



**PUTUSAN**

Nomor 2410 K/Pdt/2017

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**NASRUN**, bertempat tinggal di Desa Kemili, Jalan Sengeda Nomor 79, Dusun Jalan Lintang, Kecamatan Bebesen, Kabupaten Aceh Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wiwid Nurcahyadi, S.H.,M.H. Advokat pada kantor Hukum WNP, berkantor di Gedung AKA 7<sup>th</sup> floor, Jalan Bangka Raya Nomor 2 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Maret 2017;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat /Pembanding;

**L a w a n**

**HANAFIAH R.**, bertempat tinggal di Kampung Kute Tanyung, Kecamatan Bukit, Kabupaten Bener Meriah, dalam hal ini memberikan kuasa kepada. Hj. Hamidah, S.H.,M.H., Advokat/ Penasihat Hukum, berkantor di Jalan Asir-asir Nomor 1, Kecamatan Lut Tawar, Kabupaten Aceh Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

**D a n**

- 1. RAHARDIAN**, bertempat tinggal di Jalan Sengeda, Dusun Mampak, Desa Lot Kala, Kecamatan Kebayakan, Kabupaten Aceh Tengah;
- 2. FITRIDA RAHMAYANI**, bertempat tinggal di Jalan Sengeda, Dusun Mampak, Desa Lot Kala, Kecamatan Kebayakan, Kabupaten Aceh Tengah;
- 3. ROMANI**, bertempat tinggal di Jalan Sengeda, Dusun Mampak, Desa Lot Kala, Kecamatan Kebayakan, Kabupaten Aceh Tengah;
- 4. dr. MUNADI**, bertempat tinggal di Kampung Mekar Ayu, Kecamatan Timang Gajah, Kabupaten Bener Meriah;

Halaman 1 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 K/Pdt/2017



5. **CENDRI NAFIS MARIESTHA**, PPAT/Notaris, beralamat di Jalan Yos Sudarso Nomor 2, Kecamatan Bebesen, Kabupaten Aceh Tengah;

6. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN ACEH TENGAH**, beralamat di Jalan Rumah Sakit Datu Beru, Kecamatan Kebayakan, Kabupaten Aceh Tengah,

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah kosong terletak di Dusun Mampak Kampung Lot Kala Kecamatan Kebayakan, Kabupaten Aceh Tengah, seluas 3.950 m<sup>2</sup> (tiga ribu sembilan ratus lima puluh meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 29 an Hanafiah R diterbitkan pada tanggal 19 Juli 2001 yang batas-batasnya sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Iman sekarang Rahman dan jalan menasah;
- Sebelah timur berbatasan dengan tanah Isur;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Cutani;
- Sebelah barat berbatasan sekarang dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 102 tahun 2008, Sertifikat Hak Milik Nomor 143 tahun 2010, Sertifikat Hak Milik 144 tahun 2010, Jalan Kebayakan dan tanah wakaf Muhammadiyah;

2. Bahwa tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 29 tahun 2001 berasal dari hak waris dari orang tua Penggugat sebagai mana surat tertanggal 02 Februari 2001 dalam keadaan kosong. Pada tahun 2007 Tergugat datang menawarkan untuk membangun rumah toko diatas tanah milik Sertifikat Nomor 29 Tahun 2001 dimana Penggugat dan Tergugat telah sepakat membuat perjanjian bagi bangun Nomor 77 tanggal 27 Desember 2007, Penggugat sebagai pemberi pekerja dan Tergugat sebagai pelaksana pekerjaan;

3. Bahwa Penggugat selaku pihak pertama memberi pekerjaan untuk membangun rumah toko kepada Tergugat di atas hak milik Penggugat. Pada



sebagian tanah seluas 1228 m<sup>2</sup> dan mendirikan bangunan di atasnya seluas 1.088 m<sup>2</sup> (17 pintu ruko) dengan Batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Iman sekarang Rahman dan jalan menasah;
- Sebelah timur berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 29 tahun 2001;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 29 tahun 2001;
- Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Kebayakan/Tanah wakaf Muhammadiyah sekarang tanah Rahman;

4. Hal-hal yang disepakati:

- Membangun 17 ( tujuh belas) unit rumah toko diatas sebagian tanah milik pihak Penggugat;
- Biaya bahan bangunan, biaya pembuatan gambar rencana pengurusan surat izin mendirikan bangunan untuk pendirian rumah toko tempat tinggal tersebut dan bahan-bahan lainnya agar ditanggung oleh Pihak Tergugat;
- Ongkos pemisahan dan pembagian tanah tersebut berikut biaya pembuatan Akta pejabat pembuat akta tanah antara pihak Penggugat dan pihak Tergugat ditanggung oleh pihak Tergugat, sedangkan biaya sertifikat untuk masing-masing bagian akan di tanggung oleh masing- masing pihak;
- Bahwa bentuk bangunan pendirian bangunan rumah toko tersebut adalah dengan memakai syarat- syarat dan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Bangunan rumah tersebut sama dan serupa bentuk dan kualitasnya begitu pula tanah tapak dan perkarangan Ruko. Luas bangunan Ruko yakni 4 m x 16 m (empat meter kali enam belas meter) sedangkan Luas tanah masing- masing Rumah Toko berukuran 4 X 26 m<sup>2</sup> (empat kali dua puluh enam meter persegi);
  - b. Bangunan rumah tersebut 2 (dua) Lantai diperbuat dari beton, dengan 2 (dua) kali pengecoran di tambah 1 (satu) lantai dasar, lengkap dengan penerangan Listrik dan air Leading, lantai dek dipasang ubin sisika sedangkan lantai 2 (dua) dan dasar di cor kemudian dihaluskan;
  - c. Setiap lantai dilengkapi dengan kamar mandi lengkap dengan Water Closet (WC) dengan lantainya terbuat dari semen halus;
  - d. Pintu depan terbuat dari besi Plat, pintu belakang dan jendela terbuat dari kayu tidak memakai jerjak / besi pengaman;
  - e. Tangga tidak memakai pagar besi kacuwali jemuran memakai pagar beton;

Halaman 3 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 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)



- f. Setiap lantai memakai 1 (satu) buah sekat beton;
  - g. Besi beton yang dipakai untuk tapak 12 mm, tiang dan ring balok 8 (delapan) buah, begel 6 mm, lantai, besi 8 mm;
  - h. Bangunan bagian Luar dicat penuh dengan memakai cat yang berkuwalitas baik, sedangkan bagian dalam dicat dasar;
5. Bahwa pihak Tergugat pada tahun 2008 meminta kepada Penggugat untuk dilakukan pemisahan sertifikat hak milik untuk 1 pintu hak bersama yaitu berupa sertifikat hak milik nomor 102 tertanggal 12 September 2008 yang telah dijual kepada Dr. Munadi (Turut Tergugat IV) seharga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta) dan telah diserahkan dp kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000,00 (Seratus juta) sedangkan sisa Rp100.000.0. (seratus juta) lagi bagian Penggugat belum diserahkan sampai sekarang meskipun harga jual bangunan hak bersama tersebut telah lunas dibayar pada 28 September 2009;
6. Bahwa pada tahun 2010 Tergugat memohon diadakan pemisahan Sertifikat Hak Milik Nomor 143 tahun 2010 seluas 500 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor 144 seluas 200 m<sup>2</sup> dengan alasan Tergugat tidak memiliki uang untuk membangun Ruko. Ada musyawarah diantara kedua belah pihak untuk menerbitkan sejumlah 2 akta hibah yaitu:
- Akta Hibah Nomor 526.HB/2010 tertanggal 1 Juni 2010 seluas 200 m<sup>2</sup> yang menjadi dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 144 dengan batasnya sebagai berikut:
- Sebelah utara berbatasan dengan Bangunan bagian Penggugat;
  - Sebelah timur berbatasan dengan sertifikat hak milik nomor 29 tahun 2001;
  - Sebelah selatan berbatasan dengan Bangunan Ruko bagian hak bersama (Sertifikat Hak Milik Nomor 102 tahun 2008 Turut Tergugat IV);
  - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Kebayakan;
- Akta Hibah Nomor 527.HB/2010 tertanggal 1 Juni 2010 seluas 500 m<sup>2</sup> yang sebagai dasar Sertifikat Nomor 143 tahun 2010 dengan batasnya sebagai berikut:
- Sebelah utara berbatasan dengan Bangunan Ruko bagian hak bersama (Sertifikat Hak Milik Nomor 102 tun 2008 Turut Tergugat IV);
  - Sebelah timur berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 29 tahun 2001
  - Sebelah selatan berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 29 tahun 2001;
  - Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Kebayakan;
7. Tentang perjanjian

Halaman 4 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 K/Pdt/2017



Dari bangunan yang didirikan oleh pihak Tergugat tersebut pihak Penggugat memperoleh 7 (tujuh) pintu bagian utara dengan luas tanah yang dipergunakan seluas 728 m<sup>2</sup> dan luas bangunan di atasnya seluas 448 m<sup>2</sup>, Bahwa Penggugat menguasai 1 pintu pada tahun 2010 yang batasnya sebagai berikut:

- Sebelah utara pada tahun 2010 berbatasan dengan tanah kosong sertifikat hak milik nomor 29 tahun 2001 sekarang bagian bagian Penggugat;
- Sebelah timur berbatasan dengan Sertifikat Hak milik Nomor 29 tahun 2001;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Sertifikat Hak milik Nomor 144 tahun 2010;
- Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Kebayakan;

8. Bahwa setelah perjanjian berakhir dalam jangka waktu 60 (enam puluh) bulan pihak Tergugat tidak atau belum juga menyelesaikan ketujuh bangunan ruko bahagian pihak Penggugat tersebut, maka pihak Penggugat berhak menyuruh mengalihkan perjanjian ini kepada pihak lain untuk menyelesaikan bangunan tersebut dengan memperhitungkan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak Tergugat kecuali biaya surat keterlambatan hanya dapat diterima apabila disebabkan oleh hal-hal yang diluar jangkauan pihak Tergugat seperti bencana alam ataupun Mogok sehingga tidak tersedianya bahan-bahan material berupa semen besi dan lain-lain, maka pihak Tergugat dapat membicarakan kembali hal tersebut kepada pihak Penggugat secara musyawarah;

9. Bahwa dari tanggal 01 Januari 2008 s/d 31 Desember 2012 pihak Tergugat baru melaksanakan 1 pintu bangunan ruko bagian Penggugat

10. Bahwa pada tahun 2013 baru ada 2 pintu bangunan ruko bagian Penggugat selesai dibangun Tergugat, sedangkan 4 pintu bangunan ruko bagian Penggugat lainnya baru dikerjakan 75 % fisik dan 1 pintubangunan rukolagi sampai gugatan ini diajukan masih dalam keadaan pondasi;

11. Bahwa pihak Tergugat berhak atas 9 (sembilan) bagian tapak rumah toko sebelah selatan dengan luas tanah yang dipergunakan seluas 936 m<sup>2</sup> dan luas bangunan di atasnya seluas 576 m<sup>2</sup> yang terhitung dari arah terminal menuju rumah sakit;

12. Bahwa apa yang diperjanjikan oleh pihak Penggugat dengan pihak Tergugat tidak dipenuhi oleh Tergugat sebagaimana ketentuan perjanjian bangun bagi Nomor 77 tertanggal 26 Desember 2007;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Penggugat selaku pemilik sertifikat hak milik atas tanah Nomor 29 tertanggal 19 Juli 2001 merasa sebagian hak milik Penggugat sangat dirugikan karena sampai saat ini bangunan rumah toko bagian Penggugat belum selesai dikerjakan dan jumlah ruko bagian Penggugat belum cukup 7 (tujuh) pintu.

14. Bahwa Tergugat selain melakukan ingkar janji dan telah secara tanpa hak/ sepihak melakukan jual beli tanah sebagian Hak Milik Nomor 29 tahun 2001 yaitu pada tanah bagian Tergugatatas keadaan tersebut Penggugat telah berulang kali meminta penyelesaian secara musyawarah namun tidak pernah diindahkan;

15. Bahwa Tergugat telah menjual kepada Turut Tergugat II satu pintu tanah diatas sebahagian tanah milik Penggugat yang telah dilakukan pemisahan Sertifikat Hak Milik Nomor 143 tahun 2010 an Nasrun terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 201 tahun 2013 yang telah balik nama kepada Fitrida Rahmayani (Turut Tergugat II) berdasarkan Surat Ukur Nomor 22 tahun 2013 seluas 101 m<sup>2</sup> alas hak Akta Jual Beli Nomor 325/AJB/2013 tertanggal 28 Maret 2013 di Kantor PPAT Cendri Nafis yang batasnya sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan bangunan Turut Tergugat I (Sertifikat Hak Milik Nomor 143 Tahun 2010;
- Sebelah timur berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 29 Tahun 2001;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 143 Tahun 2010;
- Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Kebayakan;

Bahwa Tergugat telah menjual kepada Turut Tergugat III sebanyak 2 pintu tanah diatas sebagian Sertifikat Hak Milik Nomor 143 tahun 2010 yang batasnya sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan tanah kosong (Sertifikat Hak Milik Nomor 143 Tahun 2010;
- Sebelah timur berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 29 tahun 2001;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 29 tahun 2001;
- Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Kebayakan;

Bahwa Tergugat telah menjual satu pintu bangunan ruko hak bersama kepada Turut Tergugat IV (Dr. Munadi) pada tahun 2008 yang batasnya sebagai berikut:

Halaman 6 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah utara berbatasan dengan bangunan bagian Tergugat (Sertifikat Hak Milik Nomor 144 Tahun 2010);
- Sebelah timur berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 29 Tahun 2001;
- Sebelah selatan berbatasan dengan bangunan bagian Turut Tergugat I (dasar Sertifikat Hak Milik Nomor 143 Tahun 2010);
- Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Kebayakan;

Bahwa Tergugat telah menjual satu pintu bangunan ruko kepada Turut Tergugat I yang batasnya sebagai berikut:

- Sebelah utara berbatasan dengan Bangunan Dr. Munadi (Sertifikat Hak Milik Nomor 102 Tahun 2008
- Sebelah timur berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 29 Tahun 2001;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Bangunan Fitrida Rahmayani (Sertifikat Hak Milik Nomor 201 Tahun 2013)
- Sebelah barat berbatasan dengan Jalan Kebayakan;

16. Bahwa perbuatan Tergugat Melakukan ingkar janji dan melakukan jual beli kepada Turut Tergugat I, II, dan III adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dibantu oleh Turut Tergugat V dan VI dengan menerbitkan Akte Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik;

17. Bahwa karena perjanjian bagi bangun Nomor 77 yang dibuat pada tanggal 26-12-2007 ini oleh pihak yang berwenang dan sesuai prosedur sehingga Penggugat sangat beralasan mengajukan Perkara ini kepada Pengadilan Negeri Takengon. menyatakan Tergugat telah melakukan *wanprestasi*;

18. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat sesuai Perjanjian Nomor 77 tahun 2007 perbuatan Tergugat yang telah *wanprestasi*/ingkar janji dan tanpa hak menguasai dan melakukan jual beli diatas sebagian tanah milik Penggugat berdasarkan sertifikat hak milik nomor 29 tahun 2001 telah mengakibatkan kerugian materiil bagi Penggugat sebesar:

- a. Setengah dari penjualan satu pintu rumah toko hak bersama sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang baru diserahkan baru kepada penggugat Rp100.000.000,00 ( seratus juta rupiah).
- b. Tidak diselesaikan bangunan rumah toko bagian Penggugat yang berjumlah pintu sesuai perjanjian kedua belah pihak yang dinilai

Halaman 7 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang perumah toko Rp700.000.000,00 / pintu X 7 pintu = Rp4.900.000.000,00 (empat miliar sembilan ratus juta rupiah);

c. Sewa tanah sejak desember 2012 sampai sekarang atas didirikan bangunan rumah toko Sembilan pintu bagian Tergugat diperkirakan sejumlah Rp30.000.000,00/pintu/tahun X 9 pintu X 3 tahun = Rp810.000.000,00 (delapan ratus sepuluh juta rupiah)

Total kerugian materiil berjumlah Rp5.810.000.000,00 (lima miliar delapan ratus sepuluh juta rupiah);

19. Kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah terganggu pikiran atas ketidakjelasan dari perjanjian bagi bangun Nomor 77 Tahun 2007 sejak *wanprestasi* tahun 2012 sampai dengan sekarang diperkirakan Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta)

20. Bahwa agar gugatan ini tidak illusoir, kabur, dan tidak bernilai dan demi menghindari usaha Tergugat sendiri maupun bersama Turut Tergugat I, II, dan III yang dibantu oleh Turut Tergugat V, VI untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan sita jaminan (*conservoir beslag*) terhadap tanah dan bangunan ruko dan harta kekayaan baik berupa benda bergerak maupun berpakendaraan bermotor milik Tergugat dan milik Turut Tergugat I, II serta milik Turut Tergugat III;

21. segala kerugian dan beban setelah dihitung dan diakumulasi sejak tahun 2012 s/d saat ini Penggugat mengalami kerugian materiil dan moriil sebesar Rp7.310.000.000,00 (tujuh miliar tiga ratus sepuluh juta rupiah).

22. Bahwa karena kerugian materiil tersebut diatas sangat beralasan, Penggugat membebankan uang dwang soom sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa tersebut, terhitung sejak perkara ini diputus hingga perjanjian bangun bagi diatas tanah milik penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 29 Tahun 2001 yang di sengkatakan dikosongkan dan serta tanpa syarat apapun;

23. Bahwa untuk menghindari kerugian Penggugat yang lebih besar terhadap hak milik Penggugat yang akibat perjanjian bangun bagi Nomor 77 tanggal 26-12-2007 agar kepada Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Dan Turut Tergugat III, untuk meninggalkan bangunan toko dalam keadaan baik dan kosong, tanpa syarat terlepas dari ikatan dengan pihak ketiga lainnya. Kendatipun Tergugat dan Turut I, II dan Turut Tergugat III menggunakan hak upaya hukum *verzet* banding maupun kasasi;

Halaman 8 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 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

24. Bahwa oleh karena segala hak yang dimiliki oleh Tergugat dan Turut Tergugat I, II, dan Turut Tergugat III, atau siapa saja yang memperoleh hak daripadanya melalui Tergugat baik berupa sertifikat hak milik, dan akta hibah, sertifikat, hak pakai, berupa akta jual beli, berikut semua turunannya dan akibat hukumnya adalah cacat hukum, oleh karenanya tidak sah dan tidak berkekuatan hukum atau batal demi hukum;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik Nomor 29 Tahun 2001 dan semua alat bukti yang di ajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga perjanjian bagi bangun Nomor 77 tertanggal 26-12-2007;
4. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Hibah Nomor 526/HB/2010 dan Akta Hibah Nomor 527/HB/2010
5. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji/ wan prestasi atas perjanjian bangun bagi Nomor 77 tanggal 26-12-2007;
6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, untuk membayar ganti rugi sebesar Rp7.310.000.000,00 (tujuh miliar tiga ratus juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV untuk menyerahkan bangunan Toko kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoer beslag*) yang diletakan atas tanah dan bangunan ruko diatas objek serta harta kekayaan yang begarak lainnya milik maupun an Tergugat dan milik Turut Tergugat I, II dan milik Turut Tergugat III;
9. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), setiap Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan;
10. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atau tidak sah sertifikat hak milik, sertifikat hak pakai maupun surat lainnya milik Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat diatas objek perkara;

Halaman 9 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 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

11. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III *verzet*, banding atau kasasi;

12. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, dan Turut Tergugat IV membayar biaya perkara;

Subsider:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya. Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Takengon berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II:

Tentang Legalitas Kuasa Hukum Penggugat;

Bahwa Kuasa Hukum Penggugat Hamidah, S.H. tidak memiliki Berita Acara Sumpah (BAS) yang dikeluarkan oleh Pengadilan Tinggi sebagai bukti legalitas untuk menjalankan profesi Advokat sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat (*vide* SK KMA Nomor 052/KMA/HK.01/III/2011 tanggal 23 Maret 2011), maka secara yuridis formal beracara di pengadilan bahwa Kuasa Hukum Penggugat tidak memiliki legalitas yang sah untuk dapat beracara di pengadilan dan secara hukum gugatan Penggugat yang diajukan oleh kuasanya tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Tentang Subjek Hukum Tidak Lengkap (*plurium litis consortium*)

1. Bahwa subjek hukum gugatan Penggugat tidak lengkap yakni masih ada pihak atau orang lain yang harus diikut sertakan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, karena selain Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, terdapat pihak atau orang lain di objek perkara yang menyewa rumah ruko dari Penggugat dan salah satu anak perempuan Penggugat juga mendiami satu rumah ruko tersebut yakni:

- Juni, penyewa satu unit rumah toko (objek perkara) dan membuka usaha warnet,
- Fahri, penyewa satu unit rumah toko (objek perkara) dan membuka usaha karaoke,
- Mariala Zuarni, anak perempuan Penggugat yang tinggal di salah satu rumah toko (objek perkara);

Bahwa berdasarkan hal tersebut yakni subjek hukum gugatan Penggugat tidak lengkap, maka secara hukum gugatan Penggugat yang diajukan oleh kuasanya tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 10 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 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)



2. Bahwa subjek hukum gugatan Penggugat tidak lengkap yakni masih ada pihak atau orang lain yang harus diikut sertakan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat, karena selain Turut Tergugat V dan VI tersebut ternyata masih ada pihak lain yang juga menerbitkan akta oktentik jual beli terhadap beberapa bidang tanah yang merupakan bagian dari objek perkara yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Budiharto, S.H. yang telah menerbitkan dua buah Akta Jual Beli yakni:

- Akta Jual Beli Nomor 265/KBY/2013 tanggal 4 Maret 2013 antara Nasrun (Tergugat) selaku kuasa dari dr. Munadi (Turut Tergugat IV) sebagai penjual dengan Rahadian Swarga (Turut Tergugat I) sebagai pembeli; dan;
- Akta Jual Beli Nomor 269/KBY/2013 tanggal 4 Maret 2013, antara Nasrun (Tergugat) sebagai penjual dengan dr. Munadi (Turut Tergugat IV) sebagai pembeli;

Bahwa berdasarkan hal tersebut yakni subjek hukum gugatan Penggugat tidak lengkap, maka secara hukum gugatan Penggugat yang diajukan oleh kuasanya tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Tentang Gugatan Kabur (*Obscure Libel*):

1. Bahwa alamat tempat tinggal Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV adalah tidak jelas atau salah:

- Bahwa alamat tempat tinggal Turut Tergugat I yang benar adalah Kampung Bukit, Kecamatan Kebayakan, Kabupaten Aceh Tengah; bahwa bukan sebagaimana alamat yang tertera dalam gugatan Penggugat;
- Bahwa alamat tempat tinggal Turut Tergugat II yang benar adalah di Kampung Lampahan Timur, Kecamatan Timang Gajah, Kabupaten Bener Meriah; bahwa bukan sebagaimana alamat yang tertera dalam gugatan Penggugat;
- Bahwa alamat tempat tinggal Turut Tergugat IV yang benar adalah Perumahan Jatijajar Blok D-18 Nomor 03, RT-007/RW-012, Kelurahan Jatijajar, Kecamatan Tapos, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat; bahwa bukan sebagaimana alamat yang tertera dalam gugatan Penggugat;

Bahwa berdasarkan hal tersebut yakni alamat tempat tinggal Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat IV adalah tidak jelas atau salah dan bukan sebagaimana alamat yang tertera dalam gugatan Penggugat, maka secara hukum gugatan Penggugat yang diajukan oleh kuasanya tersebut menjadi kabur (*Obscure Libel*) dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;



2. Bahwa *petitum* gugatan Penggugat tidak jelas dan/atau *petitum* gugatan Penggugat tidak rinci yakni *petitum* gugatan poin 6, poin 8 dan poin 10:

- Bahwa *petitum* gugatan poin 6 tidak jelas dan rinci mengenai ganti rugi sebesar Rp7.310.000.000,00 namun tertulis sebesar tujuh miliar tiga ratus juta rupiah tersebut yakni berapa besaran yang dimintakan dibayar oleh Penggugat kepada masing-masing Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, bahwa Penggugat juga tidak ada meminta untuk dibayar secara tanggung renteng oleh Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III, bahwa selain itu pada *petitum* gugatan tersebut ternyata Turut Tergugat IV tidak diikut sertakan untuk membayar ganti rugi tersebut sedangkan pada posita gugatan poin 15 Tergugat disebut juga menjual satu pintu rumah toko kepada Turut Tergugat IV;
- Bahwa *petitum* gugatan poin 8 tidak jelas dan rinci mengenai sita jaminan terhadap harta kekayaan yang bergerak lainnya milik Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III yakni harta kekayaan bergerak jenis apakah dan milik siapakah yang dimaksud oleh Penggugat untuk diletakkan sita jaminan, bahwa untuk meminta sita jaminan harta kekayaan yang bergerak lainnya tersebut secara hukum haruslah disebutkan secara jelas dan terperinci apa jenis dan siapa pemiliknya demi memudahkan pelaksanaan isi putusan atau eksekusi oleh pengadilan;
- Bahwa *petitum* gugatan poin 10 lebih tidak jelas dan rinci mengenai permintaan menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atau tidak sah sertifikat hak milik, sertifikat hak pakai maupun surat lainnya milik Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III di atas objek perkara yakni Penggugat tidak mampu merincikan dengan jelas dan tegas tentang sertifikat hak milik nomor berapa dan milik siapa, sertifikat hak pakai nomor berapa dan milik siapa, maupun surat lainnya yang manakah yang dimaksud oleh Penggugat, bahwa secara hukum harus disebutkan secara jelas dan terperinci nomor dan atas nama siapa sertifikat hak milik maupun sertifikat hak pakai dan surat lainnya yang dimaksud oleh Penggugat tersebut demi memudahkan pelaksanaan isi putusan atau eksekusi oleh pengadilan;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut jelas *petitum* gugatan Penggugat tidak jelas dan/atau *petitum* gugatan Penggugat tidak rinci sehingga gugatan Penggugat tersebut secara hukum haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*vide* putusan MA Nomor 582 K/Sip/1973);

Eksepsi Turut Tergugat III:



1. Gugatan Penggugat Cacad, *Error In Persona*;

- Bahwa pada pokoknya oleh Penggugat ditegaskan gugatan Penggugat adalah gugatan Wanprestasi/ingkar janji, oleh karena itu tindakan Penggugat menarik Turut Tergugat III sebagai pihak dalam gugatannya adalah tindakan yang keliru, karena Turut Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat tentang perkara gugatan *wanprestasi/ ingkar janji*. Tindakan Penggugat bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang ditentukan pasal 1340 KUHPerdara, perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya dalam hal ini tentunya antara Penggugat (Hanafiah R) dengan Tergugat (Nasrun). Oleh karena itu darimana ternyata gugatan Penggugat mengandung cacad *error in persona*. Dengan demikian secara hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

2. Gugatan Mengandung Cacad Formil, Kabur (*Obscuur Libel*);

- Bahwa Turut Tergugat III menolak dengan tegas *Petitum* Nomor 10 dari gugatan Penggugat karena gugatan tidak sempurna, artinya tidak menyebut dengan jelas dan tegas secara spesifik apa yang diminta. Ternyata *Petitum* hanya bersifat umum meminta agar dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atau tidak sah sertifikat hak milik, sertifikat hak pakai maupun surat lainnya milik Turut Tergugat III. Tetapi tidak disebutkan hak milik yang mana?, sertifikat hak pakai yang mana ?, maupun surat lainnya yang mana?, sehingga menimbulkan konsekuensi *Petitum* Nomor 10 tidak memenuhi syarat tata tertib beracara, gugatan mengandung cacad formil, yang sifatnya kabur (*obscuur libel*) karena tidak dijelaskan secara khusus atau spesifik apa yang diminta sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*);

3. Tidak Jelasnya Batas-Batas Objek Sengketa;

- Bahwa Batas-batas yang disebutkan didalam gugatan Penggugat berbeda dengan Batas-batas tanah yang sebenarnya dikuasai atau dimiliki oleh Turut Tergugat III. Adapun bedanya terletak pada bagian batas sebelah selatan dan sebelah barat. Sebelah selatan tanah Turut Tergugat III berbatas dengan tanah hak milik sertifikat Nomor 143, Tahun 2010 An. Nasrun dan sebelah barat berbatas dengan Jalan Sengeda. Adapun sebelah selatan tanah yang tersebut pada gugatan berbatas dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 29 Tahun 2001 dan sebelah barat berbatas dengan Jalan Kebayakan. Sehingga secara hukum batas-batas objek sengketa gugatan Penggugat dapat disebut tidak jelas atau kabur (*obscuur*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*libel*), oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Takengon telah memberikan Putusan Nomor 29/Pdt.G/2015/PN.Tkn, tanggal 27 Juli 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Sertifikat Hak Milik Nomor 29 Tahun 2001 dan Perjanjian Bangun Bagi Nomor 77 tertanggal 26 Desember 2007;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan *wanprestasi*;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp3.051.000.000,00 (tiga miliar lima puluh satu juta rupiah);
5. Mencabut sita jaminan yang telah diletakkan;
6. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI untuk mematuhi isi putusan ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp5.997.000,00 (lima juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan Putusan Nomor 138/PDT/2016/PT.BNA, tanggal 26 Januari 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 6 Maret 2017 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Maret 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Februari 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 29/Pdt.G/2015/PN-Tkn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Takengon, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Maret 2017;

Halaman 14 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 K/Pdt/2017



Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 27 Maret 2017;
2. Turut Tergugat I, II, III, VI pada tanggal 24 Maret 2017;
3. Turut Tergugat IV pada tanggal 27 Maret 2017;
4. Turut Tergugat V pada tanggal 23 Maret 2017;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Takengon pada tanggal 8 Mei 2017;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh Telah Salah Menerapkan Hukum Dalam Tertib Beracara Atau Lalai Memenuhi Syarat-Syarat Yang Diwajibkan Oleh Peraturan Perundang-Undangan;

- Pemohon Kasasi tidak sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 138/Pdt/2016/PT-BNA, tanggal 26 Januari 2017 yang telah mengambil alih untuk dijadikan pertimbangannya sendiri, sedangkan Pengadilan Tinggi Banda Aceh sama sekali tidak memberikan dasar dan alasan untuk melakukan pengambil-alihan pertimbangan tersebut, sebagaimana pertimbangan pada halaman 6 Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh *a quo* yang menyatakan:

“Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan Pengadilan tingkat banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Takengon tanggal 27 Juli 2016, Nomor 29/Pdt.G.2016/PN.Tkn, dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan;

- Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang demikian tidak cukup dan sepatutnya dibatalkan. Pendapat demikian adalah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. terhadap perkara-perkara perdata lainnya;

Halaman 15 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 K/Pdt/2017



- Pemohon Kasasi sependapat dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 638K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970 yang menyatakan:

“Putusan-putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (“onvoldoende gemotiveerd”) harus dibatalkan. I.c. Pengadilan Negeri yang putusannya dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi setelah menguraikan saksi-saksi, barang-barang bukti yang diajukan terus saja menyimpulkan “bahwa oleh karena itu gugat Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan tidak ada penilaian sama sekali terhadap penyangkalan (*tegenbewijs*) dari pihak Tergugat-Tergugat asli”;

- Selain itu pula melalui Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 9 K/Sip/1972, tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan:

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang hanya menyetujui dan menjadikan alasan sendiri hal-hal yang dikemukakan oleh Pembanding dalam Memori Bandingnya, seperti halnya kalau Pengadilan Tinggi menyetujui keputusan Pengadilan Negeri, adalah tidak cukup. Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hal-hal apa dalam keputusan dalam Pengadilan Negeri yang dianggap tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi.” (Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Indonesia II: Hukum Perdata & Acara Perdata, angka XIV.6 halaman 237 dan halaman 238);

- Oleh karenanya, Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan Nomor 138/Pdt/2016/PT-BNA, tanggal 26 Januari 2017, yang sekedar mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Takengon dengan perkara No: 29/Pdt.G.2016/PN.Tkn, tertanggal 27 Juli 2016 tanpa memberikan dasar dan alasan pengambil-alihan putusan maka dengan demikian dapat dikategorikan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan sehingga mengakibatkan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 138/Pdt/2016/PT-BNA, tanggal 26 Januari 2017 telah patut menurut hukum untuk dibatalkan;

## 2. *Judex Facti* Tingkat Pertama Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Karena Tidak Cermat Mempertimbangkan Lengkapnya Para Pihak Dalam Gugatan Penggugat (*Plurium Litis Consortium*);

- Bahwa Pemohon Kasasi/ Pembanding/Tergugat tidak sepakat dengan pertimbangan *Judex Facti* Majelis Hakim pada tingkat pertama pada halaman 47 alinea 1 dan 4 yang menyatakan:

Alinea -1;

Halaman 16 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 K/Pdt/2017



“Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi kedua Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengenai Subjek Hukum Tidak Lengkap karena tidak mengikutsertakan Juni (Penyewa satu unit ruko), Fahri (Penyewa satu unit ruko), Mariala Zuarni (anak perempuan Penggugat yang menempati salah satu ruko), PPAT Budiharto, S.H. (PPAT dalam Akta Jual Beli antara Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV), Majelis Hakim berpendapat dengan memperhatikan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai *wanprestasi*. Wanprestasi menurut Pasal 1243 KUH Perdata timbul dari persetujuan (agreement)”;

Alinea -4

“Menimbang, bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI vide Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Desember 1973 Nomor 366K/Sip/1973, dalam perkara perdata, hak untuk mengajukan gugatan dan siapa-siapa yang harus digugat adalah hak Penggugat karena pada prinsipnya gugatan hanya diajukan kepada pihak-pihak yang dianggap melanggar hak Penggugat yang mana dalam perkara ini Tergugat sebagai pihak dalam perjanjian bangun bagi tersebut yang menurut Penggugat melanggar hak Penggugat dan lagi pula untuk mengetahui apakah pihak yang dimaksudkan Kuasa Hukum Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut ikut melanggar hak Penggugat, hal ini sudah termasuk pokok perkara sehingga dengan demikian dalil eksepsi ini harus ditolak;

- Bahwa dalam membuat pertimbangan hukumnya, *Judex Facti* Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan fakta bahwa adanya hubungan hukum antara Juni (Penyewa satu unit ruko), Fahri (Penyewa satu unit ruko) dan Mariala Zuarni (anak perempuan Penggugat yang menempati salah satu ruko) dengan perkara *a quo* yang seharusnya diikutsertakan dalam gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat;

- Bahwa *Judex Facti* tingkat pertama tidak mengingat fakta bahwa Mahkamah Agung RI dalam berbagai yurisprudensinya telah menyatakan tidak dapat menerima suatu gugatan perdata yang tidak mengikutsertakan pihak-pihak yang seharusnya juga dilibatkan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat;

Berbagai yurisprudensi tersebut dapat dilihat dalam:

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 663 k/Sip/1971 tanggal 6 Agustus 1971 *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1038 k/Sip/1972 tanggal 1 Agustus 1973, yang kaidah

Halaman 17 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 K/Pdt/2017



hukumnya menyatakan: "Turut Tergugat adalah seseorang yang tidak menguasai sesuatu barang akan tetapi demi formalitas gugatan harus dilibatkan guna dalam *petitum* sebagai pihak yang tunduk dan taat pada putusan hakim perdata";

2. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 437 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975, dimana dalam sebuah sengketa tanah, Mahkamah Agung menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena Penggugat tidak Turut menggugat saudara kandung Tergugat yang juga ikut menguasai tanah tersebut;

3. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 216 K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1975, di mana dalam sebuah sengketa waris, Mahkamah Agung menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena Penggugat tidak menyertakan sebagai Tergugat, orang-orang yang Turut tidak mengembalikan tanah sengketa kepada Penggugat sebagai satu-satunya ahli waris;

4. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975, di mana dalam sebuah sengketa waris, Mahkamah Agung menemukan adanya kekurangan formil yang diakibatkan oleh fakta bahwa Penggugat tidak Turut menggugat pihak yang juga ikut menjual tanah waris yang disengketakan. Terhadap kekurangan formil ini, Mahkamah Agung menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima;

- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka sudah sepatutnya menurut hukum Majelis Hakim pemeriksa perkara pada Mahkamah Agung Republik Indonesia berkenan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan mengadili sendiri untuk selanjutnya menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelij Verklaard*);

3. *Judex Facti* Tingkat Pertama Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Karena Tidak Cermat Mempertimbangkan Gugatan Penggugat Yang Kabur (*Obscuur Libel*) Dikarenakan Tidak Menyebutkan Secara Jelas Kesepakatan Perubahan Perjanjian Bangun Bagi Hasil Antara Penggugat Dengan Tergugat Yang Berakhir Pada Tanggal 31 Juni 2013;

- Bahwa sebagaimana *posita* Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan Tergugat telah mlakukan Wanprestasi karena tidak menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan tenggang waktu yang

Halaman 18 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 K/Pdt/2017



diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Bangun Bagi Nomor 77 tanggal 26 Desember 2007 yaitu dalam tempo 60 (enam puluh) bulan terhitung sejak tanggal 1 Januari 2008 s/d tanggal 31 Desember 2012;

- Bahwa kemudian klausul perjanjian yang telah diatur pada Pasal 6 Perjanjian Bangun Bagi Nomor 77 tanggal 26 Desember 2007 *a quo*, ditegaskan "apabila dalam jangka waktu 60 (enam puluh) bulan pihak kedua tidak atau belum menyelesaikan ketujuh bangunan bagian pihak pertama tersebut,..dst. maka pihak kedua dapat membicarakan kembali hal tersebut kepada pihak pertama secara musyawarah";

- Bahwa sebelum berakhirnya masa waktu yang diperjanjikan dalam Surat Perjanjian Bangun Bagi Nomor 77 tanggal 26 Desember 2007 *a quo*, Penggugat dan Tergugat telah mengadakan kesepakatan perpanjangan waktu hingga 6 (enam) bulan berikutnya atau sampai dengan tanggal 30 Juni 2013. Namun terhadap perpanjangan waktu perjanjian tersebut tidak dijelaskan oleh Penggugat. Padahal sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku tolak ukur terjadinya *wanprestasi* seseorang jila telah melampaui masa waktu yang diperjanjikan prestasi belum diselesaikan;

- Bahwa fakta hukum tentang adanya kesepakatan perpanjangan waktu perjanjian tersebut terungkap dalam persidangan sebagaimana pula diuraikan dalam Putusan *Judex Facti* pada halaman 57 yang menyebutkan " bahwa terhadap dalil jawaban Tergugat, sebagaimana dalam gugatan Penggugat, Penggugat menerangkan setelah lewat jatuh tempo pemenuhan prestasi dalam perjanjian bangun bagi tersebut, Penggugat membenarkan menyepakati untuk menambah masa tempo penyelesaian pembangunan ruko milik Penggugat dengan tambahan waktu sampai 6 (enam) bulan sehingga dengan tambahan waktu tersebut jatuh tempo penyelesaian pembangunan sebagaimana kewajiban Tergugat akan berakhir pada 31 Juni 2013";

- Bahwa dengan demikian batasan waktu pelaksanaan perjanjian Penggugat dan Tergugat berlaku hingga tanggal 31 Juni 2013, sedangkan dalam gugatan Penggugat hanya menyebutkan Tergugat telah melakukan Wanprestasi terhadap Perjanjian Nomor 77 tanggal 27 Desember 2007 yang masa berlakunya sampai tanggal 31 Desember 2012;

- Bahwa seharusnya kesepakatan mengenai perubahan atau perpanjangan masa berlaku yang mengacu kepada Perjanjian Bangun Bagi Nomor 77 tanggal 26 Desember 2007 tersebut harus diuraikan

Halaman 19 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 K/Pdt/2017



secara jelas dalam *posita* gugatan yang diajukan oleh Penggugat sebagai dasar acuan guna menentukan ada tidaknya *wanprestasi* yang dilakukan oleh Tergugat;

- Bahwa dikarenakan dalam *posita* gugatan Penggugat tidak menjelaskan tentang adanya perpanjangan waktu perjanjian hingga tanggal 31 Juni 2013, maka telah menyebabkan gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka sudah sepatutnya menurut hukum Majelis Hakim pemeriksa perkara pada Mahkamah Agung Republik Indonesia berkenan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan mengadili sendiri untuk selanjutnya menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

#### 4. *Judex Facti* Tingkat Pertama Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Karena Tidak Cermat Dalam Mempertimbangkan Alasan Tergugat Tidak Dapat Menyelesaikan 1 (Satu) Unit Ruko Bagian Penggugat;

- Bahwa berdasarkan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Takengon dalam putusannya pada halaman 52 menyatakan “bahwa benar hingga saat ini, 7 (tujuh) pintu rumah toko yang seharusnya menjadi bagian Penggugat, 1 (satu) pintu rumah toko tidak diselesaikan dan masih berupa pondasi”;

- Bahwa selanjutnya pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Takengon dalam putusannya pada halaman 51 menyatakan “terhadap 1 (satu) pintu ruko yang masih berupa pondasi tersebut, Tergugat beralasan terpaksa menghentikan pembangunan ruko tersebut karena Penggugat tidak mau menunjukkan surat asli tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 29 Tahun 2001 yang terikat perjanjian termasuk tanah yang akan dibangun ruko Tergugat”;

- Bahwa selanjutnya pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Takengon dalam putusannya pada halaman 57 menyatakan “bahwa terhadap 1 (satu) unit bagian Penggugat yang tidak selesai disebelah utara yang masih berbentuk pondasi, oleh karena Surat Asli Tanah sertifikat Hak Milik Nomor 29 Tahun 2001 sudah menjadi agunan hutang Penggugat pada Bank BNI sebesar Rp1.000.000,000,00 (satu miliar rupiah) sehingga atas dasar itulah maka Tergugat tidak mau melanjutkan pembangunan rumah toko tersebut”;

Halaman 20 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap fakta-fakta hukum tersebut, sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* dalam putusannya pada halaman 60 menyatakan “ Bahwa dari bukti surat bertanda T,TT.1,TT.2 – 15 (identik dengan P-3) berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 29 Tahun 2001 diketahui fakta di atas tanah Penggugat lah dibuatnya Perjanjian Bangun Bagi tersebut dan saat ini sertifikat aslinya menjadi agunan kredit pada Bank BNI”;
- Bahwa berdasarkan Bukti T,TT.1, TT.2-15 yakni berupa Fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 29 atas nama Pemegang Hak Penggugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat VI pada tanggal 19 Juli 2001 tersebut identik dengan Bukti P-3 yakni berupa Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 29 Tahun 2001 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Tengah pada tanggal 19 Juli 2001 yang mana Sertifikat Hak Milik tersebut merupakan objek tanah yang dituangkan dalam Perjanjian Bangun Bagi Nomor 77 antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 26 Desember 2007;
- Bahwa hutang Penggugat dengan agunan Sertifikat Hak Milik Nomor 29 Tahun 2001 tersebut tercatat dalam Perikatan Hak Tanggungan (Pertama) Nomor 512 Tahun 2011 sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh PPAT Budiharto, S.H. Nomor 586/KT/2011 tanggal 19 Juli 2011 , ini artinya tindakan Penggugat yang mengagunkan Sertifikat Hak Milik Nomor 29 tersebut berada dalam masa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Bangun Bagi Nomor 77 yang mulai berlaku sejak tanggal 27 Desember 2007 dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2012 dan kemudian atas dasar kesepakatan kedua belah Pihak (Penggugat dan Tergugat) diperpanjang hingga tanggal 30 Juni 2013;
- Bahwa dengan demikian justru Penggugat yang terbukti terlebih dahulu melakukan ingkar janji atau kecurangan karena telah menjadikan Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor 29 Tahun 2001 yang merupakan objek dalam Perjanjian Bangun Bagi Nomor 77 sebagai jaminan hutangnya di Bank BNI, padahal objek tersebut masih terikat perjanjian dengan Tergugat untuk dibangun ruko serta kemudian dilakukan pemisahan dan pembagian tanah di atas objek tersebut;
- Bahwa oleh sebab itu merujuk pada kaidah hukum acara yang berlaku sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan Nomor 438 K/Pdt/1995 tanggal 30 September

Halaman 21 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 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)



1996 yang menyatakan “dalam suatu gugatan apabila terbukti bahwa Penggugat yang lebih dahulu *wanprestasi*, maka gugatan Penggugat sepanjang mengenai *wanprestasinya* pihak lawan harus ditolak”;

- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka sudah sepatutnya menurut hukum Majelis Hakim pemeriksa perkara pada Mahkamah Agung Republik Indonesia berkenan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan mengadili sendiri untuk selanjutnya menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

5. *Judex Facti* Tingkat Pertama Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Karena Telah Mengabulkan Melebihi Tuntutan Yang Diajukan Dalam Gugatan (*Ultra Petita*);

- Bahwa dalam pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 63 menyatakan “bahwa adapun mengenai besarnya ganti kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat, berdasarkan Pasal 1246 KUHPerdara biaya ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperoleh”;

- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* selanjutnya pada halaman 64 menyatakan “bahwa Penggugat mendalilkan nilai tiap-tiap unit ruko bagian Penggugat saat ini adalah Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) per pintu akan tetapi dalam pembuktiannya Penggugat tidak menunjukkan data pendukung terhadap dalil tersebut, sehingga Majelis Hakim akan menentukan besarnya nilai jual per unit ruko yang sedianya dapat diperoleh Penggugat pada saat jatuh tempo perjanjian dengan tambahan waktu 6 (enam) bulan atau pada tanggal 30 Juni 2013 dengan membandingkan dengan nilai satu unit ruko bagian bersama Penggugat dengan Tergugat yang telah dijual kepada Turut Tergugat IV pada tahun 2008 dengan harga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dengan bunga yang dibenarkan yakni 6% pertahun, sehingga sampai dengan gugatan ini diajukan pada tahun 2015, nilai satu unit ruko tersebut mencapai harga jual Rp601.425.102,64 atau dibulatkan menjadi Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah)”;

- Bahwa atas pertimbangan tersebut di atas, *Judex Facti* pada halaman 64 kemudian telah menyimpulkan “bahwa yang menjadi bagian Penggugat adalah 7 (tujuh) unit ruko sedangkan sampai dengan tenggat waktu jatuh tempo prestasi, Penggugat hanya dapat menikmati 2 (dua) unit ruko, maka Tergugat haruslah dihukum membayar keuntungan yang

Halaman 22 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 K/Pdt/2017



sedianya dapat diperoleh Penggugat dari Penjualan 5 (lima) unit ruko yang seharusnya menjadi bagiannya yang jika ditotal menjadi 5 x Rp600.000.000,00 = Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

- Bahwa selanjutnya atas pertimbangan tersebut, *Judex Facti* telah memutus perkara *a quo* dalam amarnya yakni “Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kepada Penggugat sejumlah Rp3.051.000.000,00 (tiga miliar lima puluh satu juta rupiah);

- Bahwa *Judex Facti* yang telah memperhitungkan bunga sebesar 6% per tahun dalam putusannya adalah telah bertentangan dengan kaidah hukum acara yang berlaku, dikarenakan baik di dalam *posita* maupun *petitum* gugatan Penggugat tidak menyebutkan mengenai bunga sebagaimana disebutkan dalam putusan *Judex Facti*. Dengan demikian putusan hakim yang telah mengabulkan bunga 6% per tahun dalam perkara *a quo* telah melanggar prinsip-prinsip hukum dalam mengadili dan memutus perkara, sehingga berakibat putusan *Judex Facti* tersebut telah mengandung cacat ultra petita;

- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 189 ayat (3) R.Bg menegaskan “hakim tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan yang dikemukakan dalam gugatan”.

- Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan Nomor 1001 K/Sip/1972 telah menegaskan “putusan pengadilan Negeri harus dibatalkan karena Hakim dilarang mengabulkan hal-hal yang tidak diminta atau melebihi dari apa yang diminta”;

- Bahwa selanjutnya Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan Nomor 3182 K/Pdt/1994 tanggal 30 Juli 1997 yang juga menegaskan “pengadilan tidak dapat menjatuhkan putusan atas hal-hal yang tidak dituntut oleh Penggugat”;

- Bahwa meskipun *Judex Facti* mendasarkan putusannya pada Pasal 1246 KUHPerdara sebagaimana pertimbangannya pada halaman 63 yang menyatakan “biaya ganti rugi dan bunga yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya”, dimana kata “boleh” pada Pasal tersebut mengandung makna dapat diajukan oleh kreditur *in casu* Penggugat dalam gugatannya dan dapat dikabulkan jika sepanjang bunga tersebut diminta dan diutarakan oleh Penggugat dalam gugatannya sebagaimana ketentuan Pasal 189 Rbg;

- Bahwa oleh karenanya, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah

Halaman 23 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 K/Pdt/2017



Agung RI dalam Putusan Nomor 1477 K/Sip/1981 menegaskan “karena pada hakekatnya yang diminta bukan bunga melainkan ganti rugi, *Judex Facti* tidak terikat pada Yurisprudensi tentang bunga 6% setahun”;

- Bahwa sekiranya *Judex Facti* menjadikan dasar putusannya berdasarkan tuntutan subsidair (*ex officio*) namun bunga yang dibebankan tersebut masih tidak sesuai dengan faktanya, yakni sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 52 yang menyatakan “dari 7 (tujuh) pintu rumah toko yang seharusnya menjadi bagian Penggugat, 1 (satu) pintu rumah toko tidak selesai dan masih berupa pondasi” dan faktanya bahwa 6 (enam) pintu ruko bagian Penggugat telah diterima Penggugat dan hingga batas akhir perjanjian sesuai kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat yakni tanggal 30 Juni 2013 telah ditempati dan dikelola oleh Penggugat, yakni:

1. 1 (satu) pintu ruko ditempati anak Penggugat a.n. Yuni;
2. 1 (satu) pintu ruko disewakan Penggugat untuk tempat karaoke;
3. 2 (dua) pintu ruko disewakan Penggugat untuk kios/warung;
4. 1 (satu) pintu ruko disewakan Penggugat untuk warnet;
5. 1 (satu) pintu ruko disewakan Penggugat untuk jualan mie;

- Bahwa dengan demikian fakta yang terungkap sesungguhnya hanya terdapat 1 (satu) pintu ruko bagian Penggugat yang belum selesai, hal tersebut pun dikarenakan Penggugat telah mengagunkan Sertifikat Hak Milik yang merupakan Objek daripada Perjanjian Bangun Bagi Nomor 77 tanggal 26 Desember 2007 kepada Bank BNI pada tanggal 19 Juli 2011, yakni masih dalam masa waktu perjanjian sebagaimana telah Pemohon Kasasi uraikan dan jelaskan di atas;

- Bahwa oleh karenanya, pertimbangan *Judex Facti* yang telah memperhitungkan bung 6% per tahun dari nilai harga 5 (lima) pintu ruko masing-masing seharga Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) sehingga menjadi Rp600.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) untuk masing-masing ruko dan jika di total menjadi  $5 \times \text{Rp}600.000.000,00 = \text{Rp}3.000.000.000,00$  (tiga miliar rupiah) adalah tidak sesuai dengan petitiium Penggugat dalam gugatannya dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya telah terungkap dalam persidangan yakni ruko bagian Penggugat yang belum selesai dikerjakan sampai dengan batas waktu terakhir Perjanjian hanya 1 (satu) pintu;

- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Negeri Takengon telah salah dan keliru dalam

Halaman 24 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 K/Pdt/2017



menerapkan hukum yakni dalam mengadili dan memutus perkara *a quo* karena telah mengabulkan melebihi tuntutan dalam gugatan, maka telah patut secara hukum jika Mahkamah Agung Republik Indonesia berkenan untuk membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan selanjutnya mengadili sendiri untuk kemudian menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**6. *Judex Facti* Tingkat Pertama Telah Salah Dalam Menerapkan Hukum Karena Keliru Memperhitungkan Berapa Unit Ruko Bagian Penggugat Yang Telah Selesai Dibangun Oleh Tergugat Selama Masa Perjanjian;**

- Bahwa Penggugat dan Tergugat telah menyepakati perpanjangan masa perjanjian hingga tanggal 30 Juni 2013 sebagaimana fakta yang terungkap dalam persidangan dan dijadikan pertimbangan oleh *Judex Facti* dalam putusannya pada halaman 57 yakni “Penggugat telah membenarkan menyepakati untuk menambah masa tempo penyelesaian pembangunan ruko milik Penggugat dengan tambahan waktu sampai 6 (enam) bulan atau sampai dengan tanggal 30 Juni 2013”;
- Bahwa selanjutnya selama masa perpanjangan tersebut Tergugat telah menyelesaikan 6 (enam) pintu ruko bagian Penggugat, sebagaimana telah dikemukakan dalam pertimbangan *Judex Facti* dalam Putusannya pada halaman 52 yang menyatakan “oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut: - bahwa benar hingga saat ini dari 7 (tujuh) pintu rumah toko yang seharusnya menjadi bagian Penggugat, 1 (satu) pintu rumah toko tidak diselesaikan dan masih berupa pondasi”;
- Bahwa terhadap 6 (enam) pintu ruko bagian Penggugat tersebut telah diterima oleh Penggugat dan saat ini 6 (enam) ointu ruko tersebut telah ditempati dan dikelola oleh Penggugat yakni 1 (satu) pintu ruko ditempati anak Penggugat (Yuni), 1 (satu) pintu ruko disewakan Penggugat untuk tempat karaoke, 2 (dua) pintu ruko disewakan Penggugat untuk kios/warung, 1 (satu) pintu ruko disewakan Penggugat untuk warnet dan 1 (satu) pintu lagi disewakan Penggugat untuk jualan mie;
- Bahwa berdasarkan fakta hukum tentang adanya kesepakatan perpanjangan masa perjanjian dan dengan selesainya 6 (enam) pintu bangunan ruko bagian Penggugat yang telah dibangun oleh Tergugat,

Halaman 25 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 K/Pdt/2017



maka seharusnya ruko bagian Penggugat yang belum diselesaikan oleh Tergugat adalah 1 (satu) pintu ruko. Namun *Judex Facti* telah keliru sehingga salah dalam menerapkan hukum sebagaimana dalam pertimbangan pada putusannya halaman 64 yang menyatakan “bahwa oleh karena yang menjadi bagian Penggugat adalah 7 (tujuh) unit ruko sedangkan sampai dengan tenggat waktu jatuh tempo prestasi, Penggugat hanya dapat menikmati 2 (dua) unit ruko, maka Tergugat haruslah dihukum membayar keuntungan yang sedianya dapat diperoleh Penggugat dari Penjualan 5 (lima) unit ruko yang seharusnya menjadi bagiannya yang jika ditotal menjadi  $5 \times \text{Rp}600.000.000,00 = \text{Rp}3.000.000.000,00$  (tiga miliar rupiah)”;

- Bahwa atas kekeliruan pertimbangan hukumnya *Judex Facti* tersebut berimplikasi terhadap salahnya penerapan hukum sebagaimana amar putusannya angka ke-4 yang berbunyi “menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp3.051.000.000,00 (tiga miliar lima puluh satu juta rupiah);

- Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menegaskan bahwa “penetapan dan putusan harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar”. Namun pertimbangan *Judex Facti* tersebut di atas tidaklah benar karena telah menghilangkan fakta hukum yang terungkap yakni 4 (empat) pintu ruko Penggugat yang telah selesai dibangun oleh Tergugat dan saat ini ruko tersebut telah ditempati dan dikelola oleh Penggugat;

- Bahwa sekiranya pun *Judex Facti* berpendapat “4 (empat) pintu ruko bagian Penggugat yang telah dibangun Tergugat tidak sesuai yang diperjanjikan” sebagaimana pertimbangannya pada halaman 56 dan 61 yang menyatakan 4(empat) unit ruko yang dibangun Tergugat tidak sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan yakni bagian cat, seng, pintu, tangga, listrik dan air, tidaklah menghilangkan nilai fisik bangunan 4 (empat) pintu ruko bagian Penggugat yang sudah selesai dikerjakan oleh Tergugat, apalagi faktanya keseluruhan 6 (enam) pintu ruko bagian Penggugat tersebut telah diterima dan saat ini dikelola oleh Penggugat;

- Bahwa dengan demikian, seandainya pun jika dari 6 (enam) pintu ruko bagian Penggugat tersebut terdapat 4 (empat) pintu ruko yang dibangun tidak sesuai dengan klausul yang telah diatur di dalam Perjanjian yakni bagian cat, seng, pintu, tangga, listrik dan air dll

Halaman 26 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 K/Pdt/2017



sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 56, maka sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku, terhadap spesifikasi bangunan yang tidak sesuai dengan Perjanjian dan telah dianggap sebagai bentuk kerugian Penggugat maka seharusnya disebutkan secara jelas dan terperinci di dalam gugatan Penggugat, namun faktanya justru nilai kerugian tersebut tidak disebutkan secara jelas dan terperinci oleh Penggugat dalam gugatan;

- Bahwa oleh karenanya, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Nomor 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 telah ditegaskan bahwa “dalam gugatan harus dirinci mengenai kerugian-kerugian yang dituntut” serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1186 K/Sip/1973 tanggal 21 November 1970 juga menegaskan bahwa “tuntutan ganti kerugian yang tidak dirinci dalam gugatan harus ditolak”. Maka telah patut menurut hukum jika terhadap kerugian-kerugian Penggugat yang tidak disebutkan dan tidak dirincikan dalam gugatan *a quo* telah mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas (*obscur libel*);

- Bahwa oleh karenanya *Judex Facti* telah salah dan keliru menerapkan hukum dalam mempertimbangkan adanya perpanjangan masa perjanjian dan adanya 6 (enam) pintu ruko bagian Penggugat yang telah selesai dibangun Tergugat hingga tanggal 30 Juni 2013, maka sudah sepatutnya menurut hukum Majelis Hakim pemeriksa perkara pada Mahkamah Agung Republik Indonesia berkenan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan mengadili sendiri untuk selanjutnya menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 22 Maret 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Takengon pertimbangannya sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Tergugat telah wanprestasi dengan segala konsekuensinya karena sampai pada waktu yang diperjanjikan sebagaimana Perjanjian Bagi Bangun Nomor 77 tanggal 27 Desember 2007 yang berakhir tanggal 31 Desember 2012, ternyata Penggugat hanya menikmati dua unit toko dari tujuh ruko yang menjadi bagian Penggugat;

Halaman 27 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 K/Pdt/2017



Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena selain *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banda Aceh tidak salah menerapkan hukum, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada 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 Undang Undang Mahkamah Agung Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

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 Pemohon Kasasi NASRUN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

#### **M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **NASRUN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat /Pembanding untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 12 Desember 2017 oleh Dr. Yakup Ginting,SH.C.N.,M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain,S.H.,M.H. dan Dr. Ibrahim,S.H.,M.H.,L.L.M.,

Halaman 28 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Ayumi Susriani, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd /  
Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.  
ttd /  
Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.

Ketua Majelis,  
ttd /  
Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N, M.Kn.

Panitera Pengganti,  
ttd /  
Ayumi Susriani, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00
  2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00
  3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00
- Jumlah ..... Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, SH.,MH.  
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 29 dari 29 hal.Put. Nomor 2410 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)