



PUTUSAN
Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Riza Rama Safitri binti Zainal Abidin. K, bertempat tinggal di Gampong Keude Krueng Sabee, Kecamatan Krueng Sabee, Kabupaten Aceh Jaya, Provinsi Aceh, Dalam hal ini diwakili kuasanya Muhammad Nasir, S.H. dan Murdani, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tapaktuan dengan Nomor WI.U10/7/Hk.02/2/2020, tanggal 24 Februari 2020. Advokat-Penasehat Hukum pada Law Office "Nasir Selian & Partners", beralamat di Jalan Nasional Tapaktuan-Blangpidie Nomor 84 Gampong Pawoh, Kecamatan Labuhanhaji, Kabupaten Aceh Selatan. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat.

Lawan:

Jasri Junaidi alias Udis, bertempat tinggal di Pasar Blang Kejeuren, Gampong Tutong, Kecamatan Labuhanhaji Barat, Kabupaten Aceh Selatan, Dalam hal ini diwakili kuasanya Rahmat, S.Sy.,CPCLE., Riki Yuniagara, S.H.I, M.H., dan Pujiaman, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Maret 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tapaktuan dengan Nomor WI.U10/13/Hk.02/3/2020, tanggal 18 Maret 2020 dan penambahan kuasa Zulkifli, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juli 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tapaktuan dengan Nomor WI.U10/20/Hk.02/7/2020, tanggal 9 Juli 2020 yang berkantor pada Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Advokasi dan Keadilan Aceh

Halaman 1 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(YLBH AKA) Distrik ABDYA, beralamat di Jalan Persada, Lr. Mane' Gantjeng No. 169 Gampong Kedai Siblah, Kecamatan Blangpidie, Kabupaten Aceh Barat Daya, Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

Cut Mawar, bertempat tinggal di Gampong Layung, Kecamatan Bubon, Kabupaten Aceh Barat, Dalam hal ini diwakili kuasanya Rahmat, S.Sy.,CPCLE., Riki Yuniagara, S.H.I, M.H., dan Pujiaman, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Maret 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tapaktuan dengan Nomor WI.U10/13/Hk.02/3/2020, tanggal 18 Maret 2020 dan penambahan kuasa Zulkifli, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juli 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tapaktuan dengan Nomor WI.U10/20/Hk.02/7/2020, tanggal 9 Juli 2020 yang berkantor pada Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Advokasi dan Keadilan Aceh (YLBH AKA) Distrik ABDYA, beralamat di Jalan Persada, Lr. Mane' Gantjeng No. 169 Gampong Kedai Siblah, Kecamatan Blangpidie, Kabupaten Aceh Barat Daya, Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatan tanggal 24 Februari 2020, yang telah didaftarkan secara online (e-filing) melalui e-court tanggal 25 Februari 2020 dan telah diverifikasi oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tapaktuan dengan Register Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn, tanggal 25 Februari 2020, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Halaman 2 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat merupakan Anak Kandung atau Ahli Waris dari Zainal Abidin. K (Alm), dan Yusnaini (Almh), berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor; 474/48/2019 tertanggal 04 Maret 2019 yang dikeluarkan oleh Keuchik Gampong Keude Krueng Sabee, Kecamatan Krueng Sabee, Kabupaten Aceh Jaya;
2. Bahwa Ibu Kandung Penggugat bernama Yusnaini (Almh) telah meninggal dunia/hilang pada tanggal 26 Desember 2004 pada saat terjadinya musibah gempa bumi dan tsunami yang melanda Aceh, berdasarkan Surat Keterangan Kematian Nomor; 470/47/2019 tertanggal 4 Maret 2019 yang dikeluarkan oleh Keuchik Gampong Keude Krueng Sabee, Kecamatan Krueng Sabee, Kabupaten Aceh Jaya;
3. Bahwa Ayah Kandung Penggugat bernama Zainal Abidin. K (Alm) telah meninggal dunia karena sakit pada tanggal 22 Maret 2013, berdasarkan Surat Keterangan Meninggal Dunia Nomor; 68/KBE-KU/III/AS/2019 tertanggal 1 Maret 2019 yang dikeluarkan oleh Keuchik Gampong Krueng Batee, Kecamatan Kluet Utara, Kabupaten Aceh Selatan;
4. Bahwa dengan meninggalnya ayah kandung Penggugat bernama Zainal Abidin. K (Alm) dan ibu kandung Penggugat bernama Yusnaini (Almh), maka Penggugat menjadi Yatim Piatu yang hidup menumpang bersama dengan saudaranya, sesuai dengan Surat Keterangan Yatim Nomor; 474/258/2019 tertanggal 9 Desember 2019 yang dikeluarkan oleh Keuchik Gampong Keude Krueng Sabee, Kecamatan Krueng Sabee, Kabupaten Aceh Jaya;
5. Bahwa semasa hidup ayah kandung Penggugat bernama Zainal Abidin. K (Alm), pada tahun 1995 pernah membeli satu (1) Pintu Keudai beserta dengan Tanahnya dengan ukuran Lebar 4 Meter dan Panjang 40 Meter (4 Meter x 40 Meter) milik Tgk. Haji Muctar Daut (Alm), yang terletak di Pasar Blang Kejeuren, Gampong Tutong, Kecamatan Labuhanhaji Barat, Kabupaten Aceh Selatan, sesuai dengan bukti Surat Jual Sah tertanggal 01 September 1995, dengan batas-batasnya sebagai berikut :
 - Utara berbatas dengan Jalan Raya (PU);
 - Selatan berbatas dengan Lueng Buangan/Parit;
 - Timur berbatas dengan Keudai Ganta Ali;
 - Barat berbatas dengan Keudai Hamdan.
6. Bahwa dengan terjadinya jual beli antara Ayah Kandung Penggugat bernama Zainal Abidin. K (Alm) dengan Tgk. Haji Muctar Daut (Alm),

Halaman 3 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn

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

- maka Satu (1) Pintu Keudai beserta dengan Tanahnya tersebut sah menjadi hak milik dari Zainal Abidin. K (Alm) Ayah Kandung Penggugat;
7. Bahwa setelah dibeli oleh Ayah Kandung Penggugat pada tahun 1995, Keudai tersebut lalu ditempati oleh Zainal Abidin. K (Alm), Yusnaini dan Penggugat selama lebih kurang tiga (3) tahun;
 8. Bahwa kemudian Keudai tersebut ditempati oleh Tergugat I bersama dengan keluarganya sejak tahun 1998 sampai dengan sekarang ini tahun 2020, dan tidak pernah membayar sewa sedikitpun kepada Penggugat;
 9. Bahwa Penggugat yang ditemani oleh Pamannya sudah berulang kali meminta secara baik-baik kepada Tergugat I agar supaya mengembalikan keudai tersebut kepada Penggugat karena Penggugat membutuhkan rumah sebagai tempat tinggalnya;
 10. Bahwa Penggugat melalui Pamannya sudah mengadukan persoalan ini kepada Keuchik Gampong Tutong, Kecamatan Labuhanhaji Barat agar supaya dapat menyelesaikan persoalan ini secara musyawarah adat;
 11. Bahwa Penggugat sudah berupaya sekuat tenaga untuk memperjuangkan hak-haknya terhadap Keudai tersebut, tetapi Tergugat I tidak beritikad baik dan selalu mengatakan tidak bersedia menyerahkan Keudai kepada Penggugat sebab Ayah Kandung Penggugat dahulunya memiliki hutang kepada Tergugat II;
 12. Bahwa Penggugat pernah mempertanyakan tentang hutang kepada ayahnya sebelum meninggal dunia, pada saat itu ayah Penggugat mengaku pernah meminjam emas sebanyak dua belas (12) manyam kepada Tergugat II (Cut Mawar) atau kakak kandung Tergugat I;
 13. Bahwa pada saat itu Ayah Kandung Penggugat menjelaskan hutang emas sebanyak dua belas (12) manyam kepada Tergugat II, sudah dibayar sebanyak delapan (8) manyam, dan masih tersisa sebanyak empat (4) manyam emas lagi;
 14. Bahwa terhadap hutang Ayah Kandung Penggugat tersebut, Penggugat akan membayar seluruhnya jika Keudai yang ditempati oleh Tergugat I dikembalikan kepada Penggugat, karena Penggugat akan menjual Keudai tersebut untuk membayar hutang Ayahnya, tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak bersedia menyerahkan keudai tersebut dan mengatakan Keudai tersebut milik mereka dan sudah mempunyai surat-suratnya;

Halaman 4 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn

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)



15. Bahwa karena Penggugat tidak sanggup menghadapi persoalan tersebut, lalu Penggugat memberikan Surat Kuasa tertanggal 10 Februari 2019 kepada Pamannya bernama Zaifuddin. K, lalu Zaifuddin. K mengirimkan Surat Sanggahan dan Keberatan tertanggal 16 September 2019 yang ditujukan kepada Bapak/Ibu Notaris di Tapaktuan dan tembusan ditujukan kepada BPN Kab.Aceh Selatan, Camat/PPAT Kec.Labuhanhaji Barat, dan Keuchik Gampong Tutong yang isinya melarang mengeluarkan surat, Akta dan Sertifikat terhadap Keudai milik Zainal Abidin. K (Alm) Ayah Kandung Penggugat;
16. Bahwa Penggugat telah berupaya sekuat tenaga untuk menyelesaikan sengketa Keudai ini secara damai dan musyawarah dengan mengadukan kepada Keuchik, tetapi sampai dengan sekarang ini tidak menghasilkan apa-apa dan Keudai hak milik Zainal Abidin. K (Alm) Ayah Kandung Penggugat tersebut masih dikuasai oleh Tergugat I tanpa hak dan melawan hukum;
17. Bahwa oleh karena Keudai hak milik Zainal Abidin. K (Alm) Ayah Penggugat tersebut telah dikuasai tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat I, sehingga Penggugat mengalami kerugian materiil dan kerugian immateriil;
18. Bahwa kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, jika dihitung dengan uang sekarang ini sebagai berikut:
 - a. Harga Sewa Keudai Pertahun @ Rp5.000.000,00 x 20 tahun = Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
 - b. Harga Keudai @ Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).Bahwa kerugian materiil seluruhnya adalah Rp100.000.000,00 + Rp250.000.000,00 = Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
19. Bahwa kerugian immateriil yang diderita oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, jika dihitung dengan uang sekarang ini sebagai berikut :
 - a. Rasa Malu dan Tertekan karena tidak dapat menguasai hak milik Ayah Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
20. Bahwa semua kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Penggugat tersebut harus dibayar lunas oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tunai kepada Penggugat;



21. Bahwa sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan bahwa, *"Tiap Perbuatan Melanggar Hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;
22. Bahwa oleh karena itu sangat beralasan menurut hukum kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Penggugat karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar secara lunas seluruh kerugian yang diderita oleh Penggugat;
23. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II bersedia memenuhi secara suka rela putusan ini, mohon agar supaya Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.100.000. (seratus ribu rupiah) setiap hari jika lalai dalam memenuhi putusan terhitung sejak putusan diucapkan;
24. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengetahui atau setidaknya-tidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan hukum dan keadilan yang berlaku karena jelas melanggar hak orang lain sehingga menimbulkan kerugian yang tidak sedikit;
25. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II kalau tidak segera dihentikan dan diselesaikan perkaranya, dikhawatirkan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi;
26. Bahwa agar Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat melakukan perbuatan hukum (jual beli, sewa menyewa dan sebagainya) kepada siapa-pun yang dapat menghilangkan hak-hak Penggugat terhadap Keudai tersebut. Maka Penggugat memohon Kepada Yang Mulia; Ketua Pengadilan Negeri Tapaktuan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar supaya meletakkan *Sita Jaminan (conservatoir beslag)* atas objek sengketa tersebut;
27. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, dengan ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia; Ketua Pengadilan Negeri Tapaktuan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memanggil kedua belah pihak untuk didengar dan diperiksa di muka pengadilan serta memutuskan sebagai hukum;
28. Bahwa timbulnya perkara ini akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka sudah selayaknya Tergugat I dan Tergugat II bertanggung jawab terhadap biaya yang timbul akibat perkara ini;

Halaman 6 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn



III.TUNTUTAN;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah Penggugat kemukakan di atas, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia; Ketua Pengadilan Negeri Tapaktuan c/q. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk dapat mengambil keputusan sebagai berikut;

Primair;

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum, satu (1) unit Keudai beserta dengan Tanahnya berukuran Luas 4 meter x 40 meter, yang terletak di Pasar Blang Kejeuren, Gampong Tutong, Kecamatan Labuhanhaji Barat, Kabupaten Aceh Selatan, dengan batas-batasnya sebagai berikut :
 - Utara berbatas dengan Jalan Raya (PU).
 - Selatan berbatas dengan Lueng Buangan/Parit.
 - Timur berbatas dengan Keudai Ganta Ali.
 - Barat berbatas dengan Keudai Hamdan.

Adalah sah secara hukum milik Zainal Abidin. K, sesuai dengan Surat Jual Sah tertanggal 1 September 1995;

3. Menyatakan bukti surat jual sah Tertanggal 1 September 1995 adalah adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk menyerahkan kepada Penggugat yaitu 1 (satu) unit Keudai beserta dengan Tanahnya yang berukuran luas 4 Meter x 40 Meter, yang terletak di Pasar Blang Kejeuren Gampong Tutong Kecamatan Labuhanhaji Barat Kabupaten Aceh Selatan, dengan batas-batasnya sebagai berikut :
 - Utara berbatas dengan Jalan Raya (PU).
 - Selatan berbatas dengan Lueng Buangan/Parit.
 - Timur berbatas dengan Keudai Ganta Ali.
 - Barat berbatas dengan Keudai Hamdan.
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Halaman 7 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn



8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya jika lalai dalam memenuhi putusan terhitung sejak putusan diucapkan;
9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya perkara yang ditimbulkan dalam persidangan ini;
10. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk patuh dan taat pada putusan ini;

Subsidair;

Jika Yang Mulia; Ketua Pengadilan Negeri Tapaktuan c/q. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II masing-masing menghadap sendiri dan didampingi Kuasanya masing-masing;

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 Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tapaktuan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 April 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

Dalam Eksepsi

Gugatan yang diajukan penggugat tidak tepat sasaran (*error in persona*)

1. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang menempatkan Jasri Junaidi alias Udis sebagai Tergugat I merupakan *Error In Persona*. Karena berdasarkan Surat Perjanjian Gadai tertanggal 22 Mei 1998 antara Alm. Zainal yang merupakan Ayah Kandung Penggugat Riza Rama Safitri dengan Alm. Darwis yang merupakan Suami Tergugat II dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jasri Junaidi alias Udis sebagai Tergugat I tidak terlibat dalam akta perjanjian gadai berupa ruko yang dimaksud oleh penggugat maka dengan ini gugatan yang diajukan oleh penggugat adalah (*Error In Persona*);

2. Bahwa pada tahun 1999 Alm Darwis yang merupakan suami Tergugat II pernah mendatangi Alm. Zainal ayah Penggugat agar segera melunasi utang-piutang sebanyak 12 mayam emas kepada Alm. Ayah Penggugat, namun pada 15 Juni tahun 2000 karena alm Ayah Penggugat tidak sanggup melunasi utang-piutang kepada Alm. Suami Tergugat II maka Alm Ayah Penggugat membuat surat perjanjian kedua untuk meminta waktu agar dapat diperpanjang kembali oleh Alm Suami Tergugat II dengan tempo waktu yang disepakati dengan Alm. Ayah Penggugat sampai pada tahun 2005, dan jika tidak sanggup melunasi utang-piutang yang telah disepakati kedua belah pihak, maka ruko tersebut beserta tanahnya menjadi hak milik sepenuhnya oleh Alm Suami Tergugat II;
3. Bahwa dalam poin 13 halaman 2 dalam posita Penggugat pernah membayar hutang sebanyak delapan mayam emas, jelas-jelas Penggugat sudah mengada-ngada tanpa bukti yang kuat, karena semasih hidup alm. Ayah Penggugat sudah mengiklaskan tanah tersebut berdasarkan perjanjian yang sudah disepakati sesuai dalam poin no 2 diatas;
4. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang menempatkan Jasri Junaidi alias Udis sebagai Tergugat I merupakan *Error In Persona*. Karena Rumah (Ruko) yang ditempati oleh Tergugat I atas perintah Tergugat II;
5. Bahwa dalam poin 17 halaman 3 dalam posita gugatan Penggugat mengatakan Tergugat I menguasai ruko tersebut tanpa hak, jelas-jelas Penggugat sudah sangat keliru, karena Tergugat I menguasai ruko tersebut berdasarkan perintah Tergugat II sebagai pemilik sahnya;
6. Bahwa pada tahun 2019 Tergugat II menjual ruko beserta tanahnya kepada Tergugat I berdasarkan akta jual beli yang diterbitkan oleh pejabat pembuat akte tanah PPAT dengan nomor 215/PPAT/LABUHAN HAJI BARAT/VI/2019 dan berdepatan pada tanggal 12 bulan Juni 2019

Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*)

Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat masih terdapat kurang pihak.

Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 215/PPAT/LABUHAN HAJI

Halaman 9 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn

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)



BARAT/IV/2019. Maka Gugatan Penggugat kurang Para Pihak (*plurium litis consortium*)

Gugatan yang diajukan penggugat tidak jelas, kabur (*obscuur libel*)

1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat juga tidak jelas menunjukkan hubungan yang tegas antara Tergugat I dan II dengan pokok perkara yang diajukan oleh Penggugat. Dan dalam posita tidak menyebutkan sebab dan akibat Tergugat I menempati Ruko yang dipersengketakan oleh Penggugat. Maka gugatan Penggugat dinyatakan kabur (*obscuur libel*).
2. Bahwa dalam petitum Penggugat menuntut Tergugat I untuk menyerahkan Ruko beserta tanah kepada Penggugat. Padahal Penggugat tidak menyebutkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I yang menguasai Ruko beserta tanah yang dipersengketakan. Maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*).

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II Dalam Eksepsi secara mutatis mutandis dianggap pula termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa Tergugat II dan Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dalil-dalil yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat, Penggugat melalui Kuasanya mengajukan replik secara tertulis pada persidangan tanggal 6 Mei 2020 sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan, yang pada pokoknya menolak Jawaban Para Tergugat serta tetap pada gugatan, dan selanjutnya Para Tergugat menyampaikan duplik secara tertulis pada persidangan tanggal 14 Mei 2020, yang pada pokoknya tetap pada jawaban semula;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat membantah gugatan Penggugat, sedangkan dilain pihak Penggugat tetap mempertahankan dalil-dalil gugatannya, maka Penggugat wajib untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, demikian juga Para Tergugat wajib membuktikan dalil-dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat yaitu:

1. Bukti P-1 : Fotocopy Surat Jual Sah bertanggal 01 September 1995, antara Tgk. Haji Muktar Daud dengan Zainal Abidin. K;
2. Bukti P-2 : Fotocopy Kwitansi Pembayaran Harga Keudai tertanggal 1 September 1995;
3. Bukti P-3 : Fotocopy Surat Keterangan tertanggal 04 April 2020 Nomor 460/40/G.LH/2020 dari Keuchik Gampong Leuhan, Kecamatan Johan paklawan, Kabupaten Aceh Barat;
4. Bukti P-4 : Fotocopy Surat Pernyataan tertanggal 10 Maret 2013 yang ditandatangani oleh Zainal Abidin. K;
5. Bukti P-5 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Zainal Abidin, K;
6. Bukti P-6 : Fotocopy Surat keterangan Kematian tertanggal 4 Maret 2019 Nomor 470/47/2019 dari Keuchik Gampong Keude Krueng Sabe, Kecamatan Krueng Sabe, Kabupaten Aceh Jaya;
7. Bukti P-7 : Fotocopy Surat Keterangan Ahli waris tertanggal 4 Maret 2019 Nomor 474/48/2019 dari Keuchik Gampong Keude Krueng Sabe, Kecamatan Krueng Sabe, Kabupaten Aceh Jaya;
8. Bukti P-8 : Fotocopy Surat Keterangan Yatim tertanggal 9 Desember 2019 Nomor 474/258/2019 dari Keuchik

Halaman 11 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn

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)



Gampong Keude Krueng Sabe, Kecamatan Krueng Sabe, Kabupaten Aceh Jaya;

9. Bukti P-9 : Fotocopy Surat Keterangan Miskin tertanggal 9 Desember 2019 Nomor 470/257/2019 dari Keuchik Gampong Keude Krueng Sabe, Kecamatan Krueng Sabe, Kabupaten Aceh Jaya;

Menimbang, bahwa fotocopy surat-surat bukti sebagaimana tersebut di atas, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah bermaterai secukupnya menurut ketentuan undang-undang;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas Penggugat telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi, yang keterangannya telah didengar dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. M. Yunus

- Bahwa Saksi dihadirkan kepersidangan ini sehubungan dengan perkara Perdata antara Penggugat dan para Tergugat masalah tanah dan bangunan rumah;
- Bahwa letak tanah dan bangunan rumah yang menjadi sengketa antara Penggugat dan para Tergugat adalah di Pasar Blang Keujeuren, Desa Tutong, Kecamatan Labuhanhaji Barat, Kabupaten Aceh Selatan;
- Bahwa Batas-batas tanah perkara adalah :
 - a. Ke utara dengan parit/jalan PU;
 - b. Ke selatan dengan parit;
 - c. Ke barat dengan rumah Hamdan;
 - d. Ke timur dengan rumah Ganta Ali;

Kalau luas tanah perkara lebih kurang 160 (seratus enam puluh) meter atau 4 meter x 40 meter;

- Bahwa Saksi kenal dengan saudara Zainal Abidin K sejak tahun 1975 semenjak dia menikah dengan Nuraini kakak kandung dari Tergugat I dan Tergugat II dan tinggal dirumah tersebut bersama Tergugat I, Tergugat II dan ibu mertuanya bernama Cut Aloh;
- Bahwa Pemilik rumah dan tanah yang ditempati oleh Zainal Abidin K, Nuraini, Tergugat I, Tergugat II dan Cut Aloh tersebut adalah saudara Tgk. Haji Muktar Daud, bagaimana mereka bisa tinggal dirumah tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa sekitar tahun 1995 Tgk. Haji Muktar Daud menjual rumahnya yang ditempati oleh Zainal Abidin K, Nuraini, Tergugat I, Tergugat II

Halaman 12 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn



dan Cut Aloh tersebut kepada saudara Zainal Abidin K (ayah Penggugat) seharga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan saksi sebagai saksi dalam jual beli tersebut;

- Bahwa setelah Zainal Abidin K membeli rumah tersebut mereka masih tinggal bersama dirumah tersebut, kemudian sekitar dua tahun enam bulan kemudian barulah Zainal Abidin K dan isterinya Nuraini pindah ke Calang (Aceh Jaya) sementara Tergugat I, Tergugat II dan Cut Aloh tetap tinggal dirumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana status Tergugat I, Tergugat II dan Cut Aloh tinggal dirumah perkara setelah Zainal Abidin K membeli rumah tersebut dari Tgk. Haji Muktar Daud;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah dan rumah tersebut tidak pernah diperjual belikan kepada orang lain selain dari pemilik awalnya Tgk. Haji Muktar Daud kepada Zainal Abidin K;
- Bahwa sepengetahuan saksi saudara Zainal Abidin K tidak pernah menjual lagi tanah dan rumah tersebut kepada orang lain yang ada adalah pada tahun 2004 terjadi bencana tsunami di Aceh yang mengakibatkan isteri Zainal Abidin K (Nuraini) seorang anaknya dan surat jual beli tanah dan rumah tersebut tahun 1995 hilang atas keterangan Zainal Abidin K kepada saksi pada tahun 2014 ketika Zainal Abidin K pulang Labuhanhaji bersama anaknya yang perempuan (Penggugat);
- Bahwa pada tahun 2014 bulan September saudara Zainal Abidin K menghubungi saudara Tgk. Haji Muktar Daud lagi dan menyampaikan bahwa Surat Jual Beli tanah dan rumah tahun 1995 hilang karena musibah tsunami dan mereka membuat lagi Surat Jual Sah terhadap tanah dan rumah tersebut dengan tahun yang sama tahun 1995 dan saksi juga ikut menandatangani surat tersebut sebagai saksi;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah dan rumah perkara tidak pernah disewakan atau digadaikan kepada orang lain yang saksi tahu yang menempati rumah tersebut adalah Tergugat I, Tergugat II dan Cut Aloh, setelah Cut Aloh meninggal dunia dan Tergugat II pindah ke Meulaboh sekarang ini tanah dan rumah perkara ditempati oleh Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah hutang piutang emas antara Zainal Abidin K dengan Tergugat I dan Tergugat II;

Halaman 13 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn



- Bahwa mengenai bagaimana Tergugat I, Tergugat II, Nuraini (isteri Zainal Abidin K) dan Cut Aloh bias tinggal dirumah saudara Tgk. Haji Muktar Daud sebelum Zainal Abidin K membelinya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu kalua Tergugat I telah menjual tanah dan rumah perkara kepada Tergugat II;

2. Syarifah

- Bahwa Saksi dihadirkan kepersidangan ini sehubungan dengan perkara Perdata antara Penggugat dan para Tergugat masalah tanah dan bangunan rumah;
- Bahwa letak tanah dan bangunan rumah yang menjadi sengketa antara Penggugat dan para Tergugat adalah di Pasar Blang Keujeuren, Desa Tutong, Kecamatan Labuhanhaji Barat, Kabupaten Aceh Selatan;
- Bahwa mengenai batas dan luas tanah dan rumah yang menjadi sengketa antara Penggugat dan para Tergugat saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi kenal dengan saudara Zainal Abidin K adalah ayah dari Penggugat dan saksi kenal dengan Zainal Abidin K pada saat saudara Zainal Abidin K membeli tanah dan rumah kepada saudara Tgk. Haji Muktar Daud karena Tgk. Haji Muktar Daud adalah suami saksi;
- Bahwa pemilik rumah dan tanah yang dibeli oleh saudara Zainal Abidin K tersebut adalah milik saksi berdua dengan suami saksi yang bernama Tgk. Haji Muktar Daud akan tetapi yang menjualnya adalah suami saksi dan saksi ada menandatangani surat jual beli sahnya sebagai saksi;
- Bahwa sebelumnya tanah dan rumah tersebut adalah milik saudara Basri kemudian saksi dan suami saksi membelinya dan kemudian suami saksi menjualnya lagi kepada saudara Zainal Abidin K;
- Bahwa sebelum saudara Zainal Abidin K membeli tanah dan rumah tersebut, tanah dan rumah tersebut ditempati oleh Tergugat I, Tergugat II dan ibunya yang bernama Cut Aloh bagaimana mereka menempatinya saksi tidak tahu karena masalah tanah dan rumah tersebut masalah suami saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana status Tergugat I, Tergugat II dan Cut Aloh tinggal dirumah perkara setelah Zainal Abidin K membeli rumah tersebut dari Tgk. Haji Muktar Daud;

Halaman 14 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi tanah dan rumah tersebut tidak pernah diperjual belikan kepada orang lain selain dari pemilik awalnya Tgk. Haji Muktar Daud kepada Zainal Abidin K;
- Bahwa sepengetahuan saksi saudara Zainal Abidin K tidak pernah menjual lagi tanah dan rumah tersebut kepada orang lain yang ada adalah pada tahun 2004 terjadi bencana tsunami di Aceh yang mengakibatkan isteri Zainal Abidin K (Yusnaini) seorang anaknya dan surat jual beli tanah dan rumah tersebut tahun 1995 hilang atas keterangan Zainal Abidin K kepada saksi pada tahun 2014 ketika Zainal Abidin K pulang Labuhanhaji bersama anaknya yang perempuan (Penggugat);
- Bahwa pada tahun 2014 bulan September saudara Zainal Abidin K menghubungi saudara Tgk. Haji Muktar Daud lagi dan menyampaikan bahwa Surat Jual Beli tanah dan rumah tahun 1995 hilang karena musibah tsunami dan mereka membuat lagi Surat Jual Sah terhadap tanah dan rumah tersebut dengan tahun yang sama tahun 1995 dan saksi juga ikut menandatangani surat tersebut sebagai saksi;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah dan rumah perkara tidak pernah disewakan atau digadaikan kepada orang lain yang saksi tahu yang menempati rumah tersebut adalah Tergugat I, Tergugat II dan Cut Aloh, setelah Cut Aloh meninggal dunia dan Tergugat II pindah ke Meulaboh sekarang ini tanah dan rumah perkara ditempati oleh Tergugat I;
- Bahwa yang membawakan surat jual beli tanah dan rumah tersebut kepada saksi untuk saksi tandatangani adalah suami saksi (Tgk. Haji Muktar Daud) dan suami saksi sendiri yang mengatakan kepada saksi bahwa rumah tersebut telah kita jual kepada saudara Zainal Abidin K ayah Penggugat;
- Bahwa pada tahun 2014 dibuatkan lagi surat jual beli tanah dan rumah tersebut dikarenakan surat jual beli pada tahun 1995 hilang karena musibah tsunami atas permintaan saudara Zainal Abidin K yang mendatangi suami saksi dan saksi di Desa Leuhan, Kecamatan Johan Pahlawan, Kabupaten Aceh Barat;
- Bahwa surat yang saksi tandatangani tahun 2014 tersebut adalah surat jual beli tanah dan rumah milik suami dan saksi yang terletak di Desa Tutong, Kecamatan Labuhanhaji Barat, Kabupaten Aceh Selatan;

Halaman 15 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn



- Bahwa surat jual beli tanah dan rumah yang pertama karena hilang karena tsunami tahun pembuatannya saksi tidak ingat lagi yang jelas jauh sebelum terjadinya musibah tsunami;
- Bahwa Suami Saksi meninggal dunia pada tahun 2015 setelah surat surat jual beli pengganti dibuat dan ditandatangani;

3. Bukari

- Bahwa saksi dihadirkan kepersidangan ini sehubungan dengan perkara Perdata antara Penggugat dan para Tergugat masalah tanah dan bangunan rumah;
- Bahwa letak tanah dan bangunan rumah yang menjadi sengketa antara Penggugat dan para Tergugat adalah di Pasar Blang Keujeuren, Desa Tutong, Kecamatan Labuhanhaji Barat, Kabupaten Aceh Selatan;
- Bahwa mengenai batas dan luas tanah dan rumah yang menjadi sengketa antara Penggugat dan para Tergugat saksi tidak tahu;
- Bahwa tanah dan rumah yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah saudara Zainal Abidin K (ayah Penggugat) yang dibelinya dari saudara Tgk. Haji Muktar Daud;
- Bahwa Saksi kenal dengan saudara Zainal Abidin K sudah lama sekali dan dia pernah tinggal dirumah saksi lebih kurang 3 (tiga) tahun di Desa Panton Pawoh, Kec. Labuhanhaji Barat sebelum dia menikah dengan kakak kandung Tergugat I dan Tergugat II yang bernama Yusnaini;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi tahun kapan saudara Zainal Abidin K menikah dengan Yusnaini dan setelah dia menikah dengan Yusnaini, di tinggal bersama isterinya tersebut bersama-sama dengan ibu mertuanya Cut Aloh, Tergugat I dan Tergugat II dirumah yang menjadi sengketa sekarang ini;
- Bahwa mengenai kapan tepatnya saudara Zainal Abidin K membeli tanah dan rumah tersebut saksi tidak tahu, yang saksi tahu adalah tidak lama dia tinggal dirumah tersebut karena menikah dengan Yusnaini, saudara Zainal Abidin pernah mengatakan kepada saksi bahwa dia mau membeli rumah tersebut dan saksi menjawabnya kalau memang kamu ada uang beli aja;
- Bahwa selang Lebih kurang 3 (tiga) tahun dia mengatakan ingin membeli rumah tersebut, Zainal Abidin K mengatakan lagi kepada

Halaman 16 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn



saksi bahwa tanah dan rumah milik saudara Tgk. Haji Muktar Daud yang mereka tempati tersebut telah dia beli kepada saudara Tgk. Haji Muktar Daud;

- Bahwa kapan tepatnya dan surat jual belinya saksi tidak pernah melihatnya, saksi hanya diberitahu secara lisan oleh saudara Zainal Abidin K bahwa dia telah membeli tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa Saudara Zainal Abidin K menempati rumah tersebut bersama isterinya lebih kurang 3 (tiga) tahun setelah itu dia bersama isterinya pindah ke Calang, Aceh Jaya;
- Bahwa sebelum saudara Zainal Abidin K menikah dengan Yusraini, rumah dan tanah tersebut ditempati oleh Tergugat I, Tergugat II, Yusraini dan ibunya yang bernama Cut Aloh;
- Bahwa Saksi tidak tahu Tergugat I, Tergugat II, Yusraini dan ibunya yang bernama Cut Aloh bias tinggal di rumah dan tanah milik saudara Tgk. Haji Muktar Daud tersebut ;
- Bahwa dari keterangan saudara Zainal Abidin K kepada saksi pada saat dia menyampaikan kepada saksi bahwa tanah dan rumah tersebut telah di beli dengan harga Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- Bahwa Saksi terakhir kalinya bertemu dengan saudara Zainal Abidin K sebelum musibah tsunami tahun 2004 melanda Aceh;
- Bahwa Tgk. Haji Muktar Daud meninggal dunia saksi tidak tahu dan Zainal Abidin K meninggal dunia pada tahun 2017;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Para Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Bukti T.I dan T.II - 1 : Fotocopy Surat Keterangan Gadai bertanggal 22 Mei 1998, antara Darwis dengan Zainal;
2. Bukti T.I dan T.II - 2 : Fotocopy Surat Keterangan Masa Tempo Gadai tertanggal 15 Juni 2000 antara Darwis dengan Zainal;
3. Bukti T.I dan T.II - 3 : Fotocopy Akta Jual Beli tertanggal 12 Juni 2019 Nomor : 215/PPAT/LABUHANHAJI/VI/2019 yang dibuat oleh PPAT (Nirwana Sofiani, SH);
4. Bukti T.I dan T.II - 4 : Fotocopy Sertifikat Haki Milik No. 393 tertanggal 18 Juni 2020 atas Nama Pemegang Hak Jasri Junaidi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bukti T.I dan T.II - 5 : Fotocopy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
6. Bukti T.I dan T.II - 6 : Fotocopy Surat Pernyataan Saksi An. Leubeh Hendrik, S.Pd tertanggal 15 Juli 2020;
7. Bukti T.I dan T.II - 7 : Fotocopy Surat Pernyataan Saksi An. Syariffuddin tertanggal 15 Juli 2020;
8. Bukti T.I dan T.II - 8 : Fotocopy Surat Pernyataan Saksi An. Agussudin tertanggal 15 Juli 2020;

Menimbang, bahwa fotocopy surat-surat bukti sebagaimana tersebut di atas, setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah bermaterai secukupnya menurut ketentuan undang-undang, kecuali untuk bukti T.I dan T.II – 3 tidak dapat ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas Tergugat I dan Tergugat II telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi, yang keterangannya telah didengar dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Leubeh Hendrik, S.Pd,
 - Bahwa Saksi dihadirkan kepersidangan ini sehubungan dengan perkara Perdata antara Penggugat dan para Tergugat masalah tanah dan bangunan rumah;
 - Bahwa letak tanah dan rumah yang menjadi sengketa dalam perkara ini di Pasar Blang Keujeuren, Desa Tutong, Kecamatan Labuhanhaji Barat, Kabupaten Aceh Selatan;
 - Bahwa batas-batas tanah perkara adalah :
 - a. Ke utara dengan jalan PU;
 - b. Ke selatan dengan parit;
 - c. Ke barat dengan rumah Hamdan/Ubat;
 - d. Ke timur dengan rumah Ganta Ali/Baihaki;Kalau luasnya saksi tidak tahu;
 - Bahwa sekarang ini rumah dan tanah perkara ditempati oleh Tergugat I bersama isteri dan anak-anaknya;
 - Bahwa hubungan dengan saudara Zainal Abidin K dengan para Tergugat adalah kakak kandung para Tergugat yang bernama Nuraini adalah isteri dari saudara Zainal Abidin K dan mereka tinggal dirumah dan tanah tersebut;
 - Bahwa sebelum saudara Zainal Abidin K menikah dengan Nuraini, saksi tidak tahu dimana saudara Zainal Abidin K tinggal, dan setelah

Halaman 18 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn



menikah dengan Nuraini, dia tinggal dirumah tersebut bersama isterinya;

- Bahwa tanah dan rumah yang menjadi sengkata dalam perkara ini berasal dari milik Tgk. Haji Muktar Daud yang dibeli oleh saudara Zainal Abidin K tidak lama setelah Zainal Abidin K menikah dengan Nuraini kakak kandung para Tergugat;
- Bahwa sebelum saudara Zainal Abidin K menikah dengan Nuraini, para Tergugat sudah duluan tinggal dirumah milik Tgk. Haji Muktar Daud tersebut, bagaimana statusnya mereka tinggal dirumah tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa Saudara Zainal Abidin K mengadaikan tanah dan rumah tersebut kepada saudara Darwis (suami Tergugat II) dan setelah itu saudara Zainal Abidin K pindah ke Cabang Aceh Jaya bersama isterinya Nuraini;
- Bahwa setelah saudara Zainal Abidin K dan isterinya pindah ke Calang tanah dan rumah tersebut ditempati oleh Tergugat I, Tergugat II dan Cut Aloh ibu mertuanya;
- Bahwa Saudara Zainal Abidin K mengadaikan tanah dan rumah tersebut kepada saudara Darwis pada tahun 1998 dengan emas 12 mayam yang terdiri dari 10 mayam emas murni dan 2 mayam emas 24 karat;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa tanah dan rumah tersebut digadaikan oleh saudara Zainal Abidin K kepada saudara Darwis karena saksi ada menandatangani surat gadainya pada tahun 1998 karena saksi waktu itu sebagai Ketua Pasar Blangkeujeuren;
- Bahwa setelah saudara Zainal Abidin K menggadaikan tanah dan rumah tersebut kepada saudara Darwis, Tergugat I, Tergugat II dan Cut Aloh tetap tinggal dirumah dan tanah tersebut;
- Bahwa dalam Surat Gadai tersebut disebutkan ,apabila dalam 5 (lima) tahun saudara Zainal Abidin K tidak mengembalikan emas, maka tanah dan rumah yang menjadi jaminannya sah menjadi milik saudara Darwis (suami Tergugat II);
- Bahwa pada tahun 2000 saudara Zainal Abidin K dan saudara Darwis ada membuat Surat Keterangan tentang gadai tersebut yang buntutnya menguatkan Surat gadai tahun 1998 yang mengatakan bahwa kalau saudara Zainal Abidin K tidak mampu mengembalikan emas yang

Halaman 19 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn



dipinjamnya maka runah dan tanah yang digadaikannya menjadi milik saudara Darwis;

- Bahwa tandatangan saksi yang ada dalam Surat Keterangan Gadai antara saudara Zainal Abidin K dengan Darwis pada tahun 1998 tersebut adalah benar dan saksi mengetahuinya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jual beli rumah dan tanah tersebut dengan saudara Tgk. Haji Muktar Daud ;
- Bahwa sepengetahuan saksi saudara Zainal Abidin K tidak pernah mengadaikan tanah dan rumah perkara tersebut kepada para Tergugat;
- Bahwa Saksi juga tidak tahu apakah saudara Zainal Abidin K telah melunasi atau menebus Gadai rumah dan tanah tersebut kepada saudara Darwis;
- Bahwa pada awal tahun 2019 saudara Zaifuddin K adik dari saudara Zainal Abidin K pernah mengusulkan dengan upaya damai kepada para Tergugat supaya tanah dan rumah tersebut di bagi 3 (antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II) akan tetapi para Tergugat tidak mau;

2. Syarifuddin

- Bahwa Saksi dihadirkan kepersidangan ini sehubungan dengan perkara Perdata antara Penggugat dan para Tergugat masalah tanah dan bangunan rumah;
- Bahwa letak tanah dan rumah yang menjadi sengketa dalam perkara ini di Pasar Blang Keujeuren, Desa Tutong, Kecamatan Labuhanhaji Barat, Kabupaten Aceh Selatan;
- Bahwa batas-batas tanah perkara adalah :
 - a. Ke utara dengan jalan PU;
 - b. Ke selatan dengan parit;
 - c. Ke barat dengan rumah Hamdan;
 - d. Ke timur dengan rumah Ganta Ali;Kalau luasnya saksi tidak tahu;
- Bahwa Sekarang ini rumah dan tanah perkara ditempati oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai asal usul tanah dan rumah yang ditempati oleh Terdakwa I tersebut ;

Halaman 20 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sewaktu saksi menjabat Keuchik/Kepala Desa Tutong tahun 20013 s/d 2019, saksi ada menandatangani sebagai mengetahui Surat Pernyataan Tergugat II (Cut Mawar) yang isinya menyatakan bahwa tanah perkara merupakan tanah peninggalan orang tuanya;
- Bahwa dari keterangan Tergugat II kepada saksi yang waktu Surat Keterangan tersebut dibuatnya, bahwa Tergugat II ingin menjual tanah tersebut kepada Tergugat I dan sebagai syarat pembuatan Akta Jual Belinya;
- Bahwa Saksi mau menandatangani Surat Keterangan yang diminta oleh Tergugat II tersebut berdasarkan kesimpulan saksi sendiri karena dia tinggal dirumah tersebut, makanya saksi mau menandatangani;
- Bahwa sebelum saksi menandatangani Surat Keterangan tersebut, saksi sama sekali tidak mengetahui siapa pemilik tanah dan rumah tersebut;
- Bahwa sebelum tahun 2013 saksi tidak tahu siapa yang menempati atau yang mendiami rumah dan tanah perkara tersebut;
- Bahwa surat keterangan yang Saksi tandatangani selaku mengetahui karena saksi Keuchik/Kepala Desa Tutong waktu itu juga diketahui juga oleh saudara Leubeh Hendrik, S.Pd (saksi – 1) karena dia waktu itu selaku Ketua Pasar Blangkeujeuren ;
- Bahwa pada tahun 2019 saksi pernah didatangi oleh Penggugat dan meminta saksi selaku Keuchik/Kepala Desa menyelesaikan perkaranya dan saksi diperlihatkan oleh Penggugat Surat Jual Sah (P-1) antara Tgk. Haji Muktar Daud dengan Zainal Abidin K terhadap tanah dan rumah tersebut karena tidak ada stempel dan tidak diketahui oleh Keuchik/Kepala Desa, saksi tidak menanggapi;
- Bahwa jauh sebelum saksi menjadi Keuchik/Kepala Desa, saksi pernah melihat saudara Zainal Abidin K tinggal dirumah yang diperkarakan sekarang ini, bagaimana dia bias tinggal dirumah tersebut saksi tidak tahu;

3. Tgk. Agussudin

- Saksi dihadirkan kepersidangan ini sehubungan dengan perkara Perdata antara Penggugat dan para Tergugat masalah tanah dan bangunan rumah;

Halaman 21 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Letak tanah dan rumah yang menjadi sengketa dalam perkara ini di Pasar Blang Keujeuren, Desa Tutong, Kecamatan Labuhanhaji Barat, Kabupaten Aceh Selatan;
- Batas-batas tanah perkara adalah :
 - a. Ke utara dengan jalan PU;
 - b. Ke selatan dengan parit;
 - c. Ke barat dengan rumah Hamdan/Ubat;
 - d. Ke timur dengan rumah Ganta Ali/Baihaki;Kalau luasnya saksi tidak tahu;
- Hubungan para Tergugat dengan Penggugat adalah Penggugat adalah keponakan dari para Tergugat (ibu kandung Penggugat Nuraini kakak kandung para Tergugat dan ayahnya bernama Zainal Abidin K);
- Sekarang ini tanah dan rumah perkara ditempati atau dikuasai oleh Tergugat II bersama-sama dengan isteri dan anak-anaknya;
- Pemilik tanah dan rumah perkara tersebut adalah milik Tergugat I keterangan yang saksi dapat/dengar dari saudara Leubeh Hendrik, S.Pd (saksi 1) yang mengatakan kepada saksi bahwa rumah dan tanah tersebut telah dibeli oleh Tergugat I kepada Tergugat II karena Saudara Zainal Abidin K tidak menebus atau membayar gadainya kepada saudara Darwis (suami Tergugat II);
- Pada tahun 2001 saksi pernah melihat Surat Gadai tanah dan rumah tersebut dari Ketua Pasar Blangkeujeuren Leubeh Hendrik, S.Pd (saksi 1) yang memperlihatkan kepada saksi;
- Saudara Leubeh Hendrik, S.Pd (saksi 1) selaku Ketua Pasar Blangkeujeuren waktu itu menunjukkan Surat Gadai tersebut kepada saksi karena saksi waktu itu sebagai Ketua Lingkungan Pasar Blangkeujeuren dimana letak tanah dan rumah tersebut berada;
- Surat Gadai tersebut antara saudara Zainal Abidin K pihak pertama dan saudara Darwis pihak kedua yang isinya apa bilan dalam waktu 5 (lima) tahun pihak pertama tidak membayar atau menebusnya maka tanah dan rumah milik saudara Zainal Abidin K tersebut menjadi milik saudara Darwis;
- Sebelum tahun 2001 saksi pernah melihat saudara Zainal Abidin K tinggal dirumah tersebut bersama isterinya Nurnaini, Tergugat I, tergugat II dan ibu mertuanya yang bernama Cut Aloh;
- Sebelum saksi melihat Surat Gadai tersebut, saksi tidak tahu siapa pemilik tanah dan rumah tersebut tapi Zainal Abidin K isterinya

Halaman 22 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn

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)



Nurnaini, Tergugat I, tergugat II dan Cut Aloh sudah tinggal dirumah tersebut;

- Saksi tidak tahu bagaimana saudara Zainal Abidin K isterinya Nurnaini, Tergugat I, tergugat II dan Cut Aloh sudah tinggal dirumah tersebut;
- Sepengetahuan saksi saudara Zainal Abidin K sampai sekarang belum menebus gadai rumah dan tanah tersebut kepada saudara Darwis;
- Saksi ada bertemu dan berbicara dengan saudara Zainal Abidin K akan tetapi kami tidak pernah berbicara mengenai tanah dan rumah yang dia tempati tersebut;
- Saksi tidak pernah bertanya atau mengkonfirmasi langsung kepada pihak-pihak yang ada didalam Surat Gadai tersebut, saksi hanya melihat surat gadainya;

Menimbang, bahwa untuk membuat terang dan jelas obyek tanah sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek tanah sengketa pada hari Kamis tanggal 18 Juni 2020 dengan dihadiri oleh Penggugat beserta Kuasa Hukumnya dan Tergugat I, Tergugat II beserta Kuasa Hukumnya;

Menimbang, bahwa setelah dilakukan pemeriksaan setempat, baik pihak Penggugat beserta Kuasa Hukumnya maupun Para Tergugat beserta Kuasa Hukumnya menyepakati bahwa luas, batas-batas, serta letak obyek tanah sengketa adalah tempat yang saat ini dilakukan pemeriksaan setempat, yang berlokasi di Gampong Tutong, Kecamatan Labuhan Haji Barat, Kabupaten Aceh Selatan, yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn;

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 setelah masing-masing pihak menyampaikan kesimpulannya, akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal lagi yang akan diajukan, dan selanjutnya mohon perkara ini untuk diputuskan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;

Halaman 23 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum lebih lanjut mempertimbangkan perkara ini, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu sisi formil dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat yang bernama Riza Rama Safitri binti Zainal Abidin K. telah mengajukan gugatan pada tanggal 25 Februari 2020, dan telah memberikan kuasa kepada Muhammad Nasir, S.H. dan Murdani, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Januari 2020, yang mana dalam Surat Gugatan dan Surat Kuasa Khusus tersebut, tertulis bahwa Penggugat lahir di Krueng Sabee pada tanggal 16 Desember 1999, yang berarti pada saat Penggugat memberikan kuasa kepada Muhammad Nasir, S.H. dan Murdani, S.H., serta mengajukan gugatan kepada Para Tergugat, usia Penggugat adalah 20 (dua puluh) tahun;

Menimbang, bahwa menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata, pada azasnya setiap orang boleh berperkara di depan pengadilan, namun ada pengecualiannya, yaitu mereka yang belum dewasa dan orang yang sakit ingatan. Mereka itu tidak boleh berperkara sendiri di depan pengadilan, melainkan harus diwakili oleh orang tuanya atau walinya, dan bagi mereka yang sakit ingatan oleh pengampunya (Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oerip Kartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Bandung: Mandar Maju, 1997, hal. 18.);

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada Poin B. Rumusan Hukum Kamar Perdata Perdata Umum angka 1 disebutkan: "Penentuan mengenai batas usia dewasa seseorang dalam melakukan perbuatan hukum tidak dapat ditentukan pada usia yang sama tetapi ditentukan berdasarkan undang-undang atau ketentuan hukum yang mengaturnya dalam konteks perkara yang bersangkutan (kasuistis)";

Menimbang, bahwa menurut Sudikno Mertokusumo, demi kepastian hukum, perlu adanya ketentuan atau pedoman mengenai batas umur bagi orang yang mengajukan gugatan. Untuk itu kita dapat berpedoman pada Pasal 330 BW dan S. 1931 No. 54 yang menentukan umur 21 tahun sebagai batas umur dewasa (Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 1998, hal. 54.);

Menimbang, bahwa alinea pertama Pasal 330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa orang yang dianggap belum dewasa

Halaman 24 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn

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

adalah mereka yang belum genap mencapai umur 21 (duapuluh satu) tahun, dan belum menikah;

Menimbang, bahwa Pasal 299 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa sepanjang perkawinan orang tua, tiap-tiap anak, sampai ia menjadi dewasa, tetap bernaung di bawah kekuasaan orang tua, kecuali orang tua tersebut dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya ketentuan alinea kedua Pasal 330 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa mereka yang belum dewasa dan tidak dibawah kekuasaan orang tua berada dibawah perwalian;

Menimbang, bahwa dari uraian ketiga pasal tersebut dapat disimpulkan:

1. Orang dewasa adalah orang yang sudah genap berumur 21 tahun, atau sudah kawin meskipun belum genap berumur 21 tahun;
2. Orang yang dianggap belum dewasa, sepanjang perkawinan orang tua tetap bernaung di bawah kekuasaan orang tua, kecuali orang tua tersebut dibebaskan atau dipecat dari kekuasaan itu;
3. Orang yang belum dewasa dan tidak dibawah kekuasaan orang tua berada dibawah perwalian;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan tersebut di atas, oleh karena pada saat Penggugat memberikan kuasa dan mengajukan gugatan ini, Penggugat belum genap berumur 21 tahun, dan juga tidak terdapat keterangan yang menjelaskan bahwa Penggugat meskipun belum genap berumur 21 tahun, tetapi sudah menikah, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Para Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan eksepsi, yang mana eksepsi tersebut didasarkan pada gugatan Penggugat yang telah dinyatakan tidak memenuhi syarat formil dan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Para Tergugat tersebut juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang

Halaman 25 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

timbul dalam perkara ini, yang hingga putusan ini diucapkan berjumlah sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Rechtsreglement Buitengeweste (R.Bg), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.184.000,00 (satu juta seratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tapaktuan, pada hari Jum'at, tanggal 7 Agustus 2020, oleh kami, Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ahmad Hidayat, S.H., M.Kn., dan Novi Mikawensi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Hasnul sebagai Panitera Pengganti, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Senin, tanggal 24 Agustus 2020.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

dto

dto

Ahmad Hidayat, S.H., M.Kn.

Yudhistira Adhi Nugraha, S.H., M.H.

dto

Novi Mikawensi, S.H.

Panitera Pengganti

dto

Hasnul

Halaman 26 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn

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

Rincian Biaya :

1. Pendaftaran	Rp	30.000,00
2. Proses	Rp	50.000,00
3. Panggilan	Rp	488.000,00
4. Pemeriksaan setempat	Rp	600.000,00
5. Materai	Rp	6.000,00
6. Redaksi	Rp	10.000,00 +
Jumlah	Rp	1.184.000,00 (satu juta seratus delapan puluh empat ribu rupiah).

Halaman 27 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2020/PN Ttn