



P U T U S A N

Nomor 1354 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

ABIDAH binti USMAN, bertempat tinggal Gampong Mee Teungoh, Kecamatan Mutiara, Kabupaten Pidie, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: M. Husin, S.H., Pengacara/Advokat pada Kantor Biro Pelayanan Bantuan Hukum "Trio Labels" Bireuen, berkantor di Jalan Mesjid Al-Ikhlas, Nomor 3 Geulanggang Teungoh, Bireuen, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Desember 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n:

1. **H. MUKHTAR bin HUSEN**, bertempat tinggal di Desa Pulo Panjoe, Kecamatan Geulumpang Baro, Kabupaten Pidie, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Amin Said, S.H., M.Hum., Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Amin Said & Rekan, berkantor di Jalan Dr. MR. Muhammad Hasan Nomor 56, Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Januari 2017;
2. **TEUKI ISKANDAR bin NURDIN**, bertempat tinggal di Desa Keumangan Cut, Kecamatan Mutiara, Kabupaten Pidie;
3. **SURYANI, S.E., binti ABDULLAH**, bertempat tinggal di Desa Keumangan Cut, Kecamatan Mutiara, Kabupaten Pidie;
4. **PEMERINTAH KABUPATEN PIDIE, Cq. CAMAT KECAMATAN MUTIARA, Cq. KEUCHIK DESA KEUMANGAN CUT, KECAMATAN MUTIARA, KABUPATEN PIDIE;**
5. **SRI SUSILOWATI, S.H.**, Notaris/PPAT Sigli, bertempat tinggal di Jalan Prof. A. Majid Ibrahim, Nomor 5, Blang Asan Kota Sigli;



Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/
Pembanding dan Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa
sekarang Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding telah
menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/
Pembanding dan Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan
Negeri Sigli pada pokoknya atas dalil-dalil:

- Bahwa Penggugat mempunyai/memiliki sebidang tanah
pertapakan toko yang terletak di Desa Blang Lileue, Kecamatan
Mutiara, Kabupaten Pidie, dengan batas-batas sebagai berikut di
bawah ini:
 - Sebelah Utara berbatas dengan toko Abidah;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jln. Banda Aceh – Medan;
 - Sebelah Barat berbatas dengan toko Mustakim;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Abidah;
- Bahwa tanah sebagaimana letak dan batas tersebut adalah sah
hak milik Penggugat yang diperoleh berdasarkan Sertifikat Hak Milik
Nomor 504 tanggal 4 Juni 2009;
- Bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah membuat suatu
perjanjian membangun bangunan toko diatas tanah hak miliknya,
perjanjian mana dilakukan atas kesepakatan bersama dengan
ketentuan bagi hasil sebagaimana perjanjian membangun dan bagi
hasil yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup atas
persetujuan anak kandung Penggugat Efendi dan Harmidi dan telah
dilegalisasi di hadapan Fachrurridha, SH/Notaris di Kabupaten Pidie
dibawah Nomor 637/VI/Leg/2007 tanggal 14 Juni 2007;
- Bahwa perjanjian sebagaimana tersebut diatas Penggugat dan
Tergugat I telah setuju/sepakat untuk membangun bangunan toko
didas tanah hak milik Penggugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik
Nomor 504 tanggal 4 Juni 2009, bangunan toko tersebut permanen
berlantai 2 (dua) dengan ukuran masing-masing 4 x 16 sebanyak 7
pintu toko dan ukuran 4 x 4 sebanyak 4 pintu toko, jadi jumlah
keseluruhan bangunan toko 11 (sebelas) pintu;
- Bahwa setelah adanya perjanjian sebagaimana tersebut diatas
oleh Tergugat I langsung membangun/mengerjakan sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan/perjanjian membangun toko tersebut sampai siap/selesai seluruhnya 100% dengan batas waktu yang telah ditentukan bersama, akan tetapi bangunan toko tersebut tidak siap dikerjakan oleh Tergugat I walaupun batas waktunya telah berakhir, oleh Penggugat untuk mengambil alih bangunan toko tersebut untuk dapat diselesaikan, oleh Tergugat I dalam hal tersebut meminta waktu diperpanjang selama 6 bulan lagi sebagaimana pernyataan Tergugat I yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup dan telah dilegalisasi di hadapan Fachrurridha, SH/Notaris di Kabupaten Pidie dibawah Nomor 897/IV/Leg/2010 tanggal 13 April 2010;

- Bahwa bangunan toko tersebut sampai batas waktu yang telah diperpanjangkan oleh Tergugat I, sebagaimana perjanjian tersebut diatas juga belum siap dibangun/selesai sampai 100%, dan akhirnya Tergugat I tidak sanggup lagi menyelesaikan bangunan toko tersebut walaupun waktu telah diperpanjang lagi, dan telah berakhir batas waktu yang telah diperjanjikan bersama antara Tergugat I dengan Penggugat, bangunan toko tersebut tetap tidak selesai dengan berbagai alasan dari Tergugat I, maka oleh Tergugat I memberi kuasa kepada Penggugat sebagai pemilik tanah untuk menyelesaikan seluruh bangunan toko tersebut dengan menggunakan dana/biaya Penggugat sendiri, dan juga dapat menarik Sertifikat Hak Milik Nomor 504 pada Kantor Notaris;
- Bahwa atas pemberian Surat Kuasa tersebut oleh Tergugat I kepada Penggugat, oleh Penggugat melanjutkan bangunan toko tersebut yang telah memberi kuasa kepada Penggugat untuk menyelesaikan pembangunan/bangunan toko sampai siap/selesai 100%, oleh Tergugat I telah membuat Surat Pernyataan tentang itu dibawah tangan bermaterai cukup dan telah dilegalisasi dihadapan Fachrurridha, S.H./Notaris di Kabupaten Pidie di bawah Nomor 1341/Leg/V/2013 tanggal 27 Mei 2013;
- Bahwa setelah adanya Surat Pernyataan dan Surat Kuasa menyelesaikan bangunan toko tersebut dan Surat Kuasa menarik kembali Sertifikat Hak Milik pada Kantor Notaris Kabupaten Pidie dari Tergugat I, oleh Penggugat sebagai pemilik tanah melanjutkan bangunan toko tersebut dengan mengeluarkan berbagai biaya bangunan toko yang belum siap, dan masih tersisa bangunan toko yang belum siap yaitu bangunan toko Nomor 4 dari arah Timur

Halaman 3 dari 22 hal. Put. Nomor 1354 K/Pdt/2017



menuju dari Bireuen ke Sigli atau toko Nomor 5 dari arah Barat menuju dari Sigli ke Bireuen (objek perkara);

- Bahwa bangunan toko tersebut yang telah diselesaikan/dikerjakan oleh Penggugat sampai siap 100% dengan mengeluarkan berbagai biaya dalam penyelesaian bangunan toko tersebut terhadap bangunan toko yang telah selesai dibangun, dan bangunan toko tersebut masing-masing pihak telah menerima bangunan toko tersebut baik Penggugat maupun Tergugat I, sedangkan bangunan toko Nomor 4 dari arah Timur Bireuen menuju Sigli atau bangunan toko Nomor 5 dari arah Barat Sigli menuju Bireuen (objek perkara) masih dalam penyelesaian bangunan secara sempurna dan hanya tinggal beberapa persen lagi, dan bangunan toko tersebut (objek perkara) masih merupakan hak bersama walaupun Penggugat yang menyelesaikannya, sebagaimana Surat Perjanjian membangun dan bagi hasil pada halaman ke 3 Pasal 9 poin pertama, untuk pihak pertama dalam hal ini Penggugat, $2\frac{1}{2}$ (dua setengah) pintu toko Nomor 6 dan 7, serta $\frac{1}{2}$ (setengah) pintu toko Nomor 5 yang dihitung dari arah Sigli menuju Bireuen, untuk pihak kedua dalam hal ini Tergugat II, $4\frac{1}{2}$ (empat setengah) pintu toko Nomor 1, 2, 3, dan 4, serta $\frac{1}{2}$ (setengah) pintu toko Nomor 5 (objek perkara) yang dihitung dari arah Sigli menuju Bireuen;
- Bahwa bangunan toko yang menjadi hak Penggugat adalah $\frac{1}{2}$ (setengah) toko Nomor 4 dari arah Bireuen menuju Sigli atau bangunan toko Nomor 5 dari arah Sigli menuju Bireuen, toko tersebut masih merupakan hak bersama antara Penggugat dengan Tergugat, atas perihal tersebut oleh Tergugat I dan III secara diam-diam tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik tanah dan $\frac{1}{2}$ (setengah) bangunan toko tersebut (objek perkara) telah mengalihkan/ memindah tangankan dengan cara jual beli/ pengikatan jual beli bersama Tergugat IV dan V kepada Tergugat II, sebagaimana Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah dilegalisasi oleh Tergugat V dengan Nomor 1971/Leg/2007 tanggal 21 November 2007;
- Bahwa atas peralihan bangunan toko (objek perkara) tersebut secara tanpa hak oleh Tergugat I telah melakukan jual beli dengan cara pengikatan jual beli antara Tergugat I dan III bersama Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IV dan Tergugat V kepada Tergugat II tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat selaku pemilik tanah dan $\frac{1}{2}$ (setengah) bangunan toko tersebut diatas adalah nyata-nyata perbuatan melawan hukum;

- Bahwa Tergugat I dan III telah mengalihkan tanah dan $\frac{1}{2}$ (setengah) bangunan toko (objek perkara) tersebut sebagai hak milik Penggugat dengan cara jual beli/ pengikatan jual beli kepada Tergugat II, bersama Tergugat IV dan V, atas perihal tersebut Penggugat mengetahui berdasarkan laporan/ pemberitahuan via telpon dari Fachrurridha, S.H./Notaris di Kabupaten Pidie melalui anaknya Harmidi, dimana bangunan toko Nomor 4 dari arah Timur Bireuen menuju Sigli atau toko Nomor 5 dari arah Barat Sigli menuju Bireuen dimana Pengadilan Negeri Sigli akan dilaksanakan Eksekusi terhadap bangunan toko tersebut (objek perkara) karena toko tersebut telah dialihkan dengan cara jual beli/ pengikatan jual beli oleh Tergugat I dan III bersama Tergugat IV dan V kepada Tergugat II berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sigli Nomor 11/Pdt.G/2010/PN-SGI tanggal 2 Maret 2011, Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 57/Pdt/2011/PT-BNA tanggal 23 Februari 2012, dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3167.K/Pdt/2012 tanggal 18 Desember 2013;
- Bahwa atas laporan/informasi tersebut dari Fachrurridha, S.H./Notaris di Kabupaten Pidie, Penggugat melalui anaknya Harmidi langsung menghubungi Pengadilan Negeri Sigli dan sekaligus membuat surat sanggahan/ keberatan kepada Ketua Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor 11/Pdt.G/2010/PN-SGI, Panitera Pengadilan Negeri Sigli, Keuchik Gampong Blang Lileue, Camat Mutiara, Kapolsek Mutiara, Sdr. T. Iskandar, Sdr. H. Mukhtar Husin, dan Sdr. Sri Susiowati, SH, sebagaimana Surat Sanggahan/ Keberatan Eksekusi Nomor Ist/2015, lampiran 1 berkas, tanggal 10 Maret 2015;
- Bahwa atas sanggahan/keberatan tersebut diatas oleh Pengadilan Negeri Sigli melalui Paniteranya tetap melaksanakan isi Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Sigli Nomor 11/Pdt.G/2010/PN-SGI tanggal 2 Maret 2011, Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 57/Pdt/2011/PT-BNA tanggal 23 Februari 2012, dan Putusan

Halaman 5 dari 22 hal. Put. Nomor 1354 K/Pdt/2017



Mahkamah Agung RI Nomor 3167.K/Pdt/2012 tanggal 18 Desember 2013;

- Bahwa atas pelaksanaan Eksekusi yang telah dilaksanakan oleh Panitera Pengadilan Negeri Sigli atas dan terhadap Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam Putusan tersebut telah termasuk tanah dan $\frac{1}{2}$ (setengah) bangunan toko milik Penggugat berdasarkan bangunan/ membangun dan bagi hasil dengan Tergugat I, sehingga Penggugat telah hilang hak miliknya baik tanah dan $\frac{1}{2}$ (setengah) bangunan toko tersebut;
- Bahwa atas peralihan tanah dan $\frac{1}{2}$ (setengah) bangunan toko hak milik Penggugat oleh Tergugat I dan III telah melakukan pemindahan hak dengan cara jual beli atau pengikatan jual beli bersama Tergugat IV dan V kepada Tergugat II tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat tanah dan $\frac{1}{2}$ (setengah) bangunan toko sebagai hak miliknya adalah nyata-nyata perbuatan melawan hukum;
- Bahwa pada saat peralihan tanah dan bangunan toko tersebut oleh Tergugat I dan III dengan cara jual beli/pengikatan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat IV dan V kepada Tergugat II, sedangkan tanah dan bangunan toko tersebut masih merupakan $\frac{1}{2}$ (setengah) bangunan toko yang masih merupakan hak milik Penggugat, apalagi Tergugat I telah membuat pernyataan dan telah memberi kuasa sepenuhnya kepada Penggugat, atas perbuatan dan tindakan Tergugat I, III, IV, dan V yang telah mengalihkan tanah beserta $\frac{1}{2}$ (setengah) bangunan toko tersebut kepada Tergugat II yang bukan hak milik Tergugat I seluruhnya adalah nyata-nyata perbuatan melawan hukum;
- Bahwa atas perbuatan/tindakan melawan hukum Tergugat I dan III yang telah memindah tangankan tanah dan $\frac{1}{2}$ (setengah) bangunan toko di atasnya yang masih merupakan hak milik Penggugat dan telah melakukan jual beli/ pengikatan jual beli antara Tergugat I dan III bersama Tergugat IV dan V kepada Tergugat II adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- Bahwa peralihan tanah dan $\frac{1}{2}$ (setengah) bangunan toko tersebut yang telah menjadi hak milik Penggugat, oleh Tergugat I dan III telah melakukan jual beli/pengikatan jual beli bersama Tergugat IV dan V kepada Tergugat II adalah tidak sah karena



Tergugat IV dan V mengetahui tanah dan bangunan tersebut (objek perkara) letaknya bukan di Desa Keumangan, Kecamatan Mutiara, Kabupaten Pidie, padahal tanah dan bangunan toko tersebut terletak di Desa Blang Lileue, Kecamatan Mutiara, Kabupaten Pidie, atas peralihan objek perkara tersebut oleh Tergugat IV dan V yang tanah dan bangunan toko tersebut bukan terletak di Desa Tergugat IV dan bukan wewenang Tergugat IV yang telah membuat dan menanda-tangani Surat Jual Beli/Pengikatan Jual Beli kepada Tergugat II adalah nyata-nyata perbuatan melawan hukum;

- Bahwa atas tindakan perbuatan melawan hukum Tergugat IV dan V yang telah menyatakan tanah dan bangunan toko tersebut yang letaknya di Desa Keumangan, Kecamatan Mutiara, Kabupaten Pidie dan telah membuat dan menandatangani Surat Jual Beli/ Pengikatan Jual Beli antara Tergugat I dan III kepada Tergugat II yang bukan wewenangnya adalah nyata-nyata perbuatan melawan hukum;
- Bahwa atas tindakan perbuatan melawan hukum Tergugat IV dan V yang telah menyatakan tanah dan bangunan toko tersebut (objek perkara) terletak di Desa Keumangan, Kecamatan Mutiara, Kabupaten Pidie, dan telah menanda tangani Surat Jual Beli/ Pengikatan Jual Beli atas objek perkara tersebut antara Tergugat I dan III kepada Tergugat II adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- Bahwa Penggugat merasa khawatir atas etika tidak baik dari Tergugat II yang akan mengalihkan/memindah tangankan atau menjual tanah dan ½ (setengah) bangunan toko tersebut (objek perkara) adalah sah milik Penggugat, maka sudah selayaknya Penggugat mohon ke hadapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sigli cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut untuk berkenan meletakkan sita jaminan (CB) atas tanah dan bangunan toko/objek perkara yang nantinya sita dinyatakan sah, kuat, dan berharga;
- Bahwa akibat tindakan dan perbuatan Tergugat I, III, dan IV yang telah membuat Surat Jual Beli/Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat II di hadapan Tergugat V yang bukan hak milik Tergugat I sepenuhnya, melainkan sebahagian/ ½ (setengah) dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan toko tersebut, sehingga diajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Sigli, maka sudah sewajarnya untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat setiap harinya sebesar Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah), apabila para Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

- Bahwa oleh karena tanah dan $\frac{1}{2}$ (setengah) bangunan toko tersebut/objek perkara merupakan hak milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 504 tanggal 4 Juni 2009 yang telah dialihkan dengan cara jual beli atau pengikatan jual beli oleh Tergugat I, III, IV dan V kepada Tergugat II sebagaimana Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 21 November 2007 adalah tidak sah menurut hukum, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Sigli c.q Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut agar berkenan memberi Putusan dan dapat dijalankan serta-merta meskipun ada *verzet*, banding, dan kasasi (*uit voorbaar bij voorraad*);
- Bahwa oleh karena tindakan dan perbuatan melawan hukum Tergugat I, II, III, IV, dan V hingga gugatan diajukan ini ke Pengadilan Negeri Sigli, maka sudah patut dan adil segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada para Tergugat;
- Bahwa oleh karena Penggugat berada diposisi yang lemah dan pencari keadilan (*justia bellen*), maka mohon Putusan dalam perkara ini yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);
- Bahwa oleh karena Penggugat berada diposisi yang lemah dan pencari keadilan (*justia bellen*), maka mohon putusan dalam perkara ini yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sigli agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa sebidang tanah yang terletak di Desa Blang Lileue, Kecamatan Mutiara, Kabupaten Pidie, dengan batas-batas sebagai berikut dibawah ini:
 - Sebelah Utara berbatas dengan toko Abidah;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jln. Banda Aceh-Medan;
 - Sebelah Barat berbatas dengan toko Mustakim;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Abidah;



Adalah sah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 504 tanggal 4 Juni 2009;

3. Menyatakan Penggugat telah membuat perjanjian membangun dan bagi hasil untuk membangun bangunan toko di atas tanah hak milik Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Surat Perjanjian membangun dan bagi hasil yang dibuat dibawah tangan dan telah dilegalisasi di hadapan Fachrurridha, SH/ Notaris di Kabupaten Pidie dengan Nomor 637/VI/Leg/2007, tanggal 14 Juni 2007 adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat I dengan Penggugat yang telah memperpanjang waktu untuk menyelesaikan bangunan toko tersebut yang belum siap selama 6 bulan lagi sebagaimana Surat Pernyataan Tergugat I yang dibuat dibawah tangan dan telah dilegalisasi di hadapan Fachrurridha, SH/ Notaris di Kabupaten Pidie dengan Nomor 897/Leg/IV/2010, tanggal 13 April 2010 adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Pernyataan yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat I dengan Penggugat, Tergugat I telah memberi kuasa untuk menyelesaikan bangunan toko yang belum siap/ selesai dengan menggunakan dana sendiri Penggugat dan telah memberi kuasa kepada Penggugat untuk menarik Sertifikat Hak Milik No. 504 tanggal 4 Juni 2009 sebagaimana Surat Pernyataan dibawah tangan dan telah dilegalisasi di hadapan Fachrurridha, SH/ Notaris di Kabupaten Pidie dengan Nomor 1341/Leg/V/2013 tanggal 27 Mei 2013 adalah sah menurut hukum;
6. Menyatakan bangunan toko tersebut yang telah dikerjakan/diselesaikan siap oleh Penggugat dan telah mengeluarkan berbagai biaya sendiri untuk menyelesaikan bangunan toko tersebut adalah sah menurut hukum ;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik tanah dan bangunan toko tersebut yang telah selesai dibangun oleh Penggugat, dan telah menerima bahagian masing-masing sebagaimana diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum;
8. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan bangunan toko Nomor 4 dari arah Timur dari Bireuen menuju Sigli atau bangunan



- toko Nomor 5 dari arah Barat dari Sigli menuju Bireuen (objek perkara) adalah sah milik bersama Penggugat dan Tergugat I;
9. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan $\frac{1}{2}$ (setengah) bangunan toko Nomor 4 dari arah Timur dari Bireuen menuju Sigli atau bangunan toko Nomor 5 dari arah Barat dari Sigli menuju Bireuen (objek perkara) adalah sah milik Penggugat;
 10. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah dan $\frac{1}{2}$ (setengah) bangunan toko Nomor 4 dari arah Timur dari Bireuen menuju Sigli atau bangunan toko Nomor 5 dari arah Barat dari Sigli menuju Bireuen (objek perkara) adalah sah milik Tergugat I;
 11. Menyatakan menurut hukum bahwa tanpa izin dan sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik tanah dan $\frac{1}{2}$ (setengah) bangunan toko Nomor 4 dari arah Timur dari Bireuen menuju Sigli atau bangunan toko Nomor 5 dari arah Barat dari Sigli menuju Bireuen (objek perkara) oleh Tergugat I dan III telah mengalihkan/memindah tangankan dengan cara jual beli atau pengikatan jual beli bersama Tergugat IV dan V kepada Tergugat II adalah nyata-nyata perbuatan melawan hukum;
 12. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I, III, IV, dan V yang telah membuat dan menandatangani Surat Jual Beli atau Pengikatan Jual Beli kepada Tergugat II atas tanah dan bangunan toko tersebut yang bukan sepenuhnya hak milik Tergugat I adalah nyata-nyata hukum;
 13. Menyatakan Surat Jual Beli atau Pengikatan Jual Beli yang telah dibuat dan ditanda-tangani oleh Tergugat I, III, dan IV dihadapan Tergugat V terhadap tanah dan bangunan toko (objek perkara) yang terletak di Desa Keumangan, Kecamatan Mutiara, Kabupaten Pidie kepada Tergugat II yang bukan tanah/bangunan toko yang letaknya di Desa Keumangan, Kecamatan Mutiara, Kabupaten Pidie dan bukan wewenangnya adalah nyata-nyata perbuatan hukum;
 14. Menyatakan Surat Jual Beli atau Pengikatan Jual Beli yang telah dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat IV, I, II, dan III terhadap bangunan toko tersebut di hadapan Tergugat V yang telah dilegalisasi dibawah Nomor Leg.1971/L/2007 tanggal 21 November 2007 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah beserta bangunan toko Nomor 4 dari arah Bireuen menuju Sigli atau bangunan toko Nomor 5 dari arah Sigli menuju Bireuen (objek perkara) $\frac{1}{2}$ (setengah) yang menjadi hak milik Penggugat adalah sah menurut hukum;
16. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah beserta bangunan toko Nomor 4 dari arah Bireuen menuju Sigli atau bangunan toko Nomor 5 dari arah Sigli menuju Bireuen (objek perkara) $\frac{1}{2}$ (setengah) yang menjadi hak milik Tergugat I adalah sah menurut hukum;
17. Menyatakan menurut hukum bahwa Surat Jual Beli atau Pengikatan Jual Beli yang telah dibuat/ditanda tangani atas objek perkara oleh Tergugat I, II, III, IV, dan V adalah tidak sah menurut hukum/ batal demi hukum;
18. Menyatakan menurut hukum bahwa Putusan Pengadilan Negeri Sigli Nomor 11/Pdt.G/2010/PN-SGI tanggal 2 Maret 2011, Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 57/Pdt/2011/PT-BNA tanggal 23 Februari 2012, dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3167.K/Pdt/2012 tanggal 18 Desember 2013 adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum ;
19. Menyatakan menurut hukum bahwa Berita Acara Pelaksanaan Eksekusi Nomor /Pdt.Eks/2015/PN-SGI tanggal 13 Maret 2015 oleh Pengadilan Negeri Sigli adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
20. Menyatakan sebagai hukum bahwa sita jaminan (CB) yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Sigli adalah sah dan berharga ;
21. Menghukum Tergugat I, III, dan II untuk menyerahkan kembali tanah beserta bangunan toko Nomor 4 atau Nomor 5 (objek perkara) tersebut $\frac{1}{2}$ (setengah) bahagian kepada Penggugat dengan segera dan seketika tanpa menunggu Putusan hukum lebih lanjut dari Pengadilan;
22. Menghukum Tergugat IV dan V untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan perkara ini;
23. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, dan V secara bersama-sama untuk membayar uang paksa (*dwongsom*) kepada Penggugat sebesar Rp700.000,00 (tujuh ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan dan kelalaian mentaati/ mematuhi isi Putusan Pengadilan dalam perkara ini;

Halaman 11 dari 22 hal. Put. Nomor 1354 K/Pdt/2017

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)



24. Menyatakan sebagai hukum bahwa Putusan ini dapat dijalankan serta-merta meskipun ada *Verzet*, *Banding*, dan *Kasasi (uit voorbaar bij voorraad)* ;

25. Menghukum Para Tergugat secara tanggung rentang untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

26. Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

Gugatan *ne bis in idem*;

Bahwa gugatan Penggugat sudah termasuk atau melekat asas *ne bis in idem* karena sudah terpenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1917 KUHPerdara:

1. Apa yang digugat sudah diperkarakan sebelumnya;

Bahwa apa yang menjadi objek gugatan sudah pernah Tergugat II perkarakan dahulu dengan mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat III (dahulu Tergugat I dan Tergugat II) karena wanprestasi, dalam perkara perdata Nomor II/Pdt.G/2010/PN-SGI, dan telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Sigli tanggal 2 Maret 2012;

2. Terhadap perkara terdahulu telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Bahwa perkara terdahulu Nomor II/Pdt.G/2011/PN-SGI, tanggal 2 Maret 2011, *jo* Putusan Nomor 57/Pdt/2011/PT-BNA, tanggal 23 Februari 2012, *jo* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3167.K/Pdt/2012, tanggal 15 Desember 2013, telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dan telah dilaksanakan Eksekusi dan penyerahan Hak kepada Tergugat II (dahulu Penggugat) sesuai dengan Penetapan Pengadilan Negeri Sigli Nomor 5/Pen.Pdt.Eks/2014/PN-SGI;

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 647 K/Sip/1973, yang menyatakan ada tidaknya asas *ne bis in idem* tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, tetapi kesamaan objek sengketa yang diberi status tertentu oleh putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap juga melekat asas *ne bis in idem*, hal ini sama dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 588 K/Sip/1973, karena perkara yang sekarang sama objeknya



dengan perkara terdahulu dan status objek sengketa adalah hak milik dan Tergugat II;

3. Putusan bersifat positif:

Bahwa putusan Pengadilan Negeri Sigli Nomor II/Pdt.G/2011/PN-SGI, *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 57/Pdt/2011/PT-BNA, *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3167.K/Pdt./2012, seluruhnya putusan bersifat positif yaitu: "Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian " bahwa oleh karena Putusan yang sudah diputuskan bersifat positif mengakibatkan apa yang disengketakan sudah bersifat *litis finis* *oppertet*, yaitu masalah yang disengketakan dalam gugatan telah berakhir dengan tuntas, status para pihak dan objek sengketa sudah berakhir dan pasti;

4. Subjek atau pihak yang berperkara sama;

Bahwa meskipun untuk melekatnya asas *ne bis in idem* tidak hanya ditentukan oleh subjek yang berperkaranya sama tapi juga terutama ditentukan oleh objek yang sama, bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat subjek pihaknya sama antara lain Tergugat I dan Tergugat III (dalam perkara terdahulu adalah sebagai Tergugat I dan Tergugat II), Tergugat II (dalam perkara terdahulu adalah Penggugat), sedangkan objek gugatannya adalah sama, seandainya bila objeknya tidak sama sebagaimana yang dimaksudkan dalam gugatan (karena ada perbedaan batas-batas dan letak), maka Gugatan Penggugat salah alamat atau *error in persona*;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut menurut Tergugat II bahwa gugatan *a quo* telah melekat unsur *ne bis in idem* sebagaimana dipersyaratkan oleh Pasal 1917 KUHPdata, maka oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat V mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Gugatan Kabur:

Bahwa Penggugat dalam gugatannya posita alinea ke 1 mendalilkan memiliki tanah pertapakan toko terletak di Desa Blang lilue Kecamatan Mutiara Kabupaten Pidie, (batas-batas sebagaimana dalam posita ke 1 gugatan), akan tetapi berapa ukurannya tidak disebutkan, sedangkan objek yang diperjanjikan diantara Tergugat I,



II dan Tergugat III adalah 1 (satu) unit atau 1 (satu) pintu toko Nomor 4 dihitung dari arah timur ke barat yang terletak di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam Kabupaten Pidie Kecamatan Mutiara Ulee Baroh Keumangan jalan Banda Aceh-Medan dengan batas-batas:

- Utara dengan tanah pihak pertama;
- Timur dengan ruko pihak pertama;
- Selatan dengan jalan Negara;
- Barat dengan ruko pihak pertama;

(perjanjian pengikatan jual beli tanggal 21 November 2007);

Bahwa Penggugat dalam posita gugatan halaman 3 alinea ke 1 mendalilkan jumlah keseluruhan bangunan toko 11 (sebelas) plntu, artinya toko-toko dimaksud berjejer sebanyak 11 (sebelas) pintu di pinggir jalan Banda Aceh-Mcdan (terlepas dari ukurannya), kemudian pada alinea terakhir halaman 3 dan alinea pertama halaman 4 didalilkan toko no 4 dari arah timur menuju dari Biruen ke Sigli atau toko Nomor 5 dari arah barat menuju dari Sigli ke Bireun (objek perkara), kemudian masih halaman 4 alinea ke 2, 3, dan 4 juga didalilkan toko Nomor 4 dari arah timur menuju dari arah timur menuju dari Biruen ke Sigli atau toko Nomor 5 dari arah barat menuju dari sigli ke bireun (objek perkara) dengan demikian objek perkara bukan I(satu) pintu tetapi 2 (dua);

2. Gugatan *ne bis in idem*

Bahwa apa yang menjadi objek gugatan sudah pernah diperkarakan dahulu dengan perkara perdata Nomor II/Pdt.G/2010/PN-SGI, dan telah diputuskan oleh Pengadilan tanggal 2 Maret 2015, dan Tergugat V dihadirkan sebagai saksi dalam perkara dimaksud;

3. Gugatan *error in persona* (salah orangnya);

Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat V sebagai Tergugat asli adalah salah orangnya oleh karena Tergugat V hanya melegalisir perjanjian pengikatan jual beli antara Tergugat I, II, III, bahwa tentang objek yang diperjanjikan diantara mereka, bagaimana bunyi perjanjian dan ketentuan-ketentuannya hanyalah kesepakatan diantara mereka, Tergugat V bukan sebagai pihak dalam Perjanjian tersebut. Jadi dalil gugatan Penggugat setentang bersama-sama Tergugat I, II, III, dan V adalah tidak benar, Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

V terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanggal 21 November 2007 sebatas keabsahan tanda tangan dan tidak mempunyai tanggung jawab terhadap akta dimaksud (akta di bawah tangan tersebut);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan Tergugat V sebagai mana disebut diatas haruslah dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sigli telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 7/Pdt.G/2015/PN.Sgi. tanggal 23 Februari 2016 yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Desa Blang Lileue, Kecamatan Mutiara, Kabupaten Pidie, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan toko Abidah;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan. Banda Aceh-Medan;
 - Sebelah Barat berbatas dengan toko Mustakim;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Abidah;Adalah sah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 504 tanggal 4 Juni 2009;
3. Menyatakan perjanjian membangun dan bagi hasil Nomor 637/VI/Leg/2007, tanggal 14 Juni 2007 yang dibuat di hadapan Fachrurridha, S.H./Notaris di Kabupaten Pidie adalah sah menurut hukum ;
4. Menyatakan Surat Pernyataan Nomor 897/Leg/IV/2010, tanggal 13 April 2010, dan Surat Pernyataan Nomor 1341/Leg/V/2013 tanggal 27 Mei 2013, yang dibuat dihadapan Fachrurridha, S.H./Notaris di Kabupaten Pidie adalah sah menurut hukum;
5. Menyatakan tanah dan bangunan toko Nomor 4 dari arah Timur dari Bireuen menuju Sigli atau bangunan toko Nomor 5 dari arah Barat dari Sigli menuju Bireuen yang terletak di Desa Gampong Blang Lileu, Kecamatan Mutiara, Kabupaten Pidie, Provinsi Daerah Istimewa Aceh adalah sah milik bersama Penggugat dan Tergugat I;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat III yang telah menjual toko Nomor 4 dari arah Timur dari Bireuen menuju Sigli atau bangunan toko Nomor 5 dari arah Barat dari Sigli menuju Bireuen yang terletak di Desa Gampong Blang Lileu, Kecamatan



Mutiara, Kabupaten Pidie, Provinsi Daerah Istimewa Aceh kepada Tergugat II di hadapan Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum;

7. Menyatakan Surat Jual Beli Nomor Leg.1971/L/2007, tanggal 21 November 2007 adalah cacat hukum/tidak berkekuatan hukum;
8. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu) rupiah setiap harinya apabila para Tergugat tidak melaksanakan isi Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.849.000,00 (dua juta delapan ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);
10. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan Putusan Nomor 92/Pdt/2016/PT.BNA. tanggal 23 November 2016, amar selengkapannya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Tergugat II tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sigli Nomor 7/Pdt.G/2015/PN.Sgi tanggal 23 Februari 2016 yang dimohonkan Banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat II dan Tergugat V tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Terbanding/semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 21 Desember 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Desember 2016, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 Desember 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 07/Pdt.G/2015/PN.Sgi. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sigli, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 5 Januari 2017;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/ Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/ Pembanding dan Para Terbanding pada tanggal 2 Februari 2017 dan 23 Januari 2017;

Bahwa kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/ Pembanding dan Para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sigli pada tanggal 10 Februari 2017 dan 1 Februari 2017;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Majelis *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah salah dan keliru dalam memutuskan perkara Nomor 92/Pdt/20167PT-BNA tentang tanggal diputuskan tertulis pada halaman depan dan halaman 2 terakhir Putusan tersebut, pada halaman depan tertulis tanggal 23 November 2016, sedangkan pada halaman 2 terakhir tertulis demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh pada hari Rabu tanggal 23 November 2016, yang menjadi suatu putusan hukum yang pasti dan suatu putusan hukum yang keliru terhadap penulisan tanggal diputuskan belum waktu tahun tersebut, sedangkan sekarang masih dalam tahun 2016, bahkan akhir tahun 2016, dan masih lama masuk tahun 2017, dan lebih kurang masih 1000 tahun lagi, akan tetapi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah memutuskan dalam tenggang waktu 1000 tahun lagi. Maka Putusan tersebut terkesan cacat hukum/batal demi hukum, maka untuk itu mohon Majelis Hakim Agung pada tingkat kasasi

Halaman 17 dari 22 hal. Put. Nomor 1354 K/Pdt/2017



untuk memeriksa kembali putusan tingkat banding tersebut karena penulisan tanggal dan tahun sangat menentukan putusan hukum yang memenuhi rasa keadilan bagi masyarakat pencari keadilan;

2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah salah, dan keliru dalam menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, karena telah mempertimbangkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat V tentang gugatan Penggugat, *nebis in idem*, gugatan *error in persona*, gugatan kabar atas perihal tersebut oleh Penggugat telah membantah tentang itu dalam repliknya tanggal 26 Agustus 2016 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Eksepsi Tergugat II dan V tentang gugatan, kabur, sesungguhnya gugatan tersebut tidak ada yang kabur, melainkan dengan ini Penggugat mencari kepastian hukum atas dan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Sigli Nomor II/PdtG/2010/PN-SGI tanggal 2 Maret 2011, *jo.* Putusan Pengadilan Tinggi Aceh Nomor 57/Pdt/2011/PT-RNA tanggal 23 Februari 2012, *jo.* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3167 K/Pdt/2012 tanggal 18 Desember 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, alasan Eksepsi tersebut tidak berhubungan dengan perkara ini dan mohon dikesampingkan Eksepsi tersebut ditolak untuk seluruhnya, dan Eksepsi poin I, 2, 3, dan 4 tersebut tentang gugatan Penggugat telah pernah diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sigli dalam perkara antara Tergugat I dengan Tergugat II, atas putusan tersebut telah diajukan eksekusi terhadap putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga gugatan sekarang *nebis in idem*, alasan tersebut sama sekali tidak benar, karena Penggugat sekarang tidak mengetahui adanya perkara dahulu, disebabkan tidak diikutsertakan dalam perkara tersebut baik sebagai Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat apalagi Pengadilan Negeri Sigli tidak pernah memberitahukan baik relas maupun pemberitahuan putusan, bahkan sama sekait Penggugat sekarang tidak mengetahui adanya Putusan tersebut telah dilaksanakan Eksekusi, karena objek dalam Putusan tersebut diatas sah milik Penggugat dalam perkara ini yang telah dikuasai oleh Tergugat I dan II sebagaimana dalil gugatan Penggugat, maka dengan tegas menolak seluruh Eksepsi tersebut selanjutnya gugatan *error in persona*, akan tetapi Penggugat hanya mengajukan gugatan secara bersama-sama antara Tergugat I, II, III, IV, dan V yang telah membuat dan menandatangani Surat Jual Beli



atau Pengikatan Jual Beli atas tanah dan bangunan toko/objek terperkara ½ yang menjadi hak milik Penggugat yang telah disebut letaknya di Desa Keumangan, padahal objek terperkara tersebut terletak di Desa Biang Lileue, Kecamatan Mutiara, Kabupaten Pidie, dimana objek tersebut dikuasai oleh Tergugat I dan II, alasan Eksepsi tentang salah alamat/nama dan telah benar nama tersebut, maka Eksekusi tentang itu dapat dikesampingkan atau dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan eksepsi tersebut oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan sebagaimana pertimbangan hukum pada halaman 27 alinea pertama menimbang bahwa oleh karena keberatan Tergugat II dan V sudah menyentuh pokok perkara, maka terhadap keberatan tersebut haruslah dikesampingkan, dan keberatan tersebut telah dipertimbangkan secukupnya oleh Majelis Tingkat Pertama/PN-SGI, baik *nebis in idem* maupun gugatan kabur dan *error in persona* dalam perkara Nomor 07/Pdt.G/2015/PN.SGI. yang menjadi Penggugat adalah Abidah binti Usman, sedangkan dalam perkara Nomor 11/Pdt-G/2010/PN-SGI. yang menjadi Penggugat adalah Mukhtar bin Husen, sedangkan Abidah tidak dimasukkan dalam perkara tersebut baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat, maka dengan demikian gugatan perkara Nomor 07/Pdt-G/2015/PN-SGI tidak termasuk *nebis in idem*, maka pertimbangan hukum PN-SGI telah tepat dan benar, oleh Majelis Hakim Tingkat Banding atas perihal tersebut telah menyatakan pada pokoknya sebuah perkara dengan objek yang sama, pihak yang sama dan materi pokok yang sama yang telah diputuskan oleh Pengadilan, bila mengacu kepada objek yang sama, pihak yang sama dan materi yang sama adalah tidak tepat karena pihak Penggugat dalam perkara Nomor II/Pdt-G/2010/PN-SGI adalah pihak pembeli, sedangkan Tergugat I sebagai penjual, dan tidak termasuk Penggugat sekarang dalam perkara tersebut, dimana Penggugat sekarang Abidah binti Usman adalah pemilik tanah, sedangkan Tergugat T. Iskandar bin Nurdin sebagai *Developer*, sebagaimana fakta persidangan, dari pertimbangan tersebut di atas untuk dapat dipelajari kembali pada Tingkat Kasasi dengan menyatakan putusan Tingkat Banding tersebut tidak dapat dipertahankan dan dapat dikesampingkan dalam perkara tersebut;



3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum atau penerapan hukumnya karena tidak mempertimbangkan hukum acara perdata yang berlaku, dimana Majelis Hakim telah mengabulkan jawaban Tergugat yang bukan pada tempatnya/salah dan keliru, terbukti dalam pertimbangan hukumnya bahwa gugatan Penggugat *nebis in idem*, padahal Penggugat sekarang adalah pemilik tanah yang telah dibuat perjanjian bagi hasil dihadapan Notaris dengan pihak *Developer* sebagaimana bukti P.1, P.2, P.3 dan P.4, sedangkan Penggugat dalam perkara Nomor 11/Pdt-G/2010/PN-SGI adalah pembeli dan Tergugat adalah *Developer*, dengan bukti P.4 *Developer* tidak berhak lagi atas objek perkara, akan tetapi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 11/Pdt-G/2010/PN-SGI tidak mempertimbangkan asal usul terjadinya jual beli atas objek gugatan tersebut dan oleh Penggugat sama sekali tidak mengajukan alat bukti berupa perjanjian dengan pemilik tanah, sehingga Majelis telah mengabulkan gugatan Penggugat seharusnya gugatan tersebut dapat dinyatakan tidak dapat diterima (NO) karena subjek hukumnya tidak lengkap, yaitu Notaris/PPAT, BPN, Camat, Kepala Desa dan pihak yang mengeluarkan IMB, maka dengan demikian putusan perkara Nomor 11/Pdt-G/2010/PN-SGI adalah cacat hukum/tidak berkekuatan hukum, maka untuk itu mohon perkenan Majelis Hakim Tingkat Kasasi dengan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Aceh Nomor 92/Pdt/2016/PT.BNA. tanggal 23 November 2016;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 5 Januari 2017 dan jawaban memori kasasi tanggal 10 Februari 2017 dan 1 Februari 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Sigli tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan isi gugatan Penggugat dihubungkan dengan kedudukan serta kepentingan Tergugat V yang hanya melegalisir perjanjian pengikatan jual beli sah yaitu sebatas keabsahan tanda



tangan yang tidak mempunyai tanggung jawab terhadap akta dibawah tangan tersebut;

Bahwa dikaitkan dengan batasan *persona standi in judicio* semestinya Tergugat V hanya sebagai Turut Tergugat saja, yang selanjutnya akan tunduk dan taat terhadap isi putusan;

Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya 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 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banda Aceh dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ABIDAH binti USMAN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding ditolak dan Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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



M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **ABIDAH binti USMAN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

ttd.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.
M.Hum.

ttd.

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,

Panitera Pengganti,

ttd.

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- | | |
|------------------------------|----------------|
| 1. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 2. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi | Rp489.000,00 + |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
1963 0325 1988 031 001

