh dan mengancam Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang seakan-akan, *quad non*, telah merugikan hak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan menimbulkan atau mengganggu akses masuk penggugat ke obyek tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan melakukan perbuatan yang berakibat terganggunya fungsi jalan dalam ruang manfaat jalan;

12. Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum yang dikemukakan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, baik pada bagian eksepsi, jawaban dalam konvensi maupun pada bagian gugatan rekonvensi ini, sangat jelas telah menimbulkan kerugian, baik materiel maupun moriel, bagi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai akibat perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga menurut hukum patut dan pantas bila kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) untuk kerugian moriel dan Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk kerugian materiel;

13. Bahwa berdasar seluruh alasan dan dalil-dalil yang telah dikemukakan/disampaikan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, mohon kiranya majelis hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe yang memeriksa perkara aquo berkenan memutuskan sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi/keberatan Tergugat I Konvensi;
 2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaar*);
 3. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau apabila majelis hakim berpendapat lain, berkenan memutuskan:

Dalam Konvensi:

1. Menolak seluruh gugatan penggugat



2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian moriel kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiel kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, baik dalam konvensi maupun dalam rekonvensi;

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

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa gugatan Penggugat tidak didalilkan secara lengkap, cermat dan sempurna, terutama berkenaan dengan siapa sesungguhnya yang melakukan pembangunan diatas badan jalan umum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, apakah Tergugat I atau Tergugat II atau bersama-sama antara Tergugat I dan Tergugat II;
2. Bahwa begitu pula tentang hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II berkenaan dengan obyek gugatan yang sama sekali tidak diuraikan oleh Penggugat secara lengkap, cermat dan sempurna sehingga telah menyulitkan Tergugat II dalam menjawab gugatan Penggugat. Gugatan yang demikian, demi hukum adalah gugatan yang kabur (*Obscuur Libellum*) karena tidak diuraikan secara cermat, jelas dan sempurna;
3. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak diuraikan secara cermat, jelas dan sempurna (kabur), maka demi hukum gugatan yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaar*);

B. JAWABAN DALAM KONVENSI.

1. Bahwa seluruh dalil Tergugat II yang telah disampaikan pada bagian eksepsi mohon dianggap telah ditulis kembali pada bagian jawaban dalam konvensi ini;



2. Bahwa Tergugat II Konvensi menyatakan menolak seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat Konvensi dalam surat gugatannya tertanggal 06 Agustus 2020 karena tidak benar seluruhnya;
3. Bahwa Tergugat II tidak pernah mempunyai tanah yang terletak sebelah utara tanah milik Penggugat dan oleh karena itu Tergugat II juga tidak pernah melakukan pembangunan ruko/gudang disisi utara tanah milik Penggugat;
4. Bahwa Tergugat II Konvensi hanya pernah membeli tanah milik Tergugat I Konvensi yang letaknya sebelah selatan dari tanah yang di claim oleh Penggugat sebagai tanah miliknya. Tanah yang Tergugat II beli dari Tergugat I tersebut adalah terletak di Desa Mon Geudong, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe yang batas-batasnya tanah tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 243/PPAT/VII/2008, tanggal 13 Juli 2008 mempunyai batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah milik Iskandar 10 M
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Mawardi A. Gani 10 M
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Sugeng Sarbini
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Badli H
5. Bahwa pada saat Tergugat II hendak membeli tanah milik Tergugat I tersebut, Tergugat II meninjau kelokasi letak tanah dan ternyata keadaan di lokasi tanah tersebut saat ini (suasana eksisting) sebelah selatan telah berbatas dengan Jalan di tepi sungai/krueng cunda;
6. Bahwa terhadap adanya kondisi eksisting saat ini tentang batas tanah sebelah selatan yang sudah berbeda dengan batas sebelah selatan yang tertulis dalam Akta Jual Beli Nomor: 243/PPAT/VII/2008, tanggal 13 Juli 2008, maka Tergugat II meminta klarifikasi kepada Tergugat I yang dijawab oleh Tergugat I bahwa kondisi tanah tersebut ketika Tergugat I beli dari Mawardi H. A. Gani (Turut Tergugat I) belum ada jalan, akan tetapi Mawardi H. A. Gani menyediakan sisa tanah pada bagian sebelah selatan/pinggir sungai cunda yang dibeli oleh Tergugat I untuk persiapan pembebasan lahan oleh Pemerintah Kota Lhokseumawe untuk keperluan pembangunan jalan oleh pemerintah. Berdasarkan keterangan Tergugat I tersebut, maka Tergugat II bersedia membeli tanah milik Tergugat I tersebut karena memang Pemerintah Kota Lhokseumawe baru membangun jalan dipinggir sungai cunda tersebut pada tahun 2010;
7. Bahwa setelah proses awal jual beli dengan Tergugat I dilakukan, baru Tergugat II melakukan pembangunan gudang diatas tanah tersebut yang



kemudian secara tanpa hak dan melawan hukum Penggugat melarang para tukang yang sedang berkerja membangun gudang milik Tergugat II, dengan ancaman bila tukang-tukang tersebut tidak berhenti berkerja akan dilaporkan kepada pihak berwajib oleh Penggugat. Mendengar ancaman Penggugat tersebut, para tukang pun berhenti berkerja karena takut dan melaporkan peristiwa keributan tersebut kepada Tergugat II;

8. Bahwa begitu pula ketika Tergugat II menanyakan apa hak Penggugat melarang tukang-tukang bekerja membangun gudang milik Tergugat II diatas tanah dimaksud, Penggugat menjawab bahwa memang Penggugat tidak punya hak atas tanah dimaksud, namun akibat pembangunan gudang Tergugat II telah mengganggu pemandangan dari tanah Penggugat;
9. Bahwa Tergugat II dengan tanpa memperdulikan keberatan Penggugat tentang proses pembangunan gudang tersebut, Tergugat II terus melakukan proses pembangunan dan Tergugat II juga selalu mengganggu dan menakut-nakuti tukang yang berkerja maupun Tergugat dengan ancaman akan melaporkan kepada yang berwajib, maka pada bulan April 2020, Tergugat menghentikan kegiatan pembangunan gudang dimaksud karena Tergugat II takut dengan ancaman dan gangguan yang dilakukan oleh Penggugat;
10. Bahwa oleh karena Tergugat II tidak pernah membangun apapun, termasuk ruko/gudang disisi sebelah utara tanah milik Penggugat, maka Tergugat II tidak perlu lagi menjawab dalil gugatan Penggugat lainnya karena tidak mempunyai hubungan hukum apapun antara Tergugat II dengan Penggugat;
11. Bahwa dengan demikian gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat II dalam perkara aquo adalah tidak benar dan tidak mempunyai alas hak yang sah serta sebab-sebab hukum apapun, maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat II, demi hukum haruslah ditolak;

C. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa seluruh dalil-dalil Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang telah ditulis pada bagian eksepsi dan pada bagian jawaban dalam konvensi, mohon dianggap telah di dalilkan kembali pada bagian rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sangat dirugikan oleh gangguan dan larangan melakukan proses pembangunan gudang



dias tanah milik Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi (yang berasal dari jual beli dari Tergugat I Konvensi) yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, termasuk tindakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah menggugat Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi ke Pengadilan Negeri Lhokseumawe secara tanpa hak dan melawan hukum;

3. Bahwa akibat dari tidakan/perbuatan Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah mengganggu tukang-tukang yang sedang berkerja membangun gudang milik Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan mengancam tukang-tukang serta Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sendiri yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi secara tanpa hak dan melawan hukum, telah menimbulkan trauma baik phisik maupun psychis yang mengakibatkan timbulnya kerugian moriel dan materiel bagi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi;
4. Bahwa kerugian moriel yang dialami oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi berupa hilangnya kepercayaan dari pihak pemasok material pembangunan gudang dan janji-janji yang telah Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sampaikan kepada calon penyewa gudang tersebut untuk tempat berusaha, ternyata harus dibatalkan sebagai akibat dari tidak selesainya pembangunan gudang sesuai dengan yang telah dijanjikan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi kepada calon penyewa yang telah dijanjikan;
5. Bahwa kerugian moriel yang diderita oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidaklah dapat diukur atau dinilai dengan uang, namun agar gugatan rekonvensi ini tidak menjadi nihil, maka setidaknya-tidaknya dengan mempertimbangkan hilangnya kepercayaan masyarakat kepada Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan runtuhnya reputasi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang selama ini dikenal sebagai kepala tukang yang handal dalam melakukan pembangunan ruko dan gudang serta perumahan, maka sangat pantas menurut hukum, bila kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian moriel yang diderita oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang dinilai dengan uang sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Besaran nilai membayar kerugian moriel tersebut untuk memberi efek jera dan pelajaran berguna bagi Penggugat



Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam bertindak dan melakukan perbuatan dengan tanpa alas hak dan alasan hukum yang cukup serta melawan hukum;

6. Bahwa disamping kerugian moriel, Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi juga mengalami kerugian materiel yang timbul dari akibat penghentian pekerjaan pembangunan gudang milik Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang dinilai sebesar Rp100.000.000,- (seratus juta rupiah). Kerugian materiel tersebut adalah berupa kenaikan harga material bahan bangunan, berupa besi beton, pasir dan semen serta kayu. Jikalau Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak memaksa Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi secara tanpa hak dan melawan hukum untuk menghentikan proses pembangunan gudang milik Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan pembangunan gudang tersebut bisa terus Tergugat II Konvensi selesaikan pada bulan April 2020, maka kerugian materiel tersebut tidak akan terjadi, dan bunga pinjaman uang untuk membiayai pembangunan gudang tersebut juga tidak akan tertunggak karena bisa Tergugat II Konvensi lunasi dengan uang yang berasal dari harga sewa gudang;
7. Bahwa seluruh kerugian moriel dan materiel yang diderita oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi semuanya disebabkan oleh perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sebagaimana didalilkan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawaban dan gugatan rekonvensi ini. Oleh karena itu berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata mewajibkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian materiel dan moriel yang dialami oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, karena rangkaian perbuatan menuduh dan mengancam Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melanggar undang-undang, melanggar hak subyektif Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, bertentangan dengan kewajiban hukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, bertentangan dengan kesusilaan dan adab yang diakui umum oleh masyarakat, bertentangan dengan sikap kehati-hatian dan mengandung kesalahan yang fatal dalam perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi didalam menuduh dan mengancam Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang seakan-akan, *quad non*, telah merugikan hak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan menimbulkan atau mengganggu



akses masuk penggugat ke obyek tanah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan mengganggu/merusak pemandangan disekitar tanah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi serta melakukan perbuatan yang berakibat terganggunya fungsi jalan dalam ruang manfaat jalan;

8. Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum yang dikemukakan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, baik pada bagian eksepsi, jawaban dalam konvensi maupun pada bagian gugatan rekonvensi ini, sangat jelas telah menimbulkan kerugian, baik materiel maupun moriel bagi Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebagai akibat perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga menurut hukum patut dan pantas bila kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar kerugian Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk kerugian moriel dan Rp. 100.000.000,- (seratus ratus juta rupiah) untuk kerugian materiel;
9. Bahwa untuk menjamin pelunasan/pembayaran kerugian moriel dan materiel yang diderita oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, dan supaya gugatan rekonvensi ini tidak nihil dan sia-sia, maka sangat pantas menurut hukum agar terhadap tanah dan bangunan rumah milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Darussalam Gang Patriot No. 15, Gampong/Desa Kampung Jawa Baru, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*)
10. Bahwa berdasarkan seluruh alasan dan dalil-dalil yang telah dikemukakan/disampaikan oleh Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi, mohon kiranya majelis hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe yang memeriksa perkara aquo berkenan memutuskan sebagai berikut:

MENGADILI

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan keberatan Tergugat II Konvensi;
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaar*);
3. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;



Atau apabila majelis hakim berpendapat lain, berkenan memutuskan:

Dalam Konvensi:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak terbukti secara sah dan meyakinkan, oleh karenanya menolak seluruh gugatan penggugat;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima gugatan rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian moriel kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiel kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, baik dalam konvensi maupun dalam rekonvensi;

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

I. DALAM KONVENSI :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Tidak Jelas atau Kabur (Obscuur libel)

1. 1. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT pada point 1, 2, 3, 4 dan 5 halaman 2 dan 3 yang menyebutkan bahwa terhadap sertifikat nomor 349 tanggal 15 Maret 1991 dengan menyebutkan secara rinci batas-batas tanah tersebut, dengan dikuatkan oleh Kantor Badan Pertahanan Nasional (PBN) Kota Lhokseumawe sudah benar atas sertifikat tersebut akan tetapi tidak ada hubungannya dengan Akta Jual Beli (AJB) nomor 245/PPAT/VII/2008 pada hari Kamis tanggal 03 (tiga) bulan Juli tahun 2008 yang dilakukan jual beli oleh Mawardi Haji Gani (Turut Tergugat I) dengan Zulkifli Yusuf (Tergugat I) sudah sah secara hukum dengan menyebutkan batas-batas tanah serta sebelah Utara berbatasan dengan Hak Milik Iskandar yaitu Penggugat dan tidak ada hubungannya dengan Tanah milik Penggugat;

1. 2. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT pada point 6, 7, 8 dan 9 halaman 3 yang menyebutkan bahwa Tergugat II ikut dalam objek sengketa jelas Kabur, dimana Tergugat II tidak ada hubungan sama sekali dengan



objek sengketa dimana Tergugat II hanya sebatas sebagai orang yang bekerja pada Tergugat I dan itu sudah dijelaskan dalam Gugatan Penggugat;

1. 3. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada point 10, 11, 12, 13 dan 14 halaman 4 dimana Turut Tergugat tidak menanggapi dan Kepala Dinas Perizinan Kota Lhokseumawe, Kepala Dinas Satpol PP Kota Lhokseumawe beserta Walikota Kota Lhokseumawe sudah tepat tidak menanggapi surat dari Penggugat karena Turut Tergugat sudah benar dan sah melakukan jual beli kepada Tergugat I;
1. 4. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada point 23 halaman 7 yang menyebutkan bahwa Penggugat sendiri membenarkan ada jalan akses ke Tanah milik Penggugat akan tetapi tidak memadai, dan untuk itu Penggugat harus membeli tanah dari Tergugat I untuk memudahkan akses ke Tanah milik Penggugat karena Tanah tersebut yang menjadi objek sengketa adalah tanah hak milik dari Turut Tergugat I;
1. 5. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada poin 32, dan 33 halaman 8 dan 9 dengan nilai kerugian materiil dan Imateriil yang dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II tidak relefan dan kerugian hilang manfaat yang diderita Penggugat itu seharusnya Penggugat mengajukan Gugatan class action karena fungsi jalan sebagai jalan umum bukan hanya Penggugat saja yang mengajukan Gugatan;
1. 6. Bahwa seluruh dalil gugatan PENGGUGAT mengenai Turut Tergugat tidak menyebutkan akan akibat dan perbuatan hukum yang jelas yang dilakukan oleh Turut Tergugat dalam Gugatan Penggugat sehingga dengan demikian dimohonkan kepada Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan menolak dalil gugatan dan setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan aquo tidak dapat diterima.
1. 7. Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak jelas menyebut kan objek sengketa yang diajukan, dimana tidak menyebutkan dengan jelas objek sengketa yang menjadi hak milik Penggugat dan yang menjadi hak milik Pemerintah Kota Lhokseumawe seperti yang didalilkan dalam gugatan Penggugat, dan identitas para pihak, objek sengketa tidak jelas tidak menyebutkan luas tanah dan batas-batas tanah yang tidak jelas atau tidak sesuai seperti sebelah utara berbatasan dengan jalan seharusnya berbatasan dengan hak milik Iskandar;



2. Subyek Tergugat Tidak Lengkap

Bahwa, Penggugat tidak cermat dalam mengajukan Gugatan, karena masih ada pihak yang harusnya ikut sebagai para pihak dalam Perkara aquo, namun tidak diikuti sertakan, sehingga menyebabkan para pihaknya tidak lengkap, karena masih terdapat pihak lainnya yang harus diikuti sertakan dalam perkara aquo, yaitu;

1. 1. Bahwa, subyek Turut Tergugat tidak lengkap ditarik dalam perkara aquo, karena Penggugat tidak ikut menggugat pihak yang lebih prinsipil yaitu: Sdr. Mawardi Agani selaku pihak pertama menguasai objek sengketa selain dari Tergugat I, berdasarkan akta jual beli milik sdr. Mawardi Haji Agani kepada Zulkifli Yusuf, maka menurut hukum Sdr. Mawardi Agani harus ikut ditarik sebagai subyek Tergugat dalam gugatan aquo ini. Akan tetapi dalam kenyataannya Sdr. Mawardi Agani tidak digugat sebagai Tergugat hanya sebagai Turut Tergugat dalam perkara aquo. Dengan demikian sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku, Gugatan Penggugat merupakan gugatan yang mengandung cacat yuridis formil dalam bentuk tidak lengkapnya menarik subyek tergugat (*plurium litis consortium*);

1. 2. Bahwa, dengan tidak dimasukkannya para pihak yang ada hubungan hukum dengan objek sengketa, maka jelas-jelas gugatan Penggugat cacat hukum dan bertentangan dengan asas hukum acara perdata dan hanya itikat tidak baik dari Penggugat semata, (vide : Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 939 K/Sip/1971 tanggal 30 September 1972 Jo Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 Desember 1973 Jo Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 Jo Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 Jo Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1669 K/Sip/1983 tanggal 29 November 1984). Karenanya sangat beralasan hukum Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard-NO*);

Bahwa dengan adanya dalil tersebut diatas, maka telah secara jelas dan nyata membuktikan Penggugat telah memasukkan dalil-dalil yang tidak jelas dan kabur seperti yang telah didalilkan dalam gugatan Penggugat;

Berdasarkan alasan tersebut diatas, maka telah mampu membuktikan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Gugatan Tidak Jelas atau Kabur (*Obscuur libel*), sehingga Majelis Hakim Pemeriksa Perkara pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Lhokseumawe agar menyatakan bahwa gugatan aquo ditolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*nieteinkelijke verklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA:

Turut Tergugat mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini dan Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat;

1. Bahwa segala sesuatu yang telah Turut Tergugat I dalilkan pada bagian Dalam Eksepsi tersebut di atas, *mutatis-mutandis*, merupakan satu kesatuan dengan dalil Turut Tergugat pada bagian Dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I;
2. Bahwa Turut Tergugat I membantah dan menolak seluruh dalil Penggugat sebagaimana diuraikan dalam gugatan a quo, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I;
3. Bahwa Turut Tergugat I dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam konvensi yang pada intinya menyatakan tanpa dasar yang kuat dimana berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 35/PDT/2012/PT-BNA menyatakan Turut Tergugat I adalah ahli waris yang sah dari H. A. Gani Hamzah yang mempunyai kuasa menjual dari ahli waris yang lain atas tanah objek sengketa;

II. DALAM REKONPENSII

Penggugat dalam Rekonvensi/Turut Tergugat I dalam Konvensi mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Rekonvensi/Turut Tergugat I dalam Konvensi menolak dengan tegas dalil- dalil Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi, kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I dalam Konvensi/ Penggugat dalam Rekonvensi;

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah pembangunan ruko atau bangunan di atas jalan sesuai yang didalilkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi akan tetapi Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I Konvensi menyangkal akan hal tersebut karena sesuai dengan putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 35/PDT/2012/PT-BNA adalah tanah milik H. A. Gani Hamzah yang sekarang dikuasai oleh Ahli waris H. A. Gani Hamzah;

Halaman 24 dari 46 Putusan Nomor 13/PDT/2021/PT BNA



2. Bahwa perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yang telah mengajukan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri Lhokseumawe mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/ Turut Tergugat I Konvensi mengalami kerugian materiil dan immateriil senilai Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dalam hal memikirkan gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam hal gugatan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan Penggugat Rekonvensi / Turut Tergugat I Konvensi sakit dan mengganggu aktifitas;

Turut Tergugat I mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini dan Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat I;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan demikian terbukti bahwa posita serta petitum adalah permohonan yang tidak berdasar dan mengada-ada, karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan TIDAK terpenuhi sebagaimana Posita dan petitum yang diajukan Penggugat diatas, sehingga Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini dapat menolak dalil-dalil gugatan tersebut;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara, agar berkenan memutus perkara sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menolak atau setidaknya tidak menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Jawaban Turut Tergugat I
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat adanya perkara ini.

II. DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat I dalam Konvensi.
2. Menyatakan Penggugat dalam Konvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



3. menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 245/PPAT/VIII/2008 atas nama Zulfikar Yusuf;
4. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar kerugian materiil dan immateriil senilai Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
5. Menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

Jika Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II tidak memberikan jawaban;

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

DALAM EKSEPSI

Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan Tegas dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas Turut Tergugat III akui dalam Esepsi dan Jawaban ini;

Gugatan Kurang Pihak (*Plurium litis consortium*)

Bahwa Penggugat dalam perkara *a quo* kurang pihak atau ada pihak lain yang tidak dimasukkan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, sehingga gugatan penggugat kurang pihak (Vide Putusan MA No. 639/K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977) yang menyatakan “ bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan obyek perkara. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa pihak yang tidak ditarik dalam gugatan ini adalah Badan Pertanahan Nasional Kota Lhokseumawe (BPN Kota Lhokseumawe) karena BPN Kota Lhokseumawe merupakan pihak yang memiliki hubungan hukum dengan perkara ini sebagai mana yang dilalikan oleh Penggugat dalam Gugatannya yang memiliki hubungan hukum terhadap objek sengketa dalam perkara *a quo*, oleh karena itu Gugatan penggugat kurang pihak dan Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berhak menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat di terima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Gugatan Kabur (*Obscur Libel*)

Bahwa Gugatan Penggugat kabur karena objek gugatan tidak jelas. Penggugat mendalilkan batas objek gugatan sebelah Utara berbatas dengan rencana jalan dan merupakan Objek sengketa sedangkan sebelah Utara tersebut bukan merupakan objek sengketa dan tidak berhubungan dengan para tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena tidak Objek yang di dalilkan Penggugat sebelah Selatan dan merupakan Tanah milik Tergugat I dan sekarang beralih ke Tergugat II;

Dengan demikian Gugatan Penggugat kabur dan tidak Jelas Objek Sengketa dalam perkara *a quo*, majelis hakim berhak menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Gugatan Pengugat tidak memenuhi Pasal 1365 KUHP

Bahwa Pengugat dalam gugatannya telah mendalilkan atau menjadikan dasar gugatannya yang pada pokoknya menyatakan beberapa hal pada poin 20 dan 22 Gugatan yang menyatakan sebagai berikut sebagai berikut:

“Bahwa, oleh karena tindakan dan perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat tersebut di atas, yang dengan sengaja dan tanpa alas hak yang benar serta tanpa ada dasar hukum yang jelas telah menghilangkan hak Penggugat sebagai pihak yang satu-satunya mempunyai hak milik atas objek sengketa adalah sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigedaad*)”

Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat tersebut di atas Penggugat telah keliru untuk melakukan suatu gugatan perdata terhadap para Tergugat dan Turut Tergugat karena tidak memenuhi syarat Perbuatan Melawan hukum sebagaimana yang tersebut dalam Pasal 1365 KUHPerd;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa secara mutatis mutandis alasan-alasan yang telah diuraikan dalam eksepsi di atas merupakan alasan yang tidak terpisahkan dan dipakai dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat dan Turut Tergugat menolak secara tegas semua alasan gugatan Penggugat dalam perkara Nomor: 11/Pdt.G/2020/PN.Lsm, kecuali ada hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata di bawah ini;
3. Bahwa Turut Tergugat III merupakan Pejabat Pembuat akta Tanah yang dipercaya Tergugat I dan Tergugat II untuk mengurus tentang Jual Beli terhadap tanah milik Tergugat I;
4. Bahwa tanah yang semula adalah milik Tergugat I dan ingin dialihkan ke Tergugat II yang Penggugat dalam gugatannya menyatakan Objek sengketa.
5. Bahwa benar sebelah utara merupakan Rencana akan dibangun jalan dan yang menjadi Hak Milik dari Tergugat I dan Tergugat II adalah sebelah selatan yang Proses jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dan tanah Tersebut memang merupakan milik Pribadi, yang dari dahulu tanah tersebut tidak ada dengan hak milik dan bukan diperuntukkan untuk membangun jalan;

Halaman 27 dari 46 Putusan Nomor 13/PDT/2021/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa dalam perkara ini Penggugat telah keliru terhadap Objek Sengketa yang digugat, karena berdasarkan posisi objek sengketa dalam gugatan penggugat tidak mengganggu dengan para Tergugat dan Turut Tergugat;

7. Bahwa terhadap tindakan Tergugat I telah benar menjual tanah miliknya kepada Tergugat II dan tidak ada pihak lain yang dirugikan dalam hal ini;

Berdasarkan uraian eksepsi dan jawaban di atas, maka Tergugat dan turut Tergugat, dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan demi hukum sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat III seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard-NO*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Jawaban Turut Tergugat III seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Lhokseumawe telah menjatuhkan putusan tanggal 28 Desember 2020 Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Lsm yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatide daad*) ;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 439 tanggal 15 Maret 1991 atas nama Iskandar Ismail ;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe Nomor 298/5-11.83/VIII/2018 tanggal 15 Agustus 2018;
5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe Nomor 137/11.73/IV/2002 tanggal 22 April 2020;
6. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Keterangan Gampong Mon Geudong Nomor 470/415/2020 tanggal 14 Mei 2020;

Halaman 28 dari 46 Putusan Nomor 13/PDT/2021/PT BNA



7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membongkar bangunan di atas objek sengketa (badan jalan umum) seketika setelah Putusan ini berkekuatan hukum tetap tanpa syarat;
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat I Konvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung-renteng untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp2.629.000,00 (dua juta enam ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Lsm, tanggal 06 Januari 2021, yang dibuat oleh M.Ilyas, S.H, Panitera Pengadilan Negeri Lhokseumawe yang menerangkan bahwa para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Lsm tanggal 28 Desember 2020, dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II serta kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, masing-masing pada tanggal 11 Januari 2021;

Menimbang, bahwa para Pembanding semula semula Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan memori banding tanggal 18 Januari 2021, yang diterima oleh Kepaniteraan Negeri Lhokseumawe tanggal 19 Januari 2021, dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 22 Januari 2021, kepada, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II serta kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, masing-masing tanggal 21 Januari 2021;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding semula Penggugat, mengajukan kontra memori banding tanggal 4 Februari 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lhokseumawe pada tanggal 8-2-2021, dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 08 Februari 2021;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Lhokseumawe pada tanggal 12 Januari 2021, telah memberi kesempatan kepada para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II serta Terbanding semula Penggugat, dan pada



tanggal 11 Januari 2021 telah memberi kesempatan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, untuk memeriksa berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lhokseumawe, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II dalam memori bandingnya pada pokoknya memohon sebagai berikut;

1. Bahwa putusan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe sama sekali tidak tepat dan tidak benar dalam menerapkan hukum, karena putusan tersebut tidak didasari atas pertimbangan tentang hukumnya, yang mana telah tidak tepat dan tidak sesuai dengan aturan dan kaidah hukum yang berlaku dari sisi hukum acara perdata, serta tidak sesuai dengan pertimbangan tentang duduk perkaranya;
2. Bahwa para Pembanding sangat keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor : 11/Pdt.G/2020/PN-Lsm tanggal 28 Desember 2020 karena pada saat pemeriksaan dalam persidangan perkara *a quo*, para Pembanding telah melakukan eksepsi yaitu tentang gugatan Penggugat kurang pihak yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Lhokseumawe dan Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan hukum dalam halaman 42 Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor : 11/Pdt.G/2020/PN-Lsm tanggal 28 Desember 2020 yang menyatakan : *"Menimbang, bahwa Turut Tergugat III dalam esepsinya menyatakan bahwa penggugat dalam Perkara a quo kurang pihak atau ada pihak lain yang tidak dimasukkan sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga gugatan penggugat kurang pihak (Vide putusan Mahkamah Agung No, 639/K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977) yang menyatakan "bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. maka gugatan tidak dapat diterima. bahwa pihak yang tidak ditarik dalam gugatan adalah Badan Pertanahan Nasional Kota Lhokseumawe (BPN Kota Lhokseumawe) karena BPN Kota*



Lhokseumawe merupakan pihak yang memiliki hubungan hukum dengan perkara ini sebagaimana yang didalilkan oleh penggugat dalam gugatannya yang memiliki hubungan hukum terhadap objek sengketa dalam perkara a quo, oleh karena itu gugatan penggugat kurang pihak, oleh karena itu Gugatan Penggugat kurang pihak dan Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berhak menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard)";

3. Bahwa kemudian dalam pertimbangan hukum halaman 43 Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor : 11/Pdt.G/2020/PN-Lsm tanggal 28 Desember 2020, Majelis Hakim memberikan pertimbangannya terhadap esepi kurang pihak tersebut yaitu " *Menimbang, bahwa terhadap dalil esepi Turut Tergugat III yang menyatakan bahwa Penggugat seharusnya menarik Badan Pertanahan Nasional Kota Lhokseumawe (BPN Kota Lhokseumawe) sebagai pihak karena BPN Kota Lhokseumawe merupakan pihak yang memiliki hubungan hukum dengan perkara ini sebagaimana yang didalilkan oleh penggugat dalam gugatannya, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena sengketa dalam perkara a quo bukanlah sengketa mengenai batas, melainkan sengketa mengenai pembangunan objek sengketa, maka menurut Majelis Hakim Badan Pertanahan Nasional Kota Lhokseumawe (BPN Kota Lhokseumawe) tidak perlu ikut di gugat*";---
4. Bahwa terhadap pertimbangan hukum diatas Majelis Hakim dalam perkara a quo telah keliru karena tidak mengabulkan esepi dari Turut Tergugat III/ Terbanding IV bahwa Badan Pertanahan Nasional Kota Lhokseumawe (BPN Kota Lhokseumawe) merupakan pihak yang memiliki hubungan hukum dengan perkara a quo, berdasarkan fakta dalam persidangan terjadinya sengketa dalam perkara a quo karena para Pembanding telah mendirikan bangunan diatas rencana jalan yang menurut Penggugat telah menghalangi akses masuk ke tanah Penggugat sesuai tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 349 tanggal 15 Maret 1991 atas mana Penggugat. dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 349 tanggal 15 Maret 1991 atas mana Penggugat terjadi kesalahan batas-batas yaitu Penggugat/Terbanding I mendalilkan batas objek gugatan sebelah Utara berbatas dengan rencana jalan dan merupakan Objek sengketa sedangkan sebelah Utara tersebut bukan merupakan objek sengketa dan tidak berhubungan dengan para Pembanding karena Objek yang di dalilkan Penggugat/Terbanding sebelah Selatan dan merupakan Tanah



milik Pembanding I/Tergugat I dan sekarang beralih ke Pembanding II/Tergugat II. Kesalahan tersebut diakui oleh saksi Terbanding I/Penggugat yaitu M. Fitrah Bin Mudabbir yang menyatakan terjadi kesalahan penentuan arah mata angin dan hal ini disebabkan oleh kesalahan dari pihak Badan Pertanahan Nasional Kota Lhokseumawe (BPN Kota Lhokseumawe) pada saat penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 349 tanggal 15 Maret 1991 atas mana Penggugat sesuai dengan pertimbangan hukum dalam halaman 41 Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor : 11/Pdt.G/2020/PN-Lsm tanggal 28 Desember 2020. Maka karena kesalahan dari pihak BPN Kota Lhokseumawe yang menyatakan sebelah utara berbatas dengan Rencana Jalan sehingga terjadi sengketa dalam perkara *a quo*;

5. Bahwa berdasarkan uraian diatas dan sesuai (Vide putusan Mahkamah Agung No, 639/K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977) yang menyatakan "bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. Maka Badan Pertanahan Nasional Kota Lhokseumawe merupakan pihak yang memiliki hubungan hukum dalam perkara *a quo* yang telah mendatangkan kerugian bagi pihak-pihak dalam perkara *a quo*. sehingga BPN Kota Lhokseumawe harus di jadikan pihak dalam perkara *a quo* dan menyatakan Gugatan Pengggat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);
6. Bahwa Terbanding I/Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti yaitu P-1 sampai dengan P-9. bukti P-1 berupa Akta Jual Beli Nomor 12/PPAT/VII/BS/1991 dan P-2 berupa SHM No. 349 tanggal 15 Maret 1991 atas nama Iskandar (Penggugat), kedua bukti tersebut membuktikan kepemilikan penggugat/Terbanding I dan kedua bukti tersebut memiliki kesalahan pada batas-batas tanah sebagaimana yang telah diterangkan oleh saksi Penggugat/Terbanding I yaitu M. Fitrah Bin Mudabbir;
7. Bahwa Majelis Hakim dalam persidangan telah membandingkan SHM milik Penggugat/Terbanding I dengan SHM yang dimiliki oleh para saksi yang dihadirkan oleh Penggugat/Terbanding I dalam persidangan dan SHM No. 349 tanggal 15 Maret 1991 atas nama Iskandar (Penggugat) dengan para saksi Penggugat/Terbanding I berbeda dan dalam SHM milik para saksi tidak ada berbatas dengan rencana jalan yang dimaksud oleh Penggugat/Terbanding I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Para Pembanding untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti dalam persidangan yaitu T.I.II-1 berupa Foto Copy Akta Jual Beli No. 245/PPAT/VII/BS/2008 tanggal 03 Juli 2008, T.I.II.2 Foto Copy Akta Jual Beli No. dan Pembanding I/Tergugat I telah mengajukan bukti T-I 1 berupa Foto copy surat Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Lhokseumawe ditujukan kepada Penggugat Nomor : 032/VI/2020 tanggal 05 Juni 2020 dan T.I.2 Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor 1103 tahun 2009. berdasarkan bukti-bukti tersebut Pembanding I/Tergugat I mendirikan bangunan bukan di atas tanah milik pemerintah (rencana jalan) melainkan mendirikan bangunan di atas tanah milik pribadi Pembanding I;
9. Bahwa pada halaman 52 paragraf 2 Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor : 11/Pdt.G/2020/PN-Lsm tanggal 28 Desember 2020, Majelis Hakim menyatakan *"menimbang bahwa terhadap bukti T.I.II.-1 tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa meskipun Akta Jual Beli merupakan salah satu bukti adanya perbuatan hukum peralihan hak in casu jual beli tanah antara Turut Tergugat I kepada Tergugat I, namun Akta jual beli tersebut bukan merupakan akta autentik sehingga perbuatan hukum peralihan hak tanah dari Turut Tergugat I kepada Tergugat I tersebut masih harus diuji apakah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta tanah yang dijual tersebut benartanah milik Turut Tergugat I atau sudah menjadi milik umum yaitu badan jalan sehingga yang tercantum dalam SHM Nomor 349 tahun 1991 yang merupakan pemecahan dari sertifikat induk yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 348 atas nama Ustaz Abdul Gani Hamzah (bukti P-2), terhadap pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim telah keliru karena Bukti T.I.II-1 merupakan akta autentik memiliki kekuatan hukum sebagai hak milik Tergugat I/Pembanding I sebagai subjek hukum yang memiliki hak terhadap tanah berdasarkan Akta Jual Beli No 245/PPAT/VII/2008 (Bukti T.I.II-1) dan kemudian Majelis Hakim tidak mempertimbangkan kepemilikan Tergugat I/Pembanding I tersebut sehingga Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor : 11/Pdt.G/2020/PN-Lsm tanggal 28 Desember 2020 tidak memenuhi rasa keadilan terhadap Tergugat I/Pembanding I;*
10. Bahwa kemudian dalam Halaman 52 paragraf 6 Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor : 11/Pdt.G/2020/PN-Lsm tanggal 28 Desember 2020 tidak mempertimbangkan Bukti T.I.-1 secara keseluruhan.dalam poin 3 Bukti T.I.1 menyatakan *"Menurut saudara bahwa pendirian bangunan di*

Halaman 33 dari 46 Putusan Nomor 13/PDT/2021/PT BNA



atas tanah hak milik Abdul Gani di Desa Mongeudong telah mengganggu akses jalan tanah milik saudara, yang semula akan direncanakan bagi perencanaan jalan umum terhadap tanah semula direncanakan jalan oleh pemilik lama atas nama Zulkifli SHM 348 beralih hak ke saudara Abu Hanifah, menurut hemat kami tanah tersebut belum dihibahkan untuk jalan umum. dan saudara masih dapat menggunakan akses jalan yang berada disekitar tanah Saudara". berdasarkan bukti tersebut jelas dan terang sudah terjawab bahwa bangunan yang didirikan oleh para Pembanding bukan merupakan rencana jalan milik pemerintah melainkan milik pribadi para Pembanding dan Pembanding memiliki hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah milik pribadi karena sampai saat ini belum ada ganti rugi terhadap tanah dan atau bangunan milik para Pembanding sehingga bukti T.I. 1 membantahkan bukti dari P-3, P-4, P-5 dan P-6 1, P-6 2 dan P-6 3 dan T.I.1 merupakan Surat terbaru yang dikeluarkan oleh BPN Koata Lhokseumawe mengenai Pendirian Bangunan oleh para pembanding;

11. Bahwa dalam pertimbangan hukum halaman 43 paragraf 3 Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor : 11/Pdt.G/2020/PN-Lsm tanggal 28 Desember 2020 telah keliru karena berdasarkan keterangan saksi M. Fitrah Bin Mudabbir saksi ahli dari BPN Kota Lhokseumawe menerangkan bahwa P-3 tersebut hanya penyesuaian dengan Sertifikat Hak Milik Penggugat/Terbanding I dan pihak BPN Kota Lhokseumawe tidak melihat dan mengecek kembali objek sengketa saat ini sehingga pertimbangan hukum tersebut keliru dan bukti yang diajukan tidak sesuai kebenarannya dengan fakta dilapangan;---
12. Bahwa kemudian dalam pertimbangan hukum halaman 53 paragraf 5 Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor : 11/Pdt.G/2020/PN-Lsm tanggal 28 Desember 2020 Majelis Hakim nyetakan "Menimbang, bahwa terhadap bukti T.T.I-2 berupa Pembayaran Pajak Bumi dan bangunan tahun 2020 diketahui bahwa Tergugat I sebagai wajib Pajak telah melaksanakan kewajibannya membayar Pajak Bumi Dan Bangunan atas tanah miliknya, namun menurut Majelis Hakim Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tidak dapat dijadikan patokan kepemilikan suatu tanah sehingga bukti T.T.I.2 tersebut patut untuk dikesampingkan". pertimbangan hukum tersebut telah keliru dan tidak memenuhi rasa keadilan karena Pembanding I/Tergugat I telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Objek sengketa sudah dari tahun 2010 sampai



sekarang (Terlampir). Maka alasan Majelis Hakim menyatakan Bukti T.T.I.2 tidak dapat dijadikan patokan kepemilikan adalah keliru. Pajak Bumi dan Bangunan merupakan Pajak yang di tanggung oleh pribadi atau badan yang mendapatkan keuntungan dan atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik karena hak atas tanah dan bangunannya. karena Pembanding I/Tergugat I memiliki keuntungan terhadap tanah dan bangunan yang di bangunnya maka Tergugat I/Pembanding I berkewajiban membayar pajak dan Objek tersebut milik Pembanding I;

13. Bahwa Penggugat/Terbanding I mendalilkan gugatannya karena Para Pembanding mendirikan bangunan pada rencana jalan karena setiap tanah atau banguna yang hendak dilakukan pembangunan jalan umum maka pemerintah harus menyelenggarakan beberapa kegiatan untuk bisa dilaksanakannya pembangunan jalan diantaranya pemberitahuan perencanaan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan lain-lain. sampai saat ini tidak ada pemberitahuan dari pemerintah Kota Lhokseumawe tentang perencanaan jalan yang dimaksud oleh Penggugat/Terbanding I. Salah satu bentuk adanya rencana Jalan adalah adanya pemberitahuan dan ganti kerugian (Vide : Pasal 25 ayat (3) Peraturan Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pegadaan Tanah). akan tetapi sampai saat ini tidak ada bentuk ganti kerugian apapun dari Pemerintah Kota Lhokseumawe;
14. Bahwa sejajar dengan tanah atau bangunan para Pembanding masih memiliki SHM atau hak milik dari orang-orang lain diantaranya saksi yang para Pembanding atau Tergugat I ajukan dalam persidangan. Orang-orang yang memiliki hak milik yang sejajar dengan tanah atau bangunan para Pembanding adalah sebagai berikut : Sertifikat Hak Milik No 1103 atas nama Zahara Wimberly, S.H., Akta Jual Beli No. 274/PPAT/VII/2008 (Sabaruddin), Akta Jual Beli No. 361/BS/2009 (Mawardi), Akta Jual Beli No.260/PPAT/VII/2008 (Drs. Teuku Maimun), Akta Jual Beli No. 95/PPAT/IV/2009 (Irsyadi), Akta Jual Beli No.105/PPAT/IV/2009 (Teufik), Akta Jual Beli No. 21/PPAT/II/2008 (Badly Hanafiah), Akta Jual Beli No. 245/PPAT/VII/2008 (Drs. H. Zulkifli Yusuf/Pembanding I), Akta Jual Beli No. 128/PPAT/IV/2009 (Sugeng Sarbini), dan Akta Jual Beli No. 23/PPAT/II/2009 (Juairiah) (Terlampir). bahwa semua hak milik tersebut merupakan tanah-tanah yang sejajar dengan Pembanding I yang sampai saat ini masih milik pribadi dan belum ada pembebasan tanah untuk jalan;



15. Bahwa selain itu sejak tahun 1989 samapai dengan tahun 2011 Pembanding I /Tergugat I merupakan Pejabat pemerintah yang berperan langsung dalam urusan pembebasan tanah untuk pembangunan jalan Kabupaten Aceh Utara dan Kota Lhokseumawe (Terlampir Surat Keputusan). dengan jabatan tersebut Pembanding I mengetahui pasti tentang tanah-tanah yang telah dilakukan ganti kerugian untuk pembangunan jalan atau tanah milik pemerintah sehingga tidak ada alasan bagi Terbanding I/ Penggugat menyatakan bahwa bangunan atau tanah (Objek sengketa) merupakan rencana jalan sehingga menghalangi akses Penggugat/Terbanding I masuk kedalam tanah miliknya kerana Pembanding I mendirikan banguna diatas tanah milik Pribadinya;
16. Bahwa kemudian dalam pertimbangan hukum halaman 57 paragraf 2 Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor : 11/Pdt.G/2020/PN-Lsm tanggal 28 Desember 2020, yang menyatakan *"Menimbang, bahwa meskipun Tergugat I mendalilkan bahwa objek sengketa dibuat diatas tanah miliknya sebagaimana yang tertera dalam Akta Jual Beli No. 245/PPAT/VII/BS/2003 tanggal 03 Juli 2008, namun Majelis hakim menila bahwa SHM Nomor 349 tahun 1991 milik Penggugat adalah Akta Autentik yang memiliki nilai pembuktian sempurna sehingga menurut Majelis Hakim Negara harus memberikan perlindungan hukum terhadap hak warga negara, termasuk hak mengenai kepastian hukum dan kemudahan akses atas tanah miliknya sesuai dengan yang tercantum dalam SHM in casu Nomor 349 Tahun 1991 atas nama Iskandar Ismail (Penggugat)".* pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim telah memihak kepada Penggugat/Terbanding I dengan menyatakan harus memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada Penggugat/Terbanding I sedangkan Majelis hakim tidak memberikan kepastian dan perlindungan Hukum kepada Tergugat I/Pembanding I yang telah mempertahankan hak dan miliknya sebagai warga Negara Republik Indonesia yang memiliki kesamaan di mata hukum, karena perbuatan Tergugat I/Pembanding I bukan perbuatan yang merugikan orang lain karena Tergugat I/Pembanding mendirikan bangunan di atas Hak milik pribadi yang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum;
17. Bahwa para Pembanding telah membuktikan semua dalil-dalil bantahannya didalam Persidangan tetapi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe tidak memberikan Putusan sesuai keadilan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mempertimbangkan fakta-fakta dalam persidangan dan memberikan pertimbangan hukum yang keliru;

18. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum yang Majelis Hakim di atas tidak sesuai dengan fakta-fakta dalam persidangan dan rasa keadilan sehingga tidak mencerminkan dari tujuan hukum dan kepastian hukum;
19. Bahwa oleh karenanya para Pembanding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan dalam amar putusannya menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Berdasarkan alasan memori banding di atas, para Pembanding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh, untuk berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini dan untuk selanjutnya sudi kiranya dalam pertimbangan hukumnya mengadili sendiri dengan amar putusannya sebagai berikut:

Mengadili :

1. Menerima Permohonan Banding para Pembanding seluruhnya.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor : 011/Pdt.G/2020/PN-Lsm tanggal 28 Desember 2020, yang dimohon banding;

Mengadili Sendiri :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Akta jual Beli Nomor : 245/PPAT/VII/BS/2008 tanggal 03 Juli 2008;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut;

Bahwa dalam Memori Bandingnya, Pembanding menyatakan bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Pertama *aquo* sama sekali tidak tepat dan tidak benar karena putusan tersebut tidak di dasari atas pertimbangan hukum yang tepat dan tidak sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku dari sisi hukum acara Perdata.

Atas pendapat Para Pembanding tersebut, maka Terbanding akan menanggapi sebagai berikut :

1. Bahwa apa yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe sebagaimana tertuang dalam Putusan Nomor 11/Pdt.G/2019/PN.Lsm tanggal 28 Desember 2020 adalah pertimbangan yang benar dan sesuai dengan fakta hukum yang terungkap di depan persidangan, sehingga Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe

Halaman 37 dari 46 Putusan Nomor 13/PDT/2021/PT BNA

Disclaimer

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



telah benar dan tepat dalam menerapkan hukum atas permasalahan yang disampaikan oleh Penggugat/Terbanding I dalam gugatannya oleh karena itu patut dan tepat bila Majelis Hakim Tinggi mengambil alih seluruh pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama sebagai pertimbangan hukumnya dalam memutuskan perkara banding ini ;

2. Bahwa apa yang diuraikan sebagaimana alasan keberatan Para Pembanding dalam memori bandingnya hanyalah merupakan pengulangan kalimat yang sama yang pernah disampaikan dalam gugatannya, sehingga tidak jelas bahagian mana yang menjadi alasan keberatan Pembanding yang diuraikan dalam Memori Bandingnya. Oleh karena itu mohon Majelis Hakim Tinggi berkenan menolak seluruh dalil/alasan memori Banding Pembanding dimaksud karena apa yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe telah tepat dan benar ;
3. Bahwa dalam dalil/alasan keberatannya Pembanding menguraikan setentang adanya pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe dalam putusan *aquo* yang menolak eksepsi tentang para pihak sebagaimana uraian dalil/alasan keberatan Pembanding angka 3 halaman 4. Dalil ini merupakan dalil/alasan yang kabur dan tidak jelas, karena Para Pembanding tidak pernah mengajukan eksepsi menyangkut gugatan penggugat kurang pihak, karena berdasarkan Jawaban Para Pembanding dahulu Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana terlampir dalam berkas perkara diketahui, bahwa Para Pembanding hanya mengajukan eksepsi menyangkut dengan kekaburan gugatan setentang "Penyebutan Identitas Tergugat I, setentang kekaburan siapa yang membangun diatas badan jalan dan setentang letak objek sengketa". Oleh karena itu alasan keberatan ini tidak perlu dipertimbangkan, karena dari awal jawab-jinawab dipersidangan tingkat pertama tidak diuraikan, sehingga Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lhokseuawe yang memutus perkara *aquo* telah benar dan tepat ;
4. Bahwa dalil Para Pembanding pada halaman 7 s/d 8 point ke 8 s/d 11 yang secara keseluruhan mendalilkan bahwasanya majelis hakim telah keliru dalam pertimbangannya karena tidak mempertimbangkan bukti-bukti Pembanding I tentang kepemilikan milik Tergugat I/Pembanding I terhadap objek sengketa ;
5. Bahwa dalil penggugat tersebut merupaka dalil yang subjektif dan hanya pendapat sepihak dari Pembanding I saja, karena pada faktanya di atas



objek sengketa tersebut bukanlah tanah milik pribadi akan tetapi tanah rencana jalan sebagaimana yang tertera dalam SHM nomor 349 tahun 1991 yang merupakan pemecahan dari sertifikat induk yaitu Sertifikat Hak milik Nomor 348 atas nama Ustaz Abdul Gani Hamzah, hal ini telah cukup di pertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya (vide halaman 52 Putusan nomor : 11 /Pdt.G/2020/PN Lsm tanggal 28 Desember 2020) ;

6. Bahwa dalil Para Pembanding pada halaman 8 point ke 12 memori bandingnya merupakan dalil yang tidak mendasar dan membingungkan karena apa yang Para Pembanding dalilkan dengan mengutip Pertimbangan hukum Majelis Hakim pada halaman 43 paragraf 3 putusan aquo, namun setelah Terbanding I membaca isi dari pertimbangan hukum yang bunyi pertimbangannya sebagai berikut : *“Menimbang dari aspek teoritik, pendapat mahkamah agung tersebut telah sesuai dengan hukum acara perdata tentang asas “legitima persona standi in judicio”...dst* “Pertimbangan Majelis Hakim yang tercantum pada halaman 43 paragraf 3 putusan aquo sama sekali berbeda dengan apa yang di dalilkan oleh Para Terbanding, oleh karena dalil yang membingungkan sedemikian mohon Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi untuk mengesampingkannya ;
7. Bahwa Dalil Para Pembanding pada halaman ke 9 pint ke 13 dalam memori bandingnya menerangkan bahwa barang bukti T.T.I-2 berupa pembayaran pajak bumi dan bangunan yang menurut penafsiran Para Pembanding hal ini sebagai bukti kepemilikan dari Objek Sengketa dari Pembanding I, dalil ini adalah dalil yang sangat keliru dikarenakan bukti kepemilikan atas tanah yang sah dan kuat menurut hukum adalah berupa Sertifikat Hak Milik atas tanah bukan lah bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan sebagai mana ketentuan dalam Pasal 32 PP 24/1997 yang berbunyi “ *Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan*” oleh karena itu pertimbangan majelis hakim sudah tepat dengan mempertimbangkan dalam putusnya halaman 53 paragraf 5 putusan yang menyatakan bahwa “ *Menimbang,.....namun menurut Majelis Hakim Pembayaran Pajak bumi dan Bangunan tidak dapat dijadikan Patokan kepemilikan suatu tanah sehingga Bukti T.T.I-2 tersebut patut untuk dikesampingkan...*” ;



8. Bahwa dalil Para Pembanding pada halaman 9 s/d 10 point 14 dan 15 adalah dalil yang tidak tepat, dikarenakan pada faktanya diatas tanah yang di bangun objek sengketa dalam perkara aquo telah di tetapkan sebagai Rencana Jalan sebagaimana batas yang tertera dalam SHM No. 349 tanggal 1991 milik Iskandar Ismail (Terbanding I), hal ini juga telah di pertimbangkan oleh majelis hakim dalam pertimbangan hukumnya dalam putusan aquo pada halaman 56 paragraf ke 2 yaitu : *"Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap keterangan sak T.Herman Syukri Bin T.Amri selaku kepala dusun.....Keterangan saksi T.Syukri Bin T Amri tersebut malah menguatkan dalil gugatan Penggugat bahwa benar tanah yang dibeli Tergugat I dari Turut Tergugat I terdesbut pada dasarnya rencana jalan yang sudah dibuat sejak tahun 1991 sesuai dengan SHM No 349..... dst"* ;
9. Bahwa dalil Para Pembanding pada halaman 10 point ke 16 merupakan dalil pengakuan/opini sepihak dan bertujuan untuk menguntungkan Para Pembanding saja tanpa adanya landasan argument yang tepat, oleh karena itu dalil tersebut patut ditolak untuk dipertimbangkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi ;
10. Bahwa dalil Para Pembanding pada halaman 11 point ke 17 merupakan dalil yang sangat tendensius dan menyesatkan dikarenakan pada faktanya Majelis Hakim telah secara cermat dan sesuai Fakta yang terungkap dalam persidangan dalam memberikan pertimbangan dalam putusannya dengan prinsip keseimbangan dan keadilan sehingga dalil tuduhan yang demikian mohon Majelis Hakim Tinggi berkenan untuk mengeyampingkannya ;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Terbanding I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

Mengadili :

1. Menerima Permohonan Banding Para Pembanding ;
 2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 11/Pdt.G/2020/PN.LSM tanggal 28 Desember 2020 ;
 3. Menghukum Para Pembanding membayar biaya Perkara ;
- Bila Majelis Hakim Tinggi berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding akan memeriksa dan mengadili perkara ini tidak hanya berdasarkan memori banding tersebut, dan kontra memori banding, namun sebagai pengadilan ulangan, maka Pengadilan Tinggi akan mengadili perkara ini berdasarkan seluruh fakta-fakta dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan saksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, termasuk salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Lsm, tanggal 28 Desember 2020, memori banding dari para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II, serta kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut, yang telah menolak eksepsi dari Turut Tergugat I yang menyatakan, “*subyek Turut Tergugat tidak lengkap ditarik dalam perkara aquo, karena Penggugat tidak ikut menggugat pihak yang lebih prinsipil yaitu: Sdr. Mawardi Agani selaku pihak pertama menguasai objek sengketa selain dari Tergugat I, berdasarkan akta jual beli milik sdr. Mawardi Haji Agani kepada Zulkifli Yusuf, maka menurut hukum Sdr. Mawardi Agani harus ikut ditarik sebagai subyek tergugat dalam gugatan aquo ini. Akan tetapi dalam kenyataannya Sdr. Mawardi Agani tidak digugat sebagai Tergugat hanya sebagai Turut Tergugat dalam perkara aquo sehingga menurut Turut Tergugat I. Gugatan Penggugat merupakan gugatan yang mengandung cacat yuridis formil dalam bentuk tidak lengkapnya menarik subyek tergugat (plurium litis consortium) “*, dengan pertimbangan sebagai berikut

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal sejauh yang diakui para pihak dalam jawab menjawab dipersidangan, surat-surat bukti dan saksi yang diajukan oleh para pihak yang dalam hubungan antara satu dengan lainnya adalah bersesuaian atau setidaknya berdasarkan tiadanya bantahan secara tegas dari pihak lawan, maka dalam perkara ini telah nyata adanya fakta hukum sebagai berikut;

- Bahwa orang tua dari Mawardi H. A Gani/Turut Tergugat I yang bernama Ustaz Abdul Gani memiliki tanah di Desa Mon Geudong, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe seluas 1.193 M² (seribu seratus sembilan puluh tiga meter persegi) sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 348;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor 348 telah dipecah-pecah dan sebagian telah dibuat perencanaan jalan;
- Bahwa pada tahun 1991, berdasarkan AJB No 13/PPAT/IV/BS/1991 tanggal 31 Mei 1991, sebagian tanah sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor 348, oleh Ustaz Abdul Gani dijual kepada Idris Gade seluas 719 M² (tujuh ratus sembilan belas meter persegi), kemudian terbitlah sertifikat pecahannya yaitu SHM Nomor 349 atas nama Idris Gade;
- Bahwa pada tahun 1991, tepatnya pada tanggal 20 Juli 1991, oleh Idris Gade tanah sebagaimana tersebut dalam SHM Nomor 349 telah dijual kepada Iskandar Ismail/Penggugat (AJB Nomor 12/PPAT/VII/BS/1991 tanggal 20 Juli 1991);
- Bahwa pada tanggal 3 Juli 2008, bagian tanah SHM 348 yang semula dijadikan rencana jalan, oleh Mawardi H.A Gani/Turut Tergugat I dijual kepada Zulkifli/Tergugat I, dan selanjutnya oleh Zulkifli/Tergugat I dijual kembali kepada Abu Hanifah /Tergugat II (AJB No. 245/PPAT/VII/2008);

Menimbang, bahwa selain menjual kepada Zulkifli/Tergugat I (Akta Jual Beli No. 245/PPAT/VII/2008), Mawardi H.A Gani/Turut Tergugat I juga telah menjual tanah yang semula dijadikan perencanaan jalan oleh orang tuanya, kepada;

1. Zahara Wimberly, S.H (Sertifikat Hak Milik No 1103);
2. Sabaruddin (Akta Jual Beli No. 274/PPAT/VII/2008);
3. Mawardi (Akta Jual Beli No. 361/BS/2009);
4. Drs. Teuku Maimun (Akta Jual Beli No.260/PPAT/VII/2008);
5. Irsyadi (Akta Jual Beli No. 95/PPAT/IV/2009);
6. Taufik (Akta Jual Beli No.105/PPAT/IV/2009);
7. Badly Hanafiah (Akta Jual Beli No. 21/PPAT/II/2008);
8. Sugeng Sarbini (Akta Jual Beli No. 128/PPAT/IV/2009);
9. Juairiah (Akta Jual Beli No. 23/PPAT/II/2009);

Menimbang, pada halaman 56 putusan nomor 11/Pdt.G/2020/PN Lsm tanggal 28 Desember 2020, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan bahwa dari seluruh keterangan saksi-saksi baik yang diajukan oleh Penggugat maupun keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta hasil pemeriksaan setempat diperoleh fakta bahwa rencana lorong sebelah Timur dan rencana jalan di sebelah Barat, saat ini kondisinya sudah tidak ada lagi karena sudah dijual oleh Turut Tergugat I dan sudah menjadi milik orang lain;



Menimbang, selanjutnya pada halaman 57 putusan nomor 11/Pdt.G/2020/PN Lsm tanggal 28 Desember 2020, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah pula mempertimbangkan bahwa terhadap keterangan Saksi T. Herman Syukri Bin T. Amri yang menerangkan bahwa Penggugat tidak terhalang akses menuju ke lokasi tanahnya karena ada rencana lorong sebelah Timur dan rencana jalan di sebelah Barat yang direncanakan akan dibuka oleh aparat Gampong sehingga Penggugat mendapat akses jalan masuk ke lokasi tanahnya dari sebelah Utara dan Timur, masih berupa rencana/planning yang diupayakan oleh aparat Gampong Mon Geudong, terhadap permasalahan yang dialami oleh Penggugat serta pemilik tanah lainnya di sekitar lokasi objek sengketa yang telah tertutup akses jalan menuju ke lokasi tanahnya karena tanah yang dahulunya rencana jalan dan rencana lorong di dalam SHM 348 sudah dijual oleh Turut Tergugat I kepada pihak lain;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kurang pihak yang diajukan oleh Turut Tergugat I, Majelis Hakim Pengadilan Negeri telah mempertimbangkan bahwa “ *untuk menentukan siapa-siapa yang menjadi pihak dalam perkara adalah merupakan hak dari pada Penggugat, yang dalam hal ini tentunya pihak yang mempunyai perselisihan dengan Penggugat* ” dan selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri juga telah mempertimbangkan bahwa “ *pokok permasalahan yang didalilkan dalam perkara a quo bukan pada proses peralihan hak tanah antara Turut Tergugat I kepada Tergugat I melainkan mengenai adanya pembangunan obyek perkara dibatas tanah sebelah utara (dalam SHM Nomor 349)/sebelah selatan (sesuai hasil pemeriksaan setempat) yang dilakukan dibadan rencana jalan sehingga mengakibatkan Penggugat terhalang akses masuk ke lokasi tanah miliknya, dengan demikian menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri ditariknya Sdr. Mawardi Agani sebagai salah seorang Turut Tergugat sudah memenuhi syarat pihak lengkap dalam perkara a quo* ” ;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo oleh Penggugat, Sdr. Mawardi Agani ditempatkan sebagai Turut Tergugat I, dengan demikian dalam kedudukannya sebagai Turut Tergugat I, Sdr. Mawardi Agani hanya sebatas taat dan tunduk terhadap putusan;

Menimbang, bahwa oleh karena timbulnya permasalahan dalam perkara a quo justru akibat dari tindakan Sdr. Mawardi Agani yang telah menjual tanah yang semula dijadikan rencana jalan kepada Zulkifli/Tergugat I, dan selanjutnya oleh Zulkifli/Tergugat I dijual kembali kepada Abu Hanifah/Tergugat II kemudian



didirikan bangunan, dimana menurut Penggugat bangunan tersebut menghalangi akses masuk kelokasi tanah miliknya, maka berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa seharusnya Mawardi H.A Gani ditempatkan dalam kedudukannya sebagai Tergugat yang **harus turut bertanggung jawab** atas segala akibat dari penjualan tanah yang dahulunya diperuntukan bagi rencana jalan dan rencana lorong di dalam SHM 348 kepada Zulkifli/Pembanding I semula Tergugat I dan kepada yang lainnya, **bukan** ditempatkan dalam kedudukannya sebagai Turut Tergugat I, yang hanya sebatas tunduk dan taat terhadap putusan, sehingga dengan demikian, maka eksepsi Turut Tergugat I yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak karena Penggugat tidak ikut menggugat pihak yang lebih prinsipil yaitu: Sdr. Mawardi Agani sebagai subyek Tergugat dan hanya sebagai Turut Tergugat dalam perkara aquo, sehingga menurut Turut Tergugat I gugatan Penggugat merupakan gugatan yang mengandung cacat yuridis formil dalam bentuk tidak lengkapnya menarik subyek tergugat (*plurium litis consortium*), beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Turut Tergugat I tersebut diatas beralasan hukum, maka menjadikan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan, dan oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding belum memeriksa materi pokok perkara dalam konpensasi, maka gugat rekonsensi harus pula dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Lsm, tanggal 28 Desember 2020, yang dimintakan banding tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut dibatalkan, dan Terbanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 192 R.Bg/181 H.I.R., harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam tingkat banding ditetapkan sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, Pasal 199 R.Bg – Pasal 205 R.Bg , ketentuan Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 11/Pdt.G/2020/PN Lsm, tanggal 28 Desember 2020, yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI.

Dalam Eksepsi.

- Mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I tentang gugatan Penggugat kurang pihak;

Dalam Pokok Perkara.

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONPENSI.

- Menyatakan gugatan para Penggugat Rekonpensi/Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I Konpensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KOPENSI DAN REKONPENSI.

- Menghukum Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh pada hari Jum'at 26 Februari 2021 oleh kami ERIS SUDJARWANTO, S.H, M.H, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Banda Aceh selaku Hakim Ketua Majelis, SARJIMAN, S.H., M.Hum dan MANSUR, Bc.,IP., S.H.,M.Hum para Hakim Tinggi selaku Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 13/PDT/2021/PT BNA tanggal 02 Februari 2021, dan putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 03 Maret 2021

Halaman 45 dari 46 Putusan Nomor 13/PDT/2021/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta SOFYAN, S.H, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

SARJIMAN, S.H., M.Hum

ERIS SUDJARWANTO, S.H M.H.

MANSUR, Bc.,IP., S.H.,M.Hum

Panitera Pengganti,

SOFYAN, S.H,

Perincian biaya:

1. MateraiRp. 10.000,00
 2. Redaksi Rp. 10.000,00
 3. Biaya prosesRp.130.000,00
- JumlahRp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).