



**PUTUSAN**  
Nomor 484 K/Pdt/2015

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

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

**JUFRIADI Alias YAH CUT**, bertempat tinggal di Alue Blang No. 29 Desa Neuson Aceh, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sopian Adami, S.H dan kawan, kesemuanya adalah Advokat /Penasihat Hukum pada Kantor Advokat Sopian Adami & Rekan beralamat di Jalan Kapten Muslim Komplek Tata Plaza B. 48, Medan Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2014;

**Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat**  
**/Terbanding;**

M e l a w a n :

1. **INDRA SURYA**, bertempat tinggal di Jalan Wenada No.21 A, Desa Lam Ara, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh, dalam hal ini memberi kuasa kepada Tuan Iskandar, Advokat/Penasihat Hukum "Iskandar & Partners" beralamat di Jalan T. Nyak Makam Nomor 73, Lam Bhuuk, Kota Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2013;
2. **BAKHTIAR**, bertempat tinggal di Jalan Tengku Chik Ditiro No. 174, Desa Suka Damai, Kecamatan Lueng Bata, Kota Banda Aceh;
3. **ROHANA**, bertempat tinggal di Jalan Tengku Chik Ditiro No. 174, Desa Suka Damai, Kecamatan Lueng Bata, Kota Banda Aceh;
4. **ABDULLAH YACOB**, bertempat tinggal di Jalan T. Iskandar No. 02, Lambhuk Banda Aceh, sekarang beralamat di Jalan Merak No. 60, Kelurahan Sei Sekambing II, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan;
5. **NENENG ULFAYANA**, bertempat tinggal di Jalan Poteumureu hom No.2, Desa Lamteh, Kecamatan Ulee



Kareng, Kota Banda Aceh, dalam hal ini memberi kuasa kepada H.T. Rusydi Abd. Latief, S.H dan kawan-kawan, Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Advokat H. Teuku Rusydi Abd. Latief, S.H & Partner's beralamat di Jalan Raya Banda Aceh-Medan No.7, Kutablang;

6. **TENGKU INDRA BANGSAWAN, S.H**, Notaris/PPAT beralamat di Jalan Mata Ie No.06 Gue Gajah Mata Ie, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar, dalam hal ini Tergugat II, III dan IV kesemuanya memberi kuasa kepada Rasminta Sembiring, S.H dan kawan-kawan, Advokat pada Kantor Hukum "Rasminta Sembiring, S.H & Rekan" beralamat di Jalan Tgk. Syeh Mudawali No. 23-D Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 November 2014;

7. **PT. BANK BPD ACEH Cabang JANTHO**, beralamat di Jalan Jendral Sudirman No. 01, Kota Jantho, Kabupaten Aceh Besar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Darwis, S.H, Advokat/Pengacara beralamat di Jalan T. Hamzah Bendahara, Kuta Alam (Samping Gudang PMTOH), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juni 2012;

8. **PEMERINTAH R.I KEPALA BPN Cq KEPALA KANWIL PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI ACEH Cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ACEH BESAR**, yang diwakili oleh Abdustar, S.H, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Besar, beralamat di Jalan T. Bachtiar P. Polem, S.H Kota Jantho, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yuswar dan kawan-kawan beralamat di Jalan T. Bachtiar P. Polem, S.H Kota Jantho, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Mei 2013

**Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat /Pembanding/Para Turut Terbanding;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan terhadap sekarang Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat /Pembanding/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Kelas I Banda Aceh pada pokoknya atas dalil-dalil;

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas tanah dan toko yang terletak di Jalan Dr. Moh. Hasan. Desa Lamcot, Kabupaten Aceh Besar, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 3667 /SS/W/V/Tahun 2009 tanggal 22 Mei 2009 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Sabaruddin Salam, Notaris di Banda Aceh dengan harga yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I sebesar Rp630.000.000,00 (enam ratus tiga puluh juta rupiah) adapun tanah dan bangunan toko tersebut setempat dikenal di Jalan Dr. Moh Hasan, Desa Lamcot, Kabupaten Aceh Besar sebagai Kavling Nomor 2, dihitung dari arah Selatan menuju Utara (dari arah Lampeuneurut ke Simpang Surabaya), dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : berbatas dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 86 (sisa);

Sebelah Timur : berbatas dengan tanah Negara/Jalan Dr.Moh.Hasan;

Sebelah Utara : berbatas dengan kavling/Pintu Nomor 3;

Sebelah Selatan : berbatas dengan kavling/Pintu Nomor 1;

2. Bahwa dasar Tergugat I menjual tanah dan toko terperkara kepada Penggugat adalah Tergugat I sebagai pihak yang akan membangun toko diatas tanah hak milik Tergugat II berdasarkan Surat Perjanjian Membangun dan Bagi Hasil No. 52 tanggal 08 April 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Sabaruddin Salam, Notaris di Banda Aceh yaitu untuk membangun 5 (lima) pintu toko yang masing-masing berukuran 4 x 15 m dengan lantai 3 (tiga) adapun tanah tersebut hak milik Tergugat II yang terletak di Jalan Dr. Moh. Hasan. Desa Lamcot, Kabupaten Aceh Besar;
3. Bahwa sesuai dengan perjanjian sebagaimana tersebut dalam point 1 (satu) diatas Penggugat akan membayar harga toko yang akan dibangun oleh Tergugat I tersebut dengan ketentuan sebagai berikut:
  - Tahap pertama pada tanggal 22 Mei 2009 saat ditandatangani perjanjian sebesar Rp430.000.000,00
  - Tahap kedua pada tanggal 13 November 2009 Rp25.000.000,00

Hal. 3 dari 32 hal. Putusan Nomor 484 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tahap ketiga pada tanggal 09 Juni 2010 Rp25.000.000,00
- Tahap keempat pada tanggal 1 Februari 2010 Rp15.000.000,00
- Pada tanggal 12 Februari 2010 Rp10.000.000,00

Jumlah pembayaran yang sudah dilakukan

oleh Penggugat Kepada Tergugat I yaitu sebesar Rp505.000.000,00

Dengan demikian sisa kewajiban Penggugat kepada Tergugat I dengan perincian: Rp630.000.000,00 - Rp 525.975.000,00 = Rp104.025.000,00 (seratus empat juta dua puluh lima rupiah);

4. Bahwa dalam Pasal 2 ayat (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.3667/SS/W/V/Tahun 2009 tanggal 22 Mei 2009. Jika pihak pertama (Tergugat I) sudah melaksanakan kewajiban menyelesaikan bangunan toko dan selanjutnya Tergugat I (pihak pertama) akan menyerahkan kunci kepada pihak kedua (Penggugat) selanjutnya pihak kedua (Penggugat) wajib segera membayar lunas", sisa harga toko, kemudian pada Pasal 2 ayat (2) disebutkan: jangka waktu pelaksanaan pembangunan toko selama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak tanggal surat ini ditanda tangani;
5. Bahwa sampai dengan tanggal 22 Mei 2010 Tergugat I belum menyelesaikan toko perkara sebagaimana yang telah disepakati antara Tergugat I dengan Penggugat yaitu sesuai dengan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 3667/SS/W/V/Tahun 2009 tanggal 22 Mei 2009 maka pada bulan Juni 2010 Penggugat mendatangi Tergugat I untuk menanyakan apakah toko tersebut telah diselesaikan pembangunannya dan meminta kepada Tergugat I untuk menyerahkan kunci kepada Penggugat serta Penggugat akan melunasi sisa harga toko yang belum Penggugat bayar kepada Tergugat sesuai dengan kesepakatan, pelunasan akan Penggugat lakukan setelah penyerahan kunci dan Sertifikat Hak Milik;
6. Bahwa selanjutnya akibat Tergugat I belum menyelesaikan pembangunan toko tersebut sesuai dengan waktu yang telah ditentukan maka penggugat setiap bulannya mendatangi Tergugat I dan meminta agar Tergugat I segera menyelesaikan pembangunan toko perkara tersebut akan tetapi Tergugat I selalu menjanjikan kepada Penggugat untuk menyelesaikan secepat mungkin dan menyerahkan kunci serta sertifikat atas toko perkara tersebut kepada Penggugat;

Hal. 4 dari 32 hal. Putusan Nomor 484 K/Pdt/2015

#### 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

7. Bahwa pada tanggal 13 April 2011 Penggugat kembali menemui Tergugat I untuk meminta kepada Tergugat I menyelesaikan pembangunan toko terpaksa dan menyerahkan kunci kepada Penggugat. Selanjutnya Tergugat I meminta kepada Penggugat agar Penggugat membantu Tergugat I untuk memasang sendiri pintu plat press dan kaca jendela pada toko terpaksa tersebut dengan alasan Tergugat I sedang sibuk dan saat ini belum memiliki dana untuk menyelesaikan serta semua biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat atas pemasangan pintu plat press maupun kaca jendela akan dipotong dari harga toko yang masih tersisa pada Penggugat atas permintaan Tergugat tersebut maka Penggugat telah memasang pintu plat press dan kaca jendela serta yang menghabiskan biaya seluruhnya sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) serta pemasangan listrik baru pada tanggal 27 April 2011 atas toko terpaksa sejumlah Rp975.000,00 (sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
8. Bahwa seluruh biaya yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat baik untuk pembayaran uang muka dan pembayaran tahap II, III, IV serta pemasangan pintu flat press dan kaca jendela serta pemasangan listrik adalah sebagai berikut:
- Tahap pertama pada tanggal 22 Mei 2009 saat ditandatangani perjanjian sebesar Rp430.000.000,00
  - Tahap kedua pada tanggal 13 November 2009 Rp25.000.000,00
  - Tahap ketiga pada tanggal 09 Juni 2010 Rp25.000.000,00
  - Tahap keempat pada tanggal 1 Februari 2010 Rp15.000.000,00
  - Pembayaran tambahan pada tanggal 12 Februari 2010 Rp10.000.000,00
  - Pemasangan pintu plat press Rp10.000.000,00
  - Pemasangan kaca dan ongkos tanggal 14 April 2011 Rp10.000.000,00
  - Pemasangan listrik baru tanggal 27 April 2011 Rp975.000,00
- Maka jumlah pembayaran yang telah dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp525.975.000,00
- Dengan demikian sisa kewajiban Penggugat kepada Tergugat I terhadap toko terpaksa dengan perincian sebagai berikut :

Hal. 5 dari 32 hal. Putusan Nomor 484 K/Pdt/2015

#### 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

(Rp630.000.000,00) - (Rp525.975.000,00)= Rp104.025.000,00 (seratus empat juta dua puluh lima ribu rupiah);

9. Bahwa setelah pemasangan pintu plat press dan kaca jendela maka Penggugat mendatangi Tergugat I dengan tujuan agar Tergugat menyerahkan kunci dan Sertifikat Hak Milik toko terperkara kepada Penggugat serta Penggugat akan menyelesaikan sisa harga toko sebesar Rp104.025.000,00 (seratus empat juta dua puluh lima ribu rupiah) kepada Tergugat I karena Penggugat ingin menempati toko terperkara tersebut akan tetapi Tergugat I selalu menghindari untuk menjumpai Penggugat;
10. Bahwa selanjutnya Tergugat II pada bulan Mei 2011 memberitahukan kepada Penggugat bahwa toko hak milik Penggugat (yang dibeli dari Tergugat I) telah dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat IV dengan persetujuan Tergugat III dan jual beli tersebut Tergugat II melakukan atas permintaan Tergugat I sesuai dengan Akta Jual Beli No.221/2011 tanggal 10 Mei 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Tengku Indra Bangsawan S.H Notaris/PPAT Aceh Besar (Tergugat VI);
11. Bahwa Akta Jual Beli No. 221/2011 yang dibuat pada hari Selasa tanggal 10 Mei 2011 dihadapan Tergugat VI adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dimana toko tersebut sudah menjadi hak milik Penggugat dan Tergugat II sudah mengetahuinya dengan jelas status toko tersebut apalagi Tergugat II tidak mempunyai hak sama sekali untuk mengalihkan/menjual toko terperkara kepada siapapun/Tergugat IV, dimana berdasarkan Perjanjian Membangun Dan Bagi Hasil No. 52 tanggal 08 April 2009 antara Tergugat I dan Tergugat II dimana Tergugat II untuk toko terperkara telah memberikan hak dan kuasa kepada Tergugat I baik untuk menjual, memindah tangankan dan menyerahkan kepada siapa saja yang dianggap baik oleh pihak kedua (Tergugat I) termasuk kepada pihak kedua (Tergugat I) sendiri, maka dalam hal ini Tergugat I telah melakukan jual beli atas toko terperkara dengan Penggugat;
12. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat II sudah saling kenal dimana saat Penggugat melihat pembangunan toko terperkara, Penggugat telah menyampaikan kepada Tergugat II bahwa toko terperkara telah Penggugat beli dengan harga Rp630.000.000,00 (enam ratus tiga puluh juta rupiah) dari Tergugat I sehingga perbuatan Tergugat II menjual toko terperkara milik Penggugat kepada Tergugat IV dan atas persetujuan

Hal. 6 dari 32 hal. Putusan Nomor 484 K/Pdt/2015

#### 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

Tergugat III (istri Tergugat II) dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) adalah secara tanpa hak dan pengalihan tersebut jelas-jelas yang dilakukan oleh Tergugat II dengan Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum maka jual beli yang dilakukan oleh dan dihadapan Tergugat IV yaitu sesuai dengan Akta Jual Beli No.221/2011 tanggal 10 Mei 2011 adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

13. Bahwa selanjutnya Tergugat IV telah menyerahkan toko terperkara sebagai jaminan kredit Tergugat IV kepada Tergugat VII yaitu berdasarkan Perjanjian Kredit (PK) No.028/JTO.05/KUM/VII/2010 tanggal 01 Juli 2010 atas nama Tergugat I hal tersebut juga sesuai dengan Surat Pernyataan dari Tergugat I pada tanggal 26 Maret 2012 kepada Tergugat VII;
14. Bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat III kepada Tergugat IV dihadapan Tergugat VI adalah tidak sah dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku maka perbuatan dan tindakan Tergugat IV yang disetujui oleh Tergugat V yang menyerahkan jaminan tanah dan toko terperkara terhadap kredit /pinjaman Tergugat IV pada Tergugat VII sebagaimana tersebut dalam point 12 (dua belas) diatas secara tanpa hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
15. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II dengan Tergugat IV dihadapan Tergugat VI tanggal 10 Mei 2012 No. 221/2011 adalah tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena Tergugat II sama sekali tidak mempunyai hak atas tanah dan toko terperkara, karena hak atas tanah dan toko terperkara tersebut telah beralih kepada Tergugat I dan Tergugat I telah mengalihkan kepada Penggugat sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 3667/SS/W/5 tahun 2009 tanggal 22 Mei 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan notaris Sabaruddin Salam, S.H;
16. Bahwa proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II dengan Tergugat IV dihadapan Tergugat VI sama sekali tidak mengikuti ketentuan hukum yang berlaku baik menyangkut dengan harga tanah dan toko tersebut yaitu Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sedangkan harga yang sebenarnya atas tanah dan toko tersebut adalah Rp630.000.000,00 (enam ratus tiga puluh juta rupiah) serta baik Tergugat II dan Tergugat IV tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Tergugat VI akan

Hal. 7 dari 32 hal. Putusan Nomor 484 K/Pdt/2015

#### 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

tetapi penandatanganan dilakukan di rumah masing-masing Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV oleh karena itu Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat VI No.221/2011 tanggal 10 Mei 2011 adalah cacat hukum oleh karenanya akta tersebut harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;

17. Bahwa oleh karena jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat III dengan Tergugat IV dihadapan Tergugat VI adalah tidak sah maka permohonan balik nama atas Sertifikat Hak Milik No. 443 kepada Tergugat VIII yaitu atas nama Tergugat II kepada Tergugat IV adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

18. Bahwa oleh karena jual beli tanah dan toko terperkara antara Penggugat dan Tergugat I adalah dilakukan secara sah dan sesuai dengan prosedur yang berlaku maka sudah sewajarnya Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I;

19. Bahwa oleh karena Tergugat VIII telah melakukan balik nama atas sertifikat tersebut kepada Tergugat IV maka sudah sepantasnya Tergugat VIII dihukum untuk membalik namakan kembali Sertifikat Hak Milik No.443 dari Tergugat IV kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;

20. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Banda Aceh terhadap Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata yaitu perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1. Kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang;

21. Bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum menurut M.A Moegni Djodjodirdjo didalam bukunya yang berjudul "*Perbuatan Melawan Hukum*" adalah "kealpaan berbuat, yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau melanggar





- kesusilaan ataupun bertentangan dengan kepatutan yang harus di indahkan dalam pergaulan masyarakat tentang orang lain atau barang”;
22. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V baik mengalihkan maupun menguasai tanah dan toko terperkara sebagaimana tersebut dalam point 20 dan 21 diatas dilakukan secara tanpa hak, maka perbuatan Tergugat-Tergugat tersebut jelas-jelas perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;
23. Bahwa selain itu sudah sepatutnya pula menurut hukum bila Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV berdasarkan Pasal 1340 KUH Perdata harus bertanggung jawab secara tanggung renteng atas seluruh kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan terhadap Penggugat;
24. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian baik kerugian moril maupun kerugian materill, dimana kerugian materill Penggugat yaitu kalau Penggugat menyewakan toko tersebut kepada orang lain untuk setiap tahunnya adalah sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pertahun maka terhitung sejak tanggal 22 Mei 2010 sampai Mei 2013 dengan perincian sebagai berikut:
- Jadi  $Rp25.000.000,00 \times 3 \text{ tahun} = Rp75.000.000,00$  (tujuh puluh lima juta rupiah) ditambah sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap secara tanggung renteng kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;
25. Bahwa perbuatan Tergugat III dan Tergugat V yang ikut menyetujui perbuatan Tergugat II dan Tergugat IV, maka Tergugat III dan Tergugat V dihukum untuk tunduk dan patuh atas putusan *a quo*;
26. Bahwa atas uraian diatas membuktikan gugatan Penggugat didasarkan oleh bukti-bukti otentik dan gugatan Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII tidak sia-sia, maka Penggugat mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh c/q Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk dapat meletakkan sita jaminan tanah dan bangunan milik Para Tergugat yang akan Penggugat mohonkan secara



tersendiri pada saat proses persidangan berlangsung dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam gugatan ini;

27. Bahwa apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII lalai melaksanakan isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) kepada Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari;

28. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat yang didasari dengan bukti-bukti otentik yang tidak dapat disangkal kebenarannya, mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk mengabulkan putusan serta merta untuk dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

29. Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII pihak yang kalah, maka pada para pihak patut dihukum untuk membayar biaya perkara ini sampai putusan mempunyai kekuatan hukum tetap secara tanggung renteng;

Berdasarkan uraian-uraian yang telah Penggugat uraikan diatas, Penggugat mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh berkenan memanggil para pihak dan menetapkan hari persidangan yang untuk selanjutnya mengambil putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.3667/SS/W/V/Tahun 2009 tanggal 22 Mei 2009 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Sabaruddin Salam, Notaris di Banda Aceh yaitu terhadap tanah dan bangunan toko Nomor 2 (toko kedua) setempat dikenal di Jalan Dr. Moh Hasan, Desa Lamcot, Kabupaten Aceh Besar sebagai Kavling Nomor 2, dihitung dari arah Selatan menuju Utara (dari arah Lampeuneurut ke Simpang Surabaya), dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Barat : berbatas dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 86  
(sisa);

Sebelah Timur : berbatas dengan tanah Negara/Dr. Moh. Hasan

Sebelah Utara : berbatas dengan kavling/Pintu Nomor 3;

Sebelah Selatan : berbatas dengan kavling/Pintu Nomor 1;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

3. Menyatakan Perjanjian Membangun dan Bagi Hasil No. 52 tanggal 08 April 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sabaruddin Salam S.H, antara Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII baik mengalihkan maupun menguasai tanah dan toko terperkara adalah tidak sah dan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang mengalihkan toko terperkara secara tanpa hak kepada Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum dan tidak sah serta batal demi hukum;
6. Menyatakan Akta Jual Beli No.221/2011 tanggal 10 Mei 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat VI antara Tergugat II dengan Tergugat IV yang disetujui oleh Tergugat III terhadap tanah dan toko milik Penggugat yaitu toko Nomor 2 (toko kedua) setempat dikenal sebagai Kavling Nomor 2, dihitung dari arah Selatan menuju Utara (dari arah Lampeuneurut ke Simpang Surabaya), dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : berbatas dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 86  
(sisa);

Sebelah Timur : berbatas dengan tanah Negara/Dr. Moh. Hasan;

Sebelah Utara : berbatas dengan kavling/Pintu Nomor 3;

Sebelah Selatan : berbatas dengan kavling/Pintu Nomor 1;

Adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

7. Menyatakan penyerahan tanah dan toko objek terperkara sebagai jaminan kredit atas nama Tergugat IV (CV Familia Mobil) yang ikut disetujui oleh Tergugat V sesuai Perjanjian Kredit (PK) No.028 /JTO.05/KUM/VII/2010 tanggal 01 Juli 2010 yaitu tanah dan toko Nomor 2 dihitung dari arah Selatan dan menuju Utara (dari arah Lampeuneurut ke Simpang Surabaya) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Barat : berbatas dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 86  
(sisa);

Sebelah Timur : berbatas dengan tanah Negara;

Sebelah Utara : berbatas dengan kavling/Pintu Nomor 3;

Sebelah Selatan : berbatas dengan kavling/Pintu Nomor 1;

Hal. 11 dari 32 hal. Putusan Nomor 484 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menyatakan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 443 dari Tergugat II kepada Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VIII adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
  9. Menyatakan sita jaminan yang diletakan oleh Pengadilan Negeri Banda Aceh sah dan berharga;
  10. Menyatakan Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I atas toko terperkara sebesar Rp525.975.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
  11. Menyatakan sisa harga toko terperkara yang sampai saat ini belum dilunasi oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp104.025.000,00 (seratus empat juta dua puluh lima ribu rupiah), karena Tergugat I sampai saat ini belum menyelesaikan toko terpekara sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.3667/SS/W/V/Tahun 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sabaruddin Salam, S.H;
  12. Menyatakan Tergugat I tidak menyelesaikan toko terperkara pada tanggal 22 Mei 2010 dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik kepada Penggugat sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli No.3667/SS/W/V/Tahun 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sabaruddin Salam, S.H adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
  13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VII, untuk menyerahkan tanah dan toko terperkara kepada Penggugat tanpa ikatan hukum apapun dengan pihak lain;
  14. Menghukum Tergugat VIII untuk membalik namakan Sertifikat Hak Milik No.443 atas nama Tergugat IV kepada penggugat sebagai pemilik yang sah;
  15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VII untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 443 kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah tanpa ikatan hukum apapun dengan pihak lain;
  16. Menghukum Tergugat I untuk menyelesaikan pembangunan toko terperkara sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat I yaitu berdasarkan perjanjian pengikatan jual

Hal. 12 dari 32 hal. Putusan Nomor 484 K/Pdt/2015

#### 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

beli No. 3667/SS/W/V/Tahun 2009 tanggal 22 Mei 2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sabaruddin Salam, S.H;

17. Menghukum Tergugat III dan Tergugat V untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
18. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar kerugian moril Penggugat atas uang sewa toko dari tanggal 22 Mei 2010 sampai tanggal Mei 2013 Rp25.000.000,00/Tahun yaitu Rp25.000.000,00 x 3 tahun =Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) ditambah sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap secara tanggung renteng;
19. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari, apabila Para Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan ini, sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
20. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
21. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sampai putusan mempunyai kekuatan hukum tetap secara tanggung renteng;

Atau apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh c/q Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et a quo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I

Dalam Eksepsi

1. Pengadilan tidak berwenang

- a. Bahwa oleh karena objek yang menjadi perkara adalah tanah dan toko yang merupakan benda tidak bergerak berada dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Jantho, maka Pengadilan Negeri Banda Aceh tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
- b. Bahwa meskipun dalam point 8 (delapan) perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan tergugat I memilih kepaniteraan Pengadilan Negeri

Hal. 13 dari 32 hal. Putusan Nomor 484 K/Pdt/2015

#### 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)





Banda Aceh sebagai domisili hukum, adalah apabila terjadi permasalahan hanya antara penggugat dan tergugat I saja, akan tetapi dalam perkara juga menyangkut pihak 3 (tiga) atau instansi yang juga berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jantho;

- c. Bahwa pemilihan domisili yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I dalam perjanjian akan jual beli hanya menyangkut apabila salah satu pihak melakukan ingkar janji, akan tetapi dalam perkara ini telah ada perbuatan hukum lain yaitu jual beli (yang serta merta) harus mengikuti letak dari objek suatu benda demikian pula menyangkut pengalihan nama pembuatan sertifikat serta pengikatan hutang piutang dengan tergugat I yang juga berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jantho;

Bahwa oleh karenanya, maka Pengadilan Negeri Banda Aceh harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

## 2. Gugatan kabur (*obscure libel*)

- a. Bahwa Penggugat menyatakan dirinya pemilik yang sah atas satu petak tanah dan bangunan toko yang ada di atasnya yang terletak di Jln. Dr. Moh. Hasan Gampong Lam Cot Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 3667/SS/W/V/tahun 2009 tanggal 22 Mei 2009 akan tetapi Penggugat tidak pernah menyatakan jual beli tersebut telah dilakukan dengan akta jual beli yang merupakan syarat sahnya jual beli;
- b. Bahwa Penggugat menyatakan sisa harga toko akan dibayar lunas setelah menerima sertifikat atas nama dirinya, hal ini adalah hal yang mustahil dan bertentangan dengan hukum, karena untuk dapat dikeluarkan Sertifikat Hak Milik haruslah atas dasar pengalihan yang sah atas secara hukum seperti hibah atau jual beli, jual beli barang yang tidak bergerak haruslah dengan Akta Jual Beli, akta jual beli adalah bukti pembayaran tunai (lunas) dari suatu jual beli dalam perkara ini Penggugat menyatakan belum membayar secara lunas harga toko tersebut, namun telah menyatakan dirinya sebagai pemilik yang sah bukan calon pemilik;

Eksepsi Tergugat II, III dan VI

Dalam Eksepsi



## 1. Tentang kompetensi mengadili

Bahwa setelah mempelajari secara cermat surat gugatan Penggugat dari posita dan petitum gugatan Penggugat, telah jelas dan terbukti bahwa sengketa yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah sengketa mengenai benda tidak bergerak yaitu mengenai tanah dan toko yang terletak di Jalan Dr. Moh. Hasan Desa Lamcot Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar dengan batas-batas :

- Barat dengan SHM No. 86 (sis);
- Timur dengan tanah negara / Jalan Dr Moh. Hasan;
- Utara dengan kavling / pintu No. 3;
- Selatan dengan kavling / pintu No. 1;

Bahwa Pasal 142 angka 5 RBg menegaskan 'dalam hal gugatan lain tentang benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak benda tidak bergerak itu, jika benda tidak bergerak itu terletak dalam beberapa daerah hukum Pengadilan Negeri, maka gugatan diajukan kepada Ketua salah satu Pengadilan Negeri menurut pilihan penggugat;

Bahwa tanah dan toko terperkara yang menjadi dasar gugatan penggugat terletak di Jalan Dr Moh. Hasan Desa Lamcot Kecamatan Darul Imarah Kabupaten Aceh Besar yang secara hukum berada dalam daerah hukum Pengadilan Negeri Jantho, dengan berpedoman pada ketentuan 142 angka 5 RBg, maka seharusnya gugatan diajukan penggugat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jantho bukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh, secara hukum perkara ini menjadi kewenangan / kompetensi relatif Pengadilan Negeri Jantho untuk memeriksa dan memutusnya sedangkan Pengadilan Negeri Banda Aceh tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

## 2. Tentang surat gugatan cacat hukum

Bahwa memperhatikan surat gugatan Penggugat, dari posita dan petitum terlihat dengan jelas bahwa surat gugatan Penggugat lebih terjadi penggabungan dua peristiwa hukum yang berbeda, yaitu perbuatan melawan hukum dan perbuatan wanprestasi / ingkar janji, hal mana terlihat dari posita tentang perbuatan melawan hukum yaitu Penggugat menyatakan tanah dan toko miliknya yang telah dibelinya dari Tergugat I ternyata telah dijual Tergugat II kepada Tergugat IV menjadikan tanah



dari toko itu menjadi jaminan kredit pinjaman kredit Tergugat IV pada Tergugat VII selanjutnya dalam surat gugatan yang sama terdapat posita tentang perbuatan wanprestasi / ingkar janji yaitu pada posita angka 5 dan 6 tentang Tergugat I belum menyelesaikan toko terperkara dan pada petitum angka 12 yang menyatakan tergugat I tidak menyelesaikan toko terperkara pada tanggal 22 Mei 2010 dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik kepada Penggugat, dst;

Bahwa secara hukum penggabungan dua peristiwa hukum yang berbeda dalam satu surat gugatan tidak dibenarkan, satu dan lain hal merupakan pelanggaran tentang hukum acara yang berakibat surat gugatan cacat hukum, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. Tentang surat gugatan kabur (*obscure libel*)

Bahwa surat gugatan Penggugat secara hukum adalah kabur (*obscure libel*) oleh karena antara posita dan petitum saling bertentangan hal ini dapat dilihat pada posita gugatan yaitu pada angka 24 posita, Penggugat menyatakan dan mendalilkan bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat I, II, III, IV, dan V maka Penggugat telah mengalami kerugian materiil maupun moril, dimana kerugian materiil adalah sejumlah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) akan tetapi pada bagian petitum (angka 18) kerugian Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) sebagai kerugian moril bukan materiil, bahwa hal ini jelas membingungkan dan secara hukum dikatakan gugatan kabur (*obscure libel*) sehingga menyebabkan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Berdasarkan dalil tersebut diatas tergugat II, III dan VI mohon agar majelis hakim Pengadilan Negeri Banda Aceh berkenan memutuskan dalam eksepsi sebagai berikut :

1. Mengabulkan eksepsi tergugat II, III, dan VI seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Banda Aceh tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Menyatakan bahwa yang berwenang yang memeriksa dan mengadili perkara ini adalah Pengadilan Negeri Jantho;
4. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
5. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

## Eksepsi Tergugat VIII

### Dalam Eksepsi

Kewenangan mengadili relatif, dengan dalil-dalil bahwa setiap Pengadilan Negeri terbatas kewenangannya pada daerah hukumnya, jika perkara yang terjadi berada di luar daerah hukumnya, secara relatif Pengadilan Negeri tersebut melakukan tindakan melampaui batas kewenangan (*exceeding its power*) menjadikan putusan yang dijatuhkan dalam perkara tersebut tidak sah, demikian juga dalam perkara ini bahwa Pengadilan Negeri Banda Aceh tidak berwenang mengadili dikarenakan objek sengketa adalah berupa benda tetap, maka seharusnya gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri tempat benda tidak bergerak itu berada (*forum rei sitae*) yaitu Pengadilan Negeri Jantho sesuai yang diatur dalam Pasal 118 ayat (3) HIR 'atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap (tidak bergerak), maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu' ; Hal tersebut berarti wewenang mengadili atas perkara ini adalah terletak pada Pengadilan Negeri Jantho karena objek sengketa (benda tidak bergerak) terletak dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Jantho, maka oleh karena gugatan Penggugat telah salah dalam kewenangan mengadili relatif, maka menurut hukum acara perdata gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*noet ontvankelijke verklaard*) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kelas IA Banda Aceh telah menjatuhkan putusan yaitu putusan Nomor 21 /Pdt.G/2013/PN.BNA tanggal 13 Januari 2014 yang amarnya sebagai berikut:

### Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat I, II, III, VI, VII secara keseluruhan;

### Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 3667/SS/W/V/tahun 2009 antara Penggugat dan Tergugat I terhadap tanah dan bangunan toko No.2 di Jalan Dr. Moh. Hasan Desa Lamcot Kabupaten Aceh Besar sebagai kavling No.2 dihitung dari arah Selatan menuju Utara (arah Lampeuneurut ke Simpang Surabaya) dengan batas-batas sebagai berikut:

Hal. 17 dari 32 hal. Putusan Nomor 484 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 86 (sis);
- Timur dengan Tanah Negara / Jalan Dr. Moh. Hasan;
- Utara dengan Kavling / Pintu Nomor 3;
- Selatan dengan Kavling / Pintu Nomor 1;

Adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;

3. Menyatakan perjanjian membangun dan bagi hasil No. 52 tanggal 08 April 2009 antara Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan tindakan Tergugat I, II, II, IV, V, VI, VII yang mengalihkan maupun menguasai tanah dan toko terperkara diatas adalah tidak sah secara hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang mengalihkan toko terperkara secara tanpa hak kepada Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum, tidak sah serta batal demi hukum;
6. Menyatakan Akta Jual Beli No.221 / 2011 tanggal 10 Mei 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat VI antara Tergugat II dengan Tergugat IV yang disetujui oleh tergugat III terhadap toko No.2 (objek perkara) adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan penyerahan tanah dan toko objek perkara sebagai jaminan kredit atas nama Tergugat IV yang disetujui oleh Tergugat V sesuai perjanjian kredit No.028/JTO.05/KUM/VII/2010 tanggal 01 Juli 2010 terhadap objek perkara adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
8. Menyatakan balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 443 dari Tergugat II kepada Tergugat IV yang dilakukan oleh Tergugat VIII adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diletakkan atas objek perkara adalah sah dan berharga;
10. Menyatakan Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I atas objek perkara sebesar Rp525.975.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
11. Menyatakan sisa harga toko (objek perkara) sampai saat ini belum dilunasi oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp104.025.000,00 (seratus empat juta dua puluh lima ribu rupiah) dan harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I;

Hal. 18 dari 32 hal. Putusan Nomor 484 K/Pdt/2015

#### 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)





12. Menyatakan Tergugat I yang tidak menyelesaikan objek perkara pada tanggal 22 Mei 2010 dan menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) kepada Penggugat sebagaimana yang disepakati dalam perjanjian Nomor 3667/SS/W/V/tahun 2009 adalah perbuatan wanprestasi yang merugikan Penggugat;
13. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VII untuk menyerahkan objek perkara kepada Penggugat tanpa ikatan hukum dengan pihak lain;
14. Menghukum Tergugat VIII untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 443 atas nama Tergugat IV kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;
15. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VII untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.443 kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah tanpa ikatan hukum apapun dengan pihak lain;
16. Menghukum Tergugat I untuk menyelesaikan pembangunan toko (objek perkara) sesuai dengan perjanjian pengikatan jual beli Nomor 3667 /SS/W/V/tahun 2009;
17. Menghukum Tergugat III dan V untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
18. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang ditaksir sejumlah Rp5.651.000,00 (lima juta enam ratus lima puluh satu ribu rupiah);
19. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat VII/Pembanding Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh dengan Putusan Nomor 60/PDT/2014/PT.BNA. tanggal 3 September 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat /Terbanding pada tanggal 13 Oktober 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat /Terbanding melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Oktober 2014 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 21 Oktober 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 21/Pdt.G/2013/PN.Bna yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kelas IA Banda Aceh, permohonan tersebut disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Oktober 2014;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat /Pembanding/Para Turut Terbanding yang pada tanggal 27 Oktober 2014, 30 Oktober 2014, 31 Oktober 2014 dan 4 November 2014 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat /Terbanding diajukan jawaban memori kasasi dari Tergugat II, III dan VI yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang 7 November 2014;

Menimbang, bahwa pemohon kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya diajukan tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat /Terbanding dalam memori kasasinya tersebut:

1. Bahwa Pemohon Kasasi tidak dapat menerima putusan Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh tersebut dengan baik dan untuk itu Pemohon Kasasi telah menyatakan mohon pemeriksaan dalam tingkat kasasi atas putusan Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh tersebut pada Tanggal 21 Oktober 2014;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh telah salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara perdata yang berlaku atau telah salah melaksanakan hukum acara tersebut;
3. Bahwa Pemohon berpendapat seperti tersebut dalam No.2 di atas dengan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi ;

## I. Tentang Pengadilan Tidak Berwenang

Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh di dalam pertimbangannya telah salah memberikan pendapat dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 6 putusan Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh *a quo* yang menyatakan:

“Pengadilan Negeri Banda Aceh tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini karena para pihak telah memilih domisili di wilayah Pengadilan Negeri Jantho”;

Hal. 20 dari 32 hal. Putusan Nomor 484 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pertimbangan tersebut adalah tidak benar, karena Pengadilan Negeri Banda Aceh berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, karena antara Pemohon Kasasi yang dahulu Penggugat dengan Termohon Kasasi yang dahulu Tergugat I sebelum diadakan jual beli tanah dan toko terperkara terlebih dahulu telah dibuat perjanjian pengikatan jual beli Nomor 3667/SS/W/V/Th. 2009 tanggal 22 Mei 2009 yang dibuat dihadapan Sabaruddin Salam, S.H, SpN Notaris di Banda Aceh, dan dalam pengikatan jual beli tersebut di atas dalam pasal 8 disebutkan “kedua belah pihak telah sepakat untuk segala akibat yang timbul dari perjanjian ini para pihak telah setuju memilih tempat tinggal hukum (domisilli) yang umum dan tetap di kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh”;

Bahwa tidak benar pemilihan domisilli hukum yang telah disepakati oleh Pemohon Kasasi yang dahulu Penggugat dengan Termohon Kasasi yang dahulu Tergugat I hanya berlaku kepada Penggugat dan Tergugat I saja apabila terjadi perselisihan, akan tetapi juga berlaku kepada pihak lain (pihak ketiga) sepanjang menyangkut dengan tanah objek terperkara walaupun tanah objek terperkara ada diwilayah hukum Pengadilan Negeri lain. Selain itu hampir sebagian besar diantara Para Tergugat berdomisili di Banda Aceh sehingga sangat beralasan jika gugatan Penggugat di ajukan ke Pengadilan Negeri Banda Aceh. Lebih jauh diuraikan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya, *Hukum Acara Perdata* (hal. 192-202), setidaknya ada 7 patokan dalam menentukan kewenangan relatif pengadilan berdasarkan Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg, yakni:

1. *Actor sequitur forum rei* (gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal tergugat);
2. *Actor sequitur forum rei* dengan hak opsi (dalam hal ada beberapa orang Tergugat, gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal salah satu Tergugat atas pilihan Penggugat);
3. *Actor sequitur forum rei* tanpa hak opsi, tetapi berdasarkan tempat tinggal debitur principal (dalam hal para Tergugat salah satunya merupakan debitur pokok/debitur *principal*, sedangkan yang selebihnya berkedudukan sebagai penjamin, maka gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri pada tempat tinggal debitur pokok/*principal*);
4. Pengadilan Negeri di daerah hukum tempat tinggal Penggugat (dalam hal tempat tinggal atau kediaman tergugat tidak diketahui);

Hal. 21 dari 32 hal. Putusan Nomor 484 K/Pdt/2015



5. *Forum rei sitae* (gugatan diajukan ke Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak yang menjadi objek sengketa);
6. Kompetensi relatif berdasarkan pemilihan domisili (para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati domisili pilihan yakni menyepakati untuk memilih Pengadilan Negeri tertentu yang akan berwenang menyelesaikan sengketa yang timbul dari perjanjian);
7. Negara atau Pemerintah dapat digugat pada setiap Pengadilan Negeri (dalam hal Pemerintah Indonesia bertindak sebagai Penggugat atau tergugat mewakili Negara, gugatan dapat diajukan ke Pengadilan Negeri di mana departemen yang bersangkutan berada);

Bahwa oleh karena itu, gugatan Penggugat sekarang sebagai Pemohon Kasasi yang diajukan di Pengadilan Negeri Banda Aceh terhadap Termohon Kasasi yang dulu sebagai Tergugat-Tergugat yang menyangkut dengan sengketa tanah objek perkara adalah sudah sangat tepat dan sesuai dengan kesepakatan domisili hukum yang telah disetujui oleh Tergugat I dengan Penggugat dimana apabila terjadi sengketa atas tanah dan toko Terperkara akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri Banda Aceh, apalagi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V saat melakukan jual beli dan menyerahkan sebagai objek jaminan kepada Tergugat VII berdomisili di Kota Banda Aceh. Oleh karena itu Pengadilan Negeri Banda Aceh yang berwenang untuk mengadili sengketa ini, sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk menolak eksepsi Tergugat-Tergugat seluruhnya;

## II. Tentang Gugatan Kabur (*obscuur libel*)

Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh karena di dalam pertimbangannya tersebut telah salah memberikan pendapat dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh *a quo* yang menyatakan:

"Gugatan penggugat kabur (*obscuur libel*) karena surat gugatan telah menggabungkan dua peristiwa hukum yang berbeda, yaitu perbuatan melawan hukum dan perbuatan wanprestasi/ingkar janji;



Dan menyatakan,

“Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum (PMH) adalah perbuatan yang berlainan dengan perbuatan wanprestasi/ingkar janji dimana gugatan perbuatan melawan hukum didasari Pasal 1365 KUH Perdata, sedangkan gugatan wanprestasi dilakukan didasari Pasal 1243 KUH Perdata, jika gugatan tersebut digabungkan dalam satu gugatan, gugatan tersebut adalah gugatan yang kabur (*vide* putusan Mahkamah Agung No. 1875K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986 dan putusan Mahkamah Agung No. 879K/Pdt/1987”;

Bahwa tidak benar ada penggabungan dua peristiwa hukum yang berbeda, yaitu perbuatan melawan hukum (PMH) dan perbuatan wanprestasi/ingkar janji di dalam gugatan Penggugat sekarang Pemohon Kasasi. Karena materi gugatan Penggugat pada pokoknya adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek (“BW”), dalam Buku III BW, pada bagian “tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang”, yang berbunyi:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”;

Bahwa substansi dari gugatan Penggugat adalah seperti sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian;
2. Kecakapan para pihak dalam perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Bahwa berdasarkan syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang termuat dalam Pasal 1320 KUH Perdata di atas, jual beli objek perkara yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat IV dengan persetujuan Tergugat III dan jual beli tersebut Tergugat II lakukan atas permintaan Tergugat I sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli No.221/2011 tanggal 10 Mei 2011 (bukti P.13) yang dibuat oleh dan dihadapan Tengku Indra Bangsawan, S.H Notaris/PPAT Aceh Besar (Tergugat VI), adalah merupakan perbuatan melawan hukum dikarenakan telah melanggar





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat obyektif sahnya perjanjian sebagaimana termuat dalam Pasal 1320 Ayat (4) KUH Perdata, yaitu syarat sahnya sebuah perjanjian diantaranya adalah karena suatu sebab yang halal (tidak merugikan orang lain dalam hal ini Penggugat);

Bahwa syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subyektif karena kedua syarat tersebut harus dipenuhi oleh subyek hukum. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat obyektif karena kedua syarat ini dipenuhi oleh objek perjanjian. Jika tidak dipenuhinya syarat subyektif akan mengakibatkan suatu perjanjian menjadi dapat dibatalkan. Sedangkan jika tidak dipenuhinya syarat obyektif akan mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Artinya sejak semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan, dengan kata lain perikatan antara Tergugat II dengan Tergugat IV tersebut harus dilakukan berdasarkan itikad baik antara para pihak yang membuatnya dan tidak merugikan pihak lain dalam hal ini Penggugat yang telah terlebih dahulu melakukan pengikatan jual beli sebagaimana yang tertuang dalam akta No. 3667/SS/W/V/Tahun 2009 tanggal 22 Mei 2009 antara Penggugat dengan Tergugat I atas objek perkara, apalagi Penggugat telah membayar cicilan harga toko sebesar Rp525.975.000,00 (Bukti P.2 s/d P.10) dari total harga toko perkara sebesar Rp630.000.000,00 maka berdasarkan Pasal 1464 KUH Perdata, "Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya";

Bahwa lagi pula dalam hal ini Tergugat II tidak mempunyai hak sama sekali untuk mengalihkan dan/atau menjual toko perkara kepada siapapun termasuk kepada Tergugat IV, dimana berdasarkan perjanjian membangun dan bagi hasil No. 52 tanggal 08 April 2009 (Bukti P.11.) antara Tergugat I dengan Tergugat II, dimana Tergugat II untuk toko perkara telah memberikan hak dan kuasa penuh kepada Tergugat I baik untuk menjual, memindahtangankan dan menyerahkan kepada siapa saja yang dianggap baik oleh pihak kedua (Tergugat I) termasuk kepada pihak kedua (Tergugat I) sendiri, maka berdasarkan hal ini lah Tergugat I telah melakukan jual beli atas toko perkara dengan Penggugat. Selain itu berdasarkan Pasal 1335 KUH Perdata, suatu perjanjian dibuat

Hal. 24 dari 32 hal. Putusan Nomor 484 K/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang (dalam hal ini jual beli yang dilakukan antara Tergugat II dengan Tergugat IV), tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa oleh tidak dipenuhinya syarat objektif yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 Ayat (4) KUH Perdata tersebut, mengakibatkan jual beli Objek perkara yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat IV dengan persetujuan Tergugat III dan jual beli tersebut Tergugat II lakukan atas permintaan Tergugat I sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli No.221/2011 tanggal 10 Mei 2011 (Bukti P.13) yang dibuat oleh dan dihadapan Tengku Indra Bangsawan, S.H Notaris/PPAT Aceh Besar (Tergugat VI) tersebut harus dianggap batal demi hukum. Artinya sejak semula jual-beli antara Tergugat II dengan Tergugat IV dinyatakan tidak pernah ada;

Bahwa berpijak dari asas konsensualitas dalam perjanjian jual beli sejak tercapainya kata sepakat mengenai jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I atas objek perkara dan harga walaupun belum dilakukan penyerahan barang ataupun pembayaran maka sejak saat itulah sudah lahir suatu perjanjian jual beli. Asas konsensualitas itu sendiri menurut Pasal 1458 KUH Perdata mengatur sebagai berikut: "jual beli sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar";

Bahwa kata konsensualitas itu sendiri berasal dari bahasa latin *consensus* yang artinya kesepakatan. Kata kesepakatan tersebut mengandung makna bahwa dari para pihak yang bersangkutan (dalam hal ini Penggugat dengan Tergugat I) telah tercapai suatu persesuaian kehendak. Artinya apa yang dikehendaki oleh Penggugat dengan Tergugat I telah tercapai suatu kesamaan, kemudian dari persesuaian kehendak tersebut tercapai kata sepakat. Maka oleh karena itu jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya Penggugat dan Tergugat I mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar (*vide* Pasal 1458 KUH Perdata). Sehingga perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II dengan menjual objek perkara yang telah dibeli oleh Penggugat kepada Tergugat IV adalah batal demi hukum dan harus

Hal. 25 dari 32 hal. Putusan Nomor 484 K/Pdt/2015

### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dianggap tidak pernah terjadi sehingga dengan demikian pula segala peristiwa hukum yang terjadi akibat jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat IV harus dinyatakan tidak pernah ada karena segala peristiwa hukum yang timbul dari perbuatan melawan hukum harus dinyatakan batal demi hukum;

Bahwa mengenai ketidakhadiran Tergugat IV dan Tergugat V dalam persidangan ini padahal telah dipanggil secara patut membuktikan bahwa Tergugat IV dan Tergugat V telah mengakui gugatan Penggugat seluruhnya, sehingga Tergugat IV dan Tergugat V tidak lagi menggunakan haknya untuk melakukan bantahan atas isi dari gugatan Penggugat di depan persidangan;

Bahwa terkait dengan bukti surat yang dihadirkan oleh Tergugat II, III dan VI tentang Akta Jual Beli No. 221/2011 tanggal 10 Mei 2011 (Bukti T.II-III-VI.1), yaitu akta jual beli toko sengketa antara tergugat II dan tergugat IV yang menerangkan Sertifikat Hak Milik toko sengketa atas nama Tergugat II, namun berdasarkan perjanjian membangun dan bagi hasil No. 52 tanggal 08 April 2009 antara Tergugat I dengan Tergugat II (Bukti P.11), Tergugat II tidak berhak lagi untuk mengalihkan objek perkara kepada pihak lain karena Tergugat II untuk toko perkara telah memberikan hak dan kuasa penuh kepada Tergugat I baik untuk menjual, memindahtangankan dan menyerahkan kepada siapa saja yang dianggap baik oleh Pihak Kedua (Tergugat I) termasuk kepada pihak kedua (Tergugat I) sendiri, sehingga berdasarkan hal ini lah Penggugat dengan Tergugat I telah melakukan perjanjian jual beli No. 3667/SS/W/V/Th. 2009 Tanggal 22 Mei 2009 yang dibuat oleh Notaris Sabaruddin Salam, S.H, SpN. (Bukti P. 1). Dengan demikian jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat IV adalah jual beli yang tidak sah serta batal demi hukum karena melanggar Pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata. Oleh karena itu membuktikan bahwa Tergugat II, III dan VI mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat atas toko sengketa, sehingga Penggugat dapat menuntut Tergugat II, III dan VI dalam perkara ini;

Bahwa terkait dengan buku rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia cetakan kedua tahun 1993 yang dijadikan oleh Tergugat II, III dan VI sebagai alat bukti surat untuk menguatkan bantahannya tentang Penggugat hanya dapat menggugat Tergugat I

Hal. 26 dari 32 hal. Putusan Nomor 484 K/Pdt/2015

### 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)



dalam perkara ini dengan dasar hukum wanprestasi (cidra janji) adalah sama sekali tidak benar. Karena yang Penggugat gugat disini adalah perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh para Tergugat atas objek perkara. Perbuatan melawan hukum lahir karena Undang-undang sendiri yang menentukan. Hal ini sebagaimana dimaksud Pasal 1352 KUH Perdata, "perikatan yang lahir karena undang-undang timbul dari undang-undang sebagai undang-undang atau dari undang-undang sebagai akibat perbuatan orang";

Artinya perbuatan melawan hukum semata-mata berasal dari undang-undang, bukan karena perjanjian yang berdasarkan persetujuan dan perbuatan melawan hukum merupakan akibat perbuatan manusia yang ditentukan sendiri oleh undang-undang. Ada dua kriteria perbuatan melawan hukum yang merupakan akibat perbuatan manusia, yakni:

- Perbuatan manusia yang sesuai dengan hukum (*recht matigh lawful*);
- Perbuatan manusia yang tidak sesuai dengan hukum (*on rech matigh unlawful*);

Bahwa dari dua kriteria tersebut, kita akan mendapatkan apakah bentuk, perbuatan melawan hukum tersebut berupa pelanggaran pidana (*factum delictum*) kesalahan perdata (*law of tort*) atau bertindih sekaligus delik pidana dengan kesalahan perdata. Dalam hal terdapat kedua kesalahan (delik pidana sekaligus kesalahan perdata) maka sekaligus pula dapat dituntut hukuman pidana dan pertanggungjawaban perdata (*civil liability*);

Bahwa selain itu buku rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang dijadikan oleh Tergugat II, III dan VI sebagai alat bukti surat dalam perkara ini sama sekali tidak tepat dan tidak ada hubungannya sama sekali dengan perkara ini;

Bahwa terkait dengan keseluruhan bukti surat yang dihadirkan oleh Tergugat VII dengan tegas kami keberatan dan menolaknya karena bukti tersebut merupakan bukti sepihak dan bukti tersebut lahir dari perbuatan hukum yang tidak sah karena bertentangan dengan Pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata sehingga dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum;

Bahwa dalam hukum perjanjian, sebuah perjanjian yang dibuat oleh orang yang tidak berwenang mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Oleh karena itu, apabila perjanjian batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan dengan demikian tidak



pernah ada suatu perikatan. Dengan begitu berarti Bank tidak mempunyai hak atas objek perkara, karena perjanjian jaminan antara Tergugat IV dengan Bank dianggap tidak pernah ada;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, telah membuktikan secara hukum bahwa gugatan Penggugat sekarang Pemohon Kasasi adalah gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat-Tergugat terhadap Pengugat karena telah melanggar peraturan-peraturan sebagaimana telah Penggugat sebutkan di atas, maka oleh karena perbuatan Para Tergugat tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum yang akibatnya telah membawa kerugian secara langsung terhadap Penggugat;

### III. Tentang Posita dan Petitum Gugatan Saling Bertentangan

Bahwa tentang posita dan petitum gugatan Penggugat yang sekarang sebagai Pemohon Kasasi adalah sama sekali tidak mengalami pertentangan. Pada posita angka 24 Penggugat mendalilkan sebagai akibat perbuatan melawan hukum oleh Tergugat, Penggugat mengalami kerugian baik kerugian moril maupun kerugian materil dan walaupun jika pada petitum Penggugat hanya menuntut kerugian moril saja, itu tidak menjadi penyebab gugatan bisa ditolak dikarenakan pada posita Penggugat telah menyatakan bahwa Penggugat menderita kerugian selain materil juga kerugian moril yang bentuk kerugian keduanya tersebut adalah sama yaitu jika toko tersebut Penggugat sewakan dari tanggal 22 Mei 2010 sampai dengan bulan Mei 2013 jika harga sewa toko Rp25.000.000,00/Tahun, maka berarti  $Rp25.000.000,00 \times 3 \text{ Tahun} = Rp75.000.000,00$ ;

Maka berdasarkan uraian di atas, telah jelas bahwa tidak ada pertentangan antara posita angka 24 dengan petitum angka 18 dalam gugatan Penggugat. Oleh karena itu sangat berdasar jika gugatan Penggugat harus diterima;

### Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dalam tertib beracara atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan Perundang-Undangan

Bahwa sekali lagi Pemohon Kasasi tegaskan bahwa Pemohon Kasasi sama sekali tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan yang kuat untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut. Selain itu juga Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh juga tidak benar-benar menimbang Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh dalam Pokok Perkara yang telah mengabulkan gugatan perbuatan melawan hukum Penggugat yang telah didasarkan pada bukti-bukti yang kuat.

Bahwa semua pertimbangan yang diambil dalam putusan Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh hanya didasari pada eksepsi dari Tergugat saja sehingga putusan yang demikian tidak objektif dan oleh karenanya Putusan yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perkara perdata lainnya. Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

“putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan. I.c.”; Selain itu pula melalui putusan Mahkamah Agung R.I. No. 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan: “pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh pbanding dalam memori bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup. Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi”;

(Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: *Hukum Perdata & Acara Perdata*, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 238)

Oleh karena, putusan Pengadilan Tinggi Aceh dengan No.60/PDT/2014/PT.BNA tertanggal 3 September 2014, yang sekedar memberikan putusan dengan hanya mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat tanpa memberikan dasar dan alasan yang kuat untuk pengambil-alihan putusan tersebut adalah tidak cukup dan sepatutnyalah dibatalkan;

Hal. 29 dari 32 hal. Putusan Nomor 484 K/Pdt/2015

### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. *Judex Facti* mengabaikan fakta peristiwa yang menjadi penyebab munculnya kerugian Penggugat karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat-Tergugat.

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh telah mengabaikan fakta peristiwa yang menjadi penyebab munculnya kerugian Penggugat karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat-Tergugat. Dalam hal pertimbangan mengambil putusan terhadap perkara ini, Pengadilan Tinggi/Tipikor Banda Aceh benar-benar tidak objektif dan hanya mendasarkan pada pertimbangan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat-Tergugat saja dengan mengabaikan fakta peristiwa yang menjadi penyebab munculnya kerugian Penggugat karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat-Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat;

Bahwa alasan kasasi Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut;

- Penggugat membuat Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) dengan Tergugat I (Pemborong) ruko atas tanah Tergugat II. Penggugat sudah membayar Rp525.000.000,00 dari Rp630.000.000,00, sisa Rp104.000.000,00. Belum ada peralihan hak hanya akta pengikatan jual beli;
- Tergugat II pemilik tanah dan Tergugat I pemborong menjual kepada Tergugat IV. Sertifikat sudah atas nama Tergugat IV. Kemudian Tergugat IV anggunkan di Tergugat VIII Bank Pembangunan Daerah. Bank menerima anggunan kredit atas dasar Sertifikat Hak Milik atas nama debitur sudah benar dapat dilindungi itikad baik;
- Penggugat sudah membayar Rp525.000.000,00, dari Rp630.000.000,00 sisa Rp104.000.000,00. Belum ada peralihan hak hanya akta pengikatan jual beli;
- Maka untuk menyelesaikan masalah, Penggugat seharusnya menuntut pengembalian uang yang diserahkannya kepada Tergugat I, II Rp525.000.000,00 juga ditambah bunga 18% setahun. Tapi justru Penggugat minta objek sengketa menjadi miliknya juga minta kembalikan uangnya sebesar Rp525.000.000,00;

Hal. 30 dari 32 hal. Putusan Nomor 484 K/Pdt/2015

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Jufriadi Alias Yah Cut tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, 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 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 Pemohon Kasasi: **JUFRIADI Alias YAH CUT** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 9 Juli 2015 oleh Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis H. Hamdi, S.H.,M.Hum.,dan Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn., Hakim Agung masing-masing sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dan Ninil Eva Yustina, S.H.,M.Hum., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota

K e t u a

ttd.

ttd.

H. Hamdi, S.H.,M.Hum.

Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, S.H.

ttd.

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

Hal. 31 dari 32 hal. Putusan Nomor 484 K/Pdt/2015

### 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

Panitera Pengganti

ttd.

Ninil Eva Yustina, S.H.,M.Hum.

**Biaya Kasasi:**

1. Meterai .....	Rp. 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp. 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	<u>Rp. 489.000,00</u>
J u m l a h .....	Rp. 500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH.,MH.

NIP. 196103131988031003

Hal. 32 dari 32 hal. Putusan Nomor 484 K/Pdt/2015

**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)