



PUTUSAN
Nomor 403 K/Pdt /2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

T. SYARIFUDDIN T. A, bertempat tinggal di Tanjong Paya, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen, dalam hal ini memberi kuasa kepada A. M. Su'idan, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor A. M. Su'idan, S.H & Associates, beralamat di Jalan Mawar, Nomor 18/Teuku Nyak Arief, Nomor 201, Bireuen, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 April 2019;
Pemohon Kasasi;

L a w a n:

1. **IDAWATI bin KAMARUDDIN**, bertempat tinggal di Dusun Capa Utara, Desa Bireuen Meunasah Capa, Kecamatan Kota Juang, Kabupaten Bireuen, selain bertindak atas dirinya juga bertindak atas 2 (dua) orang anak yang masih dibawah umur Nidia Putri Utami Binti Ridwan, umur 18 tahun dan Sinta Natasha Binti Ridwan, umur 12 tahun;

2. **EDI SAPUTRA bin RIDWAN**, bertempat tinggal Dusun Capa Utara, Desa Bireuen Meunasah Capa, Kecamatan Kota Juang, Kabupaten Bireuen;

keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Mustafa M. Zein, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Mustafa M. Zein, S.H & Associates, beralamat di Jalan Merdeka, Nomor 3, samping Bank BPR Rahmah Hijrah Agung, Kota Lhokseumawe, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 April 2019;

Para Termohon Kasasi;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 403 K/Pdt/2020



D a n:

1. **ABDULLAH ISMAIL, SH., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Malikussaleh Simpang Pulo Ara Gampong Pulo Ara, Kecamatan Kota Juang, Kabupaten Bireuen;
2. **GEUCHIK GAMPONG MEUNASAH CAPA, KECAMATAN KOTA JUANG KABUPATEN BIREUEN**, berkedudukan di Desa Meunasah Capa, Kecamatan Kota Juang, Kabupaten Bireuen;
3. **CAMAT KOTA JUANG, KECAMATAN KOTA JUANG, KABUPATEN BIREUEN**, berkedudukan di Kecamatan Kota Juang, Kabupaten Bireuen;
4. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN BIREUEN**, berkedudukan di Kabupaten;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bireuen untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah objek sengketa yaitu: 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Dusun Capa Utara, Desa Bireuen Meunasah Capa, Kecamatan Kota Juang, Kabupaten Bireuen, dengan batas-batasnya:
 - sebelah utara : dengan tanah Abd. Muthalib Is/Toko Abd. Muthalib 22,30 m²;
 - sebelah selatan : dengan saluran irigasi 20,80 m²;
 - sebelah timur : dengan Ismail Taeb 22,80 m²;
 - sebelah barat : dengan saluran irigasi/jalan 15,35 m²;milik Para Penggugat;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 49/PPAT/VII/2004 tidak memiliki kekuatan hukum dan atau cacat hukum;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 403 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*);
5. Menyatakan segala perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V di atas objek sengketa adalah batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk serta orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong sempurna tanpa adanya beban dan ikatan apapun dengan pihak ketiga;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada *verzet*, banding dan kasasi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar biaya perkara;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bireuen berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Pengadilan Negeri Bireuen tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* yang merupakan kompetensi absolut Pengadilan Agama/Mahkamah Syari'ah;
- Gugatan Penggugat kadaluarsa;
- Gugatan Penggugat cacat hukum karena menggabungkan gugatan hak milik dengan perbuatan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Bireuen untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi masih berhutang dengan

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 403 K/Pdt/2020

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)



Penggugat Rekonvensi sebesar Rp87.000.000 (delapan puluh juta rupiah);

- Menyatakan dan menetapkan pihak Tergugat Rekonvensi masih berhutang atas sewa kandang ayam untuk jangka waktu 20 tahun lamanya sebesar Rp60.000.000 (enam puluh juta rupiah);
- Bila hutang lanjutan dan sewa kandang ayam tidak dapat dibayar dengan tunai maka mohon diperintahkan untuk melelang objek sitaan melalui Kantor Lelang Negara dan hasil penjualan tersebut digunakan untuk melunasi hutang Para Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan sita jaminan atas objek tanah dan rumah milik Tergugat Rekonvensi adalah sah, kuat dan berharga;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Bireuen telah memberikan Putusan Nomor 14/Pdt.G/2017/PN Bir. tanggal 19 September 2018 dengan amar sebagai berikut:

A. Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa perbuatan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 49/PPAT/VII/2004 bertentangan dengan hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum;
4. Menyatakan objek 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Dusun Capa Utara, Desa Bireuen Meunasah Capa, Kecamatan Kota Juang, Kabupaten Bireuen, dengan batas-batasnya:
 - sebelah utara : berbatasan dengan tanah Abd. Muthalib Is/Toko Abd. Muthalib 22, 30 m²;
 - sebelah selatan : berbatasan dengan saluran irigasi 20,80 m²;
 - sebelah timur : berbatasan dengan Ismail Taeb 22,80 m²;
 - sebelah barat : berbatasan dengan saluran irigasi/jalan 15,35 m²;adalah merupakan milik Para Penggugat sebagaimana Akta Jual Beli



Nomor 2598/JMP/2002 atas nama Ridwan bin Abdullah (*ic.suami* dan ayah Para Penggugat);

5. Menyatakan segala perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V di atas objek sengketa adalah batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum dan dikembalikan pada keadaan sebagaimana sebelum terjadi jual-beli;
6. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat yang ditaksir hingga sekarang sejumlah Rp2.833.000,00 (dua juta delapan ratus tiga puluh tiga ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

B. Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Bahwa dalam tingkat banding, putusan Pengadilan Negeri tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan Putusan Nomor 9/PDT/2019/PT BNA. tanggal 13 Maret 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 22 Maret 2019, terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 April 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 April 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 14/Pdt.G/2017/PN Bir. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Biruen, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 April 2019;

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;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 10 April 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
- Mengabulkan kasasi tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banda Aceh Nomor 9/PDT/2019/PT BNA. tanggal 13 Maret 2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bireuen Nomor 14/Pdt.G/2017/PN Bir. tanggal 19 September 2018;

Dengan mengadili sendiri perkara ini dengan amarnya sebagai berikut dibawah ini :

A. Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi pihak Tergugat I beralasan dan mengabulkan eksepsi tersebut untuk seluruhnya;

B. Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

C. Dalam Rekonvensi

- Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 26 April 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 10 April 2019 dan kontra memori kasasi tanggal 26 April 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bireun tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Penggugat Konvensi dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa jual beli objek sengketa/milik suami Penggugat Konvensi yaitu almarhum Ridwan Abdullah dilakukan tanpa persetujuan Penggugat Konvensi sebagai isteri almarhum Ridwan Abdullah sehingga Akta Jual Beli Nomor 49/PPAT/VII2004 tanggal 10 Juli 2004 tidak sah dan sertifikat yang lahir atas akta jual beli *a quo* yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 582 tanggal 10 Oktober 2006 juga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka tepat dan benar *judex facti* menyatakan Para Tergugat Konvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum, namun amar putusan *judex facti* harus

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 403 K/Pdt/2020



diperbaiki yaitu menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan kepada Para Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: T. SYARIFUDDIN T. A tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka 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 dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **T. SYARIFUDDIN T.A** tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan Putusan Nomor 9/PDT/2019/PT BNA. tanggal 13 Maret 2019 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bireuen telah memberikan Putusan Nomor 14/Pdt.G/2017/PN Bir. tanggal 19 September 2018 sehingga amar selengkapannya sebagai berikut:

A. Dalam Konvensi;

Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa perbuatan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 49/PPAT/VII/2004 bertentangan d

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 403 K/Pdt/2020



engan hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum;

4. Menyatakan objek 1 (satu) bidang tanah yang terletak di Dusun Capa Utara, Desa Bireuen Meunasah Capa, Kecamatan Kota Juang, Kabupaten Bireuen, dengan batas-batasnya:

- sebelah utara : berbatasan dengan tanah Abd. Muthalib Is/Toko Abd. Muthalib 22, 30 m²;
- sebelah selatan : berbatasan dengan saluran irigasi 20,80 m²;
- sebelah timur : berbatasan dengan Ismail Taeb 22,80 m²;
- sebelah barat : berbatasan dengan saluran irigasi/jalan 15,35 m²;

adalah merupakan milik Para Penggugat sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 2598/JMP/2002 atas nama Ridwan bin Abdullah (*ic.suami dan ayah Para Penggugat*);

5. Menyatakan segala perbuatan hukum yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V di atas objek sengketa adalah batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum dan dikembalikan pada keadaan sebagaimana sebelum terjadi jual-beli;
6. Menghukum Tergugat I serta orang-orang yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong sempurna tanpa adanya beban dan ikatan apapun dengan pihak ketiga;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

B. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

C. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 9 April 2020 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Hakim Anggota tersebut dan Muhammad Firman Akbar, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./

Muhammad Firman Akbar, S.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 403 K/Pdt/2020

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)