



PUTUSAN
Nomor 1258 K/Pdt/2021

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **M. ALI Bin ISMAIL**, bertempat tinggal di Gampong Cot Ijue, Kecamatan Peusangan, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh;
 2. **NASLIADI Bin M. ALI**, bertempat tinggal di Dusun Mutiara, Gampong Bireuen, Meunasah Dayah Kecamatan Kota Juang, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh;
- Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Yahya Alinsa, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Yahya Alinsa, S.H., & Associates, beralamat di Jalan Tgk H.M. Daud Beureueh, Nomor 85, Jambo Tape, Banda Aceh, Provinsi Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juni 2020;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat;

L a w a n

H. SAYUTI Bin RUSLI, bertempat tinggal di Jalan Min, Gampong Pulo Kiton, Nomor 32, Kecamatan Kota Juang, Kabupaten Bireuen, Provinsi Aceh, dalam hal ini memberi kuasa kepada Anwar MD, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Anwar MD, S.H., & Associates, Perwakilan Syamtalira Bayu, beralamat di Jalan Banda Aceh Medan, Desa Meunasah Beunot, Kecamatan Syamtalira Bayu, Kabupaten Aceh Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juni 2020;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 1258 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penyerahan Panjar dari Para Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 31 Oktober 2017 sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan pada tanggal 05-03-2018 sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) dengan Penggugat;
4. Menyatakan Para Penggugat menguasai menempati objek sengketa adalah sah menurut hukum;
5. Memerintahkan Tergugat untuk membuat akta jual beli dengan Penggugat sesuai harga yang telah disepakati yaitu sejumlah Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);
6. Memerintahkan Para Penggugat untuk melunasi harga objek sengketa pada saat ditandatangani akta jual beli kepada Tergugat;
7. Menyatakan objek sengketa yang terletak yang terletak di Dusun Aron, Desa Ujong Blang, Kecamatan Kuala, Kabupaten Bireuen, luas 4.375 m² dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - sebelah utara berbatas dengan laut;
 - sebelah timur berbatas dengan H. Subarno A. Gani;
 - sebelah selatan berbatas dengan jalan;
 - sebelah barat berbatas lorong desa;adalah sah milik Para Penggugat;
8. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Bireuen sah dan berharga;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Para Penggugat per hari sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) sejak perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Bireuen sampai Tergugat melaksanakan kewajibannya;
10. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1258 K/Pdt/2021

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)



Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

1. Gugatan Para Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
2. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscur libellum*);
3. Petitum gugatan Para Penggugat kabur (*obscur libellum*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan 1 (satu) bidang tanah seluas 4.375 m² (empat ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang terletak di Dusun Aron, Gampong Ujong Blang, Kecamatan Kuala, Kabupaten Bireuen, yang berbatas sebagai berikut:
 - utara dengan tanah negara;
 - selatan dengan jalan;
 - barat dengan lorong desa ;
 - timur dengan H. Subarni;adalah milik Rahmah, berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4, tanggal 16 September 1992;
3. Menyatakan Surat Kuasa tanggal 20 November 2015 sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan tindakan Tergugat I dan II dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II dalam Konvensi merupakan tindakan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;
5. Menghukum Tergugat I dan II dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II dalam Konvensi untuk membayar harga sewa kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat I dan II dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 1258 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Konvensi untuk mengembalikan tanah milik Rahmah, berikut bangunan Hatchery di atasnya, dan 1 (satu) unit mesin genset merk colt 20 KVA, serta 1 (satu) unit blower melalui Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi;

7. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Bireuen atas tanah milik Rahmah berikut bangunan Hatchery di atasnya, dan 1 (satu) unit mesin genset merk colt 20 KVA, serta 1 (satu) unit blower adalah sah dan berharga;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan secara serta (*uit voerbaar bij vorraad*) walaupun Tergugat I dan II dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II dalam Konvensi mengajukan upaya hukum *verzet*, banding, dan kasasi;
9. Menghukum Tergugat I dan II dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II dalam Konvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi senilai Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan untuk melaksanakan isi putusan secara sempurna, sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menghukum Tergugat I dan II dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II dalam Konvensi secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bireuen telah memberikan Putusan Nomor 7 /Pdt.G/2019/PN Bir tanggal 14 November 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 1258 K/Pdt/2021

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)



Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.316.900,00 (satu juta tiga ratus enam belas ribu sembilan ratus rupiah).

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding, putusan Pengadilan Negeri Bireuen tersebut diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan putusan Nomor 22/PDT/2020/PT BNA tanggal 4 Mei 2020 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/semula Para Penggugat tersebut;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bireuen tanggal 14 November 2019 Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Bir, yang dimohonkan banding tersebut, sekedar format amar putusan yang selengkapya sebagai berikut;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Terbanding semula Tergugat untuk sebahagian, (tentang gugatan kurang pihak);

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan para Pembanding semula Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara untuk tingkat banding;

Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara untuk tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 9 Juni 2020 kemudian terhadapnya

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 1258 K/Pdt/2021



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Juni 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Juni 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Bir yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bireuen, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Juni 2020;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 22 Juni 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi, semula Para Penggugat/Para Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 22/PDT/2020/PT BNA tanggal 4 Mei 2020 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bireuen Nomor 7/Pdt.G/2019/PN Bir tanggal 14 November 2019 tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan penyerahan panjar dari Para Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 31 Oktober 2017 sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan pada tanggal 05-03-2018 sejumlah Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (wanprestasi) dengan Penggugat;
4. Menyatakan Para Penggugat menguasai menempati objek sengketa adalah sah menurut hukum;
5. Memerintahkan tergugat untuk membuat akta jual beli dengan Penggugat sesuai harga yang telah disepakati yaitu sejumlah

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 1258 K/Pdt/2021

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

Rp450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta rupiah);

6. Memerintahkan Para Penggugat untuk melunasi harga objek sengketa pada saat ditandatangani akta jual beli kepada Tergugat;
7. Menyatakan objek sengketa yang terletak yang terletak di Dusun Aron, Desa Ujong Blang, Kecamatan Kuala, Kabupaten Bireuen, luas 4.375 m² dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - sebelah utara berbatas dengan laut;
 - sebelah timur berbatas dengan H. Subarno A. Gani;
 - sebelah selatan berbatas dengan Jalan;
 - sebelah barat berbatas lorong desa;adalah sah milik Para Penggugat
8. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan oleh juru sita Pengadilan Negeri Bireuen sah dan berharga;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada para Penggugat perhari sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) sejak perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Bireuen sampai Tergugat melaksanakan kewajibannya;
10. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;

Subsidiar: apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 8 Juli 2020 yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 22 Juni 2020 kontra memori kasasi tanggal 8 Juli 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Pengadilan Tinggi Banda Aceh, Mahkamah Agung berpendapat alas an-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 1258 K/Pdt/2021

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)



Bahwa tanah objek sengketa terbukti telah bersertifikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 4 tanggal 16 September 1992 milik Rahmah yang merupakan saudara kandung Tergugat;

Bahwa Tergugat terbukti bukan sebagai pemilik tetapi hanya disuruh/mengurus objek sengketa oleh Rahmah;

Bahwa dengan demikian pemilik objek sengketa harus ikut digugat dalam perkara *a quo* dan gugatan kurang pihaknya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banda Aceh dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: 1. M. ALI Bin ISMAIL 2. NASLIADI bin M. ALI 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 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **M. ALI Bin ISMAIL** 2. **NASLIADI Bin M. ALI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 10 Juni 2021 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 1258 K/Pdt/2021



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

sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

Ttd./

Sudrajat Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.,

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp480.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.,
NIP 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 1258 K/Pdt/2021