



**PUTUSAN**  
Nomor 1993 K/Pdt/2013

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

- 1 SITI NUR AINIAH AMIR, bertempat tinggal di Jalan Maharaja Nomor 76 B Lingkungan II, Kelurahan Kuta Blang, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe;
- 2 SITI NUR HANIFAH AMIR, bertempat tinggal di Kelurahan Kuta Blang, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe;
- 3 RIZKI AMALIA, bertempat tinggal di Jalan Iskandar Muda Nomor 3 Kampong Jawa, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syukri, S.H., Advokat, Penasehat Hukum dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "Syukri, S.H. & Associates" berkantor di Panglath Nomor 20 Simpang Keude Aceh Kota Lhokseumawe, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 April 2013;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pemanding;  
melawan:

- 1 TGK ZULKIFLI THAIB, bertempat tinggal di Jalan Desa Kampung Baru, Kecamatan Pidie, Kabupaten Pidie, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhammad Nasir, S.H., Advokat, Penasehat Hukum pada Kantor Advokat "JN & Rekan", berkantor di Jalan Syuhada Nomor 1 Bayu Aceh Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Maret 2012;
- 2 Hj. ROSNAH, bertempat tinggal di Gampong Meuria Paloh, Kecamatan Muara Satu Kota Lhokseumawe;
- 3 FACHRI JAMIL, bertempat tinggal di Haji Limpa Kelurahan Kuta Blang, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

*Hal. 1 dari 14 hal. Put. Nomor 1993 K/Pdt/2013*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- 1 Bahwa Para Penggugat, termasuk Muhammad Sufri Amir, Muhammad Husaini Amir, dan ahli waris almarhum Teuku Abdul Manaf Ibrahim adalah pemilik sah dari sebidang tanah sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 62 tanggal 15 Januari 1988;
- 2 Bahwa Para Penggugat, termasuk Muhammad Sufri Amir, Muhammad Husaini Amir dan almarhum Teuku Abdul Manaf Ibrahim, secara bersama-sama telah membuat dan menandatangani Perjanjian Kerja Sama Pembangunan 39 (tiga puluh sembilan) pintu pertokoan/Ruko, dengan Tergugat I;
- 3 Bahwa Pembangunan 39 (tiga puluh sembilan) pintu pertokoan/Ruko dimaksud adalah di atas tanah sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 62 tersebut, dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama sesuai Akta Notaris Ridwan Usman, S.H. Nomor 26 tanggal 28 Maret 2005;
- 4 Bahwa Pasal 2 huruf n Akta Perjanjian Nomor 26 dimaksud menyatakan: "Tanah yang lebih disamping Toko Nomor 1 menjadi milik pihak kedua dan juga tanah lebih dari Toko Nomor 39 juga menjadi Hak milik Pihak Pertama;
- 5 Bahwa Tergugat I hanya sanggup menyelesaikan pembangunan 16 (enam belas) pintu pertokoan/Ruko, dan menyatakan tidak sanggup menyelesaikan sisa 23 pintu toko lagi, sesuai dengan Surat Pernyataan Pengunduran diri tertanggal 6 Januari 2009, sehingga secara hukum tanah yang lebih disamping Toko Nomor 1 dimaksud (sesuai denah) tidak dapat serta merta seluruhnya menjadi milik Tergugat I;
- 6 Bahwa Para Penggugat bersama-sama Muhammad Sufri Amir, Muhammad Husaini Amir dan almarhum Teuku Abdul Manaf Ibrahim telah juga memberikan Surat Kuasa tertanggal 12 Maret 2005, kepada Turut Tergugat untuk maksud membantu segala urusan pembangunan dan pengawasan Pertokoan/Ruko di atas tanah dimaksud;
- 7 Bahwa pada saat dilakukan peletakan dasar fondasi pembangunan pintu pertokoan/Ruko Nomor 1 sampai dengan Nomor 16 (sebagaimana denah terlampir dalam akta) oleh Tergugat I secara diam-diam tanpa sepengetahuan dan persetujuan pihak pemilik tanah, dengan sengaja menggeser letak fondasi pertokoan/Ruko Nomor 1, dengan ukuran yang sama untuk membangun 1 (satu) pintu Ruko (4 x 38 m);
- 8 Bahwa letak tanah yang disisakan seluas 4x38 m dimaksud point 7 di atas adalah berbatas sebagai berikut:

#### 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

- Sebelah Utara dengan 16 pintu pertokoan nomor 1 sampai dengan Nomor 16;
  - Sebelah Selatan dengan sisa tanah dimaksud pasal 2 huruf n Akta Perjanjian Nomor 26 tanggal 28 Maret 2005;
  - Sebelah Timur dengan Jalan Merdeka Barat Cunda Lhokseumawe;
  - Sebelah Barat dengan tanah pekarangan Muhammad Sufri Amir;
- 9 Bahwa oleh Turut Tergugat selaku kuasa dari Para Penggugat telah mempertanyakan kepada Tergugat I soal sisa tanah yang seharusnya menjadi letak fondasi berdirinya pintu pertokoan/Ruko Nomor 1 sesuai denah, dan oleh Tergugat I berjanji akan membangun satu Ruko di atas tanah (yang disisakan 4 x 38 m) dimaksud, dan sepakat untuk membagi dua dan atau sebagian harga jual menjadi hak pemilik tanah, dan sebagian menjadi hak Tergugat I selaku pihak yang membangun;
- 10 Bahwa tanah dan bangunan Ruko yang dimaksud perkara *a quo* adalah tanah dan bangunan Ruko Permanen berlantai II (dua) yang terletak dan beralamat di Jalan Merdeka Barat Cunda, Kecamatan Muara Dua, Kota Lhokseumawe, dengan batas-batas:
- Sebelah Utara 16 pintu Pertokoan nomor 1 sampai dengan Nomor 16;
  - Sebelah Selatan Sisa tanah dimaksud Pasal 2 huruf n Akta Notaris Ridwan Usman, S.H. Nomor 26 tanggal 28 Maret 2005;
  - Sebelah Timur Jalan Merdeka Barat Cunda Lhokseumawe;
  - Sebelah Barat Tanah Pekarangan Muhammad Sufri Amir;
- Apabila ditaksir, tanah dan bangunan Ruko tersebut senilai ± Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- 11 Bahwa setelah pembangunan Pertokoan/Ruko selesai dibangun, oleh Tergugat I tidak memberikan sebagian hak Para Penggugat termasuk Muhammad Sufri Amir, Muhammad Husaini Amir dan ahli waris almarhum Teuku Abdul Manaf Ibrahim ( i.c pemilik tanah), dan atau setengah bagian dari nilai/harga 1 miliar rupiah atas Ruko sesuai point 10 di atas;
- 12 Bahwa Tergugat II secara melawan hukum dan tanpa hak telah menguasai Ruko dimaksud point 10 di atas, dan termasuk menguasai sisa tanah yang dimaksud dalam Pasal 2 huruf n Akta Perjanjian Nomor 26 tanggal 28 Maret 2005;
- 13 Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II, telah merugikan Para Penggugat termasuk merugikan Muhammad Sufri Amir, Muhammad Husaini Amir dan Ahli Waris Almarhum Teuku Abdul Manaf Ibrahim (Ic. Para pihak dalam akta perjanjian Nomor 26 tanggal 28 Maret 2005);

*Hal. 3 dari 14 hal. Put. Nomor 1993 K/Pdt/2013*



- 14 Bahwa Para Penggugat telah berkali-kali menghubungi Tergugat I dan Tergugat II untuk menyelesaikan pembagian hak Para Penggugat (Ic. Pemilik tanah), akan tetapi Tergugat I terus menghindar dan menghilang, bahkan Tergugat II justru melaporkan Para Penggugat kepada pihak Kepolisian (Polres Lhokseumawe) secara pidana atas perbuatan tidak menyenangkan;
- 15 Bahwa dengan dikuasainya objek perkara *a quo* dimaksud baik secara langsung maupun tidak langsung oleh Tergugat I dan Tergugat II, telah sangat merugikan Para Penggugat termasuk Muhammad Sufri Amir, Muhammad Husaini Amir dan ahli waris Teuku Abdul Manaf Ibrahim;
- 16 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, cukup beralasan hukum Para Penggugat meminta pertanggungjawaban Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan hak Para Penggugat termasuk Muhammad Sufri Amir, Muhammad Husaini Amir dan ahli waris almarhum Teuku Abdul Manaf Ibrahim, dengan segera dan seketika;
- 17 Bahwa Tergugat I dan Tergugat II bertanggung jawab secara penuh dan tanggung renteng, guna menggantikan segala kerugian yang ditimbulkan atas perbuatan melawan hukum dimaksud, baik kerugian Materiil maupun Inmateriil;
- 18 Bahwa kerugian materiil dan inmateriil yang diderita Para Penggugat termasuk merugikan Muhammad Sufri Amir, Muhammad Husaini Amir dan ahli waris almarhum Teuku Abdul Manaf Ibrahim, akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II, adalah sebesar: Rp1.210.000.000,00 (satu miliar dua ratus sepuluh juta rupiah) dengan perhitungan sebagai berikut:
  - 1 Kerugian Materiil sebesar: Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah), dengan rincian:
    - Kerugian selama dalam penguasaan Tergugat I dan Tergugat II sejak selesai pembangunan tahun 2008 sampai dengan selesai perkara tahun 2014, jika dihitung sesuai sewa atas Ruko dimaksud menjadi 6 tahun x Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) per tahun = Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
    - Kerugian dari Pengeluaran biaya penyelesaian perkara yaitu: untuk honor advokat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) + untuk sidang lapangan sebesar + Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) + untuk peletakan Sita Jaminan sebesar + Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) = Rp60.000.000,00 (enam puluh Juta rupiah);
  - 2 Kerugian Inmateriil sebesar: Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 19 Bahwa untuk menjaga agar gugatan Para Penggugat tidak sia-sia maka perlu diletakkan sita jaminan atas objek perkara *a quo*, dan harta-harta lainnya milik dari Tergugat I dan Tergugat II untuk memenuhi Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- 20 Bahwa untuk kepentingan Para Penggugat bersama-sama Muhammad Sufri Amir, Muhammad Husaini Amir dan ahli waris almarhum Teuku Abdul Manaf Ibrahim, maka perlu dikenakan uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per hari apabila tidak memenuhi keputusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- 21 Bahwa untuk kepentingan Para Penggugat bersama-sama Muhammad Sufri Amir, Muhammad Husaini Amir dan ahli waris almarhum Teuku Abdul Manaf Ibrahim, maka putusan serta merta dapat dilaksanakan meskipun ada *verzet*, banding dan kasasi;

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

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;
- 3 Menyatakan Para Penggugat termasuk Muhammad Sufri Amir, Muhamad Husaini Amir dan ahli waris almarhum Teuku Abdul Manaf Ibrahim adalah pemilik sah sebidang tanah yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 62 tanggal 15 Januari 1988;
- 4 Menyatakan Sah dan berkekuatan Hukum Surat Perjanjian Pembangunan Pertokoan/Ruko sesuai Akta Notaris Ridwan Usman, S.H. Nomor 26 tanggal 28 Maret 2005;
- 5 Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum atas diri Para Penggugat termasuk Muhammad Sufri Amir, Muhammad Husaini Amir dan ahli waris almarhum Teuku Abdul Manaf Ibrahim;
- 6 Menyatakan tanah yang lebih disamping toko Nomor 1 sebagaimana dimaksud Pasal 2 huruf n Akta Perjanjian Nomor 26 tanggal 28 Maret 2005 (sesuai denah) hanya sebagian menjadi milik Tergugat I, dan sebagian tetap menjadi milik Para Penggugat termasuk Muhammad Sufri Amir, Muhammad Husaini Amir dan ahli waris almarhum Teuku Abdul Manaf Ibrahim (Ic. Seluruh pemilik tanah);
- 7 Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan sebagian dan atau setengah dari tanah lebih yang dimaksud Pasal 2 huruf n Akta Notaris Ridwan Usman, S.H. Nomor 26 tanggal 28 Maret 2005;

Hal. 5 dari 14 hal. Put. Nomor 1993 K/Pdt/2013

#### 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)



- 8 Menyatakan tanah dan bangunan Ruko permanen berlantai II (dua) yang terletak dan beralamat di Jalan Merdeka Barat Cunda, Kecamatan Muara Dua Kota Lhokseumawe, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara 16 pintu Pertokoan nomor 1 sampai dengan Nomor 16;
  - Sebelah Selatan Sisa tanah dimaksud Pasal 2 huruf n Akta Notaris Ridwan Usman, S.H. Nomor 26 tanggal 28 Maret 2005;
  - Sebelah Timur Jalan Merdeka Barat Cunda Lhokseumawe;
  - Sebelah Barat Tanah pekarangan Muhammad Sufri Amir; Dengan harga ditaksir  $\pm$  Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) adalah setengah bagian menjadi hak tergugat I, dan setengah bagian menjadi hak Para Penggugat termasuk Muhammaad Sufri Amir, Muhammad Husaini Amir dan ahli waris almarhum Teuku Abdul Manaf Ibrahim (Ic. Seluruh pemilik tanah);
- 9 Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan setengah bagian hak, dari taksiran harga Ruko  $\pm$  Rp1.000.000.000,00 : 2 bagian = Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) kepada Para Penggugat termasuk Muhammad Sufri Amir, Muhammad Husaini Amir dan ahli waris almarhum Abdul Manaf Ibrahim (Ic. Seluruh pemilik tanah);
- 10 Menyatakan Para Penggugat termasuk Muhammad Sufri Amir, Muhammad Husaini Amir dan ahli waris almarhum Teuku Abdul Manaf Ibrahim (Ic. seluruh pemilik tanah) telah menderita kerugian materil dan inmateriil atas perbuatan melawan hukum Para Tergugat, sebesar: Rp1.210.000.000,00 (satu miliar dua ratus sepuluh juta rupiah) dengan perhitungan sebagai berikut:
  - 1 Kerugian materiiil sebesar Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah) dengan rincian:
    - Kerugian selama dalam penguasaan Tergugat I dan Tergugat II mulai selesai pembangunan tahun 2008 sampai dengan selesai perkara tahun 2014, jika dihitung sesuai sewa menyewa atas sebuah Ruko dimaksud dalam perkara *a quo*, menjadi 6 tahun x Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pertahun = Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) : 2 bagian = Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
    - Kerugian dari Pengeluaran biaya penyelesaian perkara yaitu: untuk honor advokat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) + untuk sidang lapangan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) + untuk peletakan sita jaminan sebesar + Rp5.000.000,00 = Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);



- 2 Kerugian inmateriil sebesar: Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- 11 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil dan inmateriil yang diderita Para Penggugat termasuk merugikan Muhammad Sufri Amir, Muhammad Husaini Amir dan ahli waris almarhum Teuku Abdul Manaf Ibrahim, akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II adalah sebesar: Rp1.210.000.000,00 (satu miliar dua ratus sepuluh juta rupiah) dengan perhitungan sebagai berikut:
  - 1 Kerugian materiil sebesar: Rp210.000.000,00 (dua ratus sepuluh juta rupiah).

Dengan rincian:

    - Kerugian selama dalam penguasaan Tergugat I dan Tergugat II mulai selesai pembangunan tahun 2008 sampai dengan selesai perkara tahun 2014, jika dihitung sesuai sewa menyewa atas sebuah Ruko dimaksud dalam perkara *a quo*, menjadi 6 tahun x Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pertahun = Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah): 2 bagian = Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
    - Kerugian dari pengeluaran biaya penyelesaian perkara yaitu: untuk honor advokat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) + untuk sidang lapangan sebesar + 5.000.000,00 (lima juta rupiah) + untuk peletakan sita jaminan sebesar + Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) = Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
  - 2 Kerugian inmateriil sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- 12 Menyatakan seluruh alas hak dan hak-hak yang timbul di atas objek terperkara atas nama Tergugat I dan Tergugat II, serta pihak-pihak lainnya yang turut menyandarkan hak, adalah tidak berkekuatan hukum;
- 13 Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan pihak-pihak yang menyandarkan hak diatas objek terperkara untuk mengosongkan objek terperkara tanpa syarat;
- 14 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per hari, apabila tidak menjalankan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
- 15 Menghukum Tergugat I Tergugat II untuk membayar ongkos perkara;
- 16 Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

  - 1 Bahwa tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara nyata dan tegas kebenarannya;

*Hal. 7 dari 14 hal. Put. Nomor 1993 K/Pdt/2013*



## 2 Gugatan Penggugat *Plurium Litis Consortium*:

- Bahwa gugatan Para Penggugat berdasarkan Akta Notaris Ridwan Usman, S.H. Nomor 26 tanggal Maret 2005, yaitu perjanjian kerja sama pembangunan pertokoan di Lhokseumawe-Cunda, sebagai Pihak Pertama, yaitu Teuku Abdul Manaf Ibrahim, Siti Nur Ainiah Amir, Teuku Mahyiddin Amir, Muhammad Sufri Amir atau M.Sufri Amir, Muhammad Husaini Amir dan Rizki Amelia, sedangkan pada pihak kedua Teungku Zulkifli Thaib (tergugat I);
- Bahwa pihak pertama berjumlah 7 (tujuh) orang, sedangkan yang mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* hanya 3 (tiga) orang, yaitu Siti Nur Ainiah Amir, Siti Nur Hanifah Amir dan Rizki Amelia;
- Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas sepenuhnya mengajukan gugatan karena masih ada Para pihak lain yang mempunyai kepentingan selain Para Penggugat yaitu Teuku Abdul Manaf Ibrahim, Teuku Mahyiddin Amir, Muhammad Sufri Amir atau M. Sufri Amir, Muhammad Husaini Amir. Selain dari pada tersebut di atas Para Penggugat tidak memiliki kuasa untuk mewakili pihak pertama lainnya sebagaimana dalam Akta Notaris Ridwan Usman, S.H. Nomor 26 tanggal 28 Maret 2005, yaitu perjanjian kerja sama pembangunan pertokoan di Lhokseumawe-Cunda, sehingga gugatan Para Penggugat kepada Tergugat I tidak dapat mencerminkan kepentingan dari pihak pertama dalam Akta Notaris Ridwan Usman, S.H. Nomor 26 tanggal 28 Maret 2005 secara utuh dalam gugatan Para Penggugat;
- Bahwa tanah objek sengketa adalah hak milik sah Tergugat I berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 815 tahun 2009, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional RI, maka dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional R.I haruslah ditarik menjadi pihak dalam gugatan Para Penggugat;
- Bahwa karena Para penggugat tidak mengikutsertakan Badan Pertanahan Nasional R.I Cq Kepala kantor Pertanahan Kota Lhokseumawe dan pihak Pertama Lainnya Sebagaimana Dalam Akta Notaris Ridwan Usman, S.H. Nomor 26 tanggal 28 Maret 2005, yaitu Perjanjian Kerja Sama pembangunan pertokoan di Lhokseumawe-Cunda, maka orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap, masih ada lain yang harus bertindak sebagai Penggugat yaitu Teuku Abdul manaf Ibrahim, Teuku Mahyiddin Amir, Teuku Muhammad Sufri Amir atau M.Sufri Amir, Muhammad Husaini Amir, maka dalam perkara ini

#### 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)



mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna/lengkap maka gugatan yang tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima;

### 3 Gugatan Penggugat-Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscur libel*);

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) karena antara *posita* dengan *petitum* tidak sinkron atau bertentangan, di dalam point 4 *posita* menyebutkan. "Bahwa Pasal 2 huruf n Akta perjanjian Nomor 26 tanggal dimaksudkan menyatakan, Tanah yang lebih disamping toko nomor 1 menjadi milik pihak kedua juga tanah lebih dari toko nomor 39 juga menjadi hak milik pihak pertama." Maka dalam hal ini yang menjadi pokok sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai perjanjian membangun toko (*vide* akta Notaris Ridwan Usman, S.H., Nomor 26 tanggal 28 Maret 2005), yang *notabene* dalam suatu gugatan adalah *wanprestasi*, akan tetapi dalam *petitum* penggugat point 5 menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum atas diri Para Penggugat; Bahwa atas hal tersebut gugatan penggugat bertentangan dengan hukum acara perdata yang berlaku, karena dalil-dalil dalam *posita* tidak mendukung *petitumnya*, sehingga menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 28 K/Sip/1973 tanggal 3 November 1975, maka oleh karena itu gugatan Penggugat seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaad*) (Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I nomor 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982, menyatakan " karena *petitumnya* bertentangan dengan *posita* gugatan, maka gugatan ini tidak dapat diterima");
- Bahwa dalam gugatan terdapat *posita wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum, harus dengan tegas diuraikan secara terpisah, maka gugatan demikian merupakan kumulasi objektif dapat dibenarkan, sehubungan dengan perkara *a quo* gugatan penggugat tidak dengan jelas mendalilkan gugatan antara gugatan *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 886 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007), lebih tegas lagi, Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor 571/PK/Pgt/2008 tanggal 16 Desember 2008, dengan kaedah hukum menyatakan gugatan tidak dapat diterima, karena gugatan *wanprestasi* atas perjanjian tidak dapat disatukan dalam satu gugatan;
- Bahwa gugatan Para Penggugat pada *posita* point nomor 1,2,3 dan 4 adalah gugatan Penggugat yang berbentuk *wanprestasi*, sedangkan *posita* point

Hal. 9 dari 14 hal. Put. Nomor 1993 K/Pdt/2013



7,9,11,12,13,15 dan 16 adalah gugatan berbentuk perbuatan melawan hukum. Gugatan Para Penggugat yang terdapat *posita wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum tidak dengan tegas diuraikan secara terpisah maka gugatan Para penggugat bukan merupakan kumulasi objektif;

- Bahwa bentuk tanah disamping toko nomor 1 (satu) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 815 tahun 2009 berbentuk segi tiga dengan luas 300 m<sup>2</sup> (38,75x16,2), dan oleh Tergugat I tanah tersebut didirikan bangunan tingkat dua dengan ukuran 4x38 m = 152 m<sup>2</sup> yaitu tempat letaknya bangunan dan halamannya saja, selebihnya tidak dijadikan objek sengketa, maka dengan demikian gugatan Para Penggugat adalah kabur atau tidak jelas dan haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaad*);

4 Gugatan Penggugat Prematur:

- Bahwa Pasal 10 Akta Perjanjian Nomor 26 tanggal 28 Maret 2005, dimaksud menyatakan Perjanjian kerja sama ini mulai berlaku terhitung sejak ditandatangani akta ini, yaitu tanggal dua puluh delapan Maret, tahun dua ribu lima (28-3-2005) dan berakhir sampai selesai pembangunan pertokoan/ruko tersebut. Sedangkan atas keterlambatan pihak kedua menyelesaikan pembangunan pertokoan/ruko pihak kedua akan dikenakan denda untuk membayar kepada pihak pertama sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) per bulan sampai selesainya pembangunan pertokoan/ruko, (*vide* Pasal 9 akta perjanjian Nomor 26 tanggal 28 Maret 2005);
- Bahwa berdasarkan Pasal 10 AKTA Perjanjian Nomor 26 tanggal 28 Maret 2005, gugatan Para Penggugat adalah premature, karena dalam perjanjian pembangunan pertokoan/ruko antara pihak pertama dengan pihak kedua/ Tergugat I telah sepakat, membuat perjanjian pembangunan pertokoan/Ruko berakhir setelah pembangunan pertokoan/toko diselesaikan oleh pihak kedua (Tergugat I) dan atas keterlambatan pembangunan pertokoan/toko yang dikerjakan pihak kedua (Tergugat I) akan dikenakan denda Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) perbulan. Dengan demikian gugatan Para Penggugat adalah premature, maka haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaad*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Lhokseumawe telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 03/Pdt.G/2012/PN Lsm. tanggal 13 September 2012 yang amarnya sebagai berikut:



I Dalam Eksepsi;

- Menolak Eksepsi Tergugat I;

II Dalam pokok Perkara:

- 1 Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp1.149.500,00 (satu juta seratus empat puluh sembilan ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan Putusan Nomor 86/PDT/2012/PT BNA tanggal 5 Februari 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 8 April 2013 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 April 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 17 April 2013 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi Nomor 03/Pdt.G/2012/PN.Lsm. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lhokseumawe, permohonan mana disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 April 2013;

Bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/Para Terbanding yang pada tanggal 6 Mei 2013 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Penggugat/Para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lhokseumawe pada tanggal 17 Mei 2013;

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 Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

- 1 Bahwa Pemohon Kasasi tidak dapat menerima Pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang menyatakan tidak ada hal-hal baru sehingga Pengadilan Tinggi Banda Aceh menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe tanggal 13 September 2012 Nomor 03/Pdt.G/2012/PN Lsm. tersebut sehingga Pemohon Kasasi menilai Pengadilan Tinggi Banda Aceh dalam mengambil Putusannya telah Salah dalam Penerapan hukum pembuktian dimana dalam Pasal 2 huruf N Akta Perjanjian Nomor 26 dimaksud adalah tanah yang lebih disamping toko Nomor 1

*Hal. 11 dari 14 hal. Put. Nomor 1993 K/Pdt/2013*



Menjadi milik Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi-I apabila Termohon Kasasi-I sanggup menyelesaikan Pembangunan 39 Pintu sesuai yang telah di Perjanjikan Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi-I;

- 2 Bahwa Termohon Kasasi-I hanya sanggup menyelesaikan Pembangunan 16 Pintu sehingga Pengadilan Tinggi Banda Aceh dalam hal ini tidak mempertimbangkan dalam Pertimbangan hukumnya dan fakta hukum Pembangunan 1 (satu) Pintu toko yang diatas tanah sengketa tersebut oleh Termohon Kasasi-I melakukan pergeseran tanah milik Pemohon Kasasi sehingga menjadi toko 1 (satu) Pintu sehingga menurut Pemohon Kasasi Pengadilan Tinggi Banda Aceh salah dalam Penerapan Hukumnya;
- 3 Bahwa kekeliruan Pengadilan Tinggi Banda Aceh dalam Pertimbangan Hukum telah Melakukan kekeliruan dengan tidak mempertimbangkan posisi Termohon Kasasi-III sebagai Pemegang Kuasa dari Pemohon Kasasi untuk melakukan Pembangunan 39 Pintu toko tersebut dimana objek yang disengketakan tersebut telah terjadi Kesepakatan antara Termohon Kasasi-I dengan Termohon Kasasi-III Pembagian Toko sengketa itu Pembagian bagi dua antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi-I namun hal ini luput dari Pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banda Aceh sehingga Pemohon Kasasi sangat dirugikan;
- 4 Bahwa Pemohon Kasasi menilai Pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banda Aceh Tidak tepat dan tidak berkeadilan dengan telah menolak gugatan dari Pemohon Kasasi sehingga disinilah Pemohon Kasasi mempunyai harapan besar untuk Mendapatkan keadilan dan kepastian hukum yang terakhir sebagai benteng terakhir Pencari Keadilan;

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

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Kerja sama Nomor 26 tanggal 28 Maret 2005 telah disepakati tentang pemilik dari masing-masing bagian yaitu tanah yang lebih disamping Toko Nomor 1 menjadi milik pihak kedua dan tanah lebih dari Toko Nomor 39 menjadi milik pihak pertama;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan bangunan ruko yang menjadi objek sengketa bukan milik Penggugat, sehingga *Judex Facti* berkesimpulan, Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya sudah tepat dan benar;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: 1. SITI NUR AINIAH AMIR dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang Undang Nomor 8 Tahun 1981 dan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah 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 :

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. SITI NUR AINIAH AMIR, 2. SITI NUR HANIFAH AMIR, 3. RIZKI AMALIA**, tersebut;

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Rabu tanggal 20 November 2013** oleh **H. Suwardi, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Soltoni Mohdally, S.H., M.H.**, dan **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.**, Hakim-Hakim Agung masing-masing sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan **Eko Budi Supriyanto, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.,

ttd.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.,

Ketua Majelis,

ttd.

H. Suwardi, S.H., M.H.,



Panitera Pengganti,

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00	ttd.
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00	Eko Budi Supriyanto, S.H., M.H.,
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>	
Jumlah .....	Rp500.000,00	

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

Dr.Pri Pambudi Teguh, S.H.,M.H.,  
NIP : 19610313 198803 1 003