



**PUTUSAN**

**Nomor 1380 K/Pdt/2012**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **JANUAR LIMAS Als. BOHOR**, bertempat tinggal di Komplek Perwira IV Nomor 9, Kecamatan Tanjung Mulia, Medan Timur, Sumut,
2. **GUNATO**, dahulu bertempat tinggal di Toko Bali sekarang Toko Mas Rama di Jalan Perdagangan Kecamatan Kutaraja, Banda Aceh, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yahya Alinsa, SH., dan Kawan – kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Tengku H.M. Daud Beureueh Nomor 85 Jambo Tape, Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Pebruari 2012

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

m e l a w a n

**Hj. RUFAIDAH Binti HARUN**, bertempat tinggal di Jalan Merak Nomor 3, Neusu Aceh, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhammad Yusuf, SH., dan Kawan, Para Advokat beralamat di Jalan T. Iskandar, Desa Lamteh, Kecamatan Ulee Kareng, Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Pebruari 2012;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat

Hal.1 dari 14 hal. Putusan Nomor 1380 K/Pdt/2012.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pada tanggal 27 Mei 1997 Pengadilan Agama Banda Aceh (sekarang Mahkamah Syar'iah) telah menjatuhkan putusan dalam perkara fara'idh antara Syamsiah Binti Harun lawan Khaidir Bin Harun dkk, salah satu diktum sebagaimana tertera dalam salinan Putusannya Nomor 39/PDT.g/1995/ PA-BNA tanggal 27 Mei 1997, pada halaman 94, disebutkan, "untuk Tergugat II (anak perempuan) 7/40 (tujuh perempat puluh) bahagian, dengan menunjuk harta-harta peninggalan No. 1,11, 15 dan 18 yang tersebut di atas, dengan kewajiban menyerahkan kelebihan terima Rp1.450.000,00 (satu juta empat ratus lima puluh ribu rupiah) untuk mencukupi bahagian Pr. Nuzaidah";
2. Bahwa yang dimaksud "Tergugat II"/anak perempuan dalam amar putusan tersebut adalah Penggugat, dimana Penggugat mendapat harta warisan dari harun Bin Keuchik Man, antara lain adalah objek No.1, yaitu (lihat salinan Putusan tersebut halaman 84): 1/2 (seperdua) unit pintu toko (toko Bali), terletak di Jalan Perdagangan, Kelurahan Kampong Baro, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, batas-batasnya sebagai berikut:  
Utara : dengan lorong pasar;  
Selatan : dengan Jalan Perdagangan;  
Timur : dengan tangga Lt. II;  
Barat : dengan toko Mas Sepakat Baru;
3. Bahwa yang dimaksud 1/2 (seperdua) pintu toko adalah bagian lantai bawah yang telah menjadi milik Pengugat berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Banda Aceh Nomor 39/PDT.G/1995/PA-BNA tanggal 27 Mei 1997, sedangkan lantai dua milik pemko Banda Aceh;
4. Bahwa terhadap putusan tersebut Khaidir Bin Harun, dkk. mengajukan banding, namun Pengadilan Tinggi Agama Banda Aceh dengan putusannya Nomor 54/Pdt.G/1997/PTA-BNA tanggal 3 November 1998 telah menjatuhkan putusan yang berbunyi sebagai berikut:
  - Menyatakan bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Tergugat - tergugat pada Penggugat/Pembanding/Terbanding dapat diterima;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan Putusan Pengadilan Agama Banda Aceh Nomor 39/PDT.G/1995/PA-BNA tanggal 27 Mei 1997 bertepatan dengan tanggal 20 Muharram 1418 H;
  - Menghukum pembanding I/Terbanding II dan Pembanding II/Terbanding I untuk membayar biaya perkara masing-masing sebesar Rp41.500,00 (empat puluh satu ribu lima ratus rupiah);
5. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi Agama Banda Aceh tersebut, Khaidir Bin Harun dkk mengajukan kasasi, dan oleh Mahkamah Agung dengan Putusannya Nomor 287 K /Ag/1999 tanggal 11 Oktober 2002 telah menjatuhkan putusan yang berbunyi sebagai berikut:
- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. Khaidir Bin Harun dan 2. Rufaidah Binti Harun tersebut;
  - Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ditetapkan sebanyak Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);
6. Bahwa sesuai dengan Putusan Pengadilan Agama Banda Aceh Nomor 39/ PDT.G/1995/PA-BNA tanggal 27 Mei 1997 bertepatan dengan tanggal 20 Muharam 1418 H jo. Putusan Pengadilan Tinggi Agama Banda Aceh Nomor 54/Pdt.G/1997/PTA-BNA tanggal 3 November 1998 yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Agama Banda Aceh Nomor 39/ PDT.G/1995/PA-BNA jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 287 K/Ag/1999 tanggal 11 Oktober 2002, telah jelas perkara faraidh tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti (*in kracht van gewijsde*) dan objek Nomor 1 berupa  $\frac{1}{2}$  (seperdua) unit pintu toko (toko Bali), (sekarang Toko Mas Roma) yang terletak di Jalan Perdagangan, Kelurahan Kampong Baro (sekarang Kecamatan Kutaraja), Kota Banda Aceh, batas-batasnya sebagai berikut:
- Utara : dengan lorong pasar;
  - Selatan : dengan Jalan Perdagangan;
  - Timur : dengan tangga Lt II;
  - Barat : dengan toko Mas Sepakat Baru;
- Adalah sah menurut hukum milik Penggugat sebagaimana telah *difara'idh* oleh Pengadilan yang berwenang;

Hal.3 dari 14 hal. Putusan Nomor 1380 K/Pdt/2012.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa atas dasar kekuatan putusan pengadilan tersebut, Penggugat bermaksud menguasai toko Bali yang sekarang telah berubah nama Toko Mas Roma, akan tetapi Tergugat 1 yang menguasai toko perkara menolak untuk menyerahkan toko dimaksud secara sukarela dengan alasan toko tersebut dalam status sewa antara Tergugat 1 dengan ahliwaris Kechik Harun dengan harga sewa 2 gram emas perbulan atau setara sekitar Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) pertahun, dan sekarang Tergugat 1 telah menyewakan lagi kepada Tergugat 2 sekitar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pertahun dimana sewa menyewa antara Tergugat 1 dengan Tergugat 2 telah berlangsung sejak tahun 2005;
8. Bahwa harga sewa Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) pertahun sangat tidak masuk akal dan tidak adil, oleh karena itu Penggugat sebagai orang yang mempunyai hak atas dasar kekuatan putusan pengadilan, dengan kata lain hak kepemilikan telah beralih kepada Penggugat, maka Penggugat berhak memutus sewa menyewa antara Tergugat 1 dengan ahliwaris alm. Harun KM karena harga sewa tersebut tidak patut dan tidak adil dengan kondisi harga pasaran setempat, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 4413 K/Pdt/1986 tanggal 11 Maret 1988 yang menyatakan: "penghentian sewa menyewa dapat dilakukan berdasarkan kepentingan pemilik, atas dasar kepatutan dan atas dasar keadilan yang berlaku pada waktu tersebut";
9. Bahwa toko tersebut telah disewakan oleh Tergugat 1 kepada Tergugat 2 seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pertahun sejak tahun 2005, dan tidak pernah diserahkan uang sewa tersebut kepada Penggugat maka karena demikian Tergugat 2 wajib menyerahkan uang sewa tersebut kepada Penggugat Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pertahun terhitung sejak tahun 2005 hingga putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan;
10. Bahwa Penggugat khawatir toko perkara akan dialihkan atau diroboh statusnya atau alas haknya atau bentuknya oleh Tergugat 1 atau Tergugat 2, maka karena itu Penggugat mohon agar terhadap objek perkara diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*);
11. Bahwa gugatan ini diajukan atas landasan hukum yang kuat, maka beralasan bagi Penggugat untuk memohon agar terhadap putusan perkara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini dapat dijalankan serta merta (*uit voerbaar bij vorraad*) meskipun para Tergugat mengajukan banding, kasasi atau upaya hukum luar biasa;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Banda Aceh agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan  $\frac{1}{2}$  (seperdua) toko sengketa milik Penggugat atas dasar Putusan Pengadilan Agama Banda Aceh Nomor 39/PDT.G/1995/PA-BNA tanggal 27 Mei 1997 yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Agama Banda Aceh N0.54/Pdt.G/1997/PTA.BNA tanggal 3 Nopember 1998;
  3. Menyatakan putus secara hukum perjanjian sewa menyewa antara Tergugat 1 dengan ahliwaris Harun Keuchik Man, baik atas dasar perjanjian secara tertulis atau perjanjian lisan, terhitung sejak tahun 2004;
  4. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai objek sengketa atas kuasa/hak yang diberikan Para Tergugat, untuk menyerahkan toko sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan terbatas dari beban dan kewajiban apapun bagi Penggugat;
  5. Menghukum Tergugat 2 untuk membayar sewa atas toko sengketa kepada Penggugat sebanyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) pertahun terhitung sejak tahun 2005 hingga putusan dalam perkara ini dilaksanakan dan diserahkan kepada Penggugat;
  6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan;
  7. Menghukum para Penggugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan baik dilaksanakan secara sukarela oleh Para Tergugat;
  8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan serta merta (*uit voerbaar bij vorraad*) meskipun Tergugat - tergugat mengajukan upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali;
  9. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Subsida, mohon keadilan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan reconvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Hal.5 dari 14 hal. Putusan Nomor 1380 K/Pdt/2012.





**Eksepsi Tergugat I:**

**1. Para Pihak Tidak Lengkap Dalam Perkara Ini;**

- a. Bila diperhatikan Gugatan Penggugat yang menjadi pokok perkara adalah sewa menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II dan sewa menyewa antara Tergugat I dengan Ahli Waris Keuchik Harun sebagai mana dalil Penggugat dalam Posita 7. Secara yuridis, Ahli Waris Keuchik Harun harus di tarik sebagai para pihak dalam perkara ini, minimal di tempatkan sebagai Turut Tergugat. Dengan tidak di tariknya Ahli Waris Keuchik Harun dalam perkara ini menjadi para pihak tidak lengkap;
- b. Bahwa dalam Posita 3 disebutkan oleh Penggugat  $\frac{1}{2}$  (seperdua) pintu toko lantai I bawah milik Penggugat, sedangkan lantai II milik Pemko Banda Aceh, Karena toko lantai I dan lantai II satu-kesatuan, maka Pemko Banda Aceh harus di tarik dalam perkara ini. Dengan tidak di tariknya Pemko Banda Aceh dalam perkara ini menjadi para pihak tidak lengkap;

**2. Objek Gugatan Tidak Jelas Atau Kabur:**

- a. Bahwa pada Posita 2 disebutkan oleh Penggugat objek sengketa terletak di Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh sedangkan pada posita 6 di sebutkan objek sengketa terletak di Kecamatan Kuta Raja Banda Aceh. Pada Posita 3,  $\frac{1}{2}$  ( Seperdua ) pintu toko milik Penggugat, dalam Petitum No. 2 (dua) juga disebutkan  $\frac{1}{2}$  (Seperdua) toko lantai bawah milik Penggugat, sedangkan lantai 2 milik Pemko Banda Aceh; Sedangkan tanah tempat berdirinya toko tidak disebutkan oleh Penggugat, padahal tanah tersebut yang diatasnya ada bangunan lantai bawah dengan lantai II satu kesatuan yang tidak dapat di pisahkan;
- b. Pada posita 6 gugatan penggugat juga disebutkan  $\frac{1}{2}$  (Seperdua) unit pintu toko dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Lorong Pasar;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Perdagangan;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Tangga lantai II;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Toko Mas Sepakat Baru;Batas-batas yang disebutkan oleh penggugat bukan batas  $\frac{1}{2}$  (Seperdua) unit toko objek sengketa, melainkan batas-batas tersebut adalah batas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

satu pintu toko, maka gugatan penggugat dapat dikategorikan sebagai gugatan kabur (*obscur libel*);

- c. Pada Posita 7 disebutkan sewa menyewa sudah berlangsung sejak tahun 2005 antara Tergugat I dengan Tergugat II, pada Petitum No. 3 yang di minta putus perjanjian antara tergugat I dengan Ahli Waris Keuchik Harun tahun 2004. Jadi antara posita dengan petitum tidak ada solusi hukum, dari itu secara yuridis formil gugatan Penggugat tidak jelas/kabur dan atau tidak sinkron/relevan antara Posita gugatan (*fundamentum petendi*) dengan Petitum (Permohonan Penyelesaian Hukum);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalam Rekonvensi ini berubah kedudukannya, Penggugat dalam Konvensi menjadi Tergugat dalam Rekonvensi, sedangkan Tergugat I dalam Konvensi menjadi Penggugat dalam Rekonvensi;
2. Bahwa segala apa yang telah Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi uraikan dalam pokok perkara diatas, merupakan jawaban yang tidak terpisahkan dalam rekonvensi ini sehingga tidak perlu diulangi lagi;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mempunyai 1 (satu) pintu toko yang terletak di Jalan Tgk. Chik Pante Kulu 50, Kampung Baru, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh yang telah Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi kuasai sejak tahun 1962 tidak terputus satu haripun, tidak ada sanggahan dan keberatan dari pihak manapun;
4. Bahwa objek sengketa tersebut sudah Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi ganti rugi dengan Keuchik Harun pada tanggal 3 Juli 1962 dengan harga Rp860.000,00 (delapan ratus enam puluh ribu rupiah) segala kewajiban terhadap objek perkara adalah Penggugat Rekonvensi/Tergugat I yang bertanggung jawab dikarenakan objek perkara adalah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi, oleh karena objek sengketa dan Surat Izin Tempat Usaha (SITU) atas nama Tergugat I dan izin yang dikeluarkan oleh Pemko Banda Aceh, Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu atas nama Tergugat I. Maka oleh karena itu Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi berhak atas objek perkara dan sekaligus pemilik yang sah menurut hukum oleh karenanya tergugat I menguasai/ menempati sah menurut hukum;

Hal.7 dari 14 hal. Putusan Nomor 1380 K/Pdt/2012.

#### 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

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Banda Aceh untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menguasai/ menempati objek sengketa adalah sah menurut hukum;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Eksepsi Tergugat II:

Objek Gugatan Dan Identitas Tergugat II Tidak Jelas (Kabur);

Bahwa identitas Tergugat II kabur atau tidak jelas, karena umur Tergugat II di sebutkan oleh Penggugat dalam Positanya 60 tahun adalah tidak benar sama sekali dan objek sengketa disebutkan Toko Mas Rama juga tidak benar, kemudian objek sengketa terletak di Kecamatan Kuta Raja adalah tidak benar sama sekali, kemudian tempat tinggal Tergugat II juga tidak jelas disebutkan Tergugat II Beralamat Dahulu Toko Bali sekarang Toko Mas Rama, Jalan Perdagangan, Kecamatan Kuta Raja Banda Aceh adalah tidak benar sama sekali;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa segala apa yang telah Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi uraikan dalam konvensi merupakan satu kesatuan dalam rekonvensi ini sehingga tidak diulangi lagi;
2. Bahwa oleh karena tergugat II Konvensi/Penggugat dalam rekonvensi tidak ada hubungan apapun dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, maka sangat beralasan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dikeluarkan dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Banda Aceh untuk memberikan putusan sebagai berikut:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Mengeluarkan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banda Aceh telah memberikan Putusan Nomor 40/PDT.G/2010/PN.BNA. tanggal 28 Juni 2011 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan  $\frac{1}{2}$  (seperdua) toko sengketa milik Penggugat atas dasar putusan Pengadilan Agama Banda Aceh Nomor 39/PDT.G/1995/PA.BNA tanggal 27 Mei 1997 yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Agama Banda Aceh Nomor 54/PDT.G/1997/PTA-BNA tanggal 3 Nopember 1998;
3. Menyatakan putus secara hukum perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dengan ahli waris Harun Kechik Man, baik atas dasar perjanjian secara tertulis atau perjanjian lisan, terhitung sejak tahun 2009;
4. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai objek sengketa atas kuasa/hak yang diberikan oleh Para Tergugat, untuk menyerahkan toko sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan terbebas dari beban dan kewajiban apapun bagi Penggugat;
5. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp546.000,00 (lima ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan

Hal.9 dari 14 hal. Putusan Nomor 1380 K/Pdt/2012.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi Banda Aceh dengan Putusan Nomor 112/PDT/2011/PT-BNA tanggal 16 Desember 2011 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa hukum Para Pembanding/ semula Para Tergugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 28 Juni 2011, Nomor 40/Pdt.G/2010/PN- BNA, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Membebaskan biaya perkara kepada Pembanding/Semula Para Tergugat pada dua tingkat peradilan, yang dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 25 Januari 2012 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraan Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Februari 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 03 Februari 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 40/Pdt.G/2010/PN-BNA yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banda Aceh, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Februari 2012;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 16 Februari 2012. Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan/kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 24 Februari 2012;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

### Alasan-Alasan Kasasi:

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 112/PDT/2011/PT-BNA tanggal 16 Desember 2011 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor.40/Pdt-G/2010/PN-BNA tanggal 28 Juni 2011 adalah amat sangat keliru menurut hukum, karena dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama Bab III tentang Kekuasaan Pengadilan Pasal 49 ayat (1) Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam dibiidang:
  - a. Perkawinan;
  - b. Kewarisan,wasiat, dan Hibah yang dilakukan berdasarkan Hukum Islam;
  - c. Wakaf dan Shadaqah;
2. Bahwa Para Pemohon Kasasi adalah Non Muslim, beragama Budha objek perkara dikuasai oleh pemohon kasasi I sejak tahun 1962 sampai saat ini, pada saat perkara bergulir di Mahkamah Syariah Banda Aceh pemohon kasasi I dan pemohon kasasi II tidak mengetahui sama sekali ada perkara warisan antara Termohon kasasi dengan ahli warisnya. Sehingga lahir putusan Mahkamah Syariah Banda Aceh, bukti ( P.1,P.2 dan P.3) dengan berpedoman pada bukti P.1, P.2 dan P.3 Pengadilan Negeri Banda Aceh menjatuhkan Putusannya tanggal 28 Juni 2011 Nomor: 40/Pdt-G/2010/PN-BNA, karena Pemohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi II adalah Non Muslim tidak bisa melakukan upaya hukum apapun.dan saat perkara di Mahkamah Syariah Banda Aceh dulu, Pemohonn Kasasi tidak mengetahui sama sekali, walaupun mengetahui tidak bisa intervensi karena Non Muslim, maka oleh karena itu Putusan *Judex Facti* harus dikesampingkan;
3. Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 112/PDT/2011/PT-BNA tanggal 16 Desember 2011 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 40/Pdt-G/2010/PN-BNA tanggal 28 Juni 2011 yang berpedoman pada bukti P.1, P.2 dan P.3 harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Bahwa oleh karena bukti T.1 dan T.2 merupakan bukti otentik diajukan oleh Tergugat yang sangat terikat menurut hukum, akan tetapi Pengadilan Negeri Banda Aceh, Pengadilan Tinggi Banda Aceh tidak mempertimbangkan sama sekali, maka oleh karenanya Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor Hal.11 dari 14 hal. Putusan Nomor 1380 K/Pdt/2012.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

112/PDT/2011/PT-BNA tanggal 16 Desember 2011 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 40/Pdt-G/2010/PN-BNA tanggal 28 Juni 2011 tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

4. Bahwa *Judex Facti* telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan bukti P.1 dan P.2, sehingga *Judex Facti* Pengadilan Negeri Banda Aceh telah mengabulkan seluruh objek sengketa, termasuk hak ahli waris lainnya telah menjadi bagian Termohon Kasasi, sebagaimana dalam amar putusan item 2 yang berbunyi, "Menyatakan  $\frac{1}{2}$  (seperdua) toko sengketa milik penggugat atas dasar putusan Pengadilan Agama Banda Aceh Nomor 39/PDT.G/1995/PA.BNA tanggal 27 Mei 1997 yang telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Agama Aceh Nomor 54/PDT.G/1997/PTA-BNA tanggal 3 Nopember 1998, karena dalam pertimbangan Pengadilan Agama Banda Aceh yang menjadi bagian Termohon Kasasi adalah sebagian dari objek sengketa dan sebagian lagi untuk bagian ahli waris lainnya, sehingga oleh karenanya putusan *Judex Facti* tidak dapat dipertahankan;
5. Bahwa *Judex Facti* telah salah dan kelru dalam mempertimbangkan sehingga telah mengabulkan gugatan penggugat/termohon kasasi sebagaimana dalam amar putusannya pada item 3, karena objek sengketa diperoleh bukan karena sewa-menyewa, akan tetapi objek sengketa pemohon kasasi memperoleh dengan cara ganti rugi bukan dengan sewa-menyewa dan perjanjian lainnya, sehingga oleh karenanya sangat jelas terlihat *Judex Facti* tidak adil dalam mempertimbangkan alat-alat bukti yang pemohon kasasi ajukan, maka dengan demikian putusan tersebut harus dikesampingkan;
6. Bahwa kesalahan nyata dan fatal yang dilakukan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh dalam Putusannya tanggal 16 Desember 2011 setebal 5 (lima) halaman, telah serta merta mengadopsi secara keseluruhan pertimbangan *Judex Facti* tingkat pertama;

*Judex Facti* hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon kasasi dahulu Terbanding/ Penggugat, dan langsung menguatkan Putusan *a quo* tanpa menilai dan mempertimbangkan memori banding yang Pemohon Kasasi ajukan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970 menyatakan, "Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*), oleh karena dalam Putusannya hanya mempertimbangkan soal mengesampingkan keberatan - keberatan yang diajukan dalam memori banding tanpa memeriksa perkara itu kembali, baik mengenai fakta-faktanya maupun soal penerapan hukumnya dan langsung menguatkan Putusan Pengadilan Negeri begitu saja;

Pertimbangan Hukum:

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Facti* / Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang menguatkan Putusan *Judex Facti* harus diperbaiki sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banda Aceh dalam perkara ini tidak

Hal.13 dari 14 hal. Putusan Nomor 1380 K/Pdt/2012.





bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. Januar Limas Als. Bohor dan Kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

**M E N G A D I L I :**

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. JANUAR LIMAS Als. BOHOR, 2. GUNATO tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 112/PDT/2011/PT-BNA. tanggal 16 Desember 2011 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh Nomor 40/Pdt.G/2010/PN.BNA tanggal 28 Juni 2011 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan  $\frac{1}{2}$  (seperdua) bagian dari unit toko (Toko Bali), di Jalan Perdagangan, Kelurahan Kampung Baru, Kecamatan Baiturrahman, Kodya Banda Aceh, dengan batas – batas:
  - Utara : dengan lorong pasar;
  - Selatan : dengan Jalan Perdagangan;
  - Timur : dengan tangga Lt. II;
  - Barat : dengan toko Mas Sepakat Baru;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah milik Penggugat (Hj. Rufaidah) sebagaimana Amar Putusan Pengadilan Agama Banda Aceh Nomor 39/PDT.G/1995/PA.BNA tanggal 3 Nopember 1998;

3. Menyatakan putus secara hukum perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dengan ahli waris Harun Kechik, baik atas dasar perjanjian tertulis atau perjanjian lisan, terhitung sejak tahun 2009;
4. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai objek sengketa atau kuasa/hak yang diberikan oleh Tergugat, untuk menyerahkan toko sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan terbebas dari beban kewajiban apapun dari Para Penggugat;
5. Menolak gugatan Para Penggugat selain selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 21 Nopember 2013 oleh I Made Tara, SH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Habiburrahman, M.Hum., dan H. Mahdi Soroinda Nasution, SH., M.Hum., Hakim - hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi, SH., MH., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim - hakim anggota,

Ketua majelis,

ttd/ Dr. Habiburrahman, M.Hum.,

ttd/ I Made Tara, SH

ttd/ H. Mahdi Soroinda Nasution, SH., M.Hum.,

Panitera Pengganti,

ttd/ Endah Detty Pertiwi, SH., MH

Hal.15 dari 14 hal. Putusan Nomor 1380 K/Pdt/2012.

#### Disclaimer

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



Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp6.000,00;
2. Redaksi.....	Rp5.000,00;
3. Administrasi Kasasi....	<u>Rp489.000,00;±</u>
Jumlah	Rp500.000,00;

Untuk Salinan :

Mahkamah Agung RI.

Atas nama Panitera,

Panitera Muda Perdata,

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH,SH.,MH.**

NIP : 196103131988031003