



PUTUSAN
Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Meureudu yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

NURUL HIKMAH, bertempat tinggal di Jalan Dahlia Dusun T T Dipulo Gampoung Lampulo Kecamatan Kuta Alam Kota Banda Aceh Provinsi Aceh, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Zulfan, S.H., Akhyar Saputra, S.H., M.H., Rudi Syahputra, S.H., dan Rizky Prayoga, S.H., beralamat di Jalan Al Hidayah No.7 Gampoung Lamteumen Timur Kecamatan Jaya Baru Kota Banda Aceh berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Maret 2024, sebagai **Penggugat**;

lawan:

MADJID ABDULLAH, bertempat tinggal di Gampoung Mesjid Tuha Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh, sebagai **Tergugat I**;

MARZUKI, bertempat tinggal di Gampoung Meunasah Lhok Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh, sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas yang bersangkutan ;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 April 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Meureudu pada tanggal 25 April 2024 dalam Register Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn, telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan dalil-dalil sebagai berikut:

Halaman 1 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa sekira awal tahun 2020, antara Tergugat I dengan Tergugat II telah terjadi kesepakatan pembangunan 6 (enam) pintu Rumah Toko (Ruko) diatas tanah milik Tergugat I, yang terletak di Gampoung Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatas dengan Mulyadi
- Sebelah timur berbatas dengan Jalan Meureudu.
- Sebelah Selatan berbatas dengan A. Madjid Abdullah.
- Sebelah Barat berbatas dengan Ani Bagek.

Dan Tergugat II sebagai orang yang membangun/mendirikan 6 (enam) pintu Rumah Toko (Ruko) dimaksud dan Tergugat II yang menanggung seluruh biaya-biaya yang timbul dalam melaksanakan pembangunan tersebut dengan sistim bagi hasil, dimana Tergugat I selaku pemilik tanah mendapatkan 3 (tiga) unit Rumah Toko (Ruko) terhitung dari sebelah selatan, sedangkan Tergugat II selaku pihak yang membangun mendapatkan 3 (tiga) unit Rumah Toko (Ruko) terhitung dari sebelah Utara.

2. Bahwa terhadap kesepakatan pembangunan 6 (enam) pintu Rumah Toko (Ruko) diatas tanah milik Tergugat I yang dilaksanakan/dibangun oleh Tergugat II dengan sistim bagi hasil, antara Tergugat I dengan Tergugat II telah mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian kerjasama sebagaimana tertuang didalam Perjanjian Pembangunan Rumah Toko dan Penentuan Bagian tanggal 10 April 2020, dan telah dilakukan Pembukuan dan Pendaftaran Surat Dibawah Tangan, Nomor: 368/pdf-Adt/Not-SN/IV/2020, tanggal 15 April 2020 pada Notaris Siti Nurmawani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Pidie Jaya.

3. Bahwa menindaklanjuti Perjanjian Bangun Bagi Hasil antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana tertuang didalam Perjanjian Pembangunan Rumah Toko dan Penentuan Bagian tanggal 10 April 2020, maka Tergugat II selaku pihak yang membangun telah menindaklanjuti isi perjanjian dimaksud dengan membangun 6 (enam) pintu Rumah Toko (Ruko) sekaligus dengan seluruh biaya yang timbul

Halaman 2 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



dalam pelaksanaan pembangunan 6 (enam) pintu Rumah Toko (Ruko) ditanggung oleh pihak Tergugat II, termasuk biaya pembuatan gambar rencana, biaya mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari pihak yang berwenang, dan biaya-biaya lainnya yang timbul dalam proses pelaksanaan pembangunan tersebut.

4. Bahwa sekitar bulan April Tahun 2020, pada saat pembangunan 6 (enam) pintu Rumah Toko (Ruko) sedang dilaksanakan oleh Tergugat II, dimana tingkat kemajuan pelaksanaan Pembangunan Rumah Toko (Ruko) yang lebih kurang pembangunan Rumah Toko (ruko) tersebut telah mencapai progress 20%, kemudian Tergugat II menawarkan untuk menjual 1 (satu) pintu Rumah Toko (Ruko) berikut tanah tapak dan tanah perkarangan yang berada terhitung Pintu Kedua dari arah utara yang menjadi bagian Hak milik Tergugat II (Pihak Kedua) kepada Penggugat, dan atas tawaran penjualan tersebut Penggugat merasa tertarik dan berminat untuk membeli 1 (satu) pintu Rumah Toko yang ditawarkan oleh Tergugat II. Sehingga terjadi kesepakatan Jual Beli antara Tergugat II dengan Penggugat terhadap 1 (satu) pintu Rumah Toko berikut tanah tapak dan tanah perkarangan dengan total harga sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), dimana Jual Beli tersebut dilakukan terhadap 1 (satu) pintu Rumah Toko berikut tanah tapak dan tanah perkarangan yang terletak di Gampoung Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatas dengan Muhammad Ridha.
- Sebelah timur berbatas dengan Jalan Raya Pulo-Meureudu.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Madjid/Mulyadi.
- Sebelah Barat berbatas dengan Ani Bagek.

5. Bahwa dengan terjadinya kesepakatan Jual Beli 1 (satu) pintu Rumah Toko antara Penggugat dan Tergugat II sebagaimana dimaksud didalam Posita Poin 4 (empat) diatas, maka Penggugat telah menyerahkan sejumlah uang kepada Tergugat II sebagaimana Komitmen dalam Jual Beli dimaksud sebesar Rp400.000.000,00 (empat Ratus juta Rupiah) yang dipergunakan oleh Tergugat II sebagai modal melanjutkan

Halaman 3 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



pembangunan, sehingga progress pembangunan 6 (enam) pintu Rumah Toko (Ruko) yang dilaksanakan oleh Tergugat II telah mencapai progress 70%, namun kemudian tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata Rumah Toko (Ruko) yang sedang dilakukan pembangunan oleh Tergugat II tersebut telah diambil alih oleh Tergugat I, dan pada saat ini Rumah Toko (Ruko) tersebut telah selesai dibangun 100%, termasuk Rumah Toko (Ruko) yang menjadi Hak Milik Penggugat berdasarkan Jual Beli dengan Tergugat II.

6. Bahwa adapun dasar Hak Tergugat II menjual 1 (satu) unit Rumah Toko (Ruko) yang terletak di Gampoung Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh kepada Penggugat adalah adanya Perjanjian Bangun Bagi Hasil antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagaimana tertuang didalam Perjanjian Pembangunan Rumah Toko dan Penentuan Bagian tanggal 10 April 2020, sebagaimana telah dilakukan Pembukuan dan Pendaftaran Surat Dibawah Tangan, Nomor: 368/pdf-Adt/Not-SN/IV/2020, tanggal 15 April 2020 pada Notaris Siti Nurmawani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Pidie Jaya. Dimana didalam Perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II ditegaskan yang pada pokoknya disebutkan; *"atas persetujuan Kedua Belah Pihak telah diberikan Izin untuk membangun/mendirikan 6 (enam) pintu Rumah Toko (Ruko) oleh Pihak Kedua (Tergugat I)", dan atas pembangunan 6 (enam) pintu Rumah Toko (Ruko) tersebut, "maka 3 (tiga) pintu bangunan rumah toko terhitung dari sebelah utara yang dibangun/didirikan tersebut menjadi Hak milik Tergugat I (Pihak Kedua)". Dan didalam pasal 6 Perjanjian tersebut pada pokoknya disebutkan: "... dimana Pihak Pertama dengan ini menyerahkan rumah Toko berikut tanah tapak dan tanah pekarangan yang 3 (tiga) pintu atau yang akan menjadi hak/milik Pihak Kedua kepada siapa saja yang bersedia membelinya dengan harga dan syarat-syarat serta perjanjian perjanjian yang ditetapkan atau dipandang baik oleh Pihak Kedua dan segala uang penjualan itu diterima oleh dan menjadi milik/kepunyaan Pihak Kedua sendiri tanpa pembayaran berupa apapun*

Halaman 4 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



juga lagi kepada pihak Pertama". Dan Penggugat telah meneliti isi perjanjian dimaksud, dengan Tegas disebutkan "Tergugat I memberi Kuasa Kepada Tergugat II", sehingga dapat disimpulkan Tergugat II mempunyai hak untuk menjual Objek Jual beli tersebut dan Penggugat haruslah dipandang sebagai Pembeli yang beriktikad baik.

7. Bahwa terhadap kesepakatan jual beli 1 (satu) unit Rumah Toko (Ruko) yang terletak di Gampoung Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh tersebut antara Penggugat dengan Tergugat II telah dibuat suatu perjanjian jual beli yang dituangkan dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 11 Mei 2020, dimana Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dibuat dihadapan Notaris Siti Nurmawani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Pidie Jaya. Dan juga telah dilakukan Pengesahan Tanda Tangan Surat Dibawah Tangan Nomor: 204/Peng-Tt/Not-SN/V/2020, hari Selasa tanggal 12-05-2020 oleh Siti Nurmawani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Pidie Jaya.

8. Bahwa pada saat terjadi kesepakatan Jual Beli 1 (satu) unit Rumah Toko (Ruko) yang terletak di Gampoung Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh antara Penggugat dengan Tergugat II, turut diketahui oleh Tergugat I sebagai pemilik tanah yang terikat dalam satu perjanjian dengan Tergugat II dalam suatu Perjanjian Pembangunan Rumah Toko dan Penentuan Bagian tanggal 10 April 2020, dan diakui oleh Tergugat I bahwa Rumah Toko (Ruko) yang dijual kepada Penggugat oleh Tergugat II adalah bahagian yang menjadi Hak Milik Tergugat II. Dan Tergugat I tidak pernah mengajukan keberatan (komplin) terhadap jual beli Rumah Toko (Ruko) dimaksud yang dilakukan oleh Tergugat II dengan Penggugat.

9. Bahwa pada saat Penggugat melakukan jual beli Objek perkara dengan Tergugat II, tidak pernah ada pemberitahuan baik dari Tergugat I maupun Tergugat II mengenai Pembatalan Perjanjian Pembangunan Rumah Toko dan Penentuan Bagian antara Tergugat I dengan Tergugat II kepada Penggugat, sehingga berdasarkan Perjanjian tersebut Tergugat II

Halaman 5 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



adalah sebagai Pihak Penerima Kuasa dari Tergugat I, dan juga Tergugat II adalah Pemegang Hak Milik yang sah atas Objek Jual Beli, oleh karenanya Penggugat haruslah dipandang sebagai Pembeli yang Beritikad Baik, sebagaimana dimaksud didalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor. 1230 K/Sip/1980, dengan kaedah hukum: *"bahwa itikad baik dapat dilihat dari ketidaktahuan Pembeli mengenai telah dicabutnya Surat Kuasa oleh Pemilik Asal, sehingga Pembeli juga tidak mengetahui bahwa pemegang kuasa (Penjual) sebenarnya tidak berwenang menjual. Dalam hal pencabutan Surat Kuasa, Pemilik Asal dianggap berkewajiban untuk segera memastikan agar pihak-pihak yang mungkin membeli tanahnya dapat mengetahui hal itu. Ketidaktahuan pembeli beritikad baik akan pencabutan Surat Kuasa, akan membuatnya dilindungi secara hukum untuk mempertahankan tanah yang telah dibelinya dari gugatan Pemilik Asal"*.

10. Bahwa menindaklanjuti kesepakatan Jual Beli antara Tergugat II dengan Penggugat terhadap 1 (satu) pintu Rumah Toko berikut tanah tapak dan tanah perkarangan yang terletak di Gampoung Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh sebagaimana dimaksud, maka antara Penggugat dan Tergugat II telah membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB), dimana Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dibuat dihadapan Notaris Siti Nurmawani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Pidie Jaya. Dan juga telah dilakukan Pengesahan Tanda Tangan Surat Dibawah Tangan Nomor: 204/Peng-Tt/Not-SN/V/2020, hari Selasa tanggal 12-05-2020 oleh Siti Nurmawani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Pidie Jaya, dan kemudian Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik didalam Jual Beli tersebut telah melakukan pembayaran secara bertahap kepada Tergugat II, dimana pembayaran tersebut dilakukan yaitu;

- Tanggal 24 April 2020, untuk Pembayaran tahap Pertama (Tahap I) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
- Tanggal 30 April 2020, untuk Pembayaran tahap Ke-dua (Tahap II) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

Halaman 6 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanggal 12 Mei 2020, untuk Pembayaran tahap Ke-tiga (Tahap III) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).
- Tanggal 14 Mei 2020, untuk Pembayaran tahap Ke-empat (Tahap IV) sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

Sehingga total pembayaran atas pembelian 1 (satu) pintu Rumah Toko berikut tanah tapak dan tanah perkarangan yang terletak di Gampoung Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh yang telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat II sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), sedangkan sisa pembayaran sebagaimana yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat II yaitu sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) akan diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat II setelah pembangunan Objek jual beli tersebut selesai dan Tergugat II menyerahkan Kunci kepada Penggugat.

11. Bahwa terhadap uang pembayaran atas pembelian 1 (satu) pintu Rumah Toko berikut tanah tapak dan tanah perkarangan yang telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat II, dikarenakan pada saat penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat II sedang dalam proses pelaksanaan pembangunan 6 (enam) pintu Rumah Toko (Ruko) sebagaimana dalam perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II, maka uang yang diserahkan oleh Penggugat telah dipergunakan oleh Tergugat II untuk biaya pembangunan 6 (enam) pintu Rumah Toko (Ruko) tersebut.

12. Bahwa Penggugat selaku pembeli yang beriktikad baik kemudian menanyakan kemajuan Pembangunan Objek Jual Beli berupa 1 (satu) pintu Rumah Toko berikut tanah tapak dan tanah perkarangan yang terletak di Gampoung Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh kepada Tergugat II dalam kapasitas sebagai penjual sekaligus Pengembang (Developer) yang membangun Objek Jual Beli tersebut, dikarenakan Penggugat ingin melunasi sisa pembayaran atas kesepakatan jual beli tersebut kepada Tergugat II yaitu sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), namun Penggugat sangat

Halaman 7 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



terkejut mendengar jawaban dari Tergugat II yang mengatakan Objek Jual Beli berupa 1 (satu) pintu Rumah Toko berikut tanah tapak dan tanah perkarangan yang terletak di Gampoung Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat II telah dikuasai oleh Tergugat I secara sepihak, yang mengakibatkan Tergugat II tidak dapat menyerahkan Objek Jual Beli yang berupa 1 (satu) pintu Rumah Toko berikut tanah tapak dan tanah perkarangan tersebut kepada Penggugat pada saat ini, sehingga Penggugat merasa sangat dirugikan.

13. Bahwa sekira tahun 2022, ketika Objek Jual Beli berupa 1 (satu) pintu Rumah Toko berikut tanah tapak dan tanah perkarangan yang terletak di Gampoung Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh telah selesai dibangun, Penggugat ada menghubungi kembali baik Tergugat II selaku Penjual maupun Tergugat I yang menguasai Objek Jual Beli tersebut untuk membicarakan penyerahan Objek Jual Beli tersebut kepada Penggugat, dan Penggugat akan melakukan pembayaran lunas sisa pembayaran sebagaimana yang telah disepakati didalam Perjanjian Jual Beli, namun Tergugat I tidak mau menyerahkan Objek Jual beli tersebut dengan mengatakan Objek Jual beli dimaksud adalah miliknya, sehingga Tergugat II tidak dapat menyerahkan Objek Jual Beli kepada Penggugat sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian Jual Beli yang telah tertuang didalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris Siti Nurmawani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Pidie Jaya. Dan juga telah dilakukan Pengesahan Tanda Tangan Surat Dibawah Tangan Nomor: 204/Peng-Tt/Not-SN/V/2020, hari Selasa tanggal 12-05-2020 oleh Siti Nurmawani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Pidie Jaya.

14. Bahwa terhadap tindakan Tergugat I yang menguasai Objek Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II, yang seharusnya telah menjadi milik Penggugat setelah selesai dibangun dan penggugat segera melunasi kekurangan pembayaran atas jual beli tersebut yaitu sebesar

Halaman 8 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), yang dilakukan secara paksa dan melawan hukum, dan Tergugat II yang tidak dapat menyerahkan Objek Jual Beli setelah selesai dibangun kepada Penggugat karena telah dikuasai secara paksa dan secara melawan hukum oleh Tergugat I, Penggugat sudah berulang kali mencoba untuk diselesaikan baik secara kekeluargaan maupun melalui Keuchik Gampoung Beurawang Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya A/n Rahmadi, namun Tergugat I tidak pernah mau melepaskan Objek Jual Beli yang seharusnya menjadi milik sah Penggugat yang dikuasainya sampai dengan saat ini. Dan sampai gugatan ini kami ajukan, Tergugat I malah telah menyewakan rumah Toko tersebut kepada pihak lain;

15. Bahwa Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh Hukum sebagaimana yang diatur didalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 TAHUN 2012, berdasarkan Hasil Rapat kamar perdata MARI yang diselenggarakan pada tanggal 14 s.d. 16 Maret 2011, pada angka IX disebutkan: *"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak"*, demikian juga didalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, sesuai dengan hasil kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014, dimana Kreteria Pembeli beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

- a) Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
 - Pembelian Tanah melalui pelelangan umum, atau Pembelian Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).
 - Pembelian terhadap Tanah milik adat yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:

Halaman 9 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).

- Didahului dengan penelitian mengenai status Tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b) Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek Tanah yang diperjanjikan, antara lain: Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau Terhadap objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau Terhadap Tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dari riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

16. Bahwa terhadap tindakan Tergugat I yang menguasai 1 (satu) pintu Rumah Toko berikut tanah tapak dan tanah perkarangan yang terletak di Gampoung Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh milik Penggugat berdasarkan Jual Beli dengan Tergugat II secara sepihak dan dengan cara melawan hukum oleh Tergugat I, telah menimbulkan kerugian baik secara materil maupun kerugian secara Immateril bagi Penggugat, yang kerugian-kerugian tersebut dapat Penggugat uraikan sebagai berikut:

16.1. Kerugian Materiil,

Pada saat ini 1 (satu) pintu Rumah Toko berikut tanah tapak dan tanah perkarangan yang terletak di Gampoung Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh milik Penggugat telah disewakan kepada pihak lain oleh Tergugat I tanpa seizin penggugat, dengan nilai sewa sebesar Rp25.000.000,00 /Tahun, sejak bulan januari 2022 sampai dengan Januari 2024 (2 Tahun).



Sehingga total jumlah kerugian materiil yang diderita oleh penggugat sebesar Rp25.000.000,00 X 2 Tahun = Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

16.2. Kerugian Immateriil.

Bahwa akibat penguasaan 1 (satu) pintu Rumah Toko berikut tanah tapak dan tanah perkarangan yang terletak di Gampoung Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh milik Penggugat oleh Tergugat I secara tidak sah dan Melawan Hukum, telah mengganggu pikiran dan kinerja Penggugat selaku Aparatur Negara, sehingga sudah sepatutnya Tergugat I dihukum untuk membayar kerugian Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp 200.000.000,00 (*dua ratus juta rupiah*).

17. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan Penggugat tidak menjadi Gugatan yang sia-sia (*illusoir*), dan agar Para Tergugat mematuhi dan atau melaksanakan Putusan Perkara *a quo*, maka Penggugat memohon agar diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas 1 (satu) pintu Rumah Toko berikut tanah tapak dan tanah perkarangan yang terletak di Gampoung Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatas dengan Muhammad Ridha.
- Sebelah timur berbatas dengan Jalan Raya Pulo-Meureudu.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Madjid/Mulyadi.
- Sebelah Barat berbatas dengan Ani Bagek.

18. Bahwa untuk menjamin Para Tergugat mematuhi dan melaksanakan putusan perkara *a quo*, Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (*satu juta rupiah*) perhari keterlambatan melaksanakan putusan perkara *a quo* setelah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijs*) secara tanggung renteng.

19. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat di dukung oleh bukti-bukti yang kuat dan sah, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Meureudu, Cq Ketua Dan Anggota Majelis Hakim dalam perkara *a*

Halaman 11 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



quo agar menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum.

20. Bahwa mengingat Gugatan ini timbul dikarenakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat I, maka wajar apabila Tergugat I di Hukum membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Berdasarkan uraian di dalam posita tersebut di atas mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Meureudu dapat kiranya mengadili perkara ini dan memberikan putusan sebagai berikut ;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan demi hukum Perjanjian Pembangunan Rumah Toko dan Penentuan Bagian tanggal 10 April 2020, sebagaimana telah dilakukan Pembukuan dan Pendaftaran Surat Dibawah Tangan, Nomor: 368/pdf-Adt/Not-SN/IV/2020, tanggal 15 April 2020 pada Notaris Siti Nurmawani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Pidie Jaya, yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II, sah dan mempunyai Kekuatan Hukum serta mengikat Para Pihak.
3. Menyatakan demi hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris Siti Nurmawani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Pidie Jaya. Dan juga telah dilakukan Pengesahan Tanda Tangan Surat Dibawah Tangan Nomor: 204/Peng-Tt/Not-SN/V/2020, hari Selasa tanggal 12-05-2020 oleh Siti Nurmawani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Pidie Jaya, yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat II, sah dan mempunyai Kekuatan Hukum serta mengikat Para Pihak.
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik dan harus dilindungi oleh Hukum berdasarkan Undang-Undang.
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang menguasai secara paksa tanah dan bangunan Objek Jual beli antara Pengugat dengan Tergugat II tanpa seizin Penggugat, adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH).
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah dan bangunan Objek Jual Beli sebagaimana yang termuat didalam Perjanjian

Halaman 12 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris Siti Nurmawani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Pidie Jaya. Dan juga telah dilakukan Pengesahan Tanda Tangan Surat Dibawah Tangan Nomor: 204/Peng-Tt/Not-SN/V/2020, hari Selasa tanggal 12-05-2020 oleh Siti Nurmawani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Pidie Jaya, berupa 1 (satu) pintu Rumah Toko berikut tanah tapak dan tanah perkarangan yang terletak di Gampoung Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatas dengan Muhammad Ridha.
- Sebelah timur berbatas dengan Jalan Raya Pulo-Meureudu.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Madjid/Mulyadi.
- Sebelah Barat berbatas dengan Ani Bagek.

Kepada Penggugat dengan kondisi telah selesai 100% dibangun dan tanpa ikatan apapun dengan Pihak Ketiga.

7. Menyatakan Penggugat mempunyai hutang (siswa pembayaran) kepada Tergugat II sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

8. Menyatakan memberikan izin kepada Penggugat untuk mengurus Sertifikat Hak Milik Atas nama Penggugat melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Pidie Jaya terhadap 1 (satu) pintu Rumah Toko berikut tanah tapak dan tanah perkarangan yang terletak di Gampoung Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh, dengan batas-batas:

- Sebelah utara berbatas dengan Muhammad Ridha.
- Sebelah timur berbatas dengan Jalan Raya Pulo-Meureudu.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Madjid/Mulyadi.
- Sebelah Barat berbatas dengan Ani Bagek.

9. Menghukum Tergugat I untuk melakukan pemecahan Hak dan melakukan balik nama dalam bentuk Sertifikat Hak Milik terhadap Objek Perkara yang berupa 1 (satu) pintu Rumah Toko berikut tanah tapak dan tanah perkarangan yang terletak di Gampoung Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh, dengan batas-batas:

Halaman 13 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn

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)



- Sebelah utara berbatas dengan Muhammad Ridha.
- Sebelah timur berbatas dengan Jalan Raya Pulo-Meureudu.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Madjid/Mulyadi.
- Sebelah Barat berbatas dengan Ani Bagek.

Untuk dan atas nama Penggugat.

10. Menghukum Tergugat I untuk membayar Kerugian Materiil maupun Kerugian Immateriil kepada Penggugat, yaitu;

10.1. Kerugian Materiil:

Berupa uang sewa Rumah Toko (Ruko) dalam perkara Aquo selama 2 Tahun yang tidak diserahkan oleh Tergugat I kepada penggugat sebesar Rp25.000.000,00 x 2 Tahun = Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

10.2. Kerugian Immateriil.

Akibat penguasaan 1 (satu) pintu Rumah Toko berikut tanah tapak dan tanah perkarangan yang terletak di Gampoung Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh milik Penggugat oleh Tergugat I secara tidak sah dan Melawan Hukum, telah mengganggu pikiran dan kinerja Penggugat selaku Aparatur Negara, sehingga sudah sepatutnya Tergugat I dihukum untuk membayar kerugian Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah).

11. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) yang akan atau diletakkan terhadap 1 (satu) pintu Rumah Toko berikut tanah tapak dan tanah perkarangan yang terletak di Gampoung Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh, dengan batas-batas :

- Sebelah utara berbatas dengan Muhammad Ridha.
- Sebelah timur berbatas dengan Jalan Raya Pulo-Meureudu.
- Sebelah Selatan berbatas dengan Madjid/Mulyadi.
- Sebelah Barat berbatas dengan Ani Bagek.

12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp1.000.000,00 /hari (satu juta rupiah per

Halaman 14 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



hari) atas keterlambatan melaksanakan putusan perkara a quo setelah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijs*) secara tanggung renten.

13. Menyatakan putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet* (perlawanan) atau lainnya;

14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya, atau *Ex Aquo Et Bono*.

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat menghadap Kuasanya tersebut, dan Para Tergugat, masing-masing menghadap sendiri;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Arif Kurniawan, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Meureudu, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 12 Juli 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat II diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik dan Tergugat II menyatakan bersedia untuk melaksanakan persidangan secara elektronik, namun terhadap Tergugat I tidak dapat dimintakan persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik karena Tergugat I tidak hadir dalam persidangan untuk itu, oleh karena itu Majelis Hakim menyatakan Tergugat I dianggap tidak bersedia melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan Gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut, Tergugat I tidak menyampaikan jawabannya walaupun sudah diberikan kesempatan

Halaman 15 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk itu, dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Tergugat II

1. Bahwa pada pokoknya sebahagian besar dalil gugatan Penggugat adalah benar sebagaimana yang disampaikan didalam Gugatan Penggugat, sebagaimana secara tegas Tergugat II sampaikan dalam Jawaban Gugatan ini;

2. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat nomor 1 s/d 3 adalah benar adanya, dimana antara Tergugat I dan Tergugat II ada dilakukan Perjanjian Kerjasama bangun Bagi Hasil berupa pembangunan 6 (enam) unit Rumah Toko (Ruko) diatas tanah milik Tergugat I dan Tergugat II selaku pihak Pembangun, sebagaimana tertuang didalam Perjanjian Pembangunan Rumah Toko dan Penentuan Bagian tanggal 10 April 2020, dan telah dilakukan Pembukuan dan Pendaftaran Surat Dibawah Tangan, Nomor : 368/pdf-Adt/Not-SN/IV/2020, tanggal 15 April 2020 pada Notaris Siti Nurmawani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Pidie Jaya, dengan sistem bagi hasil yaitu 3 Pintu untuk Hak Tergugat I (Pemilik tanah) dan 3 Pintu dari arah Utara untuk Hak saya (Tergugat II) selaku Pembangun/Developer.

3. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada poin Nomor 4 s/d 8 tersebut adalah benar, bahwa saya ada menjual 1 (satu) Pintu Rumah Toko (RUKO) yang menjadi hak saya sesuai dengan Perjanjian bagi hasil sebagaimana poin nomor 2 diatas, kepada Penggugat seharga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah), yaitu 1 (satu) pintu Rumah Toko berikut tanah tapak yang berada tepat di pintu ke dua dari arah utara, yang terletak di Gampong Dayah Timur Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh, dengan batas-batas :

- Sebelah utara berbatas dengan Mummad Ridha
- Sebelah timur berbatas dengan Jalan Raya Pulo-Meureudu
- Sebelah selatan berbatas dengan Madjid/Mulyadi
- Sebelah barat berbatas dengan Ani Bagek

Halaman 16 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn

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)



Sebagaimana perjanjian jual beli antara saya dengan Penggugat telah tertuang dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 11 Mei 2020, dimana Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dibuat dihadapan Notaris Siti Nurmawani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Pidie Jaya. Dan juga telah dilakukan Pengesahan Tanda Tangan Surat Dibawah Tangan Nomor: 204/Peng-Tt/Not-SN/V/2020, hari Selasa tanggal 12-05-2020 oleh Siti Nurmawani, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kabupaten Pidie Jaya.

4. Bahwa sehubungan Jawaban poin 3 diatas maupun alasan (Posita) Gugatan Penggugat Nomor 10 bahwa benar faktanya Penggugat telah menyerahkan pembayaran secara bertahap kepada saya selaku Penjual terhadap 1 (satu) pintu Rumah Toko (Ruko) yang merupakan bagian dari hak saya, pembayaran bertahap oleh Penggugat yang saya terima pada tanggal berikut :

- Tahap 1, Pada tanggal 24 April 2024 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah)
- Tahap 2, Pada tanggal 30 April 2024 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah)
- Tahap 3, Pada tanggal 12 Mei 2024 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah)
- Tahap 4, Pada tanggal 14 Mei 2024 sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah)

Sehingga total yang sudah saya terima sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah), dan sisa Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) lagi akan diserahkan pada saat toko selesai.

5. Bahwa terhadap pembayaran yang telah diserahkan oleh Penggugat kepada saya telah saya gunakan untuk pembangunan Rumah Toko (Ruko) tersebut sampai dengan progres pembangunan keseluruhan 6 (enam) Pintu Rumah Toko (Ruko) telah mencapai 70 % (tujuh puluh persen), dan terhadap pembayaran yang diserahkan Penggugat tersebut ada juga saya menyerahkan uang tunai kepada Tergugat I sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), serta Jual Beli yang saya

Halaman 17 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



lakukan dengan Penggugat juga pada prinsipnya diketahui oleh Tergugat I, dan Tergugat I pun tidak mengajukan keberatan ataupun komplain karena memang 1 (satu) unit Pintu Rumah Toko tersebut memang merupakan hak/bagian saya selaku pengembang/developer.

6. Bahwa alasan (Posita) Gugatan Penggugat Nomor 12 dan 13 adalah benar yang pada pokoknya Tergugat I yang menguasai Objek Jual Beli antara saya dengan Penggugat pada saat progress pembangunan telah mencapai 70%, sehingga dalam hal ini, tidak hanya Penggugat saja yang dirugikan oleh Tergugat I karena tindakan menguasai obyek sengketa melainkan saya sendiri juga mengalami kerugian yang signifikan, karena pada saat Tergugat I menguasai obyek perjanjian bagi hasil tersebut termasuk objek jual beli saya dengan Penggugat terdapat barang-barang material bangunan yang baru saya masukkan berupa :

- 200 Sak Semen
- Besi ukuran 10 sebanyak 310 batang
- Pasir cor/ikat

Yang mana material-material tersebut serta alat-alat kerja yang berada dilokasi pekerjaan diambil oleh Tergugat I, dan pada saat itu Tergugat I langsung memerintahkan untuk menghentikan pekerjaan dan melarang tukang untuk bekerja lagi, dengan alasan saya sudah lari dan menelantarkan pekerjaan, sehingga terhadap perbuatan semena-mena Tergugat I, saya langsung menjumpai Tergugat I untuk mengajukan keberatan dengan mempertanyakan kenapa dihentikan?, yang dijawab oleh Tergugat I hanya menyampaikan: "pokoknya kamu jangan kerja lagi, karena kamu tidak punya uang", dan kemudian pembangunan diambil alih secara sepihak oleh Tergugat I.

7. Bahwa pada saat pembangunan Rumah Toko (Ruko) yang saya bangun masih berjalan, saya ada pergi ke Notaris Siti Nurmawani untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk pekerjaan pembangunan lain, dan Notaris meminta menandatangani surat yang diajukan kepada saya. Dan saya pun tidak membaca isi surat yang saya tanda tangani tersebut dan Notaris juga tidak memberitahukan isinya,

Halaman 18 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



bahkan saya tidak diberikan salinan surat yang saya tandatangani tersebut, sehingga saya tidak mengetahui isi surat yang saya tandatangani tersebut.

8. Bahwa saya baru mengetahui isi surat yang saya tanda tangani di Notaris Siti Nurmawani ketika saya menanyakan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut, pada saat ketika ada pertemuan di Polsek Mereudu bahwa Surat yang saya tandatangani tersebut merupakan Addendum Kontrak yang hanya mengubah pasal jangka waktu yaitu waktu pekerjaan ditarik mundur, dan tindakan Tergugat I tersebut sangat merugikan saya selaku Pengembang.

9. Bahwa saya pernah menyampaikan kepada Tergugat I, bagaimana toko ini diambil alih sedangkan saya masih bekerja membangun Rumah Toko (Ruko) yang kita perjanjikan, dan 1 (satu) unit Rumah Toko (Ruko) yang menjadi bahagian hak milik saya sudah saya jual kepada Penggugat. Namun dijawab oleh Tergugat I "pokoknya Toko saya tarik dan saya akan jumpai Penggugat selaku pembeli"

10. Bahwa benar terhadap pemutusan pekerjaan pembangunan Rumah Toko (Ruko) yang saya kerjakan berdasarkan perjanjian bagi hasil dengan Tergugat I secara sepihak oleh Tergugat I, dan tindakan Tergugat I yang menarik semua Rumah Toko (Ruko) yang menjadi bahagian hak milik saya selaku pengembang, termasuk Rumah Toko (Ruko) yang telah saya jual kepada Penggugat, tidak pernah saya beritahukan kepada Penggugat, karena saya tidak tahu adanya pemutusan pekerjaan dan tidak ada Surat peringatan dari Tergugat I kepada saya selaku pihak yang membangun sebelum Rumah Toko (Ruko) tersebut ditarik oleh Tergugat I.

11. Bahwa pada prinsipnya alasan dalam dalil Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah benar sebagaimana poin-poin diatas yang telah saya jelaskan sesuai fakta-fakta yang terjadi pada saat itu, dimana faktanya benar bahwa Penggugat dirugikan dan termasuk saya juga dirugikan oleh perbuatan Tergugat I yang menguasai seluruh pembangunan yang sudah saya kerjakan sampai dengan progress 70%

Halaman 19 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk salah satunya rumah toko yang sudah saya jual kepada Penggugat. Seharusnya berdasarkan progress pekerjaan yang saya laksanakan telah mencapai 70 %, maka berdasarkan modal kerja yang telah saya keluarkan untuk membangun rumah toko tersebut, walaupun saya tidak lagi mendapatkan bahagian 3 (tiga) unit Rumah Toko (Ruko) sebagaimana perjanjian diawal, setidaknya Tergugat I harus menyerahkan kepada saya selaku pembangun berdasarkan prosentase progress pekerjaan, sudah selayaknya diserahkan kepada saya berupa 2 (dua) unit Rumah Toko (Ruko). Sehingga saya dapat memenuhi kewajiban selaku penjual untuk menyerahkan Rumah Toko (Ruko) yang telah saya jual kepada Penggugat.

Demikian Jawaban Gugatan ini disampaikan, atas perhatian dan pertimbangannya saya mengucapkan terima kasih.

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat II telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan sita jaminan dalam perkara ini sebagaimana termuat dalam Surat Permohonan tanggal 7 Agustus 2024;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Perjanjian Pembangunan Rumah Toko dan Penentuan Bagian tanggal 10 April 2020 yang dilakukan pendaftaran pada Pembukuan dan Pendaftaran Surat di Bawah Tangan Nomor : 368/Pdf-Adt/Not-SN/IV/2020 oleh Notaris Siti Nurmawani, S.H., M.Kn., di Kabupaten Pidie Jaya pada hari Rabu tanggal 15 April 2020, yang pada pokoknya merupakan perjanjian antara Pihak Pertama, A. Madjid Abdullah, dengan Pihak Kedua, Marzuki, yang merupakan fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan diberi tanda P-1;
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 11 Mei 2020 yang dilakukan pengesahan oleh Notaris Siti Nurwawani, S.H., M.Kn., di Kabupaten Pidie Jaya dengan register Pengesahan Tanda Tangan Surat Di Bawah Tangan Nomor : 204/Peng-Tt/Not-SN/V/2020 pada hari Selasa tanggal 12 Mei 2020, yang pada pokoknya merupakan perjanjian antara Pihak

Halaman 20 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn

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)



Pertama Marzuki, dengan Pihak Kedua, Nurul Hikmah, yang merupakan fotokopi sesuai dengan aslinya dan diberi tanda P-2;

3. Kwitansi Pembayaran tanpa tanggal yang ditandatangani oleh Marzuki, yang pada pokoknya menerangkan telah diterima dari Nurul Hikmah uang sejumlah empat ratus juta rupiah untuk pembayaran Pembelian Ruko (Tahap I), yang merupakan fotokopi sesuai aslinya dan diberi tanda P-3;

4. Cetak Foto dengan judul Progres Pembangunan Ruko 17 April 2020, Progres Pembangunan Ruko 31 Agustus 2020, Progres Pembangunan Ruko 10 Maret 2021, Progres Pembangunan Ruko 7 Juni 2021, dan Tampak Fisik Pembangunan Ruko setelah Selesai, yang merupakan hasil cetak / *printout* foto tanpa pembanding dan diberi tanda P-4;

5. Cetak Tangkapan Layar Handphone, yang merupakan hasil cetak / *printout* foto tanpa pembanding dan diberi tanda P-5;

Menimbang bahwa Penggugat telah pula mengajukan saksi sebagai berikut :

1. Siti Nurmawani, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui adanya perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II dan antara Penggugat I dengan Tergugat II karena para pihak tersebut melakukan penandatanganan di hadapan saya selaku notaris;
- Bahwa Tergugat I dengan Tergugat II pernah membuat 2 (dua) perjanjian dibawah tangan yang didaftarkan pada kantor notaris saksi, yang perjanjian tersebut mengenai perjanjian bangun bagi dimana Tergugat I sebagai pemilik tanah terletak di Gampong Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya yang diatasnya dibangun bangunan berupa ruko sebanyak 6 (enam) unit dengan spesifikasi yang telah ditentukan dan Tergugat II sebagai orang yang melakukan pembangunan 6 (enam) unit ruko tersebut;
- Bahwa Tergugat I dengan Tergugat II memiliki 2 (dua) perjanjian mengenai bangun bagi tersebut, dimana perjanjian pertama

Halaman 21 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



dibuat pada awal tahun 2020 sedangkan perjanjian kedua atau addendum dibuat pada pertengahan tahun 2020;

- Bahwa perjanjian kedua atau addendum dibuat hanya mengenai perubahan tanggal pelaksanaan pembangunan 6 (enam) unit ruko tersebut;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menandatangani seluruh perjanjian tersebut dihadapan saksi langsung;
- Bahwa Saksi adalah orang yang membuat perjanjian antara Tergugat I dengan Tergugat II namun isinya adalah kemauan dari para pihak tersebut, dan Saksi sudah menjelaskan isi perjanjian tersebut kepada masing-masing pihak sebelum dilakukan penandatanganan dan didaftarkan pada buku register untuk itu dikantor notaris saksi;
- Bahwa perjanjian bangun bagi antara Tergugat I dengan Tergugat II juga mengatur tentang pembagian bangunan ruko kepada masing-masing pihak dengan jumlah 3 (tiga) unit ruko dengan ketentuan sebagaimana Pasal 6 perjanjian tersebut, kepada Tergugat II harus menyelesaikan terlebih dahulu pembangunan ruko bagian Tergugat I;
- Bahwa perjanjian bangun bagi antara Tergugat I dengan Tergugat II tidak memuat larangan untuk menjual, menyewakan atau mengalihkan masing-masing bagian unit ruko, dan Tergugat II telah memiliki kuasa jual berdasarkan perjanjian tersebut untuk menjual bagiannya kepada orang lain;
- Bahwa perjanjian bangun bagi telah mengatur waktu pembangunan ruko yang dilakukan oleh Tergugat II adalah 12 (dua belas) bulan, dan di perjanjian kedua atau addendum telah diperjanjikan tanggal pelaksanaannya;
- Bahwa perjanjian bangun bagi juga mengatur apabila dalam jangka waktu yang telah ditentukan pembangunan belum selesai maka akan dimusyawarahkan kembali;
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat I pernah membuat pengikatan jual beli dengan objek berupa 1 (satu) unit bangunan ruko

Halaman 22 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



beserta tanah, yang dibuat dalam akta dibawah tangan dan dilegalisasi oleh saksi selaku notaris;

- Bahwa objek pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II adalah salah satu bangunan ruko yang menjadi bagian Tergugat II dalam perjanjian bangun bagi antara Tergugat I dengan Tergugat II;
- Bahwa objek pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II telah diatur nominal harga jual di dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut tetapi Saksi lupa berapa nominal pastinya, dan saat perjanjian pengikatan tersebut dibuat, Saksi mengetahui bahwa Penggugat sudah melakukan pembayaran sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) kepada Tergugat I;
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat II tidak dapat membuat Akta Jual Beli saat itu karena persyaratan untuk membuat Akta Jual Beli belum terpenuhi antara lain seperti sertifikat atas tanah tersebut belum terbit;
- Bahwa Saksi mengetahui pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II belum dilanjutkan karena Tergugat II tidak dapat menyerahkan objek pengikatan jual beli kepada Penggugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui terhadap objek pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II saat ini telah memiliki sertifikat tanah hak milik dengan alas hak warisan atas nama Tergugat I karena Saksi yang membantu pengurusan sertifikat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemilik objek pengikatan jual beli antara Penggugat I dengan Tergugat II saat ini namun Saksi melihat objek pengikatan jual beli tersebut telah selesai serta ditempati oleh toko rias pengantin;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang melanjutkan pembangunan objek pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II;

Halaman 23 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Bukti Surat P-1, P-2, T.1-1, T.1-2, T.2-1, T.2-2, T.2-3 adalah perjanjian dibawah tangan yang didaftarkan serta dilegalisasikan di kantor notaris saksi;
- 2. Saidul Fikri, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi mengetahui antara Penggugat dengan Tergugat II ada melakukan jual beli 1 (satu) unit ruko yang terletak di Gampong Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya;
 - Bahwa Saksi adalah orang yang mengenalkan Penggugat kepada Tergugat II saat Penggugat berkeinginan membeli ruko disekitar tempat saksi tinggal;
 - Bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan pengikatan jual beli untuk pembelian 1 (satu) unit ruko karena Saksi sempat membawakan perjanjian pengikatan jual beli tersebut kepada Penggugat namun Saksi tidak mengetahui bagaimana kelanjutan dari pengikatan jual beli tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui isi dari pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II;
 - Bahwa pada saat Saksi membantu Penggugat dengan menyerahkan perjanjian pengikatan jual beli kepada Penggugat, kondisi 1 (satu) unit ruko tersebut sudah dibangun namun belum selesai;
 - Bahwa Saksi mengetahui Penggugat belum menerima 1 (satu) unit ruko tersebut walaupun saat ini 1 (satu) unit ruko yang diperjanjikan dalam pengikatan jual beli tersebut telah selesai;
 - Bahwa Saksi melihat 1 (satu) unit ruko yang diperjanjikan dalam pengikatan jual beli tersebut telah ditempati oleh usaha / toko rias pengantin namun Saksi tidak mengetahui siapa pemiliknya;
 - Bahwa Saksi pernah melihat 1 (satu) unit ruko yang diperjanjikan dalam pengikatan jual beli tersebut telah ditempati oleh usaha laundry sebelum ada usaha/toko rias pengantin tersebut;

Halaman 24 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn

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)



- Bahwa Saksi mengetahui dari Tergugat II bahwa ia adalah orang yang membangun 6 (enam) unit ruko di atas tanah milik Tergugat I dengan pembagian ruko yang dibangun tersebut masing-masing 3 (tiga) unit ruko;
- Bahwa Saksi mengetahui dari Tergugat II yang menjadi objek pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat II adalah 1 (satu) unit ruko dengan nomor urut dua dari arah utara diantara 6 (enam) unit ruko yang dibangun Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menyelesaikan pembangunan 6 (enam) unit ruko tersebut;
- Bahwa Saksi pernah diminta tolong oleh Penggugat untuk mengambil foto progres pembangunan 1 (satu) unit ruko yang diperjanjikan dalam pengikatan jual beli tersebut pada tahun 2021 dengan kondisi saat itu bangunan sudah dibangun lantai kedua namun belum ada pemasangan keramik dan pintu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Penggugat sudah melakukan pembayaran kepada Tergugat II;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya permasalahan mengenai jual beli 1 (satu) unit ruko tersebut antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II saat Saksi menghadiri panggilan dari Polsek Meureudu;
- Bahwa Saksi pernah melihat pembangunan 6 (enam) unit ruko tersebut sempat dilakukan pemagaran namun Saksi tidak mengetahui siapa yang melakukannya dan apa yang terjadi saat itu;

3. Rahmadi, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah Kepala Desa/ Geuchik di Gampong Meunasah Lhok tempat Tergugat II tinggal;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya permasalahan jual beli 1 (satu) unit ruko yang terletak di pinggir jalan kota meureudu antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II;

Halaman 25 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan tersebut karena Tergugat II meminta kepada saksi agar menjadi mediator kepada Penggugat dan Tergugat I untuk menyelesaikan masalah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui dari Penggugat bahwa ia telah membayar uang sejumlah Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) kepada Tergugat II untuk pembelian 1 (satu) unit ruko tersebut namun bangunan ruko tersebut tidak dapat diserahkan kepada Penggugat oleh Tergugat II karena Tergugat I sudah mengambil alih bangunan ruko tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui dari cerita Penggugat dan Tergugat II bahwa Tergugat II menjual 1 (satu) unit ruko tersebut karena bangunan ruko tersebut merupakan bagian dari Tergugat II dalam kerjasama pembangunan 6 (enam) unit ruko antara Tergugat I dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi sempat mendatangi Tergugat I pada tahun 2021 untuk membantu Penggugat dan Tergugat II yang berkeinginan agar dilakukan musyawarah/mediasi terkait permasalahan tersebut namun Tergugat I menyatakan ia tidak memiliki urusan dengan Penggugat, dan Tergugat I mengambil alih bangunan ruko tersebut karena Tergugat II tidak bisa menyelesaikan pembangunan ruko tepat waktu;

Menimbang bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Perjanjian Pembangunan Rumah Toko dan Penentuan Bagian tanggal 10 April 2020 yang dilakukan pendaftaran pada Pembukuan dan Pendaftaran Surat di Bawah Tangan Nomor : 368/Pdf-Adt/Not-SN/IV/2020 oleh Notaris Siti Nurawani, S.H., M.Kn., di Kabupaten Pidie Jaya pada hari Rabu tanggal 15 April 2020, pada pokoknya merupakan perjanjian antara Pihak Pertama, A. Madjid Abdullah, dengan Pihak Kedua, Marzuki, yang merupakan fotokopi sesuai aslinya dan diberi tanda T.1-1;
2. Adendum tanggal 12 Agustus 2020 yang dilakukan pendaftaran pada Pembukuan dan Pendaftaran Surat di Bawah Tangan Nomor : 399/Pdf-Adt/Not-SN/VIII/2020 oleh Notaris Siti Nurawani, S.H., M.Kn., di

Halaman 26 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Pidie Jaya pada hari Senin tanggal 24 Agustus 2020, yang pada pokoknya merupakan perjanjian antara Pihak Pertama, A. Madjid Abdullah, dengan Pihak Kedua, Marzuki, yang merupakan fotokopi sesuai aslinya dan diberi tanda T.1-2;

3. Surat perihal Undangan Untuk Dimintai Keterangan tanggal 22 Juni 2021 yang dikeluarkan oleh Kepolisian Daerah Aceh Resor Pidie Jaya Sektor Meureudu, yang pada pokoknya menerangkan Penyidik Pembantu Polsek Meureudu Polres Pidie Jaya mengundang Sdra. H. Majid untuk hadir dan memberikan keterangan di hadapan Iptu Muhammad Yunus, S.H., Kapolsek Meureudu, dan Bripka Dicki Fahrizal, Kanit Reskrim Polsek Meureudu, pada hari Kami tanggal 24 Juni 2021 pukul 10.00 WIB tempat Ruang Unit Reskrim Polsek Meureudu dalam proses penyelidikan terhadap dugaan tindak pidana penipuan yang dilaporkan Sdri. Nurul Hikmah di Desa Beurawang Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya, yang merupakan fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan diberi tanda T.1-3;

Menimbang bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi dan/atau ahli dalam persidangan;

Menimbang bahwa Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Perjanjian Pembangunan Rumah Toko dan Penentuan Bagian tanggal 10 April 2020 yang dilakukan pendaftaran pada Pembukuan dan Pendaftaran Surat di Bawah Tangan Nomor : 368/Pdf-Adt/Not-SN/IV/2020 oleh Notaris Siti Nurmawani, S.H., M.Kn., di Kabupaten Pidie Jaya pada hari Rabu tanggal 15 April 2020, yang pada pokoknya merupakan perjanjian antara Pihak Pertama, A. Madjid Abdullah, dengan Pihak Kedua, Marzuki, yang merupakan fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan diberi tanda T.2-1;
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 11 Mei 2020 yang dilakukan pengesahan oleh Notaris Siti Nurwawani, S.H., M.Kn., di Kabupaten Pidie Jaya dengan register Pengesahan Tanda Tangan Surat Di Bawah Tangan Nomor : 204/Peng-Tt/Not-SN/V/2020 pada hari Selasa tanggal 12 Mei 2020, yang pada pokoknya merupakan perjanjian antara Pihak

Halaman 27 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn

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)



Pertama Marzuki, dengan Pihak Kedua, Nurul Hikmah, yang merupakan fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan diberi tanda T.2-2;

3. Adendum tanggal 12 Agustus 2020 yang dilakukan pendaftaran pada Pembukuan dan Pendaftaran Surat di Bawah Tangan Nomor : 399/Pdf-Adt/Not-SN/VIII/2020 oleh Notaris Siti Nurmawani, S.H., M.Kn., di Kabupaten Pidie Jaya pada hari Senin tanggal 24 Agustus 2020, yang pada pokoknya merupakan perjanjian antara Pihak Pertama, A. Madjid Abdullah, dengan Pihak Kedua, Marzuki, yang merupakan fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dan diberi tanda T.2-3;

4. Kwitansi Pembayaran tanpa tanggal yang ditandatangani oleh H.A. Madjid, yang pada pokoknya menerangkan telah diterima dari Marzuki uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk pembayaran Panjar Kerja Sama Pembangunan 6 (enam) unit ruko, yang merupakan fotokopi sesuai aslinya dan diberi tanda T.2-4;

Menimbang bahwa Tergugat II telah pula mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Rusli Hasan, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah orang yang melakukan pembangunan 6 (enam) unit ruko di pinggir jalan arah ke kota Meureudu, dimana salah satu bangunan ruko tersebut menjadi objek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi adalah kepala tukang yang membangun 6 (enam) unit ruko tersebut berdasarkan perintah Tergugat II;
- Bahwa Saksi dipekerjakan oleh Tergugat II sejak bulan April tahun 2020 hingga bulan Februari tahun 2021 untuk membangun 6 (enam) unit ruko tersebut mulai dari awal pembangunan;
- Bahwa Saksi berhenti mengerjakan pembangunan 6 (enam) unit ruko tersebut pada bulan Februari tahun 2021 setelah Tergugat I melarang saksi bersama pekerja/tukang yang lain untuk melanjutkan pembangunan bangunan tersebut dengan alasan Tergugat I telah tidak bisa bekerja lagi;

Halaman 28 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I adalah pemilik tanah dimana tempat pembangunan 6 (enam) unit ruko tersebut, sedangkan Tergugat II adalah orang yang membangun bangunan ruko tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui dari Tergugat II mengenai pembagian 6 (enam) bangunan ruko yang dibangun diatas tanah Tergugat I yakni masing-masing Tergugat I dan Tergugat II memperoleh 3 (tiga) unit ruko berturut-turut dari arah Selatan ke Utara;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat II yang menyediakan seluruh bahan-bahan pembangunan untuk 6 (enam) unit ruko tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II untuk membangun 6 (enam) unit ruko tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui dari Tergugat II mengenai 3 (tiga) unit ruko bagiannya telah dijual kepada Sdr. Oja, Sdr. Dek Gam dan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga penjualan masing-masing unit ruko bagian Tergugat II tersebut;
- Bahwa Saksi telah melakukan proses pembangunan 6 (enam) unit ruko tersebut sekitar 70 % dengan kondisi 3 (tiga) unit ruko bagian Tergugat I sudah diplester, atas bangunan sudah dilakukan pengecoran dan tersedia kamar mandi;
- Bahwa Saksi tidak menyelesaikan pembangunan 6 (enam) unit ruko tersebut setelah Tergugat I melarang untuk melanjutkan pembangunan tersebut, dan Saksi tidak mengetahui siapa yang menyelesaikan pembangunan 6 (enam) unit ruko tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah mengalami pemberhentian pembangunan selama kurang lebih 8 (delapan) bulan sejak awal melakukan pembangunan 6 (enam) unit ruko tersebut, dan seluruh pembayaran upah pekerja /tukang selalu lancar selama itu;
- Bahwa bahan-bahan untuk pembangunan 6 (enam) unit ruko tersebut seperti semen, dan besi masih ada tertinggal di bangunan

Halaman 29 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



tersebut saat Saksi bersama pekerja/tukang lainnya memberhentikan pembangunan bangunan tersebut, namun Saksi tidak tahu bagaimana kelanjutan dari bahan-bahan tersebut;

2. Ummi Kalsum, dibawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah orang yang ikut membantu suami saksi yakni Saksi Rusli Hasan, yang melakukan pembangunan 6 (enam) unit ruko di pinggir jalan arah ke kota Meureudu, dimana salah satu bangunan ruko tersebut menjadi objek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi diberikan tugas oleh Saksi Rusli Hasan untuk mengawasi pembangunan 6 (enam) unit ruko tersebut;
- Bahwa Saksi membantu Saksi Rusli Hasan untuk mengawasi pembangunan 6 (enam) unit ruko tersebut sejak bulan April tahun 2020 hingga bulan Februari tahun 2021;
- Bahwa Saksi Rusli Hasan beserta pekerja/tukang lainnya berhenti mengerjakan pembangunan 6 (enam) unit ruko tersebut pada bulan Februari tahun 2021 setelah Tergugat I melarang para pekerja/tukang untuk melanjutkan pembangunan bangunan tersebut dengan alasan Tergugat I telah kabur;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I adalah pemilik tanah dimana tempat pembangunan 6 (enam) unit ruko tersebut, sedangkan Tergugat II adalah orang yang membangun bangunan ruko tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui dari Tergugat II mengenai pembagian 6 (enam) bangunan ruko yang dibangun diatas tanah Tergugat I yakni masing-masing Tergugat I dan Tergugat II memperoleh 3 (tiga) unit ruko berturut-turut dari arah Selatan ke Utara;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat II yang menyediakan seluruh bahan-bahan pembangunan untuk 6 (enam) unit ruko tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa biaya yang telah dikeluarkan oleh Tergugat II untuk membangun 6 (enam) unit ruko tersebut;

Halaman 30 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui dari Tergugat II mengenai 1 (satu) unit ruko bagiannya telah dijual kepada Penggugat namun Saksi tidak mengetahui berapa harga penjualan tersebut;
- Bahwa Saksi Rusli Hasan telah melakukan proses pembangunan 6 (enam) unit ruko tersebut sekitar 70 % dengan kondisi 3 (tiga) unit ruko bagian Tergugat I sudah diplesir, atas bangunan sudah dilakukan pengecoran dan tersedia kamar mandi, sebelum Tergugat I melakukan pelarangan untuk melanjutkan pembangunan tersebut;
- Bahwa Saksi Rusli Hasan tidak menyelesaikan pembangunan 6 (enam) unit ruko tersebut setelah Tergugat I melarang untuk melanjutkan pembangunan tersebut, dan Saksi tidak mengetahui siapa yang menyelesaikan pembangunan 6 (enam) unit ruko tersebut;
- Bahwa bahan-bahan untuk pembangunan 6 (enam) unit ruko tersebut seperti semen, dan besi masih ada tertinggal di bangunan tersebut saat para pekerja / tukang memberhentikan pembangunan bangunan tersebut, namun Saksi tidak tahu bagaimana kelanjutan dari bahan-bahan tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 6 September 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Pendahuluan / *Provisionil*

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat dalam perjanjian jual beli

Halaman 31 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn

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

terhadap barang berupa 1 (satu) pintu rumah toko (ruko) berikut tanah tapak dan tanah perkarangan yang terletak di Gampong Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh atau selanjutnya disebut Objek Perkara;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan Permohonan Sita Jaminan terhadap Objek Perkara berupa 1 (satu) pintu rumah toko (ruko) berikut tanah tapak dan tanah perkarangan yang terletak di Gampong Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh, dengan alasan terhadap objek perkara tersebut dikhawatirkan akan dialihkan kepada pihak ketiga maupun dilakukan perubahan bentuk tanah dan atau bangunan diatasnya oleh pihak Tergugat, yang terhadap permohonan sita tersebut Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang bahwa Sita Jaminan adalah suatu tindakan hukum yang diambil pengadilan mendahului pemeriksaan pokok perkara ataupun mendahului putusan. Seyogyanya suatu Permohonan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) tidak dapat diajukan dalam perkara sengketa hak milik kecuali dalam hal Objek Sita Jaminan yang dimintakan secara nyata adalah milik Pemohon Sita (*Revindicatoir Beslaag*), apabila dihubungkan dengan maksud dan tujuan gugatan penggugat dalam perkara ini maka objek perkara ini yang sekaligus objek permohonan sita merupakan pokok persengketaan dalam perkara ini dan belum dapat ditentukan kepemilikannya sebelum pokok perkara dipertimbangkan sedangkan Pemohon Sita/Penggugat selama persidangan tidak pernah mengajukan alat bukti yang mendukung terhadap alasan permohonan sita tersebut baik mengenai kekhawatiran atas perbuatan Tergugat untuk mengalihkan hak atas objek perkara maupun perubahan bentuk tanah dan bangunan atas objek perkara, oleh karena itu Majelis Hakim menilai permohonan sita tersebut harus ditolak karena tidak beralasan menurut hukum;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat dalam perjanjian jual beli

Halaman 32 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn

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)



terhadap barang berupa 1 (satu) pintu rumah toko (ruko) berikut tanah tapak dan tanah perkarangan yang terletak di Gampong Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh atau selanjutnya disebut Objek Perkara;

Menimbang bahwa Tergugat I tidak mengajukan jawaban dalam persidangan namun Tergugat I dalam tahapan persidangan menyangkal dalil pokok gugatan penggugat mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I atas Objek Perkara dengan alasan Kesepakatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II tidak ada kaitan dengan Tergugat I, dan Tergugat I menguasai Objek Perkara secara sah berdasarkan perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II;

Menimbang bahwa Tergugat II dalam jawabannya pada pokoknya telah mengakui seluruh dalil-dalil pokok gugatan penggugat;

Menimbang bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan Tergugat I yang menguasai Objek Perkara sekaligus merupakan Objek Kesepakatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat II, yang akibat perbuatan Tergugat I tersebut mengakibatkan Tergugat II tidak dapat menyerahkan objek kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat II tersebut kepada Penggugat;

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai formalitas gugatan berdasarkan fakta hukum yang ditemukan dalam persidangan;

Menimbang bahwa Objek Perkara yang dipersengketakan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah 1 (satu) rumah toko berikut tanah tapak dan tanah perkarangan dengan total harga Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) terletak di Gampong Dayah Timu Kecamatan Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh, yang batas-batasnya adalah sebelah utara berbatas Muhammad Ridha, sebelah timur berbatas dengan Jalan Raya Pulo-Meureudu, sebelah selatan berbatas dengan Madjid/Mulyadi, dan sebelah barat berbatas dengan Ani Bagek, yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana termuat dalam berita

Halaman 33 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



acara tanggal 6 September 2024 diketahui Objek Perkara yang telah dipastikan kesesuaiannya tersebut ternyata ditempati oleh pihak lain, yakni suatu usaha / toko dengan nama Ulviayana Wedding Gallery dimana pihak tersebut bukan merupakan Tergugat I maupun Tergugat II;

Menimbang bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Halaman 4 Sub B. Rumusan Kamar Perdata Nomor 1 huruf c telah menetapkan kaidah sebagai berikut :

“Dalam gugatan kepemilikan tanah, penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menguasai objek sengketa sedangkan penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai objek sengketa secara permanen atau dengan alas hak, merupakan gugatan kurang pihak ”

yang apabila dihubungkan dengan fakta hukum sebagaimana uraian diatas, maka secara nyata terdapat pihak yang menguasai objek perkara dan Penggugat tidak menariknya sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai apakah Penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui pihak lain yang secara nyata menguasai objek perkara tersebut guna menentukan apakah gugatan penggugat adalah gugatan yang kurang pihak atau tidak sebagaimana ketentuan tersebut di atas;

Menimbang bahwa setelah mencermati gugatan penggugat sebagaimana posita nomor 14 yang menyatakan sebagai berikut :

“... Dan sampai gugatan ini kami ajukan, Tergugat I malah telah menyewakan rumah Toko tersebut kepada pihak lain”

dan posita nomor 16 yang menyatakan sebagai berikut:

“ ...

16.1. Kerugian Materiil,

Pada saat ini 1 (satu) pintu Rumah Toko berikut tanah tapak dan tanah perkarangan yang terletak di Gampoung Dayah Timu Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Meureudu Kabupaten Pidie Jaya Provinsi Aceh milik Penggugat telah disewakan kepada pihak lain oleh Tergugat I tanpa seizin penggugat, dengan nilai sewa sebesar Rp25.000.000,00 /Tahun, sejak bulan Januari 2022 sampai dengan Januari 2024 (2 Tahun)

...

maka berdasarkan posita gugatan penggugat tersebut patut diduga Penggugat sejatinya telah mengetahui adanya pihak lain yang secara nyata menguasai objek perkara namun tidak turut disertakan sebagai para pihak dalam gugatan penggugat, oleh karena itu berdasarkan uraian tersebut Majelis Hakim menyimpulkan sejak awal Penggugat sudah patut diduga mengetahui adanya pihak lain yang secara nyata menguasai Objek Perkara sedangkan pihak tersebut tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan kurang pihak;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan Kurang Pihak sehingga gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok gugatan penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Halaman 35 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini sejumlah Rp1.160.000,00 (satu juta seratus enam puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Meureudu, pada hari Senin tanggal 14 Oktober 2024 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Meureudu Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn tanggal 25 April 2024, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 16 Oktober 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Yeni Suriani, S.Pd., S.H. Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Tergugat II secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, dan Tergugat I diberitahukan melalui surat tercatat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rahmansyah Putra Simatupang, S.H.

Samsul Maidi, S.H.,M.H.

Wahyudi Agung Pamungkas, S.H.

Panitera Pengganti,

Yeni Suriani, S.Pd., S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran Gugatan (PNBP) :	Rp30.000,00;
2. Biaya Proses :	Rp100.000,00;
3.....B :	Rp170.000,00;
biaya Panggilan :	
4.....B :	Rp30.000,00;
biaya PNBP Panggilan :	
5.....B :	Rp800.000,00;
biaya Pelaksanaan PS :	
6.....B :	Rp10.000,00;
biaya PNBP PS :	
7. Biaya Materai :	Rp10.000,00;

Halaman 36 dari 37 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2024/PN Mrn



8. Biaya Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp1.160.000,00;
(satu juta seratus enam puluh ribu rupiah)		