



Salinan

P U T U S A N

Nomor 27/PDT/2020/PT BNA.

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

JAMALUDDIN Ali Bin M.Ali, tempat/tanggal lahir Ujong Blang, 28 September 1955, Umur 64 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat Dusun Sanggaman Gampong Ujong Blang, Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yahya Alinsa, S.H., Junaikar, S.H., Edi Masrizal, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Advokat Yahya Alinsa, SH & Associates, beralamat di Jalan Tgk. H.M. Daud Beureueh No.85 Jambo Tape Banda Aceh Propinsi Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Februari 2020, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor W1.U2/14.HK.02/II/2020 tanggal 26-02-2020 untuk selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula Penggugat;

Lawan:

- 1. MUSTAFA A GLANGGANG**, Kewarganegaraan Indonesia, Umur 59 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat tinggal Jalan Prada Utama Lorong Tunggal VII Nomor 24 Gampong Lamgugob Kecamatan Syiah Kuala Kota Banda Aceh, Propinsi Aceh, untuk selanjutnya disebut sebagai Tebanding. I semula Tergugat. I;
- 2. TGK. H. ISHAK YUSUF**, Kewarganegaraan Indonesia, Umur 52 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat Dusun T. Banta Gampong Jalan, Kecamatan Idi Ryeuk, Kabupaten Aceh Timur, Propinsi Aceh, untuk selanjutnya disebut sebagai Tebanding.II semula Tergugat. II;
- 3. GHAZALI MA**, Kewarganegaraan Indonesia, Umur 56 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Jalan Satelit Nomor 44 B Dusun Pertamina, Gampong Hagu Teungoh Kecamatan Banda Sakti



Kota Lhokseumawe, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding.III semula Tergugat. III;

4. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq MENTERI DALAM NEGERI

Cq GUBERNUR ACEH Cq WALI KOTA LHOKSEUMAWE

Cq CAMAT KECAMATAN BANDA SAKTI KOTA

LHOKSEUMAWE PROPINSI ACEH, dalam hal ini

memberikan kuasa kepada Teuku Mohtar Mohd Said, SH,

Muhammad Maxsalmina, S.Hi., MH., Mahrul, SH., Afriani,SH.,

Maskur, SH., dan Irwan Hakim,SH berdasarkan surat kuasa

husus Nomor 180/02/2020 tanggal 24 Maret 2020 yang

didaftarkan di ke Paniteraan Pengadilan Negeri

Lhokseumawe Nomor W1.U2/28.HK.02/III/2020 tanggal 26-

03-2020, untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding.IV

semula Tergugat. IV;

5. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq MENTERI DALAM NEGERI

Cq GUBERNUR ACEH Cq WALI KOTA LHOKSEUMAWE

Cq CAMAT KECAMATAN BANDA SAKTI KOTA

LHOKSEUMAWE Cq GEUCHIK GAMPONG UJONG

BLANG KECAMATAN BANDA SAKTI KOTA

LHOKSEUMAWE, PROPINSI ACEH, untuk selanjutnya

disebut sebagai Terbanding.V semula Tergugat. V;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Banda

Aceh tanggal 16 April 2020 Nomor 27/PDT/ 2020/PT BNA tentang penunjukan

Majelis Hakim, serta berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan

Negeri Lhokseumawe tanggal 19 Februari 2020 Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Lsm

dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara Tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 04

September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Negeri Lhokseumawe pada tanggal 04 September 2019 dalam register nomor

15/Pdt.G/2019/PN Lsm telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas ± 76.060 M2, yang

diperoleh dari peninggalan Ibu kandungnya yang bernama Nurijah Binti

Dupang sesuai Surat Keterangan Penyerahan (SKP) No. 03/SP/U/1976



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Gampong Ujong Blang, Kec Banda Saksi, Kota Lhokseumawe, Provinsi Aceh, dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Kebun Dupang/Mameutui) ;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Kebun Pawang Tulot/Abdulla Naton ;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Umum ;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Tambak Tgk. M. Ali/Krung ;
2. Bahwa tanah Penggugat dahulu seluas ± 76.060 M2 setelah dibuat jalan dua jalur pada tahun 2015 yang disebelah selatan sudah abrasi sehingga tanah Penggugat luasnya tidak mencukupi lagi sesuai alas hak SKP No. 03/SP/U/1976. Yang diketahui dan ditandatangani oleh Keusyik/Kepala Gampong Ujong Blang, Kecamatan. Banda Sakti Kota Lhokseumawe.
3. Bahwa objek sengketa dahulu dikuasai oleh ibu Penggugat yang bernama Nurijah, setelah ibu penggugta meninggal dunia pada tahun 1989 objek tersebut dikuasai oleh Penggugat secara terus menerus tidak terputus satu haripun, segala kewajiban diatas objek sengketa Penggugat yang melaksanakan. Selama tanah tersebut dalam penguasaan Penggugat tidak ada keberatan atau sanggahan, dari desa maupun masyarakat hukum adat .
4. Bahwa sebagian tanah Penggugat sebagaimana tersebut diatas telah dijual oleh Teuku Sayuki Markam Bin Markam seluas 39.746 M2 kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III. Akta Jual Beli tersebut dibuat oleh Tergugat IV sesuai Akta Jual Beli No. 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009 dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara berbatas dahulu dengan Rencana Jalan Los Kala Ujong Blang (sekarang dengan Jalan Raya Dua Jalur) ;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Lorong. Rumah Hasan Basri. Tanah Budinsyah Budiman. Mukhtar ;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan elpiji, Rumah Musliadi. Rumah Rusli. Rumah Manawiah (30 / 45 / 7 / 14 / 56 / 10 / 12, 50 / 55/ 40/ 23, 20/21M ;
 - Sebelah Barat berbatas dahulu dengan Jalan Elpiji, sekarang dengan Rumah Mudiah) ;
5. Bahwa Teuku Syauki Markam Bin Markam berdomisli di Jalan Bhakti No. 48 RT : 003 RW : 007 Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan. Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan, NIK : 3174092709580002. Dan telah meninggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dunia pada tanggal 18 Agustus 2019 di Kelurahan Cipuyeng, Kec. Lembangan, Kab. Garut, Provinsi Jawa Barat.

6. Bahwa sebelum terjadi jual beli objek sengketa, di atas tanah objek sengketa pada tahun 2009 sudah ada rumah yang ditempati oleh ahli waris Dupang mereka tinggal diatas objek sengketa atas izin Ibu Penggugat yaitu :

1. Abu Noh, umur 67 tahun;
 2. Idris, umur 54 tahun;
 3. Suder Yunus, umur 40 tahun;
 4. Armiah, umur 30 tahun;
 5. Reki, umur 28 tahun;
 6. Heri, umur 25 tahun;
 7. Muktar, umur 30 tahun;
7. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III berusaha memindahkan ahli waris Dupang dengan membayar ganti rugi per rumah Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) Rp. 5.000.000 (Lima Juta Rupiah) sampai Rp. 15.000.000,- (Lima Belas Juta Rupiah) mereka sangat keberatan pindah diatas tanah objek sengketa, karena mereka tidak ada tempat tinggal dan mereka rata-rata bekerja sebagai nelayan;
8. Bahwa Tergugat V telah mengeluarkan Surat Keterangan Kebenaran Hak Atas Tanah No. 590/449/2008 tanggal 23 Oktober 2008 atas tanah Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum karena Tergugat V telah menerbitkan hak atas tanah objek sengketa kepada Teuku Syauki Markam, maka surat keterangan Kebenaran Hak Atas Tanah No. 590/449/2008 tanggal 23 Oktober adalah cacat hukum dan sejak semula tidak ada kekuatan hukum;
9. Bahwa jual beli antara Teuku Syauki Markam Bin Markam dengan Tergugat I, II dan III berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009 adalah perbuatan melawan hukum sehingga merugikan Penggugat;
10. Bahwa Teuku Syauki Markam Bin Markam bertindak selaku ahli waris (Alm. Teuku Markam) dalam hal menjual tanah objek sengketa kepada



Tergugat I, II dan III. Ahli waris Teuku Syauki Marakam bukan hanya Teuku Syauki Markam saja masih ada ahli waris lainnya;

11. Bahwa Akta Jual Beli Nomor : 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009 yang dibuat dihadapan Tergugat IV adalah bertentangan dengan hukum, karena tanah tersebut merupakan tanah Penggugat, sehingga cukup alasan secara hukum Akta Jual Beli No : 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009 dinyatakan cacat hukum sejak semula dan tidak ada kekuatan hukum ;
12. Bahwa Teuku Syauki Markam Bin Markam menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dengan harga Rp. 596.190.000,- (Lima Ratus Sembilan Puluh Enam Juta Seratus Sembilan Puluh Ribu Rupiah) harga jual beli tersebut sangat murah dan tidak wajar ;
13. Bahwa Tindakan Tergugat IV (Camat Kec. Banda Sakti) yang telah membuat dan menerbitkan Akta Jual Beli No. 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009 merupakan perbuatan melawan hukum ;
14. Bahwa Akta Jual Beli No. 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009 sangat diragukan kebenarannya karena pada lembaran terakhir Akta Jual beli No. 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009 semula tertera nama Pihak Pertama/Penjual atas nama Tgk. Basyir Husaini, kemudian nama Tgk. Basyir Husaini dicoret dengan balpoin, kemudian ditulis tangan nama Teuku Syauki Markam, Tgk Basyir Husaini sebagai saksi, maka sangat beralasan hukum Akta Jual Beli No. 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009 cacat hukum dan tidak ada kekuatan hukum ;
15. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Lhokseumawe Penggugat telah pernah menyelesaikan secara kekeluargaan dengan Tergugat I, II, dan III, Upaya yang dilakukan secara kekeluargaan tidak berhasil;
16. Bahwa timbulnya gugatan ini adalah karena serangkaian perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat yang merugikan Penggugat, maka wajar segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada para Tergugat secara tanggung renteng ;
17. Bahwa dikhawatirkan Para Tergugat lalai terhadap putusan nantinya, maka kepada Para Tergugat dibebankan membayar uang paksa (*Dwang Soom*) kepada Penggugat masing-masing sejumlah Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) perhari sejak perkara ini didaftarkan sampai Para Tergugat melaksanakan kewajibannya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan yang telah Penggugat kemukakan diatas, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Lhokseumawe, untuk dapat kiranya memanggil kami kedua belah pihak, Penggugat dan Para Tergugat, dalam suatu persidangan khusus untuk itu dan berkenan kiranya memberi putusan dalam perkara ini demi hukum sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para Tergugat telah melakukan serangkaian perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Surat keterangan Kebenaran Hak atas tanah No. 590/449/2008 tanggal 23 Oktober 2008 yang dikeluarkan oleh Tergugat V adalah cacat hukum sejak semula dan tidak ada kekuatan hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe (Tergugat IV) adalah cacat hukum sejak semula dan tidak ada kekuatan hukum ;
5. Menyatakan perbuatan para Tergugat telah merugikan Penggugat;
6. Menyatakan tanah seluas 39.746 sesuai Akta Jula Beli No. 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dahulu dengan Rencana Jalan Los Kala Ujung Blang (sekarang dengan Jalan Raya Dua Jalur) ;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Lorong. Rumah Hasan Basri. Tanah Budinsyah Budiman. Mukhtar ;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan elpiji , Rumah Musliadi. Rumah Rusli. Rumah Manawiah (30 / 45 /7 / 14 / 56 / 10 / 12, 50 / 55/ 40/ 23, 20/21M ;
 - Sebelah Barat berbatas dahulu dengan Jalan Elpiji, sekarang dengan Rumah Mudiah) ;adalah bagian dari tanah Penggugat;
2. Memerintahkan Tergugat I, II dan III untuk menghentikan segala kegiatan di atas tanah objek sengketa;
3. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, dan V untuk membayar uang paksa (*Dwang soom*) kepada Penggugat masing-masing sejumlah Rp. 2000.000,-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Dua Juta Rupiah) sehari sejak perkara ini didaftarkan sampai Para Tergugat melaksanakan kewajibannya ;

4. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, secara tanggung renteng.

SUBSIDAER :

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

Menimbang, bahwa gugatan penggugat yang telah diubah tanggal 23 Oktober 2019 sebagai berikut :

4. Bahwa sebagian tanah Penggugat sebagaimana tersebut diatas telah dijual oleh Teuku Sayuki Markam Bin Markam seluas 39.746 M2 kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III. Akta Jual Beli tersebut dibuat oleh Tergugat IV sesuai Akta Jual Beli No. 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dahulu dengan Rencana Jalan Los Kala Ujung Blang (sekarang dengan Jalan Raya Dua Jalur) **ukuran 310 M**;
- Sebelah Timur berbatas dengan Lorong. Rumah Hasan Basri. Tanah Budinsyah Budiman. Mukhtar, **ukuran 125 M**;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan elpiji, Rumah Musliadi. Rumah Rusli. Rumah Manawiah (30 / 45 / 7 / 14 / 56 / 10 / 12, 50 / 55/ 40/ 23, 20/21M, **ukuran 250 M** ;
- Sebelah Barat berbatas dahulu dengan Jalan Elpiji, sekarang dengan Rumah Mudiah), **ukuran 30 x 15 M** ;

Menimbang, bahwa dalam perubahan gugatan pada posita 4 halaman 3 tersebut hanya penambahan ukuran tanah yaitu sebelah Utara ukuram 310 m, sebelah Timur ukuran 125 m, sebelah Selatan ukuran 250 m dan sebelah Barat ukuran 30 x 15 m;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut Tergugat.I, Tergugat.II, Tergugat.III dan Tergugat.V memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Kewenangan Absolut.

1. Bahwa dalam uraian dalil gugatannya, Penggugat mendalil bahwasanya adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA



TERGUGAT yang berkaitan dengan penguasaan lahan objek sengketa dalam perkara ini yaitu setentang dengan dikeluarkannya dan dipergunakannya Surat Keterangan Kebenaran Hak Atas Tanah Nomor 590/449/2008 tanggal 23 Oktober 2008 oleh Para Tergugat, dan di dalam petitumnya Penggugat telah memohon kepada Majelis Hakim *aquo* untuk menyatakan surat tersebut cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum (vide petitum angka 3) ;

2. Bahwa Surat Keterangan Kebenaran Hak Atas Tanah Nomor 590/449/2008 tanggal 23 Oktober 2008, diterbitkan oleh Tergugat V selaku Geusyik Gampong Ujong Blang, artinya Tergugat V menerbitkan surat dimaksud dalam kapasitas dan kedudukannya selaku Kepala Desa/Geusyik Gampong yaitu pejabat yang menjalankan fungsi pemerintahan desa/gampong ;
3. Bahwa Kepala Desa/Geusyik Gampong dapat dikategorikan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang memiliki wewenang untuk membuat suatu keputusan atau *beschiking* yang berisi tindakan hukum bersifat konkret, individual, dan final yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, sebagaimana diuraikan dalam ketentuan Pasal 1 angka 8 UU 51/2009 menyebutkan pengertian Pejabat TUN sebagai berikut : *"Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku "*. Demikian juga ketentuan Pasal 1 angka 3 UU 30/2014 juga memberikan pengertian mengenai Pejabat Pemerintahan yakni : *"Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan, baik di lingkungan pemerintah maupun penyelenggara negara lainnya "* ;
4. Bahwa berdasarkan pengertian-pengertian di atas, maka kepala desa/geusyik gampong dapat dikategorikan sebagai Pejabat Pemerintahan yang melaksanakan fungsi pemerintahan. Sehingga kepala desa/geusyik gampong merupakan pejabat Tata Usaha Negara. Hal ini dipertegas dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2014 tentang Desa yang menyatakan : *"Pemerintah Desa adalah Kepala Desa atau yang disebut dengan nama lain dibantu perangkat desa sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Desa"* ;
5. Bahwa dikarenakan PENGGUGAT menyatakan bahwa penerbitan Surat Keterangan Kebenaran Hak Atas Tanah Nomor 590/449/2008 tanggal



23 Oktober 2008 adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum, atau penerbitannya telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, maka sudah sepatutnyalah, bila terhadap Surat Keterangan Kebenaran Hak Atas Tanah Nomor 590/449/2008 tanggal 23 Oktober 2008 diuji kekuatan hukumnya lebih dahulu melalui Pengadilan Tata Usaha Negara;

6. Bahwa berdasarkan uraian dalil PENGGUGAT sebagaimana diuraikan dalam dalil posita angka 8, maka haruslah dipahami bahwa penerbitan Surat Keterangan Kebenaran Hak Atas Tanah Nomor 590/449/2008 tanggal 23 Oktober 2008 telah menimbulkan sengketa TUN yaitu *"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku"* (vide Pasal 1 angka 10 UU 51/2009), sengketa tersebut antara orang (PENGGUGAT) dengan TERGUGAT V (badan atau pejabat tata usaha negara – kepala desa/geusyik gampong) ;
7. Bahwa untuk dapat menyelesaikan sengketa TUN tadi maka sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menegaskan bahwa *"Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara"*, maka gugatan ini seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara bukan ke Pengadilan Negeri Lhokseumawe ;
8. Bahwa sebagaimana dipahami, kewenangan *absolut* pengadilan merupakan kewenangan lingkungan peradilan tertentu untuk memeriksa dan memutus suatu perkara berdasarkan jenis perkara yang akan diperiksa dan diputus. Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, kekuasaan kehakiman (*judicial power*) yang berada di bawah



Mahkamah Agung (MA) merupakan penyelenggara kekuasaan negara di bidang yudikatif yang dilakukan oleh lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer, dan Peradilan Tata Usaha Negara ;

9. Bahwa Pasal 25 Undang Undang Kekuasaan Kehakiman telah memberikan kewenangan dari masing-masing lingkungan peradilan. Pengadilan Negeri Lhokseumawe merupakan peradilan umum yang berdasarkan undang-undang berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sedangkan bila menyimak dalil gugatan PENGGUGAT secara seksama dan teliti maka sangatlah tepat bila persoalan keberatan PENGGUGAT atas penerbitan Surat Keterangan Kebenaran Hak Atas Tanah Nomor 590/449/2008 tanggal 23 Oktober 2008 merupakan kewenangan peradilan Peradilan Tata Usaha Negara yang memiliki kewenangan untuk memeriksa, mengadili, memutus, dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara dibidang administrasi Negara;
10. Bahwa berdasarkan uraian eksepsi diatas, maka sangatlah patut bila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Lhokseumawe tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *aquo* dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

A. Eksepsi error in persona

- I. Dalam Bentuk ***Plurium litis consortium*** (kurangnya para pihak)
 1. Bahwa dalam posita angka 4 (Perubahan gugatan), Penggugat mendalihkan bahwa objek sengketa telah dijual oleh Teuku Syauki Markam Bin Markam sebagian kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009 yang dibuat oleh Tergugat IV ;
 2. Bahwa dalam posita gugatan angka 10, Penggugat mendalihkan bahwa Teuku Syauki Markam Bin Markam bertindak selaku ahli waris Alm. Teuku Markam dalam hal menjual tanah objek sengketa;
 3. Bahwa dalam dalil berikutnya, Penggugat juga mendalihkan bahwa harga jual tanah objek sengketa antara Teuku Syauki Markam dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sangat murah dan tidak wajar :



4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat sebagaimana Para Tergugat uraikan di atas, maka diketahui bahwa ada pihak lain yang menurut penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu menjual yang bukan haknya dan bertindak atas nama ahli waris yang lain serta melakukan jual beli dengan tidak wajar, yang dalam hal ini adalah Ahli Waris Alm. Teuku Markam, akan tetapi dalam gugatan *aquo*, Penggugat tidak mengikut sertakan Para Ahli Waris Alm. Teuku Markam yang telah menjual objek sengketa kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ;
5. Bahwa alasan hukum sebagaimana ingin disampaikan oleh Penggugat bahwa Teuku Syauki Makam telah meninggal dunia tidaklah dapat menghilangkan tanggungjawab pihak Alm. Teuku Markam yang menjual objek sengketa kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, karena sebagaimana pengakuan Penggugat sendiri, bahwasanya Teuku Syauki Markam bertindak atas nama Ahli Waris Alm. Teuku Markam, sehingga jika Penggugat merasa keberatan tentang jual beli yang dilakukan oleh ahli waris Alm. Teuku Markam, maka sudah seharusnya Penggugat mengikut sertakan ahli waris Alm. Teuku Markam dalam perkara ini ;
6. Bahwa dengan tidak diikut sertakannya Ahli Waris Alm. Teuku Markam, maka gugatan Penggugat telah cacat *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*. Gugatan yang demikian tepat dan patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K//Pdt/1984 tanggal 25 Agustus 1984 menyatakan "*judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I* " ;
7. Bahwa dengan tidak diikut sertakan ahli waris Alm. Teuku Markam gugatan ini dikuatirkan akan memberikan ketidakpastian hukum bagi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, bahkan Mahkamah Agung telah pula mengamanatkan kepada Majelis Hakim agar senantiasa



memberikan perlindungan hukum bagi Pembeli beritikad baik sebagaimana dituangkan dalam Hasil Rapat Kamar Perdata Sub Kamar Perdata Umum Nomor IX Surat Edaran No. 07 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang berbunyi : *“Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak. Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak”* ;

8. Bahwa selain itu Penggugat juga tidak melibatkan pihak lain yang juga menguasai objek sengketa yaitu para pembeli objek yang didasari atas alas hak Akta Jual Beli Nomor 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009, yaitu Sri Wahyuni, SE.M.Si berdasarkan jual beli dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 91/BS/2019 tanggal 3 Mei 2019 dan Akta Jual Beli Nomor 97/BS/2019 tanggal 9 Mei 2019, serta jual beli antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan H.BADLY sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 90/BS/2019 tanggal 3 Mei 2019 ;

9. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka ada pihak lain yang seharusnya ikut digugat oleh Penggugat demi kepastian hukum kepemilikan objek sengketa yaitu pihak Sdri. Sri Wahyuni, SE.M.Si dan Sdr. H. Badly, ha ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 28 Januari 1976 Nomor 201 K/Sip/1974. Yang menegaskan bahwa *“Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima”* ;

10. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka gugatan Penggugat merupakan gugatan *error in persona* dalam bentuk kurang para pihak (*plurium litis consortium*), dan mohon Majelis Hakim berkenan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

II. Dalam Bentuk **Diskualifikasi in Person** (Penggugat tidak memenuhi syarat bertindak)

1. Bahwa Penggugat mendalihkan dalam gugatannya bahwa ia adalah Pemilik objek sengketa yang diperoleh dari peninggalan Ibu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kandungnya yang bernama Nurijah Binti Dupang sesuai dengan Surat Keterangan Penyerahan (SKP) No. 03/SP/U/1976 yang tidak disebut tanggal penerbitannya dan luas tersebut dalam surat tersebut adalah 16.060 M² (**bukan 76.060 M²**);

2. Bahwa selanjutnya Penggugat sebagai pemilik menyatakan bahwa luas tanahnya telah berkurang karena dibangun jalan dua jalur dan terjadi abrasi, namun Penggugat tidak menjelaskan atas dasar apa jalan dua jalur tersebut dibangun apakah karena Penggugat telah melepaskan sebagian haknya untuk kepentingan umum atau sebab penyerahan lain dan Penggugat juga tidak menjelaskan kapan terjadi dan berapa bahagian dari tanahnya yang mengalami abrasi ? ;
3. Bahwa Penggugat juga tidak menjelaskan dasar apa peralihan penguasaan objek sengketa yang semula dikuasai oleh Ibu Penggugat yang bernama Nurijah kepada diri Penggugat sejak tahun 1989, apakah karena pewarisan atau hal lain, dan Penggugat juga tidak menyebutkan dokumen-dokumen yang menjelaskan secara fakta kebenaran terjadinya peralihan tersebut ;
4. Bahwa dengan tidak jelasnya dasar kepemilikan objek sengketa tentunya membuat kedudukan hukum Penggugat sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa menjadi tidak jelas dan tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan ini ;
5. Bahwa gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi in persona* yaitu pihak yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak punya atau memiliki syarat untuk itu ;
6. Bahwa Mahkamah Agung dalam Putusannya Nomor 442 K/Sip/1973 tanggal 8 Oktober 1973 telah memberikan pertimbangan setentang hal dimaksud yang menyatakan bahwa "*gugatan yang diajukan oleh seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima*". Selain itu Putusan Mahkamah Agung terkait lainnya adalah sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menegaskan bahwa "*bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima*" ;

Halaman 13 dari 34 Putusan Nomor 27/PDT/2020/PT BNA



7. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka akibat tidak adanya hak Penggugat untuk bertindak sebagai Penggugat dalam perkara ini karena Penggugat sama sekali tidak menerangkan bahwa Penggugat adalah Ahli waris yang sah dari Nurijah Dupang yang dibuktikan melalui akta otentik berupa **surat penetapan ahli waris**, sehingga kedudukan hukum Penggugat sebagai ahli waris dan pemilik atas Tanah tersebut tidak jelas (*diskualifikasi in person*) sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menolak atau setidaknya tidak menetapkan bahwa dalil Gugatan yang demikian tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/ NO*).

B. Eksepsi *Obscuur libel* atau Gugatan Kabur

Tidak Jelasnya Batas & Luas atas Tanah Objek Sengketa (*error in objecto*)

1. Bahwa pada bagian awal gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa adalah sebidang tanah seluas $\pm 76.060 \text{ M}^2$ berdasarkan Surat Keterangan Penyerahan (SKP) Nomor 03/SP/U/1976 tanpa tanggal dan luas dalam surat keterangan dimaksud bukan 76.060 M^2 akan tetapi 16.060 M^2 , dan Penggugat mendalilkan bahwa tanah miliknya tersebut dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Kebun Dupang/Mameutui ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kebun Pawang Tulot/Abdullah Naton;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Umum ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tambak Tgk. M. Ali/Krung ;

1. Bahwa pada posita angka 4 (perubahan gugatan), PENGGUGAT mendalilkan bahwa sebagian dari tanahnya yang luasnya $\pm 76.060 \text{ M}^2$ dengan batas-batas sebagaimana tersebut di atas (angka 1), telah dijual oleh Teuku Syauki Markam Bin Markam seluas 39.746 M^2 kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dahulu dengan Rencana Jalan Los Kala Ujung Blang (sekarang Jalan Raya Dua Jalur) ukuran 310 M ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan lorong Rumah Hasan Basri, Tanah Budinsyah Budiman, Mukhtar, ukuran 125 M ;



- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Elpiji, Rumah Musliadi, Rumah Rusli, Rumah Manawiyah (30/45/7/14/10/12/50/55/40/23/20/21M) ukuran 250 M;
 - Sebelah Barat berbatas dahulu dengan Jalan Elpiji sekarang dengan Rumah Mudiah Muhammad, ukuran 30 x15 M;
2. Bahwa jika luas tanah yang disebutkan $\pm 76.060 \text{ M}^2$ dikurangi 39.746 M^2 , maka sisa tanah yang seharusnya dikuasai adalah $\pm 36.314 \text{ M}^2$, namun Penggugat tidak menjelaskan dimana batas tanah sisa tersebut, dan bila dikaitkan dengan dalil Penggugat bahwa telah diambil guna pembangunan Jalan Dua Jalur dan/atau terkena abrasi, maka pertanyaannya dibagian mana yang diambil dan dibagian mana yang kena abrasi dari sisa tanah yang dimaksud;
 3. Bahwa gugatan Penggugat makin kabur, karena jika dibandingkan antara uraian batas-batas yang disebut baik batasan yang luasnya $\pm 76.060 \text{ M}^2$ dengan batasan yang luasnya 39.746 M^2 , karena dalam batasan yang luasnya 39.746 M^2 sama sekali tidak berbatasan dengan tanah milik Penggugat. Jika diilustrasikan batasan tersebut, maka salah satu sisi batas (apakah sebelah utara/selatan/barat/timur) pasti akan berbatasan dengan tanah Penggugat, namun kenyataannya tidak sama sekali, sehingga tidak jelas dimana letak tanah Penggugat sebenarnya ;
 4. Bahwa dengan ketidakjelasan batas-batas dan luas tanah objek sengketa yang diuraikan oleh Penggugat, maka gugatan Penggugat dapat dinyatakan *obscuur libel* sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan "*Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima*";
 5. Bahwa berdasarkan uraian di atas dimana ditemukan fakta uraian dalil gugatan Penggugat yang kabur atau tidak jelas terutama menyangkut tentang objek sengketa, maka gugatan Penggugat merupakan gugatan cacat formil dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk verklaard / NO*) ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Para Tergugat dalam Jawaban Pokok Perkara ini kembali menegaskan bahwa menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui kebenarannya oleh PARA Tergugat ;



2. Bahwa dalil-dalil dan alasan hukum yang Para Tergugat kemukakan dalam bagian Eksepsi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dalam Jawaban Pokok Perkara ini ;
3. Bahwa tidak benar Penggugat memiliki sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam posita angka 1 gugatan *aquo*, karena luas tanah yang disebutkan/diuraikan oleh Penggugat dalam posita angka 1 tidak sama dengan luas tanah yang disebutkan **Surat Keterangan Penyerahan (SKP) No. 03/SP/U/1976** yang terletak di Gampong Ujong Blang, Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe, Propinsi Aceh ; **(bukti Para T-1)**
4. Bahwa benar tanah yang disebutkan oleh Penggugat telah diambil untuk pembangunan jalan dua jalur dan abrasi sebagaimana dalil posita angka 2, namun ganti rugi dilakukan oleh Pemerintah Kota Lhokseumawe bukan kepada Penggugat akan tetapi kepada pemilik tanah yang sah yaitu keluarga almarhum Teuku Markam **(bukti Para T-2)** dan tidak benar tanah yang disebutkan oleh Penggugat dalam posita ini telah abrasi karena tanah yang batas-batasnya diuraikan oleh Penggugat (vide posita angka 1) sampai saat ini masih utuh dan memiliki alas hak Akta Jual Beli 594-4/34/BS/II/1987 tanggal 12 Februari 1987 atas nama Nyak Umar Bin H. Abdullah (bukti Para T-3) dan Akta Jual Beli Nomor 310/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009 atas nama TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III **(bukti Para T-4)** serta Akta Jual Beli Nomor 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009 atas nama Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III (bukti -5);
5. Bahwa tidak benar objek sengketa dikuasai oleh Penggugat secara terus menerus dan tidak terputus sebagaimana dalil posita angka 3, karena sebelum dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, objek sengketa dalam penguasaan Alm. Teuku Markam yang kemudian beralih kepada Ahli Warisnya sebagaimana bukti Surat Keterangan Kebenaran Hak Atas Tanah Nomor 590/449/2008 tanggal 23 Oktober 2008 (Bukti Para T-2). Dan dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam posita ini adalah dalil kebohongan, karena adalah fakta hukum yang akan dibuktikan oleh Para Tergugat di depan persidangan ini, bahwa saat pengukuran untuk ganti rugi pembangunan jalan dua jalur yang dilakukan oleh pihak Pemerintah Kota Lhokseumawe, saat itu Penggugat adalah Ketua Pemuda Gampong Ujong Blang yang ditunjuk oleh Geusyik Gampong Ujong Blang untuk mengawasi proses pembangunan jalan namun Penggugat sama



sekali tidak mengajukan keberatan atau apapun terhadap proses ganti rugi maupun pembangunan jalan dimaksud jika benar tanah tersebut adalah milik Penggugat ;

6. Bahwa benar objek tanah yang disebutkan dalam Posita angka 4 dibeli oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dari Teuku Syauki Markam sebagaimana bukti Para T-4 dan Para T-5, namun tidak perlu Para Tergugat tanggapi lebih lanjut karena tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, sehingga mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan mengeyampingkan dalil Penggugat dimaksud ;
7. Bahwa setentang dalil posita angka 5 yang menyatakan bahwa Teuku Syauki Markam telah meninggal dunia, silahkan Penggugat buktikan di depan persidangan karena antara Teuku Syauki Markam dengan Para Tergugat hubungan hukum jual belinya telah selesai sehingga Para Tergugat tidak mengetahui keberadaan yang bersangkutan saat ini ;
8. Bahwa dalil Penggugat posita angka 6 dan angka 7 merupakan dalil yang tidak mendasar, oleh karena itu jika benar adanya silahkan Penggugat buktikan kelak dalam pemeriksaan bukti dan saksi di depan persidangan ;
9. Bahwa benar Tergugat V telah mengeluarkan Surat Keterangan Kebenaran Hak Atas Tanah Nomor 590/449/2008 tanggal 23 Oktober 2008 sebagaimana posita angka 8, namun tidak benar penerbitan surat tersebut secara melawan hukum, karena surat keterangan dimaksud diterbitkan dalam kedudukan Tergugat V selaku Kepala Desa/Geusiyik Gampong Ujong Blang berdasarkan data dan informasi yang benar dan diketahui oleh dirinya selaku Geusiyik Gampong. Dana proses penerbitan surat dimaksud telah melalui berbagai tahapan yaitu diantaranya telah dilakukan pengukuran yang didampingi oleh para pemilik tanah yang sah, Tergugat V juga telah memastikan surat pemilik tanah dengan seksama termasuk batasannya ;
10. Bahwa tidak benar Jual Beli yang terjadi antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dengan Teuku Syauki Markam telah merugikan PENGGUGAT, karena yang dibeli oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah tanah milik Alm. Teuku Markam bukan milik Penggugat yang dibuktikan berdasarkan **bukti Para T-2** ;
11. Bahwa tidak benar Teuku Syauki Markam bertindak tanpa persetujuan ahli waris lainnya dari Alm. Teuku Markam sebagaimana posita angka 10,



karena Teuku Syauki Markam menjual tanah warisan ayahnya mewakili para ahli waris yang lain berdasarkan Turunan Penetapan Fatwa Waris No. 0275/Pdt/P/1985/PN.JKT.Jakarta Barat tanggal 21 Maret 1985 : (**bukti Para T-6**)

12. Bahwa posita angka 11 s/d angka 13 merupakan dalil gugatan Penggugat yang tidak berdasarkan hukum dan tidak benar sehingga tidak perlu Para Tergugatanggapi lebih lanjut, oleh karena itu mohon Majelis Hakim berkenan mengesampingkan dalil gugatan demikian ;
13. Bahwa mengenai adanya pencoretan dalam Akta Jual Beli No. 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009 sebagaimana dalil gugatan Penggugat angka 14 merupakan kewenangan Tergugat IV selaku PPAT, karena yang melakukan pencoretan dimaksud adalah pihak PPAT sendiri, dan hal tersebut telah dikonfirmasi oleh Para Tergugat dan saat itu dijawab oleh Tergugat IV tidak ada masalah dan AJB tersebut adalah sah dan berkekuatan hukum ;
14. Bahwa tidak benar selama ini ada upaya-upaya penyelesaian kekeluargaan antara Penggugat dengan Para Tergugat sebagaimana posita angka 15, karena antara Penggugat dengan Para Tergugat tidak ada masalah hukum apapun, menyangkut objek sengketa telah ditunjukkan dan dibuktikan secara fakta bahwa objek sengketa milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
15. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan oleh Penggugat dengan dasar dan dalil yang tidak benar maka permohonan Penggugat sebagaimana posita angka 16 mohon ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*, bahkan sebaliknya tanggungjawab biaya yang timbul mohon dibebankan kepada Penggugat;
16. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Para Tergugat tidak benar telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dan Surat Keterangan Kebenaran Hak Atas Tanah Nomor 590/449/2008 tanggal 23 Oktober 2008 yang dikeluarkan oleh TERGUGAT V adalah sah dan berkekuatan hukum, demikian juga dengan Akta Jual Beli No. 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009 adalah sah dan berkekuatan hukum ;
17. Bahwa dikarenakan uraian dalil gugatan yang tidak mendasar dan tidak memiliki alas hukum yang jelas dan terang, maka sangatlah patut dan tepat bila Majelis Hakim berkenan Menolak seluruh Gugatan Penggugat dan membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat ;



DALAM REKONPENSI

Bahwa merujuk kepada ketentuan Pasal 132 huruf a Ayat (1) HIR yang menyatakan, *“tergugat dapat mengajukan gugat balas (reconventie = rekonpensi) dalam segala perkara”, kemudian ketentuan Pasal 132 huruf b Ayat (1) menyatakan pula, “tergugat harus mengajukan gugat balas (rekonpensi) bersama-sama dengan jawabannya, baik dengan tertulis maupun lisan” ;*

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka dalam hal ini Para Tergugat akan mengajukan gugatan rekonvensi , yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa Para Tergugat Konvensi dalam gugatan rekonvensi ini menjadi Para Penggugat Rekonvensi, dan Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi ;
2. Bahwa segala sesuatu yang memiliki relevansi yang termuat dalam eksepsi dan jawaban pokok perkara mohon dianggap masuk dan telah diuraikan dalam gugatan rekonvensi ini sepanjang ada relevansinya ;
3. Bahwa gugatan rekonvensi ini merupakan gugatan balasan atas gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi dalam pokok perkara ;
4. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah mendalilkan bahwa Para Penggugat Rekonvensi telah menguasai sebagian tanah milik Tergugat Rekonvensi dengan cara/perbuatan melawan hukum sehingga merugikan Tergugat Rekonvensi ;
5. Bahwa dalil tuduhan/persangkaan yang disampaikan oleh Tergugat Rekonvensi adalah tidak benar, karena Penggugat Rekonvensi menguasai objek sengketa secara benar dan sesuai dengan hukum yang berlaku, yaitu melalui peralihan hak (jual-beli) dihadapan pejabat yang berwenang sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah yang menegaskan *“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”* ;
6. Bahwa Akta Jual Beli No.311/499/2008 tanggal 23 Oktober 2008 dibuat oleh PPAT yang sah dan berkekuatan hukum, dalam hal ini Camat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Banda Sakti selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diangkat/ditunjuk berdasarkan Keputusan Kepala BPN, Kakanwil BPN Propinsi Nanggro Aceh Darussalam tanggal 3 Maret 2008 Nomor 64 0-21/212/2008 dan juga berdasarkan ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

7. Bahwa dikarenakan hak kepemilikan Para Penggugat Rekonvensi adalah alas hak milik yang benar secara peraturan perundang-undangan, maka gugatan Tergugat Rekonvensi adalah tidak jelas dan kabur merupakan gugatan perbuatan melawan hukum sehingga telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil bagi Para Penggugat Rekonvensi ;
8. Bahwa akibat adanya gugatan ini Para Penggugat Rekonvensi telah kehilangan haknya untuk dapat menikmati hasil dari kepemilikan objek sengketa yaitu seperti hilangnya pendapatan dari keinginan Para Penggugat Rekonvensi untuk menjual objek sengketa atau memanfaatkan objek sengketa secara ekonomi ;
9. Bahwa kerugian materiil yang diterima oleh Para Penggugat Rekonvensi adalah dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Apabila objek sengketa tersebut dijual maka :
 - Nilai Jual Objek Sengketa per meter/kav (yang sudah ditimbun) sebesar $Rp500.000,00 \times 13.500 = Rp6.775.000.000,00$
 - Nilai Jual Objek Sengketa per meter/kav (yang belum ditimbun) Sebesar $Rp250.000,00 \times 25.746 = Rp6.436.500.000,00$

Kerugian materiil yang dialami oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bila dimanfaatkan untuk dijual adalah sebesar Rp13.211.500.000,00 (tiga belas milyar dua ratus sebelas juta lima ratus ribu rupiah) ;

- b. Apabila objek sengketa tersebut disewakan maka :
Nilai Sewa Lahan Per/tahun sebesar $Rp50.000.000,00 \times 39.746 M \times$ sampai tahun putusan ini berkekuatan hukum tetap dijalankan ;
- c. Kerugian yang timbul akibat menanggapi gugatan ini seperti membayar honorarium kuasa hukum, biaya perjalanan bolak-balik ke persidangan, dan biaya-biaya lainnya yang dikeluarkan oleh Para Penggugat Rekonvensi dalam menghadapi gugatan *aquo*, yang jumlahnya sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah)

Sehingga total kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat adalah Rp13.211.500.000,00 ditambah Rp200.000.000,00 menjadi Rp13.411.500.000,00



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditambah Rp50.000.000,00 x 39.746 M x sampai tahun putusan ini berkekuatan hukum tetap dijalankan;

10. Bahwa akibat adanya gugatan ini juga telah memberikan kerugian inmateriil bagi Para Penggugat Rekonvensi, seperti hilangnya kepercayaan masyarakat tentang kebenaran bahwa objek sengketa milik Para Penggugat Rekonvensi, dan juga tercemarnya nama baik Para Penggugat Rekonvensi yang selama ini baik dimata kolega/sahabat/rekan kerja dan masyarakat yang mengenal sosok Para Penggugat Rekonvensi;
11. Bahwa kerugian inmateriil tersebut tentunya tidak dapat diperhitungkan dengan besarnya nilai uang berapapun, namun untuk kejelasan gugatan rekonvensi ini diajukan maka kerugian inmateriil yang dialami oleh Para Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ;
12. 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* " ;
13. Bahwa merujuk ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata sebagaimana diuraikan di atas, maka untuk menjamin dibayarkannya kerugian yang diderita Para Penggugat Rekonvensi, maka sangatlah patut dan tepat agar terhadap harta bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat Rekonvensi diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang akan dimohonkan dalam persidangan nanti dan merupakan satu kesatuan dalam gugatan rekonvensi ini ;
14. Bahwa dikarenakan gugatan rekonvensi ini diajukan sebagai salah satu bentuk gugatan balasan sebagaimana diatur dalam Pasal 132 HIR, maka sangatlah patut dan tepat agar gugatan rekonvensi ini diterima seluruhnya ;
15. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang mengajukan gugatan dengan tidak berdasarkan dalil dan alas hukum yang benar dan terang, maka perbuatan Tergugat Rekonvensi dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan dapat dimintakan ganti rugi akibat perbuatannya tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa karena Akta Jual Beli Nomor 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009 diterbitkan oleh pejabat yang berhak dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka sangatlah patut untuk akta dimaksud dinyatakan sah dan berkekuatan hukum ;
17. Bahwa untuk memberikan kepastian hukum bila gugatan rekonvensi ini dikabulkan maka Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini adalah sah dan berharga ;
18. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi patuh dan taat terhadap putusan ini kelak, maka sangatlah patut bila terhadap Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per/hari setiap Tergugat Rekonvensi lalai melaksanakan putusan gugatan rekonvensi ini ;
19. Bahwa dikarenakan gugatan rekonvensi ini diajukan dengan alasan yang benar dan didukung dengan keterangan bukti surat dan saksi yang cukup, maka sangatlah patut untuk diterima dan seluruh biaya perkara yang timbul dibebankan kepada Tergugat Rekonvensi seluruhnya ;

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Lhokseumawe tidak berwenang mengadili perkara *aquo*;
3. Menyatakan secara hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

DALAM REKONPENSİ :

1. Menerima gugatan Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan bahwa objek sengketa merupakan milik sah Penggugat Rekonvensi I, II dan III ;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009;



5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar **Rp13.411.500.000,00 ditambah Rp50.000.000,00 x 39.746 M x sampai tahun putusan ini berkekuatan hukum tetap dijalankan**
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian inmateriil sebesar **Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah)**
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk menyampaikan permohonan maaf selama 3 (tiga) hari berturut-turut pada Harian Serambi Indonesia pada halaman utama dengan ukuran kolom Panjang 30 cm dan Lebar 15 cm ;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini ;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 per/hari sampai dilaksanakannya putusan oleh Tergugat Rekonvensi ;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

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

Dalam Eksepsi.

1. Bahwa tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal dengan tegas tergugat IV akui;
2. Bahwa dalilgugat penggugat tidak jelas dasar hukumnya (rechts Grand) dan dasar faktanya (Fetelijke Grond) sehingga menyebabkan gugatan penggugat dapat digolongkan kedalam gugatan yang kabur (Obscur Libel) hal ini terlihat dari posita gugatan yang tidak jelas menguraikan perbuatan hokum tergugat IV, sehingga dikarenakan tidak jelas dalil yang menyatakan perbuatan melawan hokum yang dilakukan tergugat IV, maka gugatan tersebut patut dinyatakan tidak memenuhi syarat formil sebuah gugatan, sebuah gugatan harus terang dan jelas atau tegas (Duidelijk).
3. Bahwa terhadap fakta hukum dalam gugatan penggugat dimana hak penggugat untuk menggugat atau menntukan pihak-pihak yang akan di gugatnya, semestinya tidak dipandang secara sempit upaya sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secar tuntas dan menyeluruh, tetapi oleh penggugat tidak ditariknya Teuku Syauki Markam Bin Markam sebagai tergugat adalah suatu kesalahan dalam surat gugatan yaitu tidak lengkapnya pihak-pihak yang seharusnya digugat (Plurium



Litis Consortium) sehingga gugatan penggugat sepatutnya tidak dapat diterima demi kebenaran formil yang harus didapatkan dalam perkara ini dan gugatan penggugat mengandung cacat formil sehingga harus dibatalkan oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe karena sebagaimana gugatan penggugat dinyatakan bahwa objek sengketa telah dijual oleh Teuku Syauki Markam Bin Markam kepada tergugat I, tergugat II, dan tergugat III.

4. Bahwa mengenai keabsahan Akta Jual beli adalah wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga pengadilan Negeri Lhokseumawe dapat menyatakan tidak mempunyai kewenangan dalam memeriksa masalah ini.
5. Bahwa berdasarkan uraian dalam Eksepsi ini mohon Majelis Hakim dapat mempertimbangkan untuk menolak gugatan penggugat, atau menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan penggugat dikemukakan oleh penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang dengan tegas tergugat IV akui.
2. Bahwa dasar dan alasan penggugat mengajukan gugatan adalah berdasarkan Surat Keterangan Penyerahan (SKP) No.03/SP/U/1976 terhadap sebidang tanah dengan luas ± 76.060 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Kebun Dupan/Mameutui.
- Sebelah Timur berbatas dengan kebun Pawang Tulot/Abdullah.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Umum.
- Sebelah barat berbatas dengan tambak Tgk M. Ali/Krueng.

Berdasarkan Surat Keterangan Penyerahan (SKP) No.03/SP/U/1976 adalah objek yang berbeda dengan tanah tergugat I, tergugat II, dan tergugat III berdasarkan akta jual beli No.311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009 dengan Luas ± 39.746 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dahulu dengan rencana jalan los kala Ujong Blang (sekarang dengan jalan raya dua jalur), ukuran 310 M;
- Sebelah Timur berbatas dengan lorong, rumah Hasan Basri, Tanah Budinsyah Budiman, Mukhtar, ukuran 125 M;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Elpiji, rumah Musliadi , rumah Rusli, rumah Manawiah (30/45/7/14/56/10/12, 50/55/40/23, 20/21 M, ukuran 250 M;
- Sebelah barat berbatas dahulu dengan jalan elpiji, sekarang dengan rumah Mudiah Muhammad, ukuran 30x15 M;

Jadi bagaimana mungkin tergugat I, tergugat II dan tergugat III mengambil tanah milik penggugat yang penggugat sendiri menyatakan batas-batas yang berbeda.

2. Bahwa mengenai Akta Jual beli No. 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009 tergugat IV mengakui ada kesalahan pengetikan pada lembaran terakhir.
3. Bahwa mengenai keabsahan Akta Jual Beli ada wewenang dari Pengadilan Tata Usaha Negara sehingga Pengadilan Negeri Lhokseumawe tidak mempunyai kewenangan dalam memeriksa perkara tersebut.

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lhokseumawe yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi.

Mengabulkan Eksepsi tergugat IV untuk seluruhnya.

Dalam pokok perkara.

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan perbuatan tergugat IV adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum.
3. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Lhokseumawe telah menjatuhkan putusan tanggal 19 Februari 2020 Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Lsm yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM KONVENS I ;

DALAM EKSEPSI ;

- Menolak Eksepsi tergugat I, tergugat II, tergugat III , tergugat IV dan tergugat V;



DALAM POKOK PERKARA;

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM REKONVENSII ;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi sebahagian ;
2. Menyatakan objek perkara atas sebidang tanah sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009, yang terletak di Desa Ujong Blang Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe, yang batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dahulu dengan Rencana Jalan Los Kala Ujong Blang (sekarang dengan Jalan Raya Dua Jalur) ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Lorong. Rumah Hasan Basri. Tanah Budinsyah Budiman. Mukhtar ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan elpiji, Rumah Musliadi. Rumah Rusli. Rumah Manawiah (30 / 45 / 7 / 14 / 56 / 10 / 12, 50 / 55/ 40/ 23, 20/21M ;
- Sebelah Barat berbatas dahulu dengan Jalan Elpiji, sekarang dengan Rumah Mudiah) ;

Adalah Milik Sah Penggugat Dalam Rekonvensi ;

3. Menyatakan tindakan Tergugat Dalam Rekonvensi yang menguasai tanpa mau menyerahkan kembali tanah objek sengketa tersebut kepada Penggugat Dalam Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menghukum Tergugat Dalam Rekonvensi untuk menyerahkan kembali tanah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan utuh dan tanpa beban apapun di atasnya ;
5. Menolak Gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi selebihnya ;

DALAM KONVENSII DAN REKONVENSII ;

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang besar Rp1.627.500.00 (satu juta enam ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Lsm tanggal 26 Februari 2020, yang dibuat oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Syawaluddin, SH, Panitera Pengadilan Negeri Lhokseumawe, yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Lsm tanggal 19 Februari 2020, dan telah diberitahukan kepada Terbanding.I semula Tergugat.I, dan Terbanding.II semula Tergugat.II tanggal 11 Maret 2020, kepada Terbanding.III semula Tergugat.III, dan Terbanding.IV semula Tergugat.IV, masing-masing tanggal 2 Maret 2020 dan tanggal 12 Maret 2020, serta kepada Terbanding.V semula Tergugat.V tanggal 27 Februari 2020 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lhokseumawe tanggal 3 Maret 2020, dan Memori Banding- tersebut telah diserahkan kepada Terbanding.I semula Tergugat.I, Terbanding.II semula Tergugat.II, Terbanding.III semula Tergugat.III, Terbanding.IV semula Tergugat.IV dan Terbanding.V semula Tergugat.V, masing-masing pada tanggal 17 Maret 2020, tanggal 18 Maret 2020, tanggal 11 Maret 2020, tanggal 12 Maret 2020 dan tanggal 10 Maret 2020;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding tersebut, Terbanding.I, Terbanding.II, Terbanding.III, Terbanding.IV dan Terbanding.V semula Tergugat.I, Tergugat.II, Tergugat.III, Tergugat.IV dan Tergugat.V, tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Lhokseumawe pada tanggal 31 Maret 2020 dan tanggal 27 Maret 2020 telah memberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat, dan kepada Terbanding.I semula Tergugat.I, dan pada tanggal 24 Maret 2020 kepada Terbanding.II semula Tergugat.II serta pada tanggal 13 Maret 2020 masing-masing kepada Terbanding.III semula Tergugat.III, Terbanding.IV semula Tergugat.IV dan Terbanding.V semula Tergugat.V untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Halaman 27 dari 34 Putusan Nomor 27/PDT/2020/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Lsm tanggal 19 Februari 2020, Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat, serta pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi, Pengadilan Tinggi tidak sependapat, dengan pertimbangan sebagai berikut;

DALAM KOMPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Bahwa dalam jawaban atas gugatan Penggugat, selain menjawab tentang pokok perkara, Tergugat.I, Tergugat.II, Tergugat.III, Tergugat.IV dan Tergugat.V telah pula mengajukan eksepsi, baik eksepsi mengenai ketidakwenangan secara absolut, maupun eksepsi tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), dan eksepsi tentang Penggugat tidak memenuhi syarat bertindak (*diskualifikasi in person*) serta eksepsi tentang gugatan kabur (*obscur libel*);
- Bahwa atas eksepsi ketidakwenangan secara absolut, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sela Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Lsm tanggal 13 Nopember 2019, yang dalam pertimbangan hukumnya (halaman 27 alinea ke 3) telah mempertimbangkan bahwa tentang eksepsi yang lain selain tentang kompetensi absolut, akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa pada halaman 25 putusan Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Lsm tanggal 19 Februari 2020 dalam pertimbangan tentang eksepsi, dapat disimpulkan bahwa oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah dipertimbangkan dan diputus mengenai eksepsi tentang ketidakwenangan secara absolut, akan tetapi setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Lsm tanggal 19 Februari 2020, ternyata Majelis Hakim Tingkat pertama belum mempertimbangkan dan memutus mengenai eksepsi lainnya yang antara lain eksepsi tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa oleh karena itu, sebelum mempertimbangkan mengenai materi pokok perkara nya, maka terlebih dahulu Pengadilan Tinggi



akan mempertimbangkan mengenai eksepsi tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya, selain mendalilkan bahwa sebagian tanah Penggugat sebagaimana tersebut diatas telah dijual oleh Teuku Sayuki Markam Bin Markam seluas 39.746 M2 kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III. Akta Jual Beli tersebut dibuat oleh Tergugat IV sesuai Akta Jual Beli No. 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dahulu dengan Rencana Jalan Los Kala Ujung Blang (sekarang dengan Jalan Raya Dua Jalur) ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Lorong. Rumah Hasan Basri. Tanah Budinsyah Budiman. Mukhtar ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan elpiji, Rumah Musliadi. Rumah Rusli. Rumah Manawiah (30 / 45 / 7 / 14 / 56 / 10 / 12, 50 / 55/ 40/ 23, 20/21M ;
- Sebelah Barat berbatas dahulu dengan Jalan Elpiji, sekarang dengan Rumah Mudiah) ;

Dan jual beli antara Teuku Syauki Markam Bin Markam dengan Tergugat.I,II dan III berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009 adalah perbuatan melawan hukum sehingga merugikan Penggugat, **juga** mendalilkan bahwa Teuku Syauki Markam Bin Markam bertindak selaku ahli waris (Alm. Teuku Markam) dalam hal menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat.I, II dan III.

Menimbang, bahwa dengan demikian maka diketahui adanya pihak lain yang menurut Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menjual tanah yang bukan haknya dan bertindak atas nama ahli waris yang lain serta melakukan jual beli dengan tidak wajar, yang dalam hal ini adalah Teuku Syauki Markam Bin Markam bertindak selaku ahli waris (Alm. Teuku Markam) ;

Menimbang, bahwa prinsip umum atau ketentuan umum yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah, mengharuskan menarik pihak ketiga sebagai tergugat, apabila tanah yang disengketakan diperoleh tergugat dari pihak ketiga, hal tersebut sebagaimana tertuang dalam putusan Mahkamah Agung No 2752 K/Pdt/1983 tanggal 12-12-1984 yang dalam kaidah hukumnya menyatakan " *secara formil harus ikut digugat pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh* "; (1).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang; bahwa terhadap prinsip umum yang dikemukakan diatas, telah terjadi pelenturan dalam praktik peradilan. Keharusan menarik pihak ketiga sebagai tergugat dilenturkan dengan cara menjadikannya sebagai saksi, hal mana tertuang dalam putusan Mahkamah Agung No. 1883 K/Pdt/1984 tanggal 17-10-1985 yang antara lain mengatakan "*pihak ketiga dari siapa tanah terperkara diperoleh, tidak perlu ikut digugat, apabila orang itu telah diperiksa sebagai saksi*"; (2). [1,2 M.Yahya Harahap, HUKUM ACARA PERDATA tentang Gugatan,persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan Pengadilan, Sinar Grafika, cetakan ketiga, hal 116-117);

Menimbang, bahwa dalam point ke-4 petitum gugatannya, Penggugat menuntut agar Akta Jual Beli No 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009 yang dibuat dihadapan Camat/PPAT Kecamatan Banda Sakti Kota Lhoskseumawe (Tergugat.V) adalah cacat hukum sejak semula dan tidak ada kekuatan hukum, maka dalam perkara ini tidak mungkin membatalkan jual beli antara Tergugat.I, II dan III dengan pihak ketiga tanpa mengikut sertakan orang ketiga itu sebagai tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata dalam gugatan *aquo*, Penggugat tidak mengikut sertakan Teuku Syauki Markam Bin Markam ataupun Para Ahli Waris Alm. Teuku Markam sebagai orang yang telah menjual objek sengketa kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dan tidak ternyata pula Teuku Syauki Markam Bin Markam ataupun Para Ahli Waris Alm. Teuku Markam dijadikan saksi dalam perkara ini baik itu oleh Penggugat maupun oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, maka eksepsi tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) beralasan hukum untuk dikabulkan, maka menjadikan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal;

Manimbang, bahwa oleh karena eksepsi tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) dikabulkan, maka eksepsi yang lainnya dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM POKOK PERKARA:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka materi pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM REKONPENSİ:

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat Rekonpensi.I, II, III dan V/Tergugat.I, II, III dan Tergugat.V dalam konpensi telah mengajukan gugatan rekonpensi yaitu sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan Penggugat Konpensi kepadanya;

Menimbang, bahwa apabila dipelajari secara teliti dan cermat pokok permasalahan gugatan rekonpensi adalah agar menyatakan bahwa objek sengketa merupakan milik sah Penggugat Rekonpensi I, II dan III dan menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli Nomor 311/BS/2009 tanggal 12 Februari 2009, maka terdapat adanya hubungan yang erat antara gugatan konpensi dengan rekonpensi;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat adanya hubungan yang erat atau koneksitas antara gugatan konpensi dengan rekonpensi, dan putusan yang dijatuhkan kepada gugatan konpensi bersifat negatif dalam bentuk gugatan tidak dapat diterima atas alasan gugatan mengandung cacat formil (gugatan kurang pihak/*plurium litis consortium*), maka putusan rekonpensi asesor mengikuti putusan konpensi;

Menimbang, bahwa dalam putusan Mahkamah Agung No.1527 K/Sip/1976 tanggal 2-8-1977 antara lain dikatakan “*ternyata antara gugatan rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi, kemudian putusan yang dijatuhkan kepada gugatan konvensi ialah gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan demikian, materi pokok gugatan konvensi belum diperiksa dan diputus, oleh karena itu semestinya gugatan rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensi diperiksa dan diputus*”; (3) (M.Yahya Harahap, HUKUM ACARA PERDATA tentang Gugatan,persidangan, penyitaan, pembuktian dan putusan Pengadilan, Sinar Grafika, cetakan ketiga, hal 477);

Menimbang, dengan demikian berdasarkan pertimbangan diatas oleh karena putusan konpensi bersifat negatif dalam bentuk gugatan tidak dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima dengan alasan gugatan mengandung cacat formil (gugatan kurang pihak/*plurium litis consortium*), maka dengan sendirinya menurut hukum putusan atas gugatan rekompensi pun harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kompensi/Tergugat rekompensi dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*), maka sesuai dengan ketentuan Pasal 192 R.Bg, Pembanding semula Penggugat kompensi/Tergugat dalam rekompensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan hukum tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 15/Pdt.G/2019/PN Lsm tanggal 19 Februari 2020 yang dimintakan banding tersebut tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri dengan amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Memperhatikan, Pasal 199 R.Bg-205 R.Bg, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor. 15/Pdt.G/2019/PN Lsm tanggal 19 Februari 2020 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi dari Terbanding.I, Terbanding.II, Terbanding.III, Terbanding.IV dan Terbanding.V semula Tergugat. I, Tergugat.II, Tergugat.III, Tergugat.IV dan Tergugat.V;

DALAM POKOK PERKARA:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

DALAM REKONPENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi.I, II, III dan V/Tergugat.I, II, III dan V dalam konpensi, tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Pembanding semula Penggugat konpensi/Tergugat dalam rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh, pada hari Selasa tanggal 5 Mei 2020, oleh kami ERIS SUDJARWANTO,S.H.,M.H.,sebagai Ketua Majelis, MANSUR,Bc.IP.,S.H.,M.Hum., dan MERRYWATI T.B ,S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 27/PDT/2020/PT BNA tanggal 16 April 2020, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 11 Mei 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota yang sama serta, SULAIMAN, Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak, atau kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

d. t. o.

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

d. t. o.

MERRYWATI T.B ,S.H.,M.H.

Hakim Ketua,

d. t. o.

ERIS SUDJARWANTO,S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

d. t. o.

SULAIMAN.

Perincian biaya perkara tingkat banding:

Halaman 33 dari 34 Putusan Nomor 27/PDT/2020/PT BNA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Meterai Rp. 6.000,-
2. RedaksiRp. 10.000,-
3. Biaya prosesRp.134.000,-
- Jumlah Rp.150.000,-

Untuk salinan yang sama bunyinya oleh

Wakil Panitera Pengadilan Tinggi

Banda Aceh

REFLIZAILIUS .