



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **EFFENDI**, bertempat tinggal di Dusun Pahlawan, Kota Kuala Simpang, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang;
2. **HARTANTO TAN alias AMIN**, bertempat tinggal di Dusun Kenari, Kota Kuala Simpang, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang;
3. **HENDRAWATY**, bertempat tinggal di Dusun Pahlawan, Kota Kuala Simpang, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang;
4. **ALI LEO alias BUYUNG PONGAH**, bertempat tinggal di Dusun Pahlawan, Kota Kuala Simpang, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang;
5. **EFRIZAL alias UJANG**, bertempat tinggal di Dusun Pahlawan, Kota Kuala Simpang, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang;
6. **MOK HAI GO**, bertempat tinggal di Dusun Pahlawan, Kota Kuala Simpang, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang;
7. **HARTONO MURINI**, bertempat tinggal di Dusun Pahlawan, Kota Kuala Simpang, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Arif Padillah S.H., Advokat, berkantor di Jalan Nyak Umar, Pusat Perbelanjaan Jaya Lt. II Nomor 96, Kabupaten Aceh Tamiang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII/Para Pembanding;

L a w a n

PERSYARIKATAN MUHAMMADIYAH, berkedudukan di Jalan Cik Ditiro Nomor 23, Yogyakarta, diwakili oleh Dr. H. Muhammad Busyro Muqoddas, S.H., M.Hum., dan Dr. H. Agung Danarto, M.Ag., selaku Ketua dan Sekretaris Pimpinan Pusat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muhammadiyah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rahmad Syafrial, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Pebatasan Kotalintang-Landuh Nomor 42, Kuala Simpang, Aceh Tamiang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Desember 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n:

1. **FUDIA TJIAM alias AHOK**, bertempat tinggal di Dusun Pahlawan, Kota Kuala Simpang, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang;
2. **JOSLY**, bertempat tinggal di Dusun Pahlawan, Kota Kuala Simpang, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat VII, Tergugat IX/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII/Para Pembanding dan Tergugat VII, Tergugat IX/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Kuala Simpang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dan bangunan sekolah serta rumah yang berdiri di atasnya dengan luas 1.854 m² yang terletak di Jalan Letjen. S. Parman, Kampung Kota Kuala Simpang, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh dengan batas-batasnya sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Pekarangan Masjid Raya Al-Furqan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Letjen. S. Parman;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan toko-toko dan rumah petak St. Jamilis Syahardin Yahya, Ali Akbar-Amir St. Bagindo;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Negara;
2. Bahwa di atas sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya tersebut Penggugat telah membuat Sertifikat Hak Milik atas nama Persyarikatan Muhammadiyah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 153

Halaman 2 dari 30 hal. Put. Nomor 588 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 26 April 2007 yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Tamiang;

3. Bahwa di beberapa bagian tanah dan bangunan rumah milik Penggugat tersebut telah ditempati secara sepihak dan melawan hukum oleh:
 1. Tergugat I;
 2. Tergugat II;
 3. Tergugat III;
 4. Tergugat IV;
 5. Tergugat V;
 6. Tergugat VI;
 7. Tergugat VII;
 8. Tergugat VIII;
 9. Tergugat IX;
4. Bahwa oleh karena Pengugat akan menggunakan tanah tersebut untuk pengembangan sarana dan prasarana pendidikan dan dakwah, Pengugat dengan iktikad baik berusaha agar Para Tergugat segera mengosongkan tanah dan bangunan rumah milik Penggugat tersebut secara musyawarah dan kekeluargaan namun Para Tergugat tidak perduli dan tidak mengindahkan niat Penggugat bahkan cenderung berusaha menguasai tanah dan bangunan rumah tersebut dengan mendirikan dan memperbaiki bangunan rumah tersebut tanpa izin mendirikan bangunan dari pemerintah serta izin dari Penggugat selaku pemilik yang sah;
5. Bahwa Pengugat untuk kesekian kali dengan iktikad baik telah melakukan pertemuan dengan Para Tergugat yang pada intinya mohon agar Para Tergugat secara sukarela mengosongkan tanah dan bangunan rumah milik Penggugat tersebut yang akan digunakan untuk kepentingan Penggugat namun tetap saja Para Tergugat tidak mau dan cenderung melakukan perlawanan secara kasar;
6. Bahwa atas sikap tersebut, Penggugat sudah mengirimkan Surat Peringatan (Somasi) sampai 2 kali tanggal 30 April 2012 dan 24 Juli 2012, namun Para Tergugat tetap tidak mau pindah dari tanah dan bangunan rumah tersebut dengan alasan yang tidak jelas;
7. Bahwa atas itu semua, Penggugat jelas merasa kegiatannya untuk pendidikan, dakwah dan melakukan syiar agama Islam lainnya menjadi terhambat karena sikap Para Tergugat yang tidak mau pindah dari tanah dan bangunan milik rumah Penggugat tersebut;

Halaman 3 dari 30 hal. Put. Nomor 588 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Para Tergugat jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat terkait dengan menguasai tanah dan bangunan rumah milik Penggugat, demi mengembalikan tanah dan bangunan rumah kepada Penggugat, Para Tergugat wajib untuk mengosongkan tanah dan bangunan rumah tersebut tanpa syarat;
9. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap tanah dan bangunan rumah yang dikuasai oleh Para Tergugat, maka menimbulkan kerugian bagi Penggugat, kerugian sebesar Rp1.360.000.000,00 (satu milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) yang dapat di rincikan sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

- a. Tidak dapatnya Penggugat memperoleh uang sewa dari tanah dan bangunan rumah tersebut yang telah dikuasai oleh Para Tergugat yang jika disewakan tanah dan bangunan rumah tersebut sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per tahun dikalikan 9 menjadi Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dikalikan kurang lebih 8 tahun Para Tergugat mengusainya sehingga menjadi Rp45.000.000,00 x 8 tahun menjadi sebesar Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah);

Kerugian Imateriil:

- a) Tidak dapatnya bantuan sumbangan dari pemerintah untuk pembangunan laboratorium IPA, Perpustakaan, Laboratorium Komputer dan ruang kelas baru sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - b) Tidak dapatnya berkembang syiar agama Islam yang tak ternilai harganya karena hanya Allah SWT lah yang dapat menilainya;
10. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang kuat serta terkait dengan hak kepemilikan dari Penggugat, maka akan wajar jika kami mohonkan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) terhadap perkara ini, meskipun ada upaya hukum lain;
 11. Bahwa Penggugat khawatir Para Tergugat tidak mau menyerahkan secara suka rela tanah dan bangunan rumah milik Penggugat tersebut, oleh karena itu sangat adil jika Para Tergugat membayar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari secara tanggung renteng jika Para Tergugat lalai dalam menjalankan putusan ini;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kuala Simping agar memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 4 dari 30 hal. Put. Nomor 588 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Letjen. S. Parman Kampung Kota Kuala Simpang, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, Bersertifikat Hak Milik Nomor 153 tanggal 26 April 2007 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan pekarangan Masjid Raya Al-Furqan;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Letjen S., Parman;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan toko-toko dan rumah petak St. Jamilis Syahardin Yahya, Ali Akbar–Amir St. Bagindo;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Negara;
3. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah dan bangunan tersebut agar segera menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong tanpa dibebani sesuatu hak apapun;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp1.360.000.000,00 (satu miliar tiga ratus enam puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil:

Tidak dapatnya Penggugat memperoleh uang sewa dari tanah dan bangunan tersebut yang telah dikuasai oleh Para Tergugat yang jika disewakan tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per tahun dikalikan 9 menjadi Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah) dikalikan kurang lebih 8 tahun Para Tergugat mengusainya sehingga menjadi Rp45.000.000,00 x 8 tahun menjadi sebesar Rp360.000.000,00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah);
 - b. Kerugian Imaterial:
 - Tidak dapatnya sumbangan dari pemerintah untuk pembangunan laboratorium IPA, perpustakaan, laboratorium komputer dan ruang kelas baru sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - Tidak dapatnya berkembang syiar agama Islam yang tak ternilai harganya karena hanya Allah SWT lah yang dapat menilainya;

Halaman 5 dari 30 hal. Put. Nomor 588 K/Pdt/2017

Disclaimer

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

Halaman 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) secara tangung renteng per hari apabila Para Tergugat lalai dalam menjalankan putusan ini;
7. Menyatakan secara hukum bahwa putusan pengadilan terhadap perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum lain;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidiar:

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VIII mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

A. Tentang Wewenang Mengadili (Kompetensi Absolut):

Bahwa kalaulah yang dimaksud oleh Penggugat yang menjadi objek gugatan Penggugat mendalilkan tentang sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Letjen S., Parman, Kampung Kota Kuala Simpang, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh seluas 1.854 m², dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan Masjid Raya Al-Furqan;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Letjen S., Parman;
- Sebelah Timur berbatas dengan toko-toko dan rumah petak St. Jamilis Syahardin Yahya, Ali Akbar-Amir Sutan Bagindo;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah negara;

Bahwa kalaulah yang dimaksud oleh Para Penggugat kedua hal tersebut di atas, maka berdasarkan Pasal 49 ayat (1), Pasal 50 ayat (2) Undang Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang diubah dengan Undang Undang Nomor 50 Tahun 2009, Pasal 128, 129 Undang Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh, Undang Undang Nomor 18 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus Bagi Daerah Istimewa Aceh sebagai Provinsi Nangroe Aceh Darussalam, Qanun Nomor 10 Tahun 2002 tentang Peradilan Syariat Islam, masuk Obyek Peradilan Agama atau Mahkamah Syar'iyah karena masih menyangkut sengketa hibah dan hak bagi waris yang seharusnya gugatan diajukan kepada Pengadilan Agama atau Mahkamah Syar'iyah Kuala Simpang sehingga

Halaman 6 dari 30 hal. Put. Nomor 588 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan ketentuan, Pengadilan Negeri Kuala Simpang haruslah menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini;

Bahwa berdasarkan Pasal 24 UUD 1945 dan Pasal 10 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 sebagaimana diubah oleh Undang Undang Nomor 35 Tahun 1999 dan sekarang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) *juncto* Pasal 10 ayat (2) Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, menyebutkan peradilan terdiri dari lingkungan:

- Peradilan Umum;
- Peradilan Tata Uaha Negara;
- Peradilan Agama;
- Peradilan Militer;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menerima eksepsi dari Para Tergugat tentang Kewenangan mengadili dan untuk itu membuat putusan sela terlebih dahulu yang menyatakan Pengadilan Negeri Kuala Simpang tidak berwenang mengadili perkara ini secara absolut;

B. Tentang Gugatan Tidak Dapat Diterima:

Ketidakabsahan Surat Kuasa Khusus:

1. Bahwa pada halaman pertama dari gugatan Penggugat disebutkan Penggugat mendapat kuasa khusus tanggal 28 Maret 2015 dari pada Persyarikatan Muhammadiyah yang beralamat tersebut untuk melakukan gugatan perbuatan melawan hukum;
2. Bahwa Tergugat merasa meragukan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2015 kepada Kuasa Hukum Penggugat, untuk itu Tergugat meminta kepada Kuasa Hukum Penggugat baik pada Mediator pada waktu mediasi maupun sebelum gugatan dibacakan pada Majelis Hakim untuk dapat menghadirkan Pemberi Kuasanya/Penggugat Asli (Prinsipal), namun Kuasa Hukum Penggugat tidak dapat menghadirkan jadi dengan demikian Surat Kuasa Khusus tersebut tidak ada keabsahanya;.
3. Bahwa menurut hemat Tergugat bahwa gugatan yang ditandatangani dan diajukan oleh Kuasa Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dan tidak pernah ada di samping itu juga mediasi dianggap tidak pernah ada untuk itu perkara menjadi batal demi hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C. Tentang Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*):

1. Bahwa kalaulah yang dimaksud oleh Penggugat yang menjadi objek gugatan Penggugat mendalilkan tentang sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Letjen S., Parman Kampung Kota Kuala Simpang, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh seluas 1.854 m², dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan Masjid Raya Al-Furqan;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Letjen S., Parman;
- Sebelah Timur berbatas dengan toko-toko dan rumah petak St. Jamilis Syahardin Yahya, Ali Akbar-Amir Sutan Bagindo;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Negara;

Maka yang seharusnya digugat atau turut digugat oleh Penggugat adalah H. Mahmud atau seluruh ahli warisnya sebagai pemilik tanah, orang-orang yang menempati tanah objek perkara milik H. Mahmud selain Para Tergugat dan Badan Pertanahan Nasional Aceh Tamiang serta pihak terkait yang menerbitkan sertifikat objek perkara;

2. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menerima eksepsi dari Tergugat karena gugatan kabur atau kurang para pihak;

D. Tentang Gugatan Prematur:

1. Bahwa kalaulah yang dimaksud oleh Penggugat yang menjadi objek gugatan Penggugat mendalilkan tentang sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Letjen. S. Parman Kampung Kota Kuala Simpang, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh seluas 1.854 m², dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatas dengan Masjid Raya Al-Furqan;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Letjen S., Parman;
- Sebelah Timur berbatas dengan toko-toko dan rumah petak St. Jamilis Syahardin Yahya, Ali Akbar-Amir Sutan Bagindo;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Negara;

Maka yang seharusnya Penggugat membawa hal ini terlebih dahulu kepada Kantor Urusan Perumahan (KUP) dalam hal sewa-menyewa rumah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963, SEMA Nomor 5 Tahun 1964 dan 18 Tahun 1964 serta Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini menerima eksepsi dari Tergugat karena gugatan prematur;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali untuk dalam rekonvensi dan menjadi satu bagian yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa dengan adanya gugatan Penggugat Konvensi tentang objek gugatannya tentang sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Letjen S., Parman Kampung Kota Kuala Simpang, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang Provinsi Aceh seluas 1.854 m², dengan batas-batas Sebelah Utara berbatas dengan Masjid Raya Al-Furqan, Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Letjen S., Parman, Sebelah Timur berbatas dengan toko-toko dan rumah petak St. Jamilis Syahardin Yahya, Ali Akbar-Amir Sutan Bagindo, Sebelah Barat berbatas dengan tanah Negara, sangat merugikan pihak Penggugat Rekonvensi karena Penggugat Rekonvensi mendapat gangguan dari Tergugat Rekonvensi untuk mengusahakan objek perkara tersebut secara optimal;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pemegang hak sewa yang sah atas tanah Milik H. Mahmud yang tidak ada batas waktu berakhirnya atau dikenal dengan istilah "Tjeak Tea";
4. Bahwa hak sewa atas tanah Milik H. Mahmud tersebut sudah sejak lama dimulai yaitu sejak masih jaman Belanda yaitu sekitar tahun 1930 dan tidak ada terputus sampai H. Mahmud meninggal dan hak sewa seterusnya diurus oleh ahli warisnya;
5. Bahwa kemudian tanpa dasar yang jelas dan tanpa adanya persetujuan antara Ahli Waris H. Mahmud dengan pemegang hak sewa, secara sepihak oleh Tergugat Rekonvensi/Pengurus Pimpinan Daerah Muhammadiyah mengakui hak atas tanah milik H. Mahmud sebagai milik Tergugat Rekonvensi/Muhammadiyah, Sertifikat Hak Milik atas nama Persyarikatan Muhammadiyah Nomor 153 tanggal 26 April 2007 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Tamiang, padahal atas tanah tersebut masih melekat hak sewa antara Penggugat Rekonvensi dengan H. Mahmud dan hak sewa yang tidak ada batas waktu berakhirnya atau dikenal dengan istilah "Tjeak Tea" kemudian setelah H. Mahmud meninggal seterusnya diurus oleh ahli warisnya atas tanah tersebut;
6. Bahwa dengan kelicikan Tergugat Rekonvensi/Pengurus Pimpinan Daerah Muhammadiyah memaksa klien kami untuk menandatangani hak

Halaman 9 dari 30 hal. Put. Nomor 588 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sewa baru antara Pengurus Daerah Muhammadiyah Aceh Tamiang-Aceh dengan klien kami;

7. Bahwa seiring waktu berjalan, Tergugat Rekonvensi/Pengurus Pimpinan Daerah Muhammadiyah mengusir dan menyuruh keluar Para Penggugat Rekonvensi dari atas tanah yang disewa tersebut, namun Penggugat Rekonvensi merasa keberatan dikarenakan Penggugat Rekonvensi masih berhak atas sewa tanah tersebut dan walaupun ahli waris mengalihkan hak atas tanah tersebut seharusnya hak prioritas ada pada penyewa tanah;
8. Bahwa seharusnya Tergugat Rekonvensi/Muhammadiyah sebagai perwakilan umat memperhatikan Penggugat Rekonvensi sebagai manusia yang mempunyai hak sewa atas tanah objek perkara sebagai satu-satunya sebagai tempat tinggal;
9. Bahwa setelah Penggugat Rekonvensi pelajari ternyata dengan kelicikan secara haram Tergugat Rekonvensi/Pengurus Muhammadiyah menguasai tanah objek perkara yang masih terdapat hak sewa tanpa adanya batas waktu, seharusnya Tergugat Rekonvensi/Pengurus Pimpinan Daerah Muhammadiyah berkelakuan yang dapat memberi contoh kepada umatnya;
10. Bahwa Penggugat Rekonvensi sudah menjelaskan kepada Tergugat Rekonvensi/Pengurus Pimpinan Daerah Muhammadiyah akan permasalahannya akan tetapi Tergugat Rekonvensi/Pengurus Pimpinan Daerah Muhammadiyah tidak mau tahu bahkan sewaktu mediasi yang diberikan oleh Hakim, Tergugat Rekonvensi Asli/Pengurus Pimpinan Daerah Muhammadiyah atas perintah Hakim Mediator, tidak mau datang;
11. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi minta Tergugat Rekonvensi/Pengurus/Pimpinan Pusat Muhammadiyah menanggapi permasalahan umat ini agar tidak melebar yang nantinya akan mempermalukan kita semua sebagai persekutuan umat Islam untuk itu Penggugat Rekonvensi minta Tergugat Rekonvensi/Pengurus/Pimpinan Pusat Muhammadiyah cepat-cepat mengambil langkah dengan mengambil alih permasalahan tersebut sebelum diketahui oleh badan-badan lain akan kelakuan Pengurus Pimpinan Daerah Muhammadiyah, untuk itu kami minta kepada Tergugat Rekonvensi selaku Pengurus/Pimpinan Pusat Muhammadiyah agar memberikan perlindungan kepada Penggugat Rekonvensi sebagai umat atas tindakan dan perlakuan Pengurus Pimpinan

Halaman 10 dari 30 hal. Put. Nomor 588 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah Muhammadiyah cq Pengurus Pimpinan Daerah Muhammadiyah Aceh Tamiang-Aceh;

12. Bahwa dengan adanya gangguan tersebut di atas yang diakui oleh Tergugat Rekonvensi sebagai orang yang berhak mendatangkan kerugian kepada Para Penggugat Rekonvensi, jelaslah bahwa hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dari Tergugat Konvensi karena Tergugat Rekonvensi mendatangkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi;
13. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut, maka sewajarnya apabila kepada Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi baik secara materiil maupun secara moril/imaterial;
14. Bahwa Tergugat Rekonvensi sebagai orang yang mendatangkan kerugian kepada Para Penggugat Rekonvensi yang berulang kali harus mengeluarkan biaya, sampai dengan adanya gugatan ini baik secara materiil berupa terganggunya pekerjaan dengan memanggil Para Penggugat Rekonvensi dan datang ke pejabat-pejabat yang berwenang untuk itu serta untuk biaya Pengacara dalam perkara ini, serta akibat ulah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, secara moril/imaterial berupa rasa malu yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi akibat adanya perkara ini, sehingga bila dirinci sebagai berikut:

A. Kerugian Materiil:

- Biaya pengganti akibat terganggunya pekerjaan dengan memanggil Para Penggugat Rekonvensi dan usaha Penggugat Rekonvensi untuk datang ke pejabat-pejabat yang berwenang untuk itu sebanyak:
 $5 \times \text{Rp}350.000,00 = \text{Rp}1.750.000,00$;
- Biaya-Biaya yang dikeluarkan oleh Para Penggugat Rekonvensi untuk menghadapi permasalahan ini, terutama untuk jasa/honor Pengacara sebesar $\text{Rp}30.000.000,00$ (tiga puluh juta rupiah);

Jumlah Biaya/Kerugian Materiil = $\text{Rp}1.750.000,00 + \text{Rp}30.000.000,00 = \text{Rp}31.750.000,00$ (tiga puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

B. Kerugian Moril/Imaterial:

- Bahwa dengan adanya gugatan dalam konvensi, Penggugat Rekonvensi merasa malu di Masyarakat, mengalami kerugian secara moril/imaterial dimana sangat tidak dapat diperkirakan nilainya, namun kira-kira dapat ditaksir sebesar $\text{Rp}100.000.000.000,00$

Halaman 11 dari 30 hal. Put. Nomor 588 K/Pdt/2017



(seratus miliar rupiah);

15. Bahwa Penggugat Rekonvensi kuatir apabila Tergugat Rekonvensi, lalai atau tidak memenuhi kewajiban hukum yang dibebankan oleh putusan Pengadilan oleh karenanya patut dan wajar apabila terhadap seluruh harta benda/harta kekayaan pribadi maupun harta benda/harta kekayaan milik Tergugat Rekonvensi yang ada maupun yang akan ada diletakkan sita jaminan, sehingga Tergugat Rekonvensi memenuhi kewajibannya tersebut, perincian harta benda/harta kekayaan Tergugat Rekonvensi akan disampaikan tersendiri;
16. Di samping itu mengingat bahwa Tergugat Rekonvensi adalah orang yang selalu lalai, tidak taat hukum, maka guna menjamin bahwa Tergugat Rekonvensi tidak akan lalai memenuhi kewajiban hukum yang dibebankan oleh putusan pengadilan, maka wajar, patut dan adil apabila kepada Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) per hari, terhitung sejak putusan perkara berkekuatan hukum tetap sampai dilaksanakannya kewajiban dimaksud oleh Tergugat Rekonvensi;
17. Bawah gugatan Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini sudah didukung dengan bukti-bukti, untuk menghindari permasalahan hukum yang lebih kusut lagi yang berlarut-larut dan sesuai dengan aturan yang berlaku cukup beralasan hukum perkara ini diberi dengan putusan serta merta yang dapat dijalankan terlebih dulu kendati ada perlawanan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Kuala Simpang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian materiil dan moril/imateriil, sebesar Rp100.031.750.000,00 (seratus miliar tiga puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), dalam jangka waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari sejak putusan ini dibacakan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sah dan berharga demi hukum hak sewa tanpa batas waktu antara Para Penggugat Rekonvensi dengan H. Mahmud ataupun dengan ahli warisnya;
- Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik atas nama Persyarikatan Muhammadiyah Nomor 153 tanggal 26 April 2007 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Tamiang;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas harta benda/harta kekayaan Tergugat Rekonvensi yang ada maupun yang akan ada;
- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini beralasan hukum diberi dengan putusan serta merta yang dapat dijalankan terlebih dulu kendati ada perlawanan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kuala Simpang telah memberikan Putusan Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Ksp., tanggal 30 Desember 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan objek sengketa yakni sebidang tanah yang terletak di Jalan Letjen S., Parman Kampung Kota Kuala Simpang, Kecamatan Kota Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Tamiang, Provinsi Aceh, seluas 1.854 m², dengan batas-batas Sebelah Utara berbatas dengan Masjid Raya Al-Furqan, Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Letjen S., Parman, Sebelah Timur berbatas dengan toko-toko dan rumah petak St. Jamilis Syahardin Yahya, Ali Akbar-Amir Sutan Bagindo, Sebelah Barat berbatas dengan tanah Negara adalah milik Penggugat;
4. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

Halaman 13 dari 30 hal. Put. Nomor 588 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari secara tanggung renteng setiap Para Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan, terhitung sejak putusan ini telah berkekuatan hukum tetap;

6. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.571.000,00 (satu juta lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII Putusan Pengadilan Negeri Kuala Simpang tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan Putusan Nomor 64/PDT/2016/PT BNA., tanggal 7 September 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII/Para Pembanding pada tanggal 27 Oktober 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 November 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 64/PDT/2016/PT BNA., *juncto* Nomor 1/Pdt.G/2015/PN Ksp., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kuala Simpang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 November 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 7 Desember 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Simpang pada tanggal 27 Desember 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam

Halaman 14 dari 30 hal. Put. Nomor 588 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Pengadilan Tinggi Aceh telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya, sebagaimana terlihat dalam keputusannya Nomor 64/Pdt/2016/PT BNA., tanggal 7 September 2016;
- Bahwa adapun kekeliruan dalam menerapkan hukum atau menerapkan hukum tidak sebagaimana mestinya oleh Pengadilan Tinggi Aceh dalam Putusan Majelis Hakim Perkara Nomor 64/Pdt/2016/PT BNA., tanggal 7 September 2016 tersebut adalah seperti uraian berikut di bawah ini:

Tentang Pertimbangan Hukumnya:

- 1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Aceh Nomor 64/Pdt/2016/PT BNA., tanggal 7 September 2016 telah salah dan keliru dalam putusannya tanpa membuat pertimbangan hukum yang tepat dengan mengambil alih begitu saja Putusan Pengadilan Negeri Kuala Simpang tanggal 30 Desember 2015 Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Ksp., serta apa alasan yang tidak membenarkan alasan-alasan memori banding Pemohon Kasasi, sebagaimana dalam pertimbangan hukum pada halaman 8 (delapan) alinea terakhir: "Menimbang bahwa, Pengadilan Tinggi Banda Aceh setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kuala Simpang tanggal 30 Desember 2015 Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Ksp., tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak dapat membenarkan alasan-alasan memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding/semula Para Tergugat, karena dalam perkara ini Majelis Hakim Tingkat Pertama di dalam pertimbangan hukumnya telah menguraikan dengan tepat dan benar dan telah pula mempertimbangkan fakta (bukti-bukti) yang diajukan kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Para Tergugat";
- Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Tingkat Banding tersebut tidak tepat, karena *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Kuala Simpang dalam perkara *a quo* menurut Pemohon Kasasi juga tidak mempertimbangkan secara lengkap, tepat dan benar dalam serta tidak memenuhi rasa

Halaman 15 dari 30 hal. Put. Nomor 588 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepatutan dan keadilan/tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dan melampaui kewenangannya yaitu:

I. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Majelis Hakim Mahkamah Aceh Perkara Nomor 64/PDT/2016/PT BNA., tanggal 7 September 2016 dalam putusannya yang tidak mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat, yaitu eksepsi tentang:
 1. Wewenang mengadili (kompetensi absolut);
 2. Gugatan tidak dapat diterima;
 3. Gugatan kabur (*obscuur libel*);
 4. Gugatan prematur;
2. Bahwa mengenai keberatan tentang wewenang mengadili (kompetensi absolut) sudah dipermasalahkan oleh Pemohon Kasasi sejak dari awal dalam perkara *a quo* dan sudah terbukti sesuai dengan fakta persidangan, disebabkan karena objek perkara masih menyangkut sengketa wakaf dan hak bagi waris yang seharusnya gugatan diajukan kepada Pengadilan Agama atau Mahkamah Syar'iyah Kuala Simpang sehingga sesuai dengan ketentuan, Pengadilan Negeri Kuala Simpang dalam perkara *a quo* haruslah menyatakan tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Bahwa eksepsi tentang ketidakabsahan Surat Kuasa Khusus, sudah terungkap di depan persidangan, bahwa Surat Kuasa Khusus yang diberikan kepada Kuasa Penggugat Konvensi/Termohon Kasasi tidak sah karena tidak memenuhi syarat formil Surat Kuasa Khusus yaitu Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Maret 2015 dari pada Persyarikatan Muhammadiyah yang sangat diragukan kebenarannya karena pada waktu Tergugat meminta kepada Kuasa Hukum Penggugat baik pada Mediator pada waktu mediasi maupun sebelum gugatan dibacakan pada Majelis Hakim untuk dapat menghadirkan Pemberi Kuasanya/ Penggugat Asli (Prinsipal), namun Kuasa Hukum Penggugat tidak dapat menghadirkan sampai perkara *a quo* diputus;
 - Bahwa juga tidak benar dan tidak pernah ada pada waktu pemeriksaan perkara *a quo*, Kuasa Hukum Penggugat/Termohon Kasasi sebagai Pengurus Perserikatan Muhammadiyah;
4. Bahwa mengenai eksepsi Pemohon Kasasi tentang gugatan kabur (*obscuur libelli*) dalam perkara *a quo* sudah terbukti dan sesuai fakta persidangan bahwa tanah objek perkara merupakan milik H. Mahmud dengan demikian yang seharusnya digugat atau turut digugat oleh Penggugat adalah H. Mahmud atau seluruh ahli warisnya sebagai pemilik

Halaman 16 dari 30 hal. Put. Nomor 588 K/Pdt/2017



tanah, orang-orang yang menempati tanah objek perkara milik H. Mahmud selain Para Pemohon Kasasi, hal ini terungkap bahwa pada waktu pemeriksaan setempat didapat selain Para Tergugat/Pemohon Kasasi ada juga orang lain yang menempati tanah objek sengketa yaitu Aciu, Jamilis, Suparto, Kaban, Syarial, Bu'yul dan Pak Naim, serta seharusnya yang digugat atau turut digugat juga Badan Pertanahan Nasional Aceh Tamiang serta pihak terkait yang menerbitkan sertifikat objek perkara;

5. Bahwa mengenai eksepsi Pemohon Kasasi tentang gugatan prematur dalam perkara *a quo* tersebut yang menyangkut mengenai sewa menyewa rumah, maka dengan demikian seharusnya Penggugat/Termohon Kasasi membawa hal ini terlebih dahulu Kepada Kantor Urusan Perumahan (KUP) dalam hal sewa-menyewa rumah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 49 tahun 1963, SEMA Nomor 5 Tahun 1964 dan 18 Tahun 1964 serta Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981;

II. Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Aceh Nomor 64/PDT/2016/PT BNA., tanggal 7 September 2016 telah salah dan keliru dalam putusannya tanpa membuat pertimbangan hukum yang tepat dengan mengambil alih begitu saja Putusan Pengadilan Negeri Kuala Simpang tanggal 30 Desember 2015 dalam Perkara Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Ksp., menurut Pemohon Kasasi baik Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Aceh maupun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Simpang salah menilai apa yang menjadi akar permasalahan yaitu tentang objek sengketa;
2. Bahwa mengenai objek perkara *a quo* tersebut adalah masih melekat hak sewa tanpa batas waktu antara pemilik atas tanah H. Mahmud dengan Pemohon Kasasi sebagai Penyewa, dimana Pemohon Kasasi mendirikan bangunan di atas tanah tersebut atau lebih dikenal dengan istilah Tjeak Tea sebagaimana bukti Pemohon Kasasi T-dk/dr-1A, T-dk/dr-1B, T-dk/dr-1C, T-dk/dr-1D, T-dk/dr-3, sedangkan perubahan/peralihan hak tersebut tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi;
3. Bahwa Penggugat/Termohon Kasasi tidak menjelaskan secara jelas dan rinci dari mana mendapat tanah objek perkara sehingga lahir dan terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Persyarikatan Muhammadiyah Nomor 153 tanggal 26 April 2007 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Tamiang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sedangkan Bukti P.7 Termohon Kasasi dengan judul Surat Penyerahan Wakaf Tanah Pusaka Peninggalan Haji Mahmud Kepada Persekutuan Muhammadiyah Cabang Kuala Simpang, berupa Surat Penyerahan Wakaf bersifat di bawah tangan bukannya akta autentik dan perlu pembuktian akan orang-orang yang tertera di dalamnya, akan tetapi Penggugat tidak pernah menghadirkan orang-orang tersebut apakah benar orang tersebut mewakafkan objek perkara kepada Penggugat dan bukannya demikian halnya tata cara perwakafan hak milik, akan tetapi adanya suatu Akta Ikrar Wakaf yang dibuat dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf atau PPAIW dan sebelum diwakafkan objek wakaf harus bersih tidak ada sengketa di atasnya kalau tidak wakaf menjadi batal demi hukum;
5. Bahwa di samping itu Sertifikat Hak Milik atas nama Persyarikatan Muhammadiyah Nomor 153 tanggal 26 April 2007 atas tanah seluas 1.854 m², kenyataannya sangat bertolak belakang dengan alat bukti Penggugat yang bertanda P.7 yang luasnya 1.278 m², juga saksi yang dihadirkan Penggugat Konvensi/Terbanding menyebutkan berbeda mengenai batas, seperti saksi Aliandi Bin Ali Akbar, saksi Yusra Bin Sabirin yang menyebutkan batas-batasnya adalah Sebelah Utara berbatas dengan Masjid Raya Al-Furqan, Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Letjen. S. Parman, Sebelah Timur berbatas dengan toko-toko dan rumah petak St. Jamilis Syahardin Yahya, Ali Akbar-Amir Sutan Bagindo, Sebelah Barat berbatas dengan tanah negara, padahal kenyataannya didapat pada waktu pemeriksaan setempat batas sebelah utara juga berbatas dengan rumah orang lain yaitu Milik Jamilis, milik Suparto, milik Kaban, milik Syarial, milik Buk Yul, milik Pak Na'im;
6. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Aceh Nomor 64/PDT/2016/PT BNA., tanggal 7 September 2016 juga telah salah dan keliru dalam putusannya tanpa membuat pertimbangan hukum yang tepat dengan mengambil alih begitu saja Putusan Pengadilan Negeri Kuala Simpang tanggal 30 Desember 2015 dalam Perkara Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Ksp., mengenai alat bukti Termohon Kasasi PK-3/TR-3, PK-4/TR-4 dan PK-5/TR-5 tentang pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Simpang yang menyatakan adanya iktikad baik dari beberapa Tergugat dan sikap mengakui secara tidak langsung objek sengketa adalah milik Termohon Kasasi, pertimbangan seperti ini tidak dapat dibuktikan, karena berupa suatu tulisan belum diakui kebenarannya, baik siapa yang membuatnya

Halaman 18 dari 30 hal. Put. Nomor 588 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



apakah benar cara pembuatannya, lagi pula tidak ada hubungannya dengan Pemohon Kasasi dan seharusnya nama-nama pada alat bukti tersebut harus dihadirkan di depan persidangan;

7. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Aceh Nomor 64/PDT/2016/PT BNA., tanggal 7 September 2016 juga telah salah dan keliru dalam putusannya tanpa membuat pertimbangan hukum yang tepat dengan mengambil alih begitu saja Putusan Pengadilan Negeri Kuala Simpang tanggal 30 Desember 2015 dalam Perkara Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Ksp., mengenai alat bukti Termohon Kasasi PK-1/TR-1, pertimbangan alat bukti ini menurut Pemohon Kasasi sangat menyesatkan karena alat bukti PK-1/TR-1 ini sudah Pemohon Kasasi sangkal dengan alat bukti Pemohon Kasasi yang diberi tanda T-dk/dr-3 dan didukung oleh T-dk/dr-1A, T-dk/dr-1B, T-dk/dr-1C, T-dk/dr-1D;
8. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Aceh Nomor 64/PDT/2016/PT BNA., tanggal 7 September 2016 juga telah salah dan keliru dalam putusannya tanpa membuat pertimbangan hukum yang tepat dengan mengambil alih begitu saja Putusan Pengadilan Negeri Kuala Simpang tanggal 30 Desember 2015 dalam Perkara Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Ksp., mengenai alat bukti Pemohon Kasasi tentang mengenai alat bukti T-dk/dr-2A, T-dk/dr-2B, T-dk/dr-3 tentang hak menguasai dan menempati dengan alas hak yaitu perjanjian sewa menyewa yang dimiliki Pemohon Kasasi, yang berpendapat bahwa perjanjian sewa menyewa bukanlah alas hak mutlak untuk seseorang secara terus menerus dapat menguasai dan menempati suatu lahan, terlebih lagi perjanjian sewa menyewa telah putus sejak Termohon Kasasi menyatakan membutuhkan lahan tersebut dan telah memberikan peringatan kepada Pemohon Kasasi untuk mengosongkan objek sengketa;
9. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Aceh Nomor 64/PDT/2016/PT BNA., tanggal 7 September 2016 juga telah salah dan keliru dalam putusannya tanpa membuat pertimbangan hukum yang tepat dengan mengambil alih begitu saja Putusan Pengadilan Negeri Kuala Simpang tanggal 30 Desember 2015 dalam Perkara Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Ksp., mengenai alat bukti Pemohon Kasasi mengenai alat bukti T-dk/P-dr-3, yang mengaitkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3280 K/PDT/1995, yang kaedah hukumnya sewa menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya



Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992, dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 tahun sejak berlakunya undang-undang tersebut, juga Majelis Hakim mengaitkan dengan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 (PP Nomor 44/1994) menyatakan: (1). Penghunian rumah dengan cara sewa menyewa didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa, (2). Pejanjian tertulis sebagaimana dimaksud ayat (1) sekurang-kurangnya mencatumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu dan harga sewa, sehingga Majelis berkesimpulan bahwa karena salah satu syarat sah perjanjian ialah "*causa* yang halal", tidak terpenuhinya yaitu tentang pencantuman jangka waktu sewa maupun tiadanya "objek yang spesifik" sebagai unsur objektif syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara, konsekuensi hukumnya perjanjian demikian menjadi batal demi hukum (*null and void*);

10. Bahwa pertimbangan yang seperti tersebut di atas menurut Pemohon Kasasi tidak tepat jika dikaji hal yang menjadi perkara jika dihubungkan dengan alat-alat bukti yang ada maka perkara yang sebenarnya adalah merupakan hak sewa tanpa batas waktu atas tanah yaitu milik H. Mahmud yang disewa Pemohon Kasasi untuk mendirikan bangunan di atasnya atau lebih dikenal dengan istilah Tjeak Tea, bukannya hak sewa menyewa atas rumah, hal ini sudah terungkap dengan alat bukti Pemohon Kasasi yang diberi tanda T-dk/dr-3 dan didukung oleh T-dk/dr-1A, T-dk/dr-1B, T-dk/dr-1C, T-dk/dr-1D;
11. Bahwa menurut Pemohon Kasasi hak sewa tanpa batas waktu atas tanah milik, yang disewa Pemohon Kasasi untuk mendirikan bangunan di atasnya atau lebih dikenal dengan istilah Tjeak Tea, masih hidup dan diakui di dalam masyarakat sebagai suatu perjanjian "*causa* yang halal", maka memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPerdara serta memenuhi Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan "Persetujuan yang dibuat oleh para pihak merupakan undang-undang bagi yang membuatnya";
12. Bahwa jadi dengan demikian alas hak menguasai dan menempati atas objek sengketa yaitu hak yaitu perjanjian sewa menyewa yang dimiliki Pemohon Kasasi tanpa batas waktu atas tanah milik H. Mahmud untuk mendirikan bangunan di atasnya atau lebih dikenal dengan istilah Tjeak Tea sah menurut hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 huruf (e) *juncto* Pasal 44 Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), oleh karena belum ada Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang hak sewa ini,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka oleh karenanya ketentuan berlaku kepada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyebutkan "Persetujuan yang dibuat oleh para pihak merupakan undang-undang bagi yang membuatnya", dan seharusnya kalau objek hak sewa atas tanah tersebut mau dialihkan pemilik tanah yaitu H. Mahmud atau ahli warisnya harus membicarakannya terlebih dahulu kepada penyewa;

III. Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Aceh Nomor 64/PDT/2016/PT BNA., tanggal 7 September 2016 telah salah dan keliru dalam putusannya tanpa membuat pertimbangan hukum yang tepat dengan mengambil alih begitu saja Putusan Pengadilan Negeri Kuala Simpang tanggal 30 Desember 2015 dalam Perkara Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Ksp., menurut Pemohon Kasasi baik Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Aceh maupun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Simpang salah menilai tentang bukti Termohon Kasasi berupa (PK-1/TR-1, sampai PK-7/TR-7), bahwa pertimbangan seperti ini menurut Pemohon Kasasi salah dan sangat keliru dan juga tidak ada dasarnya menyimpulkan tentang surat yang ditandatangani oleh Marjuli tanggal 30 Oktober 2014, tentang surat yang dibuat dan ditandatangani oleh Fudia Tjiam alias Ahok dan tentang surat yang dibuat dan ditandatangani oleh Ermon Fernandes tanggal 8 November 2014, dihubungkan dengan PK-1/TR-1 tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 153 yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Timur tanggal 26 April 2007 dikaitkan dengan bukti PK-2/TR-2 tentang Surat Nomor 02/III.0/K/2012 yang dikeluarkan oleh Majelis Wakaf dan kehartabendaan Pimpinan Daerah Muhammadiyah Aceh Tamiang tanggal 24 Juli 2012 dan PK-7/TR-7 tentang Surat Penyerahan Wakaf Tanah Pusaka Peninggalan Almarhum H. Mahmud Kepala Perserikatan Muhammadiyah Cabang Kuala Simpang, Kabupaten Aceh Timur, tanggal 5 Desember 1984, didukung dengan keterangan Saksi 1. Aliandi Bin Ali Akbar, 2. Yusra Tabirin, yang pada pokoknya menerangkan Termohon Kasasi adalah pemilik sah objek sengketa, mengenai hal ini menurut Pemohon Kasasi hal tersebut di atas tidak membuktikan apa-apa mengenai alat bukti surat PK-3/TR-3, PK-4/TR-4 dan PK-5/TR-5, karena berupa suatu tulisan yang belum diakui kebenarannya, baik siapa yang membuatnya apakah benar cara pembuatannya, apa hubungannya dengan Pemohon Kasasi, juga apa hubungannya dengan bangunan

Halaman 21 dari 30 hal. Put. Nomor 588 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apakah dari awal memang benar sebagai pemilik bangunan tersebut, seharusnya nama-nama pada alat bukti tersebut dihadirkan di depan persidangan biar jelas kedudukannya;

2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Aceh Nomor 64/PDT/2016/PT BNA., tanggal 7 September 2016 telah salah dan keliru dalam putusannya tanpa membuat pertimbangan hukum yang tepat dengan mengambil alih begitu saja Putusan Pengadilan Negeri Kuala Simpang tanggal 30 Desember 2015 dalam Perkara Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Ksp., menurut Pemohon Kasasi baik Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Aceh maupun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Simpang salah menilai bukti P-2/TR-2 karena nilainya sama dengan bukti surat PK-3/TR-3, PK-4/TR-4 dan PK-5/TR-5 karena berupa suatu tulisan yang belum diakui kebenarannya yang dibuat oleh Penggugat sendiri;
3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Aceh Nomor 64/PDT/2016/PT BNA., tanggal 7 September 2016 telah salah dan keliru dalam putusannya tanpa membuat pertimbangan hukum yang tepat dengan mengambil alih begitu saja Putusan Pengadilan Negeri Kuala Simpang tanggal 30 Desember 2015 dalam Perkara Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Ksp., menurut Pemohon Kasasi baik Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Aceh maupun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Simpang salah menilai Bukti P.7 dengan judul Surat Penyerahan Wakaf Tanah Pusaka Peninggalan Haji Mahmud Kepada Persekutuan Muhammadiyah Cabang Kuala Simpang, berupa Surat Penyerahan Wakaf bersifat di bawah tangan bukannya akta autentik;

Bahwa menurut Pemohon Kasasi alat bukti tersebut perlu pembuktian akan orang-orang yang tertera di dalamnya, akan tetapi Penggugat tidak pernah menghadirkan orang-orang tersebut apakah benar orang tersebut mewakafkan objek perkara kepada Penggugat dan bukannya demikian halnya tata cara perwakafan hak milik, akan tetapi adanya suatu Akta Ikrar Wakaf yang dibuat dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf atau PPAIW dan sebelum diwakafkan objek wakaf harus bersih tidak ada sengketa di atasnya kalau tidak wakaf menjadi batal demi hukum, di samping itu Sertifikat Hak Milik atas nama Persyarikatan Muhammadiyah Nomor 153 tanggal 26 April 2007 atas tanah seluas 1.854 m², kenyataannya sangat bertolak belakang dengan alat bukti Penggugat yang bertanda P.7 yang luasnya 1.278 m², bahwa mengenai keterangan saksi

Halaman 22 dari 30 hal. Put. Nomor 588 K/Pdt/2017

Disclaimer

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

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

Halaman 22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aliandi bin Ali Akbar, Yusra Tabirin, sangat mendukung tentang gugatan rekonvensi dari Pemohon Kasasi, yang menyebutkan batas-batas objek perkara adalah: Sebelah Utara berbatas dengan Masjid Raya Al-Furqan, Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Letjen. S. Parman, Sebelah Timur berbatas dengan toko-toko dan rumah petak St. Jamilis Syahardin Yahya, Ali Akbar-Amir Sutan Bagindo, Sebelah Barat berbatas dengan tanah negara, hal ini sesuai dengan kenyataan waktu Pemeriksaan setempat batas sebelah utara juga berbatas dengan rumah orang lain yaitu milik Jamilis, milik Suparto, milik Kaban, milik Syarial, milik buk yul, milik Pak Na'im, yang tidak turut digugat;

4. - Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Aceh Nomor 64/PDT/2016/PT BNA., tanggal 7 September 2016 telah salah dan keliru dalam putusannya tanpa membuat pertimbangan hukum yang tepat dengan mengambil alih begitu saja Putusan Pengadilan Negeri Kuala Simpang tanggal 30 Desember 2015 dalam Perkara Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Ksp., menurut Pemohon Kasasi baik Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Aceh maupun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Simpang salah menilai tentang apa yang menjadi akar permasalahan, sebagaimana alat bukti Pemohon Kasasi yaitu T-dk/dr -3 dan dengan didukung oleh T-dk/dr-1A, T-dk/dr-1B, T-dk/dr-1C, T-dk/dr-1D;
- Bahwa objek perkara tersebut adalah masih melekat hak sewa tanpa batas waktu antara pemilik atas tanah H. Mahmud dengan Pemohon Kasasi sebagai Penyewa untuk mendirikan bangunan di atasnya atau lebih dikenal dengan istilah Tjeak Tea, sedangkan perubahan/ Peralihan hak tanpa sepengetahuan Pemohon Kasasi;
- Bahwa Termohon Kasasi tidak menjelaskan secara jelas dan rinci dari mana mendapat tanah objek perkara sehingga lahir dan terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Persyarikatan Muhammadiyah Nomor 153 tanggal 26 April 2007 yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Tamiang;
- Bahwa sedangkan Bukti P.7 Termohon Kasasi dengan judul Surat Penyerahan Wakaf Tanah Pusaka Peninggalan Haji Mahmud Kepada Persekutuan Muhammadiyah Cabang Kuala Simpang, berupa Surat Penyerahan Wakaf bersifat di bawah tangan bukannya akta autentik, mengenai hal tersebut Termohon Kasasi

Halaman 23 dari 30 hal. Put. Nomor 588 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus membuktikan akan orang-orang yang tertera di dalamnya, akan tetapi Termohon Kasasi tidak pernah menghadirkan orang-orang tersebut apakah benar orang tersebut mewakafkan objek perkara kepada Termohon Kasasi dan seharusnya bukan demikian cara perwakilan hak milik, akan tetapi adanya suatu Akta Ikrar Wakaf yang dibuat dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf atau PPAIW dan sebelum diwakafkan objek wakaf harus bersih tidak ada sengketa di atasnya kalau tidak wakaf menjadi batal demi hukum;

- Bahwa di samping itu bukti Termohon Kasasi yang bertanda PK-1/TR-1 atas tanah seluas 1.854 m², kenyataannya sangat bertolak belakang dengan alat bukti Penggugat yang bertanda P.7 yang luasnya tanahnya tersebut 1.278 m², dan menurut Pemohon Kasasi mungkin objek perkara yang dimaksud Termohon Kasasi ada di tempat lain dan bukannya objek perkara dalam perkara ini;
- 5. - Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Aceh Nomor 64/PDT/2016/PT BNA., tanggal 7 September 2016 telah salah dan keliru dalam putusannya tanpa membuat pertimbangan hukum yang tepat dengan mengambil alih begitu saja Putusan Pengadilan Negeri Kuala Simpang tanggal 30 Desember 2015 dalam Perkara Nomor 01/Pdt.G/2015/PN Ksp., menurut Pemohon Kasasi baik Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Aceh maupun Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Simpang salah menilai alat bukti Pemohon Kasasi yaitu yang bertanda T-dk/dr-2A, T-dk/dr-2B, T-dk/dr-3 mengenai hak menguasai dan menempati dengan alas hak yaitu perjanjian sewa menyewa yang dimiliki Para Pemohon Kasasi yang berpendapat bahwa perjanjian sewa menyewa bukanlah alas hak mutlak untuk seseorang secara terus menerus dapat menguasai dan menempati suatu lahan, terlebih lagi perjanjian sewa menyewa telah putus sejak Termohon Kasasi menyatakan membutuhkan lahan tersebut dan telah memberikan peringatan kepada Pemohon Kasasi untuk mengosongkan objek sengketa;
- Bahwa mengenai alat bukti Pemohon Kasasi mengenai alat bukti T-dk/P-dr-3, yang mengaitkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3280 K/PDT/1995, yang kaedah hukumnya sewa menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian

Halaman 24 dari 30 hal. Put. Nomor 588 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992, dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 Tahun sejak berlakunya undang-undang tersebut, juga Majelis Hakim mengaitkan dengan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 (PP Nomor 44/1994) menyatakan: (1). Penghunian rumah dengan cara sewa menyewa didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa, (2). Pejanjian tertulis sebagaimana dimaksud ayat (1) sekurang-kurangnya mencatumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu dan harga sewa, sehingga Majelis berkesimpulan bahwa karena salah satu syarat sah perjanjian ialah "causa yang halal", tidak terpenuhinya yaitu tentang pencantuman jangka waktu sewa maupun tiadanya "objek yang spesifik" sebagai unsur objektif syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPdata, konsekuensi hukumnya perjanjian demikian menjadi batal demi hukum (*null and void*);

- Bahwa pertimbangan yang seperti tersebut di atas menurut Pemohon Kasasi tidak tepat jika dikaji hal yang menjadi perkara jika dihubungkan dengan alat-alat bukti yang ada maka perkara yang sebenarnya adalah merupakan hak sewa tanpa batas waktu atas tanah yaitu milik H. Mahmud yang disewa Pemohon Kasasi untuk mendirikan bangunan di atasnya atau lebih dikenal dengan istilah Tjeak Tea, bukannya hak sewa menyewa atas rumah, hal ini sudah terungkap dengan alat bukti Pemohon Kasasi yang diberi tanda T-dk/dr-3 dan didukung oleh T-dk/dr-1A, T-dk/dr-1B, T-dk/dr-1C, T-dk/dr-1D;
- Bahwa menurut Pemohon Kasasi hak sewa tanpa batas waktu atas tanah milik, yang disewa Pemohon Kasasi untuk mendirikan bangunan di atasnya atau lebih dikenal dengan istilah Tjeak Tea, masih hidup dan diakui di dalam masyarakat sebagai suatu perjanjian "causa yang halal", maka memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPdata serta memenuhi Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menyebutkan "Persetujuan yang dibuat oleh para pihak merupakan undang-undang bagi yang membuatnya";
- Bahwa jadi dengan demikian alas hak menguasai dan menempati atas objek sengketa yaitu hak yaitu perjanjian sewa menyewa yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimiliki Pemohon Kasasi tanpa batas waktu atas tanah milik H. Mahmud untuk mendirikan bangunan di atasnya atau lebih dikenal dengan istilah Tjeak Tea sah menurut hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 huruf (e) *juncto* Pasal 44 Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), oleh karena belum ada peraturan pemerintah yang mengatur tentang hak sewa ini, maka oleh karenanya ketentuan berlaku kepada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan “Persetujuan yang dibuat oleh para pihak merupakan undang-undang bagi yang membuatnya”, dan seharusnya kalau objek hak sewa atas tanah tersebut mau dialihkan pemilik tanah yaitu H. Mahmud atau ahli warisnya harus membicarakan terlebih dahulu kepada penyewa;

2. Bahwa Majelis Hakim Mahkamah Aceh Nomor 64/PDT/2016/PT BNA., tanggal 7 September 2016 dalam putusannya tidak membuat pertimbangan hukum yang jelas dengan menyatakan memori banding yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, sebagaimana dalam pertimbangan hukum pada halaman 9 (sembilan) alenia ketiga;

“Menimbang bahwa, setelah membaca memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding/semula Para Tergugat dan kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding/semula Penggugat ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan, maka pengadilan tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding”;

- Bahwa pertimbangan Hukum Majelis Tingkat Banding tersebut tidak tepat, karena Pengadilan Negeri Kuala Simpang dalam perkara *a quo* menurut Pemohon Kasasi juga tidak mempertimbangkan secara lengkap, tepat dan benar dalam serta tidak memenuhi rasa kepatutan dan keadilan/tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dan melampau kewenangannya;
- Bahwa pertimbangan Hukum Majelis Tingkat Banding tidak menyebutkan alasan apa sehingga membuat pertimbangan hukum yang membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama dan dengan

Halaman 26 dari 30 hal. Put. Nomor 588 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan apa menyebutkan pertimbangan-pertimbangan Hukum Pengadilan Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan tingkat banding;

- Bahwa menurut Pemohon Kasasi alasan diajukan kasasi karena ada hal-hal yang baru, dimana pada putusan tingkat pertama banyak hal yang tidak dipertimbangkan yang disebabkan Hakim Tingkat Pertama salah mengartikan yang menjadi pokok permasalahan yaitu perkara yang sebenarnya adalah merupakan hak sewa tanpa batas waktu atas tanah yaitu milik H. Mahmud yang disewa Pemohon Kasasi untuk mendirikan bangunan di atasnya atau lebih dikenal dengan istilah Tjeak Tea, bukannya hak sewa menyewa atas rumah, sebagaimana diatur dalam Pasal 16 huruf (e) *juncto* Pasal 44 Undang Undang Pokok Agraria (UUPA);
- Bahwa menurut Pemohon Kasasi Hakim Tingkat Pertama tidak dapat menemukan hukumnya tentang hal tersebut yaitu tentang sewa menyewa tanah milik yang diatur oleh undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 16 huruf (e) *juncto* Pasal 44 Undang Undang Pokok Agraria (UUPA), sehingga Hakim Tingkat Pertama tidak membuat pertimbangan hukum yang benar;

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

Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Simpang tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan:

- Bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 153 tanggal 26 April 2007 yang digunakan untuk mendirikan sekolah;
- Bahwa Para Tergugat tidak memiliki alas hak yang kuat terhadap objek sengketa dan telah beberapa kali diberi peringatan untuk mengosongkan objek sengketa oleh Penggugat akan tetapi Para Tergugat tidak juga meninggalkan objek sengketa;
- Bahwa Para Tergugat dahulu menyewa kepada H. Mahmud, kemudian tidak membayar sewa lagi sehingga tidak berhak atas tanah objek sengketa, dengan demikian Para Tergugat menguasai tanah tersebut tanpa hak dan tidak berdasarkan hukum;

Halaman 27 dari 30 hal. Put. Nomor 588 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 ayat 1 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan dan undang-undang lain yang bersangkutan;

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: Effendi, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, 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 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 kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. EFFENDI, 2. HARTANTO TAN alias AMIN, 3. HENDRAWATY, 4. ALI LEO alias BUYUNG PONGAH, 5. EFRIZAL alias UJANG, 6. MOK HAI GO dan 7. HARTONO MURINI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VIII/Para Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 28 dari 30 hal. Put. Nomor 588 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 19 Juli 2017, oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Selviana Purba, S.H., LL.M., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Selviana Purba, S.H., LL.M.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG RI

a/n. PANITERA

PANITERA MUDA PERDATA

Halaman 29 dari 30 hal. Put. Nomor 588 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Dr. PRIM HARYADI, SH., MH.

Nip. 19630325 198803 1 001

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)