



**PUTUSAN**

Nomor 328 PK/Pdt/2020

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

memeriksa perkara perdata dalam pemeriksaan peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**PT BANK BPD ACEH CABANG JANTHO**, berkedudukan di Jalan Sudirman Nomor 1 Jantho, Kabupaten Aceh Besar, diwakili oleh Haizir Sulaiman selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberi kuasa kepada Darwis, S.H., Advokat, beralamat di Jalan T. Hamzah Bendahara Nomor 51, Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh, Provinsi Nangro Aceh Darussalam, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Agustus 2019;  
Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n

**JUFRIADI Alias YAH CUT**, bertempat tinggal di Jalan Alue Blang Nomor 29 Neusu Aceh, Kecamatan Baiturrahman, Kota Banda Aceh,  
Termohon Peninjauan Kembali;

D a n

- 1. INDRA SURYA**, bertempat tinggal di Jalan Wenada Nomor 112 A, Desa Lam Ara, Kecamatan Banda Raya, Kota Banda Aceh;
- 2. BAKHTIAR**, bertempat tinggal di Jalan Dr. Mohd. Hasan, Desa Lamcot, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar;
- 3. ABDULLAH YAKOB**, dahulu bertempat tinggal di Jalan T. Iskandar Nomor 02 Lambhuk, Kota Banda Aceh, alamat terakhir di Jalan Merak Nomor 60, Kelurahan Sei Siskambing II, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Sumatera Utara;

Halaman 1 dari 10 Hal. Put. Nomor 328 PK/Pdt/2020



4. **TENGKU INDRA BANGSAWAN, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Mata le Nomor 06, Geu Gajah Mata le, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar;
5. **PEMERINTAH RI, cq KEMENTERIAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI, cq KANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL ACEH, cq KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN ACEH BESAR**; beralamat di Jalan T. Panglima Polem, Kabupaten Aceh Besar;
6. **ROHANA**, bertempat tinggal di Jalan Dr. Mohd. Hasan, Desa Lamcot, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar;
7. **NENENG ULFAYANA**, bertempat tinggal di Jalan Poe Teumeureuhom Nomor 2 Desa Lamteh, Kecamatan Ulee Kareng, Kota Banda Aceh;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas dan terhadap tanah dan bangunan toko permanen 3 (tiga) lantai, bertempat dikenal di Jalan Dr. Mohd. Hasan, Desa Lamcot, Kabupaten Aceh Besar sebagai Kavling Nomor 2 (dua), dihitung dari arah Selatan menuju Utara (dari arah Lampeuneureut ke Simpang Surabaya), dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Barat berbatas dengan SHM Nomor 86 (sisia);

Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Dr. Mohd. Hasan;



Bebelah Utara berbatas dengan Kafling/Ruko Nomor 3;

Sebelah Selatan berbatas dengan Kafling/Ruko Nomor 1;

4. Menyatakan Perjanjian Pengikat Jual Beli Nomor 3667/SS/W/V/Tahun 2009 tanggal 22 Mei 2009 antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat oleh dan dihadapan Sabaruddin Salam, Notaris di Banda Aceh adalah adalah jual beli yang sah menurut hukum dan berkekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I atas pembelian tanah dan toko objek perkara sebesar Rp525.975.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
6. Menyatakan sisa harga tanah dan toko pembelian objek perkara sebesar Rp104.025.000,00 (seratus empat juta dua puluh lima rupiah) akan dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I terhitung apabila Tergugat I telah menyelesaikan pembangunan toko objek perkara 100 %(seratus persen);
7. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 221/2011 tanggal 10 Mei 2011 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan penyerahan tanah dan toko objek perkara sebagai agunan kredit oleh Tergugat III kepada V adalah tidak sah dan melawan hukum;
9. Menyatakan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 443 dari Tergugat II kepada Tergugat V melalui Tergugat VI adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jantho atas dan terhadap toko objek perkara;
11. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan toko objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa ikatan hukum apapun dengan pihak lain;
12. Menghukum Tergugat VI untuk membalik namakan Sertipikat Hak Milik Nomor 443 atas nama Tergugat III kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V untuk menyerahkan Sertipikat Nomor 443 kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah tanpa ikatan hukum apapun dengan pihak lain;
14. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar kerugian materil Kepada Penggugat sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) secara tanggung renteng;
16. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III membayar uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari bilamana Tergugat I, II dan Tergugat III dan Tergugat VI lalai menjalankan putusan ini, terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
17. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan serta merta meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;
18. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Atau bilamana Bapak Ketua/Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II, Tergugat IV, dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

1. Bahwa Penggugat keliru tentang kualifikasi peristiwa hukum;
2. Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuer libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jantho telah memberikan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2016/PN Jth., tanggal 23 Mei 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvenkelijk verklaard*);

Halaman 4 dari 10 Hal. Put. Nomor 328 PK/Pdt/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.814.000,00 (empat juta delapan ratus empat belas ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan Putusan Nomor 70/PDT/2017/PT BNA., tanggal 1 Februari 2018;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2504 K/Pdt/2018, tanggal 18 Oktober 2018, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Jufriadi Alias Yah Cut tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 70/PDT/2017/PT BNA., tanggal 1 Februari 2018 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 11/Pdt.G/2016/PN Jth., tanggal 23 Mei 2017;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas dan terhadap tanah dan bangunan toko permanen 3 (tiga) lantai, bertempat dikenal di Jalan Dr. Mohd. Hasan, Desa Lamcot, Kabupaten Aceh Besar sebagai Kavling Nomor 2 (dua), dihitung dari arah Selatan menuju Utara (dari arah Lampeuneureut ke Simpang Surabaya), dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Barat berbatas dengan SHM Nomor 86 (sis);
  - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Dr. Mohd. Hasan;
  - Sebelah Utara berbatas dengan Kafling/Ruko Nomor 3;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Kafling/Ruko Nomor 1;
4. Menyatakan Perjanjian Pengikat Jual Beli Nomor 3667/SS/W/V/Tahun 2009 tanggal 22 Mei 2009 antara Penggugat dan Tergugat I yang dibuat oleh dan

Halaman 5 dari 10 Hal. Put. Nomor 328 PK/Pdt/2020



dihadapan Sabaruddin Salam, Notaris di Banda Aceh adalah adalah jual beli yang sah menurut hukum dan berkekuatan hukum mengikat;

5. Menyatakan Penggugat telah melakukan pembayaran kepada Tergugat I atas pembelian tanah dan toko objek perkara sebesar Rp525.975.000,00 (lima ratus dua puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
6. Menyatakan sisa harga tanah dan toko pembelian objek perkara sebesar Rp104.025.000,00 (seratus empat juta dua puluh lima rupiah) akan dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I terhitung apabila Tergugat I telah menyelesaikan pembangunan toko objek perkara 100 % (seratus persen);
7. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 221/2011 tanggal 10 Mei 2011 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan penyerahan tanah dan toko objek perkara sebagai agunan kredit oleh Tergugat III kepada V adalah tidak sah dan melawan hukum;
9. Menyatakan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 443 dari Tergugat II kepada Tergugat III melalui Tergugat VI adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
10. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah dan bangunan toko objek perkara kepada Penggugat dalam keadaan baik dan tanpa ikatan hukum apapun dengan pihak lain;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat V untuk menyerahkan Sertipikat Nomor 443 kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah tanpa ikatan hukum apapun dengan pihak lain;
12. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) secara tanggung renteng;
14. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Mahkamah Agung Nomor 2504 K/Pdt/2018 tanggal 18 Oktober 2018 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 25 Juni 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Agustus 2019 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 24 Oktober 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 11/Pdt.G/2016/PN Jth., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jantho, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal itu juga;

Menimbang, bahwa memori Peninjauan Kembali telah disampaikan kepada Termohon Peninjauan Kembali pada tanggal 4 November 2019, namun Termohon Peninjauan Kembali tidak menyampaikan kontra memori Peninjauan Kembali;

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

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 24 Oktober 2019 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat kekeliruan kemudian memohon Putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali;
2. Membatalkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2504 K/Pdt/2018 tanggal 18 Oktober 2018 *juncto* Putusan Pengadilan

Halaman 7 dari 10 Hal. Put. Nomor 328 PK/Pdt/2020

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi Banda Aceh Nomor 70/PDT/2017/PT BNA., tanggal 1 Februari 2018 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jantho Nomor 11/Pdt.G/2016/PN Jth., tanggal 23 Mei 2019;

Mengadili Sendiri:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

Atau mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Bahwa alasan-alasan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali tentang adanya bukti baru dan adanya kekhilafan Hakim dan atau kekeliruan nyata tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Mengenai bukti surat baru:

- Bahwa setelah memeriksa bukti surat bertanda PK-I bukti tersebut bukan bukti bersifat menentukan karena berisi keterangan sepihak dari Pemohon Peninjauan Kembali mengenai laporan pemeriksaan agunan sehingga beralasan untuk ditolak;

Mengenai adanya kekhilafan dan/kekeliruan putusan:

- Bahwa setelah mempelajari dan memeriksa keberatan Pemohon Peninjauan Kembali ternyata keberatan-keberatan tersebut berisi hal-hal yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *Judex Juris* sehingga keberatan Pemohon Peninjauan Kembali pada dasarnya berisi perbedaan pendapat antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan *Judex Juris* dalam menilai fakta persidangan terkait dengan status kepemilikan obyek sengketa, perbedaan mana bukan merupakan kekhilafan hakim dan atau kekeliruan nyata putusan sebagaimana dimaksud pasal (67 huruf f) Undang-undang Mahkamah Agung;
- Bahwa tanah obyek sengketa adalah milik sah Termohon Peninjauan Kembali dibeli secara sah dari Tergugat II melalui Tergugat I sehingga perbuatan Tergugat II atas sepengetahuan Tergugat I menjual obyek sengketa kepada Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum;

Halaman 8 dari 10 Hal. Put. Nomor 328 PK/Pdt/2020

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali lalai karena tidak cermat dalam meneliti status kepemilikan obyek jaminan, kelalaian mana tidak dapat menghapus hak Termohon Peninjauan Kembali atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali PT BANK BPD ACEH CABANG JANTHO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali 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 :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **PT BANK BPD ACEH CABANG JANTHO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 3 Juni 2020 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan oleh Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Halaman 9 dari 10 Hal. Put. Nomor 328 PK/Pdt/2020

### Disclaimer

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



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.,

Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 10.000,00
3. Administrasi PK ....	<u>Rp2.484.000,00 +</u>
Jumlah .....	Rp2.500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, SH., MH.  
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 10 dari 10 Hal. Put. Nomor 328 PK/Pdt/2020