



**PUTUSAN**

**Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

- 1. Safriza Binti Sofyan**, tempat/tanggal lahir: Samalanga, 24 April 1982, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil/ASN, tempat tinggal di Dusun Tgk. Batee Timoh, Gampong/Desa Lancang, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen, pemegang KTP, NIK: 1111026404820001; Selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;
- 2. Marzuki Bin M. Yusuf**, tempat/tanggal lahir: Plimbang, 08 April 1973, pekerjaan Pedagang, tempat tinggal di Dusun Tgk. Batee Timoh, Gampong/Desa Lancang, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen, pemegang KTP, NIK: 1111020804730001; Selanjutnya disebut sebagai Penggugat II; Penggugat I dan Penggugat II selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat; Para Penggugat dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama Anwar MD., SH., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum "Anwar MD., SH & Associates", Perwakilan Syamtalira Bayu, beralamat di jalan Banda Aceh-Medan, Desa Meunasah Beunot, Kecamatan Syamtalira Bayu, Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 Desember 2020, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bireuen. Selanjutnya disebut Sebagai Kuasa Para Penggugat;

**LAWAN**

- 1. Suhaimi Bin Sofyan**, tempat/tanggal lahir: Blang Lancang, 14 April 1984, pekerjaan Pedagang, tempat tinggal di dusun Geurudong, Gampong Meunasah Blang, Kecamatan

*Halaman 1 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jeunieb, Kabupaten Bireuen, NIK: 1111021404840001;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

**2. Badratun Nafis Binti Ahmad**, umur 34 tahun, pekerjaan Pegawai

Honorar, tempat tinggal di dusun Geurudong, Gampong Meunasah Blang, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen;

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Tergugat I dan Tergugat II diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu Masri Gandara, SH., MH. Advokat/Kuasa Hukum pada "Kantor Hukum Masri Gandara & Rekan", yang beralamat di Komplek Dosen Almuslim Payacut Kecamatan Peusangan Kabupaten Bireuen, Mobile: 085261655292, Email: [massri\\_gandara@yahoo.com](mailto:massri_gandara@yahoo.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Desember 2020, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bireuen.

Selanjutnya disebut Sebagai Kuasa Tergugat I dan Tergugat II;

**3. Notaris/PPAT Abdullah Ismail**, SH, SpN, beralamat di Jalan Malikussaleh

Nomor 7, Simpang Pulo Ara, Kota Bireuen;

Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

Turut Tergugat I diwakili oleh Kuasa Hukumnya yaitu Antoni Zulkarnaini, S.H., Advokat/Penasehat Hukum, Kuasa Hukum, Pengacara pada Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Trisila Nusantara (YLBHTN)-LBH Trisila Lhokseumawe-Aceh yang beralamat di Jalan Merdeka Timur, Lantai 2, Desa Uteunkot-Cunda, Kecamatan Muara Dua, Kota Lhokseumawe, email: [lbhtriilalhokseumawe@gmail.com](mailto:lbhtriilalhokseumawe@gmail.com). Hp: 085260085593, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Desember 2020, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bireuen.

Selanjutnya disebut Sebagai Kuasa Turut Tergugat I;

**4. Pemerintah Republik Indonesia, Cq. Kementerian Agraria dan Tata**

*Halaman 2 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*

**Disclaimer**

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



**Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Cq. Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Aceh, Cq. Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bireuen**, yang beralamat di jalan Medan–Banda Aceh, Gampong Cot Gapu, Kecamatan Kota Juang, Kabupaten Bireuen;

Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Turut Tergugat II diwakili oleh Kuasanya yaitu Rizky Maulina Putris SH., dkk berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 07/SKK-5.11.11/XII/2020 sebagai Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kabupaten Bireuen, berkantor di Kantor Pertanahan Kabupaten Bireuen, Jalan Medan-Banda Aceh, Cot Gapu, Kecamatan Kota Juang, Kabupaten Bireuen, kuasa tersebut telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bireuen.

Selanjutnya disebut Sebagai Kuasa Turut Tergugat II;

Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II selanjutnya disebut juga sebagai Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Desember 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bireuen pada tanggal 14 Desember 2020 dalam Register Nomor 13/PDT.G/2020, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I selaku isteri dari Penggugat II, telah menikah pada tahun 2002. Sedangkan Tergugat I selaku Suami dari Tergugat II, telah menikah pada tahun 2007. Sementara itu Penggugat I merupakan Kakak Kandung dari Tergugat I;
2. Bahwa Penggugat I dan Tergugat I memiliki 1 (satu) bidang tanah, yang di atasnya telah berdiri 1 (satu) unit bangunan ruko konstruksi beton

*Halaman 3 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



permanen, yang diperoleh dengan membeli secara bersama dari M. Isa Badal pada tahun 2013, yaitu tanah seluas 78 M2 (tujuh puluh delapan meter persegi), yang di atasnya telah berdiri 1 (satu) unit bangunan ruko konstruksi beton permanen ukuran 4 meter X 12 meter, dikenal terletak dahulu di Gampong/Desa Balang Mee Timu, sekarang di Gampong/Desa Meunasah Kota, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen, yang berbatas sebagai berikut:

- Utara dengan ruko Ilyas Mahmud, ukuran  $\pm$  19 meter;
- Timur dengan Gang Buntu, ukuran 4 meter;
- Selatan dengan ruko H. Muhammad Amin, ukuran  $\pm$  19 meter;
- Barat dengan jalan lancang, ukuran 4 meter;

Sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik, Nomor: 258, tanggal 15 Nopember 2006, atas nama Suhaimi dan Safriza;

Untuk selanjutnya disebut sebagai Tanah Dan Ruko Objek Terperkara;

3. Bahwa Penggugat I dan Tergugat I adalah pihak yang dengan beritikad baik telah membeli 1 (satu) bidang tanah berikut 1 (satu) unit bangunan ruko konstruksi beton permanen objek perkara tersebut dari M. Isa Badal, dengan disertakan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Turut Tergugat I selaku Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Bireuen, berdasarkan Akta Jual Beli, Nomor: 76/PPAT//2013, tanggal 21 Januari 2013, yang kemudian diteruskan dengan balik nama atas nama Tergugat I (Suhaimi) dan Penggugat I (Safriza) pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bireuen selaku Turut Tergugat II, tanggal 22 Januari 2013. Jual beli atas 1 (satu) bidang tanah dan 1 (satu) unit bangunan ruko objek perkara tersebut dilakukan dalam keadaan sadar, tanpa ada tekanan dan paksaan dari siapapun juga, dilangsungkan di hadapan Turut Tergugat I dan saksi-saksi yang dikenal oleh Penggugat I dan Tergugat I. Dengan demikian, demi hukum Penggugat I dan Tergugat I selaku Pembeli yang beritikad baik haruslah mendapatkan perlindungan hukum, hal mana sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982, yang menyatakan bahwa: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum". Oleh karena itu demi hukum Akta Jual Beli, Nomor : 76/PPAT/2013, tanggal 21 Januari 2013 dan Sertipikat Hak Milik, Nomor : 258, tanggal 15 Nopember 2006, atas nama Suhaimi dan Safriza

*Halaman 4 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



sangatlah wajar dan patut dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;

4. Bahwa Penggugat I dan Tergugat I membeli 1 (satu) bidang tanah dan 1 (satu) unit bangunan ruko objek perkara dari M. Isa Badal dengan harga seluruhnya sebesar Rp550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dengan modal bersama, yaitu masing-masing dengan jumlah uang sebesar Rp275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah). Penggugat I memperoleh uang tersebut bersumber dari hasil usaha bersama dengan Penggugat II. Sedangkan Tergugat I diketahui memperoleh uang untuk membeli tanah dan 1 (satu) unit bangunan ruko tersebut dari hasil usaha bersama dengan Tergugat II;
5. Bahwa setelah selesainya transaksi jual beli atas 1 (satu) bidang tanah dan 1 (satu) unit bangunan ruko objek perkara, Tergugat I memohon kepada Penggugat I dan Penggugat II supaya ruko objek perkara ditempati sementara waktu oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan maksud untuk berjualan. Penggugat I dan Penggugat II mengabulkan permohonan Tergugat I tersebut, dengan ketentuan sewaktu-waktu Penggugat I dan Penggugat II memerlukan sebagian dari ruko tersebut, maka Tergugat I dan Tergugat II tidak keberatan dan mengakui sebagian hak Penggugat I dan Penggugat II di atas tanah dan ruko objek perkara tersebut ;
6. Bahwa sejak tahun 2018, Penggugat I dan Penggugat II mempunyai niat untuk membangun rumah tempat tinggal, berhubung Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai cukup dana, maka Penggugat I dan Penggugat II datang menemui Tergugat I dengan maksud memohon kesediaan Tergugat I untuk membeli sebagian tanah dan ruko objek perkara atau Tergugat I bersedia menjual sebagian toko miliknya kepada Penggugat I dan Penggugat II. Namun keinginan dan harapan Penggugat I dan Penggugat II ditolak oleh Tergugat I dengan pernyataan Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai hak atas tanah dan ruko objek perkara;
7. Bahwa setelah memperhatikan kondisi Tergugat I yang selalu menolak untuk mengakui hak Penggugat I dan Penggugat II di atas tanah dan ruko objek perkara, maka Penggugat I dan Penggugat II memberitahukan kepada Keuchik dan Perangkat Gampong Meunasah Kota Jeunieb, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen, supaya Tergugat I dan Tergugat

*Halaman 5 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



II mengakui keberadaan sebagian hak Penggugat I dan Penggugat II atas tanah dan ruko objek perkara. Namun pada kenyataannya Tergugat I dan Tergugat II menolak saran dan arahan dari Keuchik dan Perangkat Gampong Meunasah Kota Jeunieb tersebut, dengan alasan Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai hak atas sebagian tanah dan ruko objek perkara. Bahkan setelah itu, Penggugat I dan Penggugat II telah meminta Pihak Polsek Jeunieb untuk memanggil Tergugat I dan Tergugat II guna diberikan arahan, supaya Tergugat I dan Tergugat II mengabdikan keinginan dan harapan Penggugat I dan Penggugat II, tetapi pada kenyataannya Tergugat I bersikeras untuk tidak mengakui hak Penggugat I dan Penggugat II atas sebagian tanah dan ruko objek perkara;

8. Bahwa oleh karena tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah nyata-nyata menghalang-halangi Penggugat I dan Penggugat II untuk menguasai dan memiliki atas sebagian tanah dan ruko objek perkara, demi hukum merupakan tindakan secara tanpa hak dan melawan hukum (*Onrecht matige daad*);
9. Bahwa di samping itu, tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menghalang-halangi Penggugat I dan Penggugat II untuk menguasai dan memiliki atas sebagian tanah dan ruko objek perkara mengakibatkan Penggugat I dan Penggugat II telah mengalami kerugian baik secara materill maupun inmaterill. Kerugian materill berupa hilangnya sebagian nilai harga ruko yang menjadi hak Penggugat I dan Penggugat II yaitu sebesar Rp400.000.000,- (*empat ratus juta rupiah*). Sedangkan kerugian inmaterill yaitu berupa terkurasnya energi dan biaya yang tak terduga akibat tindakan Tergugat I dan Tergugat II ditaksir sebesar Rp100.000.000,- (*seratus juta rupiah*). Oleh karena itu, demi hukum sangat beralasan hukum Majelis Hakim persidangan perkara ini menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materill dan kerugian inmaterill kepada Penggugat I dan Penggugat II;
10. Bahwa timbulnya akibat hukum atas pembelian 1 (satu) bidang tanah berikut 1 (satu) unit bangunan ruko objek perkara disebabkan adanya Akta Jual beli, Nomor: 76/PPAT/II/2013, tanggal 21 Januari 2013 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I, disertai balik nama pada Sertipikat Hak Milik, Nomor: 258, tanggal 15 Nopember 2006, atas nama SUHAIMI dan Safriza yang dibuat oleh Turut Tergugat II, maka demi hukum cukup

Halaman 6 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir



beralasan hukum apabila Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dihukum untuk mentaati dan melaksanakan putusan perkara ini;

11. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menghalang-halangi Penggugat I dan Penggugat II untuk menguasai dan memiliki sebagian hak atas tanah dan ruko objek terperkara, telah memenuhi syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Hal ini dengan dasar, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah bertindak tidak sesuai dengan aturan dan alas hak yang ada berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 13 Desember 1958 No.9064 K/Sip/1958 yang isinya "*syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara dua pihak*";
12. Bahwa mengingat hubungan persaudaraan antara Penggugat I dan Tergugat I (selaku Kakak/Adik Kandung), maka Penggugat I dan Penggugat II selalu berusaha untuk menjaga supaya hubungan silaturahmi dengan Tergugat I tidak putus karena menghadapi persoalan ini, maka Penggugat I dan Penggugat II telah berusaha secara terus-menerus untuk menempuh jalan damai guna menyelesaikan persoalan ini, tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak berkenan menanggapi dengan iktikad baik, maka dengan sangat terpaksa Penggugat I dan Penggugat II mengajukan gugatan perkara ini melalui kepaniteraan Pengadilan Negeri Bireuen untuk memperoleh keadilan dan kepastian hukum;
13. Bahwa guna mempertahankan hak Penggugat I dan Penggugat II atas tanah dan ruko objek terperkara sebagaimana telah tertera dalam Akta Jual Beli, Nomor: 76/PPAT/2013, tanggal 21 Januari 2013, dan dalam Sertipikat Hak Milik, Nomor: 258, tanggal 15 Nopember 2006, atas nama Suhaimi dan Safriza, maka untuk membuka ruang pemahaman hukum bagi Tergugat I dan Tergugat II tentang hak atas tanah, Penggugat I dan Penggugat II perlu mengutip teori hukum murni yang dikemukakan oleh Hans Kelsen, antara lain dijelaskan bahwa "Hakikat suatu hak adalah kapasitas untuk berperan". Lebih lanjut Hans Kelsen menegaskan "Seseorang berhak atas sesuatu barang dan yang lain berkewajiban untuk menahan perbuatan untuk menghakinya. Harta benda adalah contoh suatu hak atas suatu barang. Apabila seseorang berhak atas suatu barang (*jus in rem*), maka orang lain menghormati hak itu (*jus in personam*) sebagai hak

Halaman 7 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir



yang melekat pada seseorang untuk menuntut seseorang yang melanggar hak tersebut. Dalam perkara hak atas tanah dan ruko objek terperkara yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II, tentu sangatlah relevan teori itu digunakan, di mana Penggugat I dan Penggugat II untuk meneguhkan haknya atas tanah dan ruko objek terperkara yang telah dihalang-halangi oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka secara yuridis cara yang perlu ditempuh adalah menuntut haknya atas tanah dan ruko objek terperkara melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bireuen;

14. Bahwa oleh karena Penggugat I dan Penggugat II berkeyakinan gugatan perkara ini memiliki bukti-bukti yang cukup dan lengkap, serta Penggugat I dan Penggugat II sangat khawatir bila Tergugat I dan Tergugat II melakukan peralihan hak atas tanah dan ruko objek terperkara, maka Penggugat I dan Penggugat II memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bireuen, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini cukup beralasan hukum untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap tanah dan ruko objek terperkara;
14. Bahwa supaya Tergugat I dan Tergugat II mau secara sukarela memenuhi isi putusan perkara ini, mohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwang soom*) sebesar Rp500.000,- (*lima ratus ribu rupiah*) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan perkara ini, terhitung sejak putusan perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
15. Bahwa gugatan perkara ini diajukan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka cukup beralasan hukum Penggugat I dan Penggugat II memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bireuen, cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini agar memberikan putusan untuk menghukum Tergugat I dan Tergugat II supaya mentaati putusan perkara ini secara serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun Para Tergugat mengajukan Verzet, Banding dan Kasasi;
16. Bahwa oleh karena perkara ini timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

Berdasarkan alasan-alasan gugatan di atas, selanjutnya Penggugat I

Halaman 8 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Penggugat II memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Bireuen, cq. Majelis Hakim persidangan perkara ini untuk memanggil kami kedua belah pihak dan menetapkan hari sidang untuk itu, dan Penggugat I dan Penggugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya dengan diktum amarnya sebagai berikut:

- I. Primair
  1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan Akta Jual Beli, Nomor: 76/PPAT/2013, tanggal 21 Januari 2013 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
  3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik, Nomor : 258, tanggal 15 Nopember 2006, atas nama Suhaimi dan Safriza adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
  4. Menyatakan 1 (satu) bidang tanah seluas 78 M2 (tujuh puluh delapan meter persegi), yang di atasnya telah berdiri 1 (satu) unit bangunan ruko konstruksi beton permanen ukuran 4 meter X 12 meter, terletak dahulu di Gampong/Desa Balang Mee Timu, sekarang di Gampong/Desa Meunasah Kota, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen, yang berbatas sebagai berikut:
    - Utara dengan ruko Ilyas Mahmud, ukuran  $\pm$  19 meter;
    - Timur dengan Gang Buntu, ukuran 4 meter;
    - Selatan dengan ruko H. Muhammad Amin, ukuran  $\pm$  19 meter;
    - Barat dengan jalan lancang, ukuran 4 meter.

Sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik, Nomor: 258, tanggal 15 Nopember 2006, atas nama Suhaimi dan Safriza;

Adalah sah milik Penggugat I dan Tergugat I ;

5. Menyatakan Penggugat I dan Tergugat I masing-masing berhak atas sebagian tanah dan ruko objek perkara;
6. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menghalangi Penggugat I dan Penggugat II untuk menguasai dan memiliki atas sebagian tanah dan ruko objek perkara adalah perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum (*On rechts matige daad*);
7. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bireuen atas tanah dan ruko objek perkara sah dan berharga;

Halaman 9 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaarr bij voorraad*) walaupun Para Tergugat mengajukan Verzet, Banding dan Kasasi;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan sebagian hak Penggugat I dan Penggugat II atas tanah dan ruko objek terperkara terlepas dari ikatan dan syarat apapun, baik secara natura maupun dengan cara lelang melalui Kantor Lelang Negara;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat untuk membayar kerugian materill kepada Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Inmaterill kepada Penggugat I dan Penggugat II sebesar Rp100.000.000,- (Seratus juta rupiah);
12. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, untuk mentaati dan melaksanakan putusan perkara ini;
13. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwang soom*) sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.-

## II. Subsidair

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk itu Para Penggugat hadir ianya sendiri dan didampingi oleh Kuasa Hukumnya Anwar MD., SH., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum "ANWAR MD., SH & ASSOCIATES", Perwakilan Syamtalira Bayu, beralamat di jalan Banda Aceh-Medan, Desa Meunasah Beunot, Kecamatan Syamtalira Bayu, Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 04 Desember 2020, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bireuen;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II pada awal persidangan tidak hadir menghadap persidangan meskipun menurut relaas panggilan sidang yang dibacakan dipersidangan

Halaman 10 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah dipanggil kembali secara sah dan patut oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Bireuen, sedangkan ketidakhadirannya tersebut tidak ternyata disebabkan oleh suatu alasan atau halangan yang sah;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan kedua pada tanggal 7 Januari 2021 Tergugat I dan Tergugat hadir dipersidangan Kuasa Hukumnya yaitu Masri Gandara, SH., MH. Advokat/Kuasa Hukum pada "Kantor Hukum Masri Gandara & Rekan", yang beralamat di Komplek Dosen Almuslim Payacut Kecamatan Peusangan Kabupaten Bireuen, Mobile: 085261655292, Email: [massri\\_gandara@yahoo.com](mailto:massri_gandara@yahoo.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 30 Desember 2020. Turut Tergugat I pada persidangan kedua tidak hadir menghadap persidangan meskipun menurut relas panggilan sidang yang dibacakan dipersidangan sudah dipanggil kembali secara sah dan patut oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Bireuen, sedangkan ketidakhadirannya tersebut tidak disebabkan oleh suatu alasan atau halangan yang sah. Turut Tergugat II hadir Kuasanya yaitu Rizky Maulina Putri SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 07/SKK-5.11.11/XII/2020 sebagai Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan Kabupaten Bireuen, berkantor di Kantor Pertanahan Kabupaten Bireuen, Jalan Medan-Banda Aceh, Cot Gapu, Kecamatan Kota Juang, Kabupaten Bireuen;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 154 Ayat (1) Rbg dan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian antara kedua belah pihak yang berperkara berdasarkan kesepakatan para pihak menunjuk salah seorang Hakim Mediator yaitu Sdr. Afan Firdaus, S.H., sebagai Mediator, berdasarkan Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir tertanggal 7 Januari 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 21 Januari 2021 upaya mediasi tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan damai, maka oleh karenanya terhadap perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Para Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut selanjutnya Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II telah memberikan jawabannya tertanggal 11 Februari 2021 pada pokoknya sebagai berikut:

#### A. Bantahan Terhadap Permohonan Sita Jaminan

Bahwa objek terperkara sebagaimana uraian pada posita 2 (dua) gugatan *a quo* yang kemudian telah diajukan permohonan sita jaminan,

*Halaman 11 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*

#### Disclaimer

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



terhadap permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat tidak memenuhi syarat, hal ini disebabkan oleh:

1. Permohonan sita jaminan ikut dimohonkan oleh Penggugat II; Penggugat II tidak memiliki Legal Standing mengajukan permohonan Sita Jaminan terhadap objek perkara mengingat objek tersebut belumlah menjadi objek pembagian harta bersama antara Penggugat I dan Penggugat II karena perceraian ataupun karena kematian, hal ini bersesuaian dengan posita 1 gugatan *a quo* karena mereka masih suami-istri, bila dihubungkan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 258 ternyata Penggugat II bukanlah pemilik sah dari objek perkara ;
2. Permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap objek perkara sebagaimana posita 2 gugatan *a quo*; tidak dapat dijatuhkan Sita Jaminannya mengingat:
  - 2.1. Objek yang dikuasai oleh Tergugat I bukan karena Perbuatan Melawan Hukum melainkan dikuasainya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 76/PPAT/2013 tanggal 21 Januari 2013 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 256, berdasarkan kedua akta itu salahsatunya pemilik adalah Suhaimi (Tergugat I), hal ini telah diakui oleh Penggugat I sebagaimana isi Posita maupun isi Petitum dari gugatan *a quo*, demikian juga Tergugat I mengakui akan kepemilikan bersama antara Tergugat I dan Penggugat I;
  - 2.2. Berdasarkan AJB dan SHM yang telah Tergugat I dan Tergugat II uraikan diatas, Sita Jaminan tidak dapat dijatuhkan terhadap kepemilikan yang sah dan belum terbukti adanya tindakan perbuatan melawan hukum didalamnya, karena sebagian dari objek perkara milik Tergugat I ;
  - 2.3. Substansi dari Ketentuan Pasal 227 HIR adalah Penjatuhan sita jaminan adalah untuk melindungi dan menjaga hak orang yang memasukkan permintaan penyitaan, dalam perkara *a quo* ternyata Tergugat I sebagai pemilik sah sebagian dari objek perkara dan tidak memiliki hutang piutang dengan Penggugat I dan kepada pihak lain sehingga tidak ada hak orang lain yang patut dilindungi.
3. sesuai dengan penjelasan Tergugat I dan Tergugat II diatas, secara konstitusional Para Penggugat telah melakukan Penyalahgunaan Hukum secara sistematis untuk mengiring sebagian kepunyaan orang lain yaitu

*Halaman 12 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



milik Tergugat I untuk menjadi objek perbuatan melawan hukum, maka permohonan sita jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat haruslah ditolak karena bersifat Melawan Hukum.

## B. Dalam Eksepsi

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat, alasan-alasan yang merupakan penolakan/bantahan Tergugat I dan Tergugat II terdapat dalam bagian eksepsi berikut ini, yaitu:

### 1. Kewenangan Mengadili.

1.1. Bahwa pada Posita 2 dan Posita 3 gugatan *a quo*, Para Penggugat mendalilkan jikalau objek Terperkara merupakan hak milik bersama antara Tergugat I dan Penggugat I berdasarkan AJB Nomor 76/PPAT/2013 dan SHM Nomor 258 serta bila dikaitkan kedua posita tersebut telah dikuatkan dengan posita 4 gugatan *a quo*, sehingga sudah benar Tergugat I dan Penggugat I sebagai pemilik dari objek perkara ;

1.2. Bahwa pada Posita 7 dan Posita 8 Para Penggugat menerangkan jikalau Tergugat I dan Tergugat II telah menghalangi dan menolak mengakui sebagian dari objek perkara miliknya Penggugat I, Posita ini merupakan bagian penting terkait Pengadilan mana yang berwenang mengadili perkara *a quo*;

1.3. Bahwa objek perkara, bila kita hubungkan antara posita 2, posita 3 dan posita 4 dengan posita 7 dan posita 8 maka disana telah terdapat adanya perbuatan Tindak Pidana berupa menguasai sebagian kepunyaan orang lain yang ada dalam penguasaannya, dengan keadaan seperti itu maka Perbuatan Melawan Hukum yang disebutkan oleh Para Penggugat untuk diadili pada Pengadilan Negeri Bireuen dalam register perkara perdata tidak dapat dilaksanakan dan diputuskan, melainkan harus diputuskan melalui persidangan Pengadilan Negeri Bireuen dengan Register perkara Pidana Umum;

1.4. Bahwa oleh karena posita 2, posita 3 dan posita 4 jikalau kita hubungkan dengan posita 7 dan posita 8 telah terdeteksi adanya perbuatan pidana, maka sudah semestinya perkara ini harus dilakukan Penyelidikan dan Penyidikan melalui Polres Bireuen terlebih dahulu kemudian dilimpahkan pada Pengadilan Negeri Bireuen dalam register perkara Pidana Umum melalui tindakan Hukum Jaksa Penuntut Umum Kejari Bireuen.

### 2. Penggugat II Tidak *Legal Standing* Menggugat.

*Halaman 13 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



- 2.1. Bahwa sesuai dengan dalil posita 1 gugatan *a quo*, Penggugat II hanya berstatus sebagai suami dari Penggugat II, atas dasar posita ini telah terbukti jikalau Penggugat II hanya terikat perkawinan saja dan tidak terikat dengan kepemilikan objek perkara sebagaimana posita 2, posita 3 dan posita, bila kita hubungkan dengan AJB dan SHM, ternyata Penggugat II namanya tidak tercantum dalam AJB dan SHM berdasarkan posita 3 gugatan *a quo*, Posita 3 merupakan substansi penting terkait keberadaan Penggugat yang berhak menggugat ;
- 2.2. Bahwa dengan tidak tercantum nama Penggugat II dalam AJB dan SHM sebagaimana uraian Posita 3 (tiga) gugatan *a quo*, maka menyebabkan Penggugat II tidak memiliki Legal Standing sebagai Penggugat sehingga menjadi nyata gugatan ini menjadi cacat formil error in persona, adanya nama tercantum dalam AJB dan SHM sangat menentukan dalam perkara ini, maka sudah sepantasnya dan cukup beralasan hukum apabila Majelis Hakim persidangan perkara ini menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;
3. Gugatan Tidak Cukup Para Pihak
  - 3.1. Bahwa sesuai dengan Posita 2 (dua) gugatan *a quo*, Penggugat I menerangkan Jikalau Tergugat I dan Penggugat I memiliki sebidang tanah dengan luas  $\pm 78 \text{ M}^2$  (tujuh puluh delapan meter persegi) yang di atasnya berdiri satu (1) unit Ruko yang berada di Gampong Meunasah Kota Kecamatan Jeunieb Kabupaten Bireuen, yang berbatas sebelah Utara dengan ruko Ilyas Mahmud dengan ukuran  $\pm 19 \text{ M}^2$ , sebelah Timur dengan Gang Buntu dengan ukuran  $\pm 4 \text{ M}^2$ , sebelah Selatan berbatas dengan Ruko H. Muhammad Amin dengan ukuran  $\pm 19 \text{ M}^2$  dan sebelah Barat dengan Jalan Lancang dengan ukuran  $\pm 4 \text{ M}^2$ , saat ini oleh Para Penggugat telah dijadikan sebagai;
  - 3.2. Bahwa Ruko yang dimaksud oleh Para Penggugat Posita 4 gugatan *a quo*, dibeli bersama-sama antara Tergugat I dan Penggugat I yang masing-masingnya mengeluarkan modal sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) ;
  - 3.3. Bahwa Penggugat I untuk memenuhi modal sebesar Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), mengajukan pinjaman kepada ibu kandungnya berupa 10 (sepuluh) mayam emas murni dan pinjaman uang sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) ;

Halaman 14 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir



3.4. Bahwa penyebab timbulnya sengketa dari objek ini adalah orang tua Penggugat I yang menagih pinjaman pada Penggugat I namun Penggugat I tidak mau mengembalikannya, sehingga orangtua Penggugat I mendikte agar toko itu dilarang untuk dijual sebelum pinjaman itu dikembalikan, oleh karena itu sampai saat ini sebagian toko milik bersama antara Tergugat I dan Penggugat I tidak ada yang berani membelinya termasuk Tergugat I ;

3.5. Bahwa sesuai dengan penjelasan diatas, maka gugatan perbuatan melawan hukum yang didaftarkan pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Bireuen, Para Penggugat tidak menyertakan orangtua Penggugat I sebagai Tergugat yang patut diketahuinya penyebab toko tidak laku dijual oleh Tergugat I adalah orangtua Penggugat I, padahal sudah semestinya orangtua Penggugat I sudah nyata dan wajib dijadikan sebagai Tergugat, oleh karena orangtua Penggugat I tidak dijadikan sebagai subjek Tergugat maka demi hukum gugatan *a quo* dipandang tidak cukup para pihak, oleh karena tidak cukup para pihak maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim persidangan perkara ini menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

#### 4. Gugatan Salah Para Pihak

4.1. Bahwa sesuai dengan dalil posita 1 gugatan *a quo*, Tergugat II hanya berstatus sebagai Istri dari Tergugat I, atas dasar posita ini telah terbukti jikalau Tergugat II hanya terikat perkawinan saja dan tidak terikat dengan kepemilikan objek perkara sebagaimana posita 2, posita 3 dan posita 4, bila kita hubungkan dengan AJB dan SHM ternyata Tergugat II bukanlah pemilik dari AJB dan SHM berdasarkan posita 3 gugatan *a quo*, Posita 3 merupakan substansi penting terkait siapa saja yang berhak digugat terhadap suatu objek ;

4.2. Bahwa dengan tidak tersebut nama Tergugat II dalam AJB dan SHM sebagaimana uraian Posita 3 (tiga) dan Tergugat II tidak pernah menguasai objek perkara sebagaimana posita 7 gugatan *a quo*, oleh karenanya dapat dipastikan gugatan *a quo* telah salah menarik Para Pihak untuk digugat sehingga menyebabkan gugatan menjadi cacat formil error in persona, maka sudah sepantasnya dan cukup beralasan hukum apabila Majelis Hakim persidangan perkara ini menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

#### C. Dalam Pokok Perkara

*Halaman 15 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat kecuali bila ada hal-hal yang diakui secara jelas dan tegas;
2. Bahwa segala alasan yang telah dikemukakan dalam bagian eksepsi di atas, maka secara mutatis muntandis mohon dianggap sebagai bagian yang tak terpisahkan dari alasan dalam pokok perkara ini ;
3. Bahwa apa yang diutarakan oleh Para Penggugat pada posita 1 s/d posita 3 tidak lagi Tergugat I bantah karena faktanya seperti itu, objek yang telah diperkarakan oleh Para Penggugat sebagiannya merupakan milik Tergugat I dan sebagian lagi milik Penggugat I ;
4. Bahwa apa yang disebutkan oleh Para Penggugat pada posita 4 perlu Tergugat I rincikan secara menyeluruh untuk membuktikan kebenarannya sehingga majelis hakim mendapat referensi yang benar, yaitu :
  - 4.1. mengenai harga beli sebesar Rp500.000.000, (lima ratus juta rupiah) sudah benar, sebagian ditanggung oleh Penggugat I dan sebagian lagi ditanggung oleh Tergugat I ;
  - 4.2. Bagian yang ditanggung oleh Penggugat I, selain uang bersama dengan Penggugat II juga meminjam emas murni dari orangtua Penggugat I sebanyak 10 (sepuluh) mayam dan meminjam uang sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;
  - 4.3. Bagian yang ditanggung oleh Tergugat I tidak mengikutsertakan uang dari Tergugat II, hal ini relevan dengan keadaan yang sebenarnya mengingat Tergugat II masih tenaga honorer kesehatan ;
5. Bahwa uraikan Para Penggugat pada posita 5 seluruhnya harus ditolak, tidak benar Tergugat I dan Tergugat II menempati sementara untuk berjualan, pada bagian ini merupakan substansi terjadinya gugatan *a quo* dengan tuduhan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap diri Para Penggugat; Penjelasan Tergugat I dan II kepada Majelis Hakim yaitu:
  - 5.1. Sejak ruko menjadi hak milik Tergugat I dan Penggugat II, maka sejak Januari 2013 s/d januari Desember 2018 Tergugat I menyewa ruko tersebut, dengan harga pertahunnya adalah sebesar Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah), sebagian dari harga sewa diterima oleh Penggugat I dan sebagian lagi diterima oleh Tergugat I ;
  - 5.2. Sejak Agustus 2018 s/d Agustus 2020, Tergugat tidak menyewa ruko

*Halaman 16 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



objek sengketa akibat telah terjadi keributan yang dipicu oleh Penggugat I dengan orangtua Penggugat I, maka Agustus 2018 s/d Agustus 2020 Tergugat I menyewakan toko lain untuk berjualan ;

5.3. Sejak Agustus 2020 s/d saat ini, Tergugat kembali berjualan pada toko objek perkara dengan tapi tidak menyewa ruko bagian Penggugat I namun berjualan pada bagian hak Tergugat I saja sedangkan ruko bagian hak Penggugat I tidak dipergunakan;

5.4. Berikut rincian masa sewa menyewa 1 (satu) unit ruko yang telah dinyatakan objek perkara oleh Para Penggugat, yaitu

- Januari 2013 s/d Januari 2014 (hitungan 1 tahun sewa) harga sewa adalah Rp. Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), sebagian harga sewa diterima oleh Penggugat I dan sebagian lagi diterima oleh Tergugat I;
- Januari 2014 s/d Januari 2015 (hitungan 1 tahun sewa) harga sewa adalah Rp. Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), sebagian harga sewa diterima oleh Penggugat I dan sebagian lagi diterima oleh Tergugat I;
- Januari 2015 s/d Januari 2016 (hitungan 1 tahun sewa) harga sewanya adalah Rp. Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), sebagian harga sewa diterima oleh Penggugat I dan sebagian lagi diterima oleh Tergugat I;
- Januari 2016 s/d Januari 2017 (hitungan 1 tahun sewa) harga sewanya adalah Rp. Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah), sebagian harga sewa diterima oleh Penggugat I dan sebagian lagi diterima oleh Tergugat I, saat ini keributan sudah terjadi;
- Agustus 2018 s/d Agustus 2020 (hitungan 2 tahun sewa) Tergugat I menyewa toko orang lain selama 2 tahun dengan harga sewanya sebesar Rp26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah), Terpaksa Tergugat I sewa toko orang lain akibat keributan antara Penggugat I dan Orangtua kandung Penggugat I serta antara Penggugat I dengan Tergugat I;
- Agustus 2020 s/d saat ini, Tergugat I tidak menyewa hak milik dari bagian Penggugat I, namun Tergugat I hanya menggunakan bagian ruko yang menjadi hak milik Tergugat I saja;

5.5. Maka sesuai dengan penjelasan diatas satu (1) unit ruko yang telah

*Halaman 17 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



dinyatakan sebagai objek terperkara oleh Para Penggugat dengan tuduhan telah terjadinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, tidak terbukti kebenarannya, Para Penggugat pada posita 5 telah membuat satu lompatan besar yaitu kata sewa menyewa diganti dengan kata ditempati sementara;

6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membantah keras dalil Para Penggugat pada Posita 6 gugatan *a quo*, posita ini dilakukan oleh Para Penggugat sebagai upaya pembenaran secara sepihak, dari rangkaian posita Para Penggugat perlu Tergugat uraikan yang sebenarnya yaitu :

6.1. Memohon kesediaan Tergugat I untuk membeli sebagian hak dari Penggugat I; Tergugat I tidak berani membeli objek sengketa sebagian hak dari Penggugat I karena orangtua Penggugat I melarang untuk membelinya;

6.2. Memohon kesediaan Tergugat I untuk menjual sebagian haknya; Tergugat I telah menjelaskan kepada Penggugat I jikalau sebagian dari objek terperkara dari hak Tergugat I tidak dijual karena Tergugat I seorang pedagang, malah Tergugat I bersedia membeli hak Penggugat I dengan syarat selesaikan terlebih dahulu sengketa dengan orangtuanya;

Dari penjelasan diatas, tidak terbukti ada pernyataan Tergugat I yang menolak mengakui hak penggugat I dari objek yang disengketakan itu, maka jelaslah jikalau Penggugat I telah menutupi fakta yang sebenarnya, sehingga posita 7 gugatan *a quo* juga harus dikesampingkan;

7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II membantah keras dalil Para Penggugat pada Posita 8 gugatan *a quo*, berdasarkan jawaban pada nomor 5 dan jawaban nomor 6 diatas, tidak terbukti tentang adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Penggugat I semestinya menggugat orangtua kandungnya yang telah melarang Tergugat I untuk membeli sebagian dari objek terperkara miliknya Penggugat I, maka sudah sepatutnya Posita 8 gugatan *a quo* untuk ditolak, oleh karena posita 8 ditolak sangat beralasan hukum posita 9 gugatan *a quo* patut untuk dikesampingkan karena tidak memiliki nilai kerugian apapun terhadap diri Para Penggugat ;

8. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan keras dalil Para

*Halaman 18 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



Penggugat pada Posita 10 gugatan *a quo*; Para Penggugat telah memaksa diri untuk menggugat Para Turut Tergugat, dari seluruh posita yang telah diuraikan tidak terdapat perbuatan terlarang yang dilakukan oleh Para Turut Tergugat terhadap AJB dan SHM objek perkara, maka sudah sepatutnya Posita 10 gugatan *a quo* untuk ditolak ;

9. Bahwa oleh karena tidak terbukti adanya perbuatan Terlarang dari Turut Tergugat dan tidak terbukti adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka dalil Para Penggugat pada Posita 11 s/d posita 14 sudah sepatutnya untuk ditolak ;
  10. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat pada posita 14 adalah tidak tepat dan harus dikesampingkan, mengingat dalam berbagai putusan pengadilan dan Yurisprudensi penjatuhan sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap objek perkara yang sebagian objek perkara itu milik sah dari Tergugat I berdasarkan AJB dan SHM yang telah diuraikan oleh Para Penggugat, oleh karenanya demi hukum sudah sepatutnya permohonan penjatuhan sita jaminan haruslah dikesampingkan dalam perkara ini ;
  11. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat pada posita 15 adalah tidak tepat dan harus dikesampingkan, mengingat dalam berbagai putusan pengadilan yang telah Inkraah Van Gewijdh dan dalam berbagai Yurisprudensi penjatuhan putusan *Uitvoerbaar Bij Voorrad* jarang dikabulkan, mengingat tanah yang dijadikan objek perkara sebagiannya adalah milik sah dari Tergugat I berdasarkan AJB dan SHM yang telah diuraikan oleh Para Penggugat, oleh karenanya demi hukum sudah sepatutnya permohonan penjatuhan putusan bersifat *Uitvoerbaar Bij Voorrad* haruslah dikesampingkan dalam perkara ini ;
  12. Bahwa apa yang didalilkan oleh Para Penggugat pada posita 16 adalah tidak tepat, mengingat dalam berbagai putusan pengadilan dan atau yurisprudensi adanya keinginan Para Penggugat agar dipenuhi segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II, pembebanan ini sangat tidak relevan karena dianggap telah mengarahkan majelis hakim persidangan perkara ini untuk mengikuti keinginan gugatan *a quo*, oleh karenanya demi hukum sudah sepatutnya permohonan setentang posita ini harus dikesampingkan dalam perkara ini;
- D. Dalam Rekonvensi.

Halaman 19 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir



Bahwa setelah membaca dan pelajari gugatan Konvensi yang diajukan oleh Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan keresahan, kerugian bagi Penggugat I dan Penggugat II Rekonvensi. Secara konstitusional Para Penggugat Konvensi/Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi telah melakukan Penyalahgunaan Hukum secara sistematis untuk mengiringi kepunyaan Penggugat I Rekonvensi untuk menjadi milik Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi, hal ini dilakukan dengan cara:

1. Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi menyebutkan dalam gugatan Konvensinya terutama pada Posita 5 halaman 4 yaitu "Tergugat I memohon kepada Penggugat I dan II supaya toko objek Terperkara ditempati sementara waktu oleh Tergugat I dan II dengan maksud untuk berjualan. Penggugat I dan Penggugat II mengabaikan permohonan Tergugat I tersebut, dengan ketentuan sewaktu-waktu Penggugat I dan II memerlukan sebagian dari ruko tersebut maka Tergugat I dan II tidak keberatan dan mengakui sebagian hak penggugat I dan II diatas tanah dan ruko objek perkara tersebut" ;
2. Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi menyebutkan dalam gugatan Konvensi pada Posita 8 halaman 4, dalilnya adalah "bahwa karena tindakan Tergugat I dan II yang telah nyata-nyata menghalang-phalangi Penggugat I dan II untuk menguasai dan memiliki atas sebagian tanah dan ruko objek perkara, demi hukum merupakan tindakan secara melawan hak dan melawan hukum" ;
3. Bahwa dari dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas yang uraikan oleh Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi dalam gugatan Konvensinya telah menempatkan dan menjadikan Penggugat I dan II Rekonvensi sebagai para pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap objek sengketa padahal patut diketahui Penggugat I Rekonvensi sebagai pemilik sah dari objek Terperkara, akibat dari tindakan itu menyebabkan Penggugat Rekonvensi I mengalami kerugian secara materiil dan immaterial;
4. Bahwa kerugian Materiil yang dimaksud adalah Penggugat I Rekonvensi harus mengeluarkan biaya perjalanan mengikuti persidangan dan membiayai seluruh aktifitas penanganan perkara yang Penggugat I dan II Rekonvensi alami termasuk mengadakan pembiayaan yang sah untuk Kuasa Hukum serta keharusan menyewa toko lain untuk berjualan selama dua (2) tahun, sedangkan Kerugian immateriil adalah Penggugat I dan II

*Halaman 20 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



Rekonvensi harus menanggung malu serta terjadi pencemaran nama baik secara sporadik dikalangan masyarakat se-kecamatan Jeunieb, dari rangkaian kerugian yang Penggugat I dan II Rekonvensi uraikan sangat jelas jikalau Tergugat I dan II Rekonvensi telah melakukan Penyalahgunaan Hukum (*Misbruik van Recht*) sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat I dan II Rekonvensi yang diganggu oleh adanya gugatan ;

5. Bahwa mengingat surat gugatan yang diajukan oleh Tergugat I dan II Rekonvensi bersifat Penyalahgunaan Hukum yang telah menjadikan Penggugat I dan II Rekonvensi sebagai Tergugat I dan II Konvensi, atas kesewenangan ini menyebabkan serta menimbulkan kerugian materiil dan immaterial bagi Penggugat I dan II Rekonvensi, maka sudah cukup beralasan hukum apabila Majelis Hakim persidangan perkara ini menyatakan tindakan Tergugat I dan II Rekonvensi merupakan perbuatan kesewenangan yang menyebabkan terjadinya kerugian bagi orang lain ;
  6. Bahwa kerugian Materiil yang dialami oleh Penggugat I dan II Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas adalah sebesar Rp100.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai, akibat sejak Agustus 2018 s/d Agustus 2020 (hitungan 2 tahun sewa) Penggugat I dan II Rekonvensi harus menyewa toko orang lain selama 2 tahun dengan harga sewanya sebesar Rp26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) dan biaya rehab ruko sewa Rp24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) serta kerugian berperkara sebesar Rp50.000.000, (lima puluh juta rupiah), pembayaran kerugian ini ditetapkan dan atau disebutkan dalam amar putusan majelis hakim yang menyidangkan perkara Konvensi ini ;
  7. Bahwa selain kerugian Materiil juga terdapat kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat I dan II Rekonvensi, kerugian itu adalah sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai, pembayaran kerugian ini ditetapkan dan atau disebutkan dalam amar putusan majelis hakim yang menyidangkan perkara Konvensi ini ;
  8. Bahwa atas kerugian Materiil dan Immateriil layak untuk dikabulkan maka memerintahkan kepada Tergugat I dan II Rekonvensi untuk membayar secara tunai kepada Penggugat I dan II Rekonvensi ;
- Berdasarkan alasan-alasan eksepsi dan jawaban di atas, selanjutnya Tergugat I dan II serta Penggugat I dan II Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bireuen yang memeriksa, mengadili dan

*Halaman 21 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



memutuskan perkara ini untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya dengan diktum amar putusan sebagai berikut :

- B. Terhadap Permohonan Sita Jaminan
  - 1. Menyatakan menolak Permohonan Sita Jaminan yang dimohon oleh Para Penggugat untuk seluruhnya;
  - 2. Menerima Bantahan Permohonan Sita Jaminan dari Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
- C. Dalam Eksepsi
  - 1. Menyatakan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
  - 2. Menerima Eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya ;
- D. Dalam Pokok Perkara
  - 1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
  - 2. Menerima Eksepsi dan Jawaban Tergugat I dan II untuk seluruhnya ;
  - 3. Menghukum Para Penggugat untuk mentaati putusan perkara ini ;
  - 4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
- E. Dalam Rekonvensi
  - 1. Menyatakan dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat I dan II untuk seluruhnya ;
  - 2. Menyatakan dan memerintahkan untuk membayar kerugian Materiil dan Immateriil secara tunai kepada Penggugat I dan II ;  
Dan atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut selanjutnya Kuasa Turut Tergugat I telah memberikan jawabannya tertanggal 11 Februari 2021 pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Konvensi

- 1. Bahwa Turut Tergugat I hanya memperjelas persoalan yang telah terjadi sengketa antara Safriza Binti Sofyan (Penggugat I) dengan Suhaimi Bin Sofyan (Tergugat) dalam jawaban ini;
- 2. Bahwa dalil Penggugat dalam poin no. 2, no. 3, no. 10 dan no. 13 adalah benar antara Penggugat I dengan Tergugat I pernah melakukan perbuatan hukum transaksi jual beli 1 (satu) bidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 78 M<sup>2</sup> (tujuh puluh delapan) meter persegi yang terletak di Gampong Meunasah Kota, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen antara

*Halaman 22 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I dan Tergugat I selaku pembeli dengan M. Isa Badal selaku penjual yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 76/PPAT/I/2013 tanggal 21 Januari 2013;

3. Bahwa melakukan perbuatan hukum transaksi jual beli 1 (satu) bidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 78 M<sup>2</sup> (tujuh puluh delapan) meter persegi yang terletak di Gampong Meunasah Kota, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen antara Penggugat I dan Tergugat I selaku pembeli dengan M. Isa Badal selaku penjual yang dibuat dan dihadapan Turut Tergugat I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 76/PPAT/I/2013 tanggal 21 Januari 2013, maka selama para pihak pernah melakukan perbuatan jual beli tersebut sudah sesuai sebagaimana yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan tentang pendaftaran tanah harus memberikan perlindungan hukum selaku kepemilikan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 78 M<sup>2</sup> (tujuh puluh delapan) meter persegi yang terletak di Gampong Meunasah Kota, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen dengan bukti pemegang kepemilikan selaku para pihak dalam Akta Jual Beli Nomor 76/PPAT/I/2013 tanggal 21 Januari 2013 yang telah dibuat, dihadapan dan dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dalam pendaftaran tanah di Negara Republik Indonesia;
4. Bahwa sepanjang Notaris/PPAT dalam melaksanakan jabatannya telah mengikuti prosedur yang ditentukan oleh Pasal 16 dan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dalam hal kewajiban dan larangan Notaris secara yuridis sudah sah dengan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dengan tidak bisa disanggah oleh orang (Tergugat I) dan/atau pihak lain, kecuali orang (Tergugat I) dan/atau pihak lain dapat membuktikan kebenarannya bahwa Akta Jual Beli Nomor 76/PPAT/I/2013 tanggal 21 Januari 2013 ada cacat hukum dalam prosesnya;
5. Bahwa Notaris/PPAT sepanjang telah dilaksanakan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang tersebut diatas, maka seorang yang menjalankan jabatan Notaris adalah kebal hukum. Artinya Notaris/PPAT tidak dapat dihukum oleh karena atau berdasarkan perbuatan yang dilakukannya menurut undang-undang yaitu melakukan perbuatan kepastian maksud/kehendak dari pihak-pihak yang menghendaki perbuatan hukum transaksi jual beli 1 (satu) bidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 78 M<sup>2</sup>

*Halaman 23 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tujuh puluh delapan) meter persegi yang terletak di Gampong Meunasah Kota, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen antara Penggugat I dan Tergugat I selaku pembeli dengan M. Isa Badal selaku penjual yang mereka lakukan dapat dibuktikan dengan akta otentik;

6. Bahwa untuk melihat akta Notaris/PPAT, Notaris/PPAT harus dinilai apa adanya, dan setiap orang harus dinilai benar berkata seperti yang disampaikan yang dituangkan dalam akta tersebut. Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya hanya bersifat formal seperti yang disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung, Putusan MA No.702K/Sip/1973. Notaris hanya berfungsi mencatatkan/menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris/PPAT tersebut. Notaris tidak wajib menyelidiki secara materiil hal-hal yang dikemukakan para penghadap Notaris/PPAT;
7. Bahwa untuk memberikan perlindungan hukum dalam hal kepemilikan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan di atasnya dengan luas 78 M<sup>2</sup> (tujuh puluh delapan) meter persegi yang terletak di Gampong Meunasah Kota, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen dengan bukti pemegang kepemilikan selaku para pihak dalam Akta Jual Beli Nomor 76/PPAT/II/2013 tanggal 21 Januari 2013 bagi Para Penggugat untuk kepastian hukum, agar tidak dialihkan, dipindahtangankan dengan cara menjual atau cara lain kepada pihak lain, maka alangkah baiknya terhadap objek sengketa dilakukan untuk meletakkan Sita Jaminan, hal tersebut sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1763 K/Pdt/2009, tanggal 28 Juli 2010 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2528 K/PDT/2008, tanggal 17 April 2009, kemudian diperkuat dimana dalam Butir 1 (a) SEMA RI Nomor : 05 Tahun 1975 tersebut Mahkamah Agung Republik Indonesia memerintahkan: "agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh undang-undang (Pasal 227 HIR/261 R.Bg).

Dalam Konvensi

1. Menerima jawaban Turut Tergugat I seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 76/PPAT/II/2013 tanggal 21 Januari 2013 sah dan berkekuatan hukum;

*Halaman 24 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan meletakkan Sita Jaminan terhadap objek terpekerja sah dan berharga;
5. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Subsider

Mohon Putusan Seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*)

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I tersebut, Kuasa Para Penggugat mengajukan replik tertanggal 18 Februari 2021;

Menimbang, bahwa terhadap replik Kuasa Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Duplik tertanggal 24 Februari 2021;

Menimbang, bahwa terhadap replik Kuasa Para Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat II telah mengajukan Duplik tertanggal 25 Februari 2021;

Menimbang, bahwa pada kesempatan pembuktian untuk mendukung dalil-dalil gugatannya tersebut, didepan persidangan Kuasa Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat (*written evidences*) berupa:

1. Foto Copy dari foto copy Surat Sertipikat Hak Milik, Nomor: 258, tanggal 15 Nopember 2006, atas nama Suhaimi dan Safriza, telah disesuaikan dengan foto copynya, dilegalisir dan dibubuhi materai yang cukup selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Foto copy dari asli Kutipan Akta Nikah Nomor: 11/02/V/2002, tanggal 5 Mei 2002, telah disesuaikan dengan aslinya, dilegalisir dan dibubuhi materai yang cukup selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Asli Surat Tanda Terima Titipan Sertipikat Hak Milik, tanggal 24 September 2020, dilegalisir dan dibubuhi materai yang cukup selanjutnya diberi tanda P-3;

Menimbang, bahwa bahwa disamping bukti surat tersebut diatas, Kuasa Para Penggugat telah pula menghadapkan 2 (dua) orang saksi (*witnesses*), yang keterangannya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan oleh Kuasa Para Penggugat, selanjutnya akan ditanggapi Kuasa Tergugat I dan Tergugat II dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada kesempatan yang diberikan untuk mendukung dalil-dalil bantahan/sangkalannya Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah

*Halaman 25 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*

**Disclaimer**

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



mengajukan bukti-bukti surat (*written evidences*) berupa:

1. Foto copy dari asli Kwitansi Sewa Ruko, tanggal 10 Agustus 2018, telah disesuaikan dengan aslinya, dilegalisir dan dibubuhi materai yang cukup selanjutnya diberi tanda T I,II-1/PI, II-Rekonvensi;

Menimbang, bahwa bahwa disamping bukti surat tersebut diatas, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah pula menghadapkan 2 (dua) orang saksi (*witnesses*), yang keterangannya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, selanjutnya akan ditanggapi Kuasa Para Penggugat dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa sebagai peradilan yang baik agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas serta untuk mendapatkan kejelasan dan kepentingan pemeriksaan perkara ini, maka dengan merujuk kepada ketentuan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 Jo SEMA Nomor 5 Tahun 1999 Jo SEMA Nomor 5 Tahun 1994, maka untuk mengetahui kepastian mengenai letak, luas dan batas-batas serta segala hal yang berkenaan dengan tanah obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*plaatselijk opneming en onderzoek/check on the spot*) terhadap obyek sengketa pada hari Rabu, tanggal 28 April 2021 yang hasilnya dengan jelas diuraikan dalam lampiran Berita Acara persidangan perkara ini, hal mana turut pula dipertimbangkan dalam uraian putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya baik Kuasa Para Penggugat maupun Kuasa Tergugat I dan Tergugat II masing-masing telah menyampaikan kesimpulan (Konklusi) tertanggal 16 Juni 2021;

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

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:**

### **Dalam Konvensi**

### **Dalam Ekspansi**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan kuasa para penggugat pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang

*Halaman 26 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II berkaitan dengan sengketa hak/penguasaan yaitu Tergugat I dan Tergugat II yang telah menghalangi Penggugat I dan Penggugat II untuk menguasai dan memiliki atas sebagian tanah dan ruko objek terperkara adalah perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum (*On rechts matige daad*) sehingga Para Penggugat mengalami kerugian;

Menimbang, bahwa atas materi gugatan tersebut, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengemukakan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang Kewenangan Mengadili;
2. Eksepsi tentang Penggugat II Tidak *Legal Standing* Menggugat;
3. Eksepsi tentang Gugatan Para Penggugat Tidak Cukup Para Pihak;
4. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Gugatan Salah Para Pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam dalil eksepsi Kuasa Tergugat I dan Tergugat II adalah mengenai eksepsi kewenangan mengadili, maka berdasarkan Pasal 136 HIR/162 R.Bg yang mengatur mengenai eksepsi tidak berwenangnya Hakim untuk memeriksa gugatan (*exemptie van onbevoegdheid van de rechter/ exemption of incompetence of the judge*), baik mengenai kompetensi relatif (*relatief competentie/ distribution of authority*) maupun kompetensi absolut (*absolute competentie/ attribution of authority*), maka Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, atas eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai Pengadilan Negeri Bireuen tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, maka terhadap eksepsi tersebut telah diputus sebagaimana Putusan Sela Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir tanggal 25 Maret 2021 dengan amar yang menyatakan menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai kewenangan mengadili, sehingga Pengadilan Negeri Bireuen berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dan memerintahkan kepada para pihak yang berperkara melanjutkan pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan di atas mengenai eksepsi kompetensi atau kewenangan mengadili, Majelis Hakim menekankan prinsip dasar di dalam mempertimbangkan eksepsi di dalam pemeriksaan perkara perdata, yaitu eksepsi yang berkenaan dengan kompetensi mengadili, baik kompetensi absolut maupun relatif harus dipertimbangkan dan diputus tersendiri melalui putusan sela, sedangkan eksepsi yang tidak menyangkut tentang kompetensi/kewenangan mengadili,

Halaman 27 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir

#### Disclaimer

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



maka sesuai dengan ketentuan Pasal 136 HIR/162 R.Bg, sehingga selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut tentang eksepsi selain dari eksepsi kewenangan mengadili;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Bireuen berwenang mengadili perkara *aquo*, maka selajutnya Majelis Hakim akan menilai eksepsi Tergugat I dan Tergugat II selain eksepsi kewenangan yaitu eksepsi tentang Penggugat II tidak legal standing menggugat, ekspesi tentang gugatan para penggugat tidak cukup para pihak dan eksepsi tentang gugatan penggugat gugatan salah para pihak, maka terlebih dahulu akan di bahas beberapa pemahaman normatif yang menjadi tolak ukur Majelis Hakim dalam pertimbangan perkara *a quo*;

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

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

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

Menimbang, bahwa eksepsi materil ialah bantahan lainnya yang didasarkan atas ketentuan hukum materil, seperti eksepsi yang bersifat menunda: gugatan belum waktunya diajukan/prematur (*dilatoir exeptie*), dan eksepsi yang sudah mengenai pokok perkara (*peremtoir exeptie*) seperti perkara sudah kadaluarsa (*verjaard*) atau perkaranya sedang diperiksa dalam perkara lain (*aanhanging geding*); (*vide Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata, 2002: 116; M.H. Tirtaamidjaja, Kedudukan Hakim dan Djaksa, 1953 : 133; Ny. Retnowulan Sutantio Cs., Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan*

Halaman 28 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Praktek, 1997 : 11-15; R. Tresna, Komentar HIR, 2001 : 119; M. Nasir, Hukum Acara Perdata, 2003 : 119; M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata Peradilan Indonesia, 1977:148 -153);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu materi eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, yaitu:

1. Eksepsi tentang Penggugat II Tidak *Legal Standing* Menggugat;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II pada pokoknya menyatakan:

- Bahwa sesuai dengan dalil posita 1 gugatan *a quo*, Penggugat II hanya berstatus sebagai suami dari Penggugat II, atas dasar posita ini telah terbukti jikalau Penggugat II hanya terikat perkawinan saja dan tidak terikat dengan kepemilikan objek perkara sebagaimana posita 2, posita 3 dan posita, bila kita hubungkan dengan AJB dan SHM, ternyata Penggugat II namanya tidak tercantum dalam AJB dan SHM berdasarkan posita 3 gugatan *a quo*, Posita 3 merupakan substansi penting terkait keberadaan Penggugat yang berhak menggugat;
- Bahwa dengan tidak tercantum nama Penggugat II dalam AJB dan SHM sebagaimana uraian Posita 3 (tiga) gugatan *a quo*, maka menyebabkan Penggugat II tidak memiliki *legal standing* sebagai Penggugat sehingga menjadi nyata gugatan ini menjadi cacat formil *error in persona*, adanya nama tercantum dalam AJB dan SHM sangat menentukan dalam perkara ini, maka sudah sepantasnya dan cukup beralasan hukum apabila Majelis Hakim persidangan perkara ini menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

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

- Bahwa Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., di dalam buku berjudul *Hukum Acara Perdata: Dalam Teori dan Praktek* (hal. 3) mengatakan penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Di dalam hukum acara perdata, inisiatif, yaitu ada atau tidak adanya suatu perkara, harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa, bahwa haknya atau hak

Halaman 29 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir



mereka dilanggar, yaitu oleh penggugat atau para penggugat;

- Bahwa M. Yahya Harahap, S.H., di dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata (hal. 111-136), mengatakan bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai *error in persona*;
- Bahwa dari pendapat-pendapat tersebut, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan penggugat dan tergugat yang tidak berkapasitas adalah pihak yang sebenarnya tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar, atau pihak tersebut tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan dari seseorang yang digugat tersebut (tergugat). Dengan kata lain, Penggugat tidak berkapasitas adalah orang yang tidak berhak untuk melakukan gugatan dan Tergugat yang tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar;
- Bahwa selain itu secara umum untuk dapat diterimanya suatu gugatan haruslah memenuhi beberapa syarat yaitu memiliki dasar hukum, adanya kepentingan hukum, mengandung sengketa serta dibuat secara cermat dan terang (lihat Aris Bintania, *Hukum Acara Peradilan Agama*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2012, hlm. 30);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka selanjutnya Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa antara Penggugat I dan Penggugat II pada saat diajukannya gugatan perkara *a quo* adalah suami istri yang sah menikah pada tahun 2002 sebagaimana bukti surat bertanda P-2;
- Bahwa sebagaimana dalil tetap antara Para Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II bahwa Penggugat I dan Tergugat I membeli tanah dan ruko objek terperkara dari Saksi M. Isam Badal pada tahun 2013;
- Bahwa sehingga berdasarkan hal-hal tersebut, pembelian tanah dan ruko objek terperkara yang dilakukan Penggugat I dan Tergugat I ketika Penggugat I dan Penggugat II terikat dalam perkawinan;
- Bahwa oleh karena sebagian objek terperkara merupakan harta yang di dapat dalam ikatan perkawinan antara Penggugat I dan Penggugat II,

*Halaman 30 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



sehingga berdasarkan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan objek terperkara/sengketa menjadi bagian boudel harta bersama antara, sehingga Majelis Hakim menilai guna mempertahankan haknya Penggugat II adalah pihak yang memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum untuk ikut serta sebagai pihak dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Majelis hakim berpendapat Penggugat II adalah pihak yang memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum untuk ikut serta sebagai pihak dalam gugatan ini, sehingga dengan demikian eksepsi tentang Penggugat II tidak *legal standing* menggugat tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

## 2. Eksepsi tentang Gugatan Para Penggugat Tidak Cukup Para Pihak;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II pada pokoknya menyatakan:

- Bahwa Ruko yang dimaksud oleh Para Penggugat Posita 4 gugatan *a quo*, dibeli bersama-sama antara Tergugat I dan Penggugat I yang masing-masingnya mengeluarkan modal sebesar Rp275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Penggugat I untuk memenuhi modal sebesar Rp275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), mengajukan pinjaman kepada ibu kandungnya berupa 10 (sepuluh) mayam emas murni dan pinjaman uang sebesar Rp8.000.000,- (delapan juta rupiah);
- Bahwa penyebab timbulnya sengketa dari objek ini adalah orang tua Penggugat I yang menagih pinjaman pada Penggugat I namun Penggugat I tidak mau mengembalikannya, sehingga orangtua Penggugat I mendikte agar toko itu dilarang untuk dijual sebelum pinjaman itu dikembalikan, oleh karena itu sampai saat ini sebagian toko milik bersama antara Tergugat I dan Penggugat I tidak ada yang berani membelinya termasuk Tergugat I;
- Bahwa Para Penggugat tidak menyertakan orangtua Penggugat I sebagai Tergugat yang patut diketahuinya penyebab toko tidak laku dijual oleh Tergugat I adalah orangtua Penggugat I, padahal sudah semestinya orangtua Penggugat I sudah nyata dan wajib dijadikan sebagai Tergugat, oleh karena orangtua Penggugat I tidak dijadikan sebagai subjek Tergugat maka demi hukum gugatan *a quo* dipandang tidak cukup para pihak, oleh karena tidak cukup para pihak maka sudah sepatutnya apabila Majelis

*Halaman 31 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



Hakim persidangan perkara ini menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

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

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

i. Diskualifikasin *in Person*;

Diskualifikasi *in person* terjadi apabila yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena penggugat dalam kondisi berikut:

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

b. Tidak cakap melakukan tindakan hukum;

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

Halaman 32 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir



mereka ajukan tanpa bantuan orang tua atau wali mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi* karena yang bertindak sebagai penggugat orang yang tidak memenuhi syarat;

ii. Salah sasaran pihak yang digugat;

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

iii. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

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

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

- Bahwa berdasarkan asas Hukum Acara Perdata, yang berhak menuntut siapa-siapa yang akan digugat adalah wewenang pihak Penggugat dengan kata lain Penggugat mempunyai kebebasan untuk memilih siapa-siapa yang dijadikannya sebagai pihak Tergugat atau para pihak yang dilibatkan tersebut adalah berkaitan dengan masalah sengketa yang diajukan oleh Penggugat (vide: Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K/Sip/1971 tanggal 16 juni 1971);
- Bahwa walaupun yang berhak menuntut siapa-siapa yang akan digugat adalah wewenang pihak Penggugat dengan kata lain Penggugat mempunyai kebebasan untuk memilih siapa-siapa yang dijadikannya sebagai pihak Tergugat, akan tetapi kebutuhan siapa saja yang dapat ditarik sebagai Tergugat dalam perkara *aquo*, harus pula disesuaikan dengan dalil

Halaman 33 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir



gugatan Penggugat;

- Bahwa setelah Majelis Hakim mencermati materi eksepsi kuasa Tergugat I dan Tergugat II tersebut mengenai dalilnya apakah benar Penggugat I untuk memenuhi modal sebesar Rp275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), mengajukan pinjaman kepada ibu kandungnya berupa 10 (sepuluh) mayam emas murni dan pinjaman uang sebesar Rp8.000.000,- (delapan juta rupiah)? Bahwa selanjutnya, terhadap uraian materi/dalil eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim telah memasuki pokok perkara, maka haruslah dibuktikan terlebih dahulu bersamaan dengan pokok perkara mengenai ada atau tidaknya kepentingan pihak lain ic. Ibu kandung Tergugat I dan Penggugat I dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis hakim berpendapat meteri/dalil eksepsi tersebut oleh karena sudah atau telah memasuki pokok perkara dan harus dibuktikan sehingga Majelis akan mempertimbangkan sendiri dalam pertimbangan pokok perkara dengan menggunakan alat bukti yang diajukan oleh para pihak.

Menimbang, selain itu juga oleh karena poin eksepsi ini bukan merupakan materi eksepsi melainkan materi mengenai pokok perkara, sehingga dengan demikian eksepsi tentang gugatan para penggugat tidak cukup para pihak tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

3. Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Salah Para Pihak;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II pada pokoknya menyatakan:

- Bahwa sesuai dengan dalil posita 1 gugatan *a quo*, Tergugat II hanya berstatus sebagai Istri dari Tergugat I, atas dasar posita ini telah terbukti jikalau Tergugat II hanya terikat perkawinan saja dan tidak terikat dengan kepemilikan objek terperkara sebagaimana posita 2, posita 3 dan posita 4, bila kita hubungkan dengan AJB dan SHM ternyata Tergugat II bukanlah pemilik dari AJB dan SHM berdasarkan posita 3 gugatan *a quo*, Posita 3 merupakan substansi penting terkait siapa saja yang berhak digugat terhadap suatu objek;
- Bahwa dengan tidak tersebut nama Tergugat II dalam AJB dan SHM sebagaimana uraian Posita 3 (tiga) dan Tergugat II tidak pernah menguasai objek terperkara sebagaimana posita 7 gugatan *a quo*, oleh karenanya dapat dipastikan gugatan *a quo* telah salah menarik Para Pihak untuk

Halaman 34 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir



digugat sehingga menyebabkan gugatan menjadi cacat formil *error in persona*, maka sudah sepantasnya dan cukup beralasan hukum apabila Majelis Hakim persidangan perkara ini menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tentang gugatan penggugat salah para pihak merupakan bagian dari eksepsi prosesual dengan jenis *error in persona*, maka tolak ukur Majelis Hakim dalam mempertimbangkan eksepsi ini telah dipertimbangkan dalam pertimbangan materi eksepsi kedua tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka selanjutnya Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana dalil tetap antara Para Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II, bahwa Penggugat I dan Tergugat I membeli tanah dan ruko objek perkara dari Saksi M. Isam Badal pada tahun 2013;
- Bahwa sebagaimana dalil tetap Para Penggugat serta tidak dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II, bahwa Tergugat I selaku Suami dari Tergugat II, telah menikah pada tahun 2007;
- Bahwa sehingga berdasarkan hal-hal tersebut, pembelian tanah dan ruko objek perkara yang dilakukan Penggugat I dan Tergugat I ketika Tergugat I dan Tergugat II terikat dalam perkawinan;
- Bahwa oleh karena sebagian objek perkara merupakan harta yang di dapat dalam ikatan perkawinan antara Tergugat I dan Tergugat II, sehingga berdasarkan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menjadi bagian boudel harta bersama antara Tergugat I dan Tergugat II, sehingga Majelis Hakim menilai guna mempertahankan haknya Tergugat II adalah pihak yang memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum untuk ikut serta sebagai pihak dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Majelis hakim berpendapat Tergugat II adalah pihak yang memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum untuk ikut serta sebagai pihak dalam gugatan ini, sehingga dengan demikian eksepsi tentang gugatan penggugat salah para pihak menarik Tergugat II dalam perkara *a quo* tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Kuasa Para

*Halaman 35 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II berkaitan dengan sengketa hak/penguasaan yaitu Tergugat I dan Tergugat II yang telah menghalangi Penggugat I dan Penggugat II untuk menguasai dan memiliki atas sebagian tanah dan ruko objek perkara adalah perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum (*On rechts matige daad*) sehingga Para Penggugat mengalami kerugian;

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

- Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah pasangan suami istri yang telah menikah pada tahun 2002;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II, adalah pasangan suami istri yang telah menikah pada tahun 2007;
- Bahwa Penggugat I merupakan kakak kandung dari Tergugat I;
- Bahwa Penggugat I dan Tergugat I memiliki 1 (satu) bidang tanah, yang di atasnya telah berdiri 1 (satu) unit bangunan ruko konstruksi beton permanen, yang diperoleh dengan membeli secara bersama dari Saksi M. Isa Badal pada tahun 2013, yaitu tanah seluas 78 M2 (tujuh puluh delapan meter persegi), yang di atasnya telah berdiri 1 (satu) unit bangunan ruko konstruksi beton permanen ukuran 4 meter X 12 meter, dikenal terletak dahulu di Gampong/Desa Balang Mee Timu, sekarang di Gampong/Desa Meunasah Kota, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen, yang berbatas sebagai berikut:
  - Utara dengan ruko Ilyas Mahmud, ukuran  $\pm$  19 meter;
  - Timur dengan Gang Buntu, ukuran 4 meter;
  - Selatan dengan ruko H. Muhammad Amin, ukuran  $\pm$  19 meter;
  - Barat dengan jalan lancang, ukuran 4 meter;

Selanjutnya disebut objek perkara/objek sengketa;

- Bahwa terhadap tanah objek perkara/objek sengketa telah pula memiliki Sertipikat Hak Milik, Nomor: 258, tanggal 15 Nopember 2006, atas nama Suhaimi (Tergugat I) dan Safriza (Penggugat I);
- Bahwa setelah objek perkara/objek sengketa dibeli oleh Penggugat I dan Tergugat I selanjutnya objek perkara/objek sengketa ditempati oleh Tergugat I untuk berjualan kebutuhan pokok/sembako;
- Bahwa sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II

*Halaman 36 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*

#### Disclaimer

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



terjadi pada tahun 2018;

- Bahwa penyebab sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II karena Para Penggugat mempunyai niat untuk membangun rumah tempat tinggal, sehingga Para Penggugat tidak mempunyai cukup dana, maka Para Penggugat memohon kesediaan Tergugat I untuk membeli sebagian tanah dan ruko objek perkara milik Para Penggugat, namun ditolak oleh Tergugat I;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 258, tanggal 15 Nopember 2006, atas nama Suhaimi (Tergugat I) dan Safriza (Penggugat I) dititipkan oleh Penggugat I dan Tergugat I di Kantor Kepolisian Sektor (Polsek) Jeunieb;

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

1. Apakah Tergugat I tidak mengakui adanya hak Para Penggugat terhadap objek sengketa/terperkara?
2. Apakah Tergugat I dan Tergugat II ada menghalang-halangi Penggugat I dan Penggugat II untuk menguasai sebagian objek perkara/objek sengketa?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg maka Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-3 dan Saksi-Saksi yaitu 1 M. Isa Badal dan 2 Fakhurrazzi;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 sampai dengan P-3 dan Saksi-Saksi yaitu 1 M. Isa Badal dan 2 Fakhurrazzi, maka Majelis hakim berpendapat:

- Bahwa terhadap alat bukti surat tertanda P-1 tentang foto copy Surat Sertipikat Hak Milik, Nomor: 258, tanggal 15 Nopember 2006, atas nama Suhaimi dan Safriza, membuktikan bahwa Penggugat I dan Tergugat I memiliki objek sengketa/objek perkara, yang di atasnya telah berdiri 1 (satu) unit bangunan ruko konstruksi beton permanen, yang diperoleh dengan membeli secara bersama dari M. Isa Badal pada tahun 2013, yaitu tanah seluas 78 M2 (tujuh puluh delapan meter persegi), yang di atasnya telah berdiri 1 (satu) unit bangunan ruko konstruksi beton permanen ukuran 4 meter X 12 meter, dikenal terletak dahulu di Gampong/Desa Balang Mee Timu, sekarang di Gampong/Desa Meunasah Kota, Kecamatan Jeunieb,

*Halaman 37 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



Kabupaten Bireuen, yang berbatas sebagai berikut:

- Utara dengan ruko Ilyas Mahmud, ukuran  $\pm$  19 meter ;
  - Timur dengan Gang Buntu, ukuran 4 meter ;
  - Selatan dengan ruko H. Muhammad Amin, ukuran  $\pm$  19 meter ;
  - Barat dengan jalan lancang, ukuran 4 meter.
- Bahwa terhadap alat bukti surat tertanda P-2 tentang Kutipan Akta Nikah Nomor: 11/02/V/2002, tanggal 5 Mei 2002, untuk membuktikan bahwa telah terbukti hubungan antara Penggugat I dan Penggugat II adalah sebagai suami isteri yang sah dan mempunyai kapasitas hukum/*legal standing* untuk mengajukan gugatan perdata;
- Bahwa terhadap alat bukti surat tertanda P-3 berupa Surat Tanda Terima Titipan Sertipikat Hak Milik, tanggal 24 September 2020, hal ini untuk membuktikan bahwa terhadap SHM atas objek sengketa/objek terperkara telah dititipkan oleh Penggugat I dan Tergugat I di Kantor Kepolisian Sektor (Polsek) Jeunieb;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T I,II-1/PI, II-Rekonvensi dan Saksi-Saksi yaitu 1. Hamdan H Madsyah dan 2. Abd Rahman;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu alat bukti berupa bukti T I,II-1/PI, II-Rekonvensi dan Saksi-Saksi yaitu 1. Hamdan H Madsyah dan 2. Abd Rahman, maka Majelis hakim berpendapat:

- Bahwa terhadap alat bukti surat tertanda T I,II-1/PI, II-Rekonvensi tentang Kwitansi Sewa Ruko, tanggal 10 Agustus 2018, untuk membuktikan adanya perikatan sewa toko antara Tergugat I dengan Zulkarnaini;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian, maka terhadap persoalan apakah Tergugat I tidak mengakui adanya hak Para Penggugat terhadap objek sengketa/terperkara, maka Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat mendasarkan gugatannya setelah Penggugat I dan Tergugat membeli objek tanah sengketa dari Saksi M. Isdam badal selanjutnya sejak ruko objek sengketa/terperkara dibeli oleh Penggugat I dan Tergugat I, maka objek terperkara dikuasai oleh Tergugat I untuk berjalan sampai dengan sebelum bulan Agustus tahun 2018;

*Halaman 38 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagaimana telah menjadi dalil tetap pada tahun 2018, Penggugat I dan Penggugat II mempunyai niat untuk membangun rumah tempat tinggal, berhubung Penggugat I dan Penggugat II tidak mempunyai cukup dana, maka Penggugat I dan Penggugat II datang menemui Tergugat I dengan maksud memohon kesediaan Tergugat I untuk membeli sebagian tanah dan ruko objek perkara akan tetapi ditolak Tergugat I;
- Bahwa Majelis berpendapat dasar sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah terkait dengan adanya pernyataan Tergugat I kepada Para Penggugat yang menyatakan Para Penggugat tidak mempunyai hak atas tanah dan ruko objek perkara ketika Para Penggugat datang menjumpai Tergugat I untuk menawarkan kepada Tergugat I agar membeli sebagian hak Para Penggugat tergugat terhadap ruko objek sengketa/terperkara;
- Bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 dampai dengan P-3 dihubungkan dengan keterangan Para Saksi, maka Majelis Hakim berpendapat selama proses persidangan tidak ada alat bukti yang mendukung dalil Para Penggugat tersebut di atas, sehingga tidak terbukti jika adanya pernyataan Tergugat I kepada Para Penggugat yang menyatakan Para Penggugat tidak mempunyai hak atas tanah dan ruko objek perkara ketika Para Penggugat datang menjumpai Tergugat I untuk menawarkan kepada Tergugat I agar membeli sebagian hak Para Penggugat terhadap tanah dan ruko objek sengketa/terperkara;
- Bahwa selain itu juga, sebagaimana dalam dalil tetapnya sehingga dianggap terbukti secara hukum, Tergugat I dan Tergugat II jutsru mengakui jika terhadap sebagian objek sengketa/terperkara juga dimiliki oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan terhadap permasalahan pertama yaitu tidak terbukti adanya perbuatan atau pernyataan Tergugat I kepada Para Penggugat yang menyatakan Para Penggugat tidak mempunyai hak atas tanah dan ruko objek perkara ketika Para Penggugat datang menjumpai Tergugat I untuk menawarkan kepada Tergugat I agar membeli sebagian hak Para Penggugat tergugat terhadap ruko objek sengketa/terperkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan permasalahan ataupun pokok sengketa yang kedua yaitu Apakah Tergugat I dan Tergugat II ada menghalang-halangi Pengggugat I dan Penggugat II untuk

*Halaman 39 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*

#### Disclaimer

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



menguasai sebagian objek perkara/objek sengketa milik Para Penggugat?, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

- Bahwa sebagaimana keterangan Para Saksi yang mengetahui jika objek perkara/objek sengketa dikuasai oleh Tergugat I yang dipakai untuk berjualan sampai dengan tahun 2018. Akan tetapi setelah itu pada Agustus tahun 2018, toko objek perkara/objek sengketa tidak lagi dipakai oleh Tergugat I untuk berjualan karena Tergugat I telah terlibat sengketa dengan Para Penggugat, sehingga Tergugat I menyewa toko milik Zulkarnaini untuk meneruskan usahanya sampai dengan tahun 2020 hal ini juga bersesuaian sebagaimana bukti bertanda T I,II-1/PI, II-Rekonvensi;
- Bahwa selain itu juga, berdasarkan keterangan Para Saksi yang sering terlihat keluar masuk ke dalam toko objek perkara/objek sengketa adalah Tergugat I, sedangkan Para Penggugat tidak pernah para saksi melihat berada toko objek perkara/objek sengketa;
- Bahwa berdasarkan bukti bertanda P-1 sampai dengan P-3 dan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat yaitu saksi M. Isa Badal yang menerangkan pada pokoknya hanya mengetahui transaksi jual beli objek perkara, sedangkan Saksi Fakhurrazi hanya mengetahui tentang kepemilikan toko objek perkara/objek sengketa, maka berdasarkan keterangan Para Saksi tersebut jika dihubungkan dengan pokok permasalahan kedua maka Majelis berpendapat tidak ada alat bukti yang mendukung dalil Para Penggugat tentang adanya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II menghalang-halangi Para Penggugat untuk menguasai sebagian objek perkara/objek sengketa milik Para Penggugat;
- Bahwa berdasarkan keterangan para saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat dan alat bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-3, juga tidak dapat membuktikan adanya perbuatan Tergugat II baik mengenai penguasaan secara tanpa hak atas sebagian toko objek perkara/objek sengketa milik Para Penggugat, maupun perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menghalang-halangi Para Penggugat untuk menguasai sebagian objek perkara/objek sengketa milik Para Penggugat;
- Bahwa walaupun Tergugat I adalah orang yang menguasai kunci/akses masuk ke dalam toko tersebut, bukan berarti hal ini menjadi perbuatan yang menghalang-halangi Para Penggugat untuk menguasai sebagian objek perkara/objek sengketa milik Para Penggugat;

*Halaman 40 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis berpendapat jika Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti menghalang-halangi Para Penggugat untuk menguasai sebagian objek perkara/objek sengketa milik Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan telah dijawabnya kedua pertanyaan di dalam gugatan Konvensi ini, selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan seluruh petitum gugatan Konvensi sebagaimana akan diuraikan selanjutnya di dalam putusan berikut ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 oleh karena berkenaan dengan pembuktian petitum-petitum lainnya, maka akan dipertimbangkan setelah Majelis mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Konvensi lainnya;

Menimbang, bahwa petitum nomor 2 tentang agar Majelis Hakim menyatakan Akta Jual Beli, Nomor: 76/PPAT/2013, tanggal 21 Januari 2013 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam petitum nomor 2 Para Penggugat tersebut selama proses persidangan tidak dapat dibuktikan tentang keberadaan akta Jual Beli, Nomor: 76/PPAT/2013, tanggal 21 Januari 2013, sementara alat bukti yang dihadirkan oleh Para Penggugat yang bertanda P-1 sampai dengan P-3, bukan alat bukti berupa akta Jual Beli, Nomor: 76/PPAT/2013, tanggal 21 Januari 2013. Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut maka petitum angka 2 ini tidak berasalan menurut hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3, 4 dan angka 5 adalah sebagaimana bukti bertanda P-1 dihubungkan dengan keterangan para saksi dan juga merupakan dalil tetap fakta yang telah diakui oleh Para Pihak sehingga dengan sendirinya sudah dianggap terbukti, dan dengan demikian ketiga petitum tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 tentang tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menghalang-halangi Penggugat I dan Penggugat II untuk menguasai dan memiliki atas sebagian tanah dan ruko objek perkara adalah perbuatan secara tanpa hak dan melawan hukum (*On rechts matige daad*), sebagaimana dalam pertimbangan tersendiri tersebut di atas berdasarkan pembuktian yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-3 serta keterangan Para Saksi yang tidak dapat membuktikan adanya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menghalang-halangi Para Penggugat untuk menguasai dan memiliki atas

*Halaman 41 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



sebagian tanah dan ruko objek perkara. Maka dengan tidak terbuktinya petitum angka 6, maka petitum angka 6 ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 tentang sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bireuen atas tanah dan ruko objek perkara sah dan berharga, maka terhadap petitum ini Majelis berpendapat bahwa dalam perkara *a quo* tidak pernah diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*), sehingga dengan demikian petitum angka 7 ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 tentang putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaarr bij voorraad*) walaupun Para Tergugat mengajukan Verzet, Banding dan Kasasi, maka terhadap petitum ini Majelis berpendapat bahwa tidak beresalan menurut hukum, sehingga dengan demikian petitum angka 8 ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 9 ini berkaitan dengan petitum angka 6, maka dengan tidak terbuktinya adanya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menghalang-halangi Penggugat I dan Penggugat II untuk menguasai dan memiliki atas sebagian tanah dan ruko objek perkara, maka dengan ditolaknya petitum angka 6 ini dengan sendirinya petitum angka 9 ini juga harus di tolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 10 dan 11 juga berkaitan dengan petitum angka 6, maka dengan tidak terbuktinya adanya perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah menghalang-halangi Penggugat I dan Penggugat II untuk menguasai dan memiliki atas sebagian tanah dan ruko objek perkara, maka dengan demikian petitum angka 10 dan 11 harus di tolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 12 tentang menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, untuk mentaati dan melaksanakan putusan perkara ini, juga berkaitan dengan petitum angka 6, maka dengan tidak terbuktinya petitum angka 6, maka dengan demikian petitum angka 12 juga harus di tolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 13 tentang Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwang soom*) sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan perkara ini memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) tidak beresalan menurut hukum sehingga harus di tolak;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut, maka gugatan a

Halaman 42 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir



*quo* dikabulkan untuk sebagian, sedangkan karena gugatan pokok di dalam perkara ini adalah berkenaan dengan perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat yang telah dinyatakan tidak terbukti, maka Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat dihukum untuk membayar biaya perkara dan karena itu petitum angka 14 harus dinyatakan ditolak;

### **Dalam Rekonvensi**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi pada pokoknya adalah mengenai perbuatan Tergugat I dan Tergugat II Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi dalam gugatan Konvensinya telah menempatkan dan menjadikan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi sebagai pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap objek sengketa padahal patut diketahui Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebagai pemilik sah dari objek Terperkara, akibat dari tindakan itu menyebabkan Penggugat Rekonvensi I/Tergugat I Konvensi mengalami kerugian secara materiil dan immaterial;

Menimbang, bahwa oleh karena inti dari gugatan Rekonvensi ini adalah sama dengan inti gugatan Konvensi, maka terhadap hal-hal yang telah diakui atau setidaknya tidak disangkal pada gugatan Rekonvensi ini adalah juga sama dengan apa yang telah diakui dan tidak disangkal pada gugatan Konvensi, yang karenanya tidak perlu untuk dipertimbangkan ulang, melainkan akan diambil alih Majelis untuk dipergunakan juga di dalam mempertimbangkan gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak dalam gugatan Rekonvensi ini adalah beban biaya materiil yang dimaksud adalah Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi harus mengeluarkan biaya perjalanan mengikuti persidangan dan membiayai seluruh aktifitas penanganan perkara yang Para Penggugat Rekonvensi /Tergugat I dan Tergugat II Konvensi alami termasuk mengadakan pembiayaan yang sah untuk Kuasa Hukum serta keharusan menyewa toko lain untuk berjualan selama dua (2) tahun, sedangkan Kerugian immateriil adalah Penggugat I dan II Rekonvensi harus menanggung malu serta terjadi pencemaran nama baik secara sporadik dikalangan masyarakat se-Kecamatan Jeunieb;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg, maka Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi berkewajiban untuk

*Halaman 43 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa di dalam pembuktian perkara ini, baik Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II maupun Para Tergugat Rekonvensi /Para Penggugat Konvensi mempergunakan alat bukti yang sama sebagaimana dipergunakan di dalam gugatan Konvensi yang mana oleh karena seluruh alat bukti tersebut telah dipertimbangkan juga sebelumnya oleh Majelis, maka Majelis akan mengambil alih kembali seluruh alat bukti berikut pertimbangannya di dalam gugatan Konvensi, untuk kemudian dipergunakan di dalam pembuktian gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas permasalahan pokok di dalam gugatan Rekonvensi ini, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan bukti bertanda P-1 sampai dengan P-3 dan Saksi-Saksi yang dihadirkan oleh Para Tergugat Rekonvensi /Para Penggugat Konvensi yaitu saksi M. Isa Badal yang menerangkan pada pokoknya tentang transaksi jual beli objek perkara dari Saksi M. Isa Badal dengan Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi dan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I dan Saksi Fakhurrazi, sehingga tidak ada satu alat bukti yang mendukung dalil Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi tentang adanya perbuatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi ada menghalang-halangi Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi untuk menguasai sebagian objek perkara/objek sengketa milik Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi;
- Bahwa sebagaimana keterangan Para Saksi yang mengetahui jika objek perkara/objek sengketa dikuasai oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi yang dipakai untuk berjualan sampai dengan tahun 2018. Akan tetapi setelah itu pada pertengahan tahun 2018, toko objek perkara/objek sengketa tidak lagi dipakai oleh Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk berjualan karena Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah terlibat sengketa dengan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, sehingga Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menyewa toko milik Zulkarnaini untuk meneruskan usahanya sampai dengan tahun 2020, hal ini juga bersesuaian sebagaimana bukti bertanda T I, II-1/PI, II-Rekonvensi;
- Bahwa sebagaimana bukti bertanda T I, II-1/PI, II-Rekonvensi maupun saksi-saksi yang dihadirkan tidak terbukti adanya perbuatan Para Tergugat

*Halaman 44 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi melakukan perbuatan yang melarang atau menyuruh pindah atau untuk mengosongkan atau menghalang-halangi Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi terhadap sebagian objek perkara/objek sengketa milik Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi, sehingga dengan demikian perbuatan hukum Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi yang telah menyewa toko lain untuk berjualan selama 2 (dua) tahun sebesar Rp26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) sebagaimana bukti bertanda T I,II-1/PI, II-Rekonvensi bukanlah diakibatkan oleh perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, maka biaya menyewa toko lain untuk berjualan selama 2 (dua) tahun sebesar Rp26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) bukanlah kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi;

- Bahwa sebagaimana alat bukti yang diajukan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi, tidak dapat diusahainya toko objek perkara sejak Agustus tahun 2018 sampai dengan Agustus tahun 2020 sehingga menyebabkan kerugian materiil sebesar Rp100.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang harus dibayar secara tunai, akibat sejak Agustus 2018 s/d Agustus 2020 (hitungan 2 (dua) tahun sewa) Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi harus menyewa toko orang lain selama 2 tahun dengan harga sewanya sebesar Rp26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) dan biaya rehab ruko sewa Rp24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) serta kerugian berperkara sebesar Rp50.000.000, (lima puluh juta rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp50.000.000, (lima puluh juta rupiah) tidak dapat dibuktikan, sehingga tidak terbukti pula kerugian yang timbul tersebut akibat perbuatan dari Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi;
- Bahwa biaya-biaya kerugian materiil sebesar Rp100.000.000,- (lima puluh juta rupiah), biaya rehab ruko sewa Rp24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah), biaya kerugian berperkara sebesar Rp50.000.000, (lima puluh juta rupiah) dan kerugian immaterial sebesar Rp50.000.000, (lima puluh juta rupiah) tidak dapat dibuktikan dipersidangan mengenai adanya biaya yang dikeluarkan oleh Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi. Bahwa selain itu juga, Majelis berpendapat biaya-biaya yang

*Halaman 45 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah dikeluarkan oleh Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi untuk biaya menyewa toko lain untuk berjualan selama 2 (dua) tahun sebesar Rp26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) tersebut diatas juga tidak dapat dibuktikan akibat dari perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi tidak berhasil membuktikan dalil gugatan Rekonvensi dimana di dalam perkara ini tidak terbukti adanya kerugian materil dan immaterial yang diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi akibat perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi;

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

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

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 tentang memerintahkan untuk membayar kerugian Materil dan Immaterial secara tunai kepada Penggugat I dan Penggugat II. Maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat Rekonvensi /Tergugat I dan Tergugat II Konvensi tidak berhasil membuktikan dalil gugatan Rekonvensi dimana di dalam perkara ini tidak terbukti adanya kerugian materil dan immaterial yang diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi akibat perbuatan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi, selain itu juga selama proses persidangan tidak pernah ada pembuktian akan kerugian immaterial yang dialami oleh Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II Konvensi, maka petitum angka 2 ini tidak dapat dikabulkan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka terhadap gugatan Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya, sedangkan mengenai biaya perkara akan dipertimbangkan Majelis di dalam bagian lain putusan ini;

## **Dalam Konvensi Dan Rekonvensi**

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum-petitum gugatan

*Halaman 46 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi dan Rekonvensi, Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut terhadap petitum angka 14, oleh karena gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, namun ternyata untuk pokok gugatan Konvensi ternyata ditolak sedangkan untuk pokok gugatan Rekonvensi juga di tolak, maka Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya;

Memperhatikan, ketentuan dalam R.Bg maupun pasal-pasal Peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Sertipikat Hak Milik, Nomor: 258, tanggal 15 Nopember 2006, atas nama Suhaimi dan Safriza adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan 1 (satu) bidang tanah seluas 78 M2 (tujuh puluh delapan meter persegi), yang di atasnya telah berdiri 1 (satu) unit bangunan ruko konstruksi beton permanen ukuran 4 meter X 12 meter, terletak dahulu di Gampong/Desa Balang Mee Timu, sekarang di Gampong/Desa Meunasah Kota, Kecamatan Jeunieb, Kabupaten Bireuen, yang berbatas sebagai berikut:
  - Utara dengan ruko Ilyas Mahmud, ukuran  $\pm$  19 meter;
  - Timur dengan Gang Buntu, ukuran 4 meter;
  - Selatan dengan ruko H. Muhammad Amin, ukuran  $\pm$  19 meter;
  - Barat dengan jalan lancang, ukuran 4 meter;

Sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik, Nomor: 258, tanggal 15 Nopember 2006, atas nama Suhaimi dan Safriza Adalah sah milik Penggugat I dan Tergugat I;

4. Menyatakan Penggugat I dan Tergugat I masing-masing berhak atas sebagian tanah dan ruko objek terperkara;
5. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya;

### Dalam Rekonvensi

- Menolak Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya;

*Halaman 47 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir*



**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.827.000,00 (tiga juta delapan ratus dua puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Bireuen pada hari Kamis, tanggal 24 Juni 2021 oleh Muhammad Luthfan Hadi Darus, SH selaku Hakim Ketua Majelis, M. Muchsin Alfahrasi Nur, S.H, dan Fuady Primaharsa, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bireuen Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir tanggal 14 Desember 2020 Jo. Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir tanggal 4 Maret 2021 Jo. Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir tanggal 3 Juni. 2021. Putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 1 Juli 2021, diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Muhammad Luthfan Hadi Darus, SH selaku Hakim Ketua Majelis, M. Muchsin Alfahrasi Nur, S.H, dan Fuady Primaharsa, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh Harperiyani Effendi, SH Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Bireuen, dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, tanpa dihadiri oleh Kuasa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.-

Hakim Anggota

Hakim Ketua

d.t.o

d.t.o

M. Muchsin Alfahrasi Nur, S.H

Muhammad Luthfan Hadi Darus, S.H

d.t.o

Fuady Primaharsa, SH

Panitera Pengganti

d.t.o

Harperiyani Effendi, SH

Perincian biaya:

- |                     |    |                |
|---------------------|----|----------------|
| 1. Pendaftaran..... | Rp | 30.000,00,-    |
| 2. Pemberkasan..... | Rp | 70.000,00,-    |
| 3. Panggilan.....   | Rp | 2.427.000,00,- |

Halaman 48 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. PNBP Panggilan.....	Rp	70.000,00,-
5. Pemeriksaan Setempat .....	Rp	1.200.000,00,-
6. Redaksi.....	Rp	10.000,00,-
7. Materai.....	Rp	10.000,00,-
8. Biaya leges.....	Rp	<u>10.000,00,-</u>
Jumlah		Rp3.827.000,00 ( <i>tiga juta delapan ratus dua puluh tujuh ribu rupiah</i> )-

Halaman 49 dari 49 Putusan Perdata Gugatan Nomor 13/Pdt.G/2020/PN Bir

#### Disclaimer

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