



P U T U S A N

No.998 K/Pdt/2011.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

NY. HADIJAH,SE, sebagai Pegawai Negeri Sipil pada Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Pemko Lhokseumawe, bertempat tinggal di Jln. Pase Lr III No.37 Desa Mon Geudong, Kota Lhokseumawe;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Tergugat Intervensi II/
Terbanding II ;

m e l a w a n :

1. **NG MOY KIAW (RATNA)**, bertempat tinggal terakhir d/h di Jln. KHA. Dahlan Lorong Melati No.8A, Kelurahan Merduai, Kecamatan d/h Baiturahman sekarang Kecamatan Kuta Raja, Kota Banda Aceh, Propinsi Aceh, sekarang tidak diketahui alamatnya yang pasti dan jelas dalam wilayah Republik Indonesia;

Termohon Kasasi I dahulu Tergugat /Tergugat Intervensi I/
Terbanding I;

D a n :

2. **RIKA MUCHSIN**, bertempat tinggal di Jln. Rama Setia No.10 Kelurahan Lampaseh Kota, Kecamatan Kutaraja, Kota Banda Aceh, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : 1. SYAMSUL RIZAL,SH. 2. SYAMSUL BAHRY,SH. 3. T.MANSURSYAH, SH. dan 4. MUHAMMAD NASIR, SHI. Semuanya Advokat/ Penasehat Hukum pada Kantor Advokat & Legal Consultants "SBSS & PARTNERS" beralamat di Jln. Pocut Baren No.43 B, Banda Aceh;

Termohon Kasasi II dahulu Penggugat Intervensi/ Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Hal. 1 dari 13 hal. Put. No.998 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi sebagai Penggugat telah menggugat sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan Penggugat Intervensi di muka persidangan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa pada akhir tahun 1995 Penggugat bersama dengan kakak kandungnya almarhumah Dra. Zainiah Syahkubat tinggal bersama di rumah Toko (Ruko) Tergugat berupa sewa kamar kost ruko mana yang letaknya di : Jln. KHA. Dahlan, Lorong Melati No.8A, Kelurahan Merduati, Kecamatan Kuta Raja, Kota Banda Aceh, Propinsi Aceh, setempat dikenal dengan rumah toko (Ruko) Ratna Cina;

Bahwa pada pertengahan tahun 1997 Tergugat meminjam uang pada Penggugat bersama kakaknya almarhumah tersebut secara bertahap, yang secara keseluruhannya total Rp.51.034.000,- (lima puluh satu juta tiga puluh empat ribu rupiah), dimana Penggugat bersama dengan kakaknya almarhumah tersebut tetap statusnya sebagai kost;

Bahwa pada awal tahun 1998 dimana Penggugat membutuhkan uang, dimana Penggugat meminta supaya Tergugat segera mengembalikan uang pinjaman tersebut, dimana Tergugat tidak sanggup untuk mengembalikannya, lantas Tergugat segera menjualnya rumah toko (Ruko) yang sama-sama ditempati tersebut kepada Penggugat dengan harga yang disepakati bersama pada waktu itu Rp.73.500.000,- (tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah), sedangkan akta jual belinya akan menyusul sewaktu Penggugat melunasi sisa harga rumah toko (Ruko) dimaksud;

Bahwa pada bulan Mei 1998 dimana Penggugat telah mempunyai uang untuk segera melunasi sisa harga rumah toko (Ruko) tersebut kepada Tergugat, akan tetapi Tergugat menolak menerimanya, buat apa buru-buru katanya dan nanti sewaktu mau berangkat ke Jakarta supaya Penggugat siap-siap dana untuk segera dibuat akta jual belinya;

Bahwa pada bulan Juni Tergugat nampak sibuk selalu, mondar mandir, namun kami tetap tinggal serumah dalam rumah toko (Ruko) tersebut, namun Penggugat selalu mendesaknya Tergugat supaya segera membuat akta jual belinya, dimana Tergugat mengaku membuatnya akta jual beli terhadap rumah

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

toko (Ruko) tersebut pada awal bulan Juli nanti, yaitu sebelum Tergugat ke Jakarta;

Bahwa tepatnya pada tanggal 13 Juli 1998, dimana Tergugat menerangkan kepada Penggugat bersama kakaknya almarhum tersebut dimana Tergugat mau pergi ke Jakarta sebentar dan bulan Agustus nanti pulang kita buat akta jual belinya sekaligus Tergugat mengambil sisa dana penjualan rumah toko (Ruko) tersebut, untuk pegangan Penggugat beserta kakaknya tersebut dimana Tergugat memberi kuasa penuh kepada Penggugat serta dengan kakaknya almarhumah tersebut untuk menempati rumah toko (Ruko) dimaksud (Vide surat kuasa bertanggal Banda Aceh, 13 Juli 1998) yang ikut mengetahui Lurah Merduati;

Bahwa setelah itu putuslah komunikasi antara Penggugat beserta kakaknya almarhumah tersebut dengan Tergugat, hanya persis pada bulan Nopember 2004, dimana Tergugat menghubungi Penggugat lewat telepon selularnya menerangkan, bahwa Tergugat berada di Australia bersama para anaknya, lantas dimana Penggugat terkejut karena sudah sangat lama tanpa adanya komunikasi, pada kesempatan tersebut dimana Penggugat mendesak lagi Tergugat supaya segera pulang ke Aceh, guna menyelesaikan transaksi terhadap rumah toko (Ruko), dimana Tergugat tetap mengatakan segera akan pulang;

Bahwa persis pada 31 Desember 2004 Penggugat memberitahukan kepada Tergugat via Telepon selularnya bahwa kakak kandung Tergugat yang bernama Dra. Zainiah Syahkubat telah meninggal dunia akibat gelombang Tsunami di Banda Aceh;

Bahwa setelah Penggugat memberitahukan tentang meninggalnya kakak kandung Tergugat akibat Tsunami kepada Tergugat akhirnya putuslah komunikasi, selanjutnya awal bulan Nopember 2007 dimana Tergugat menghubungi kembali Penggugat lewat Hand Phonenya menerangkan, bahwa supaya Penggugat segera mentransfer sisa dana harga penjualan rumah toko (Ruko) tersebut, tepatnya pada tanggal 15 Nopember 2007 dimana Penggugat mentransferkan dana sisa harga pembelian rumah toko (Ruko) dimaksud kepada Tergugat sejumlah Rp.20.051.010,- (dua puluh juta lima puluh satu ribu sepuluh rupiah), guna segera dapat dibuat akta jual belinya (Vide turunan resmi

Hal. 3 dari 13 hal. Put. No.998 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat permohonan pengiriman uang pada Bank BCA tertanggal 15 Nopember 2007 yang sudah ada Validasinya);

Bahwa dimana Penggugat membeli rumah toko (Ruko) tersebut dari Tergugat dalam keadaan terang dan pembayarannya pula terang dan terakhir sekali pembayarannya Penggugat transfer via Bank BCA, sesuai validasinya dimana Tergugat telah pula menerimanya dengan utuh, maka patut dan adil kiranya dimana surat permohonan pengiriman uang via Bank BCA tersebut supaya dinyatakan syah dan mengikat bagi Tergugat;

Bahwa karena Penggugat dan Tergugat melakukan jual beli terhadap rumah toko (Ruko) tersebut dalam keadaan sehat tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta harganya telah pula Tergugat terima lebih dari 90% (sembilan puluh proses), maka patut dan adil pula apabila jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap rumah toko (Ruko) dimaksud dinyatakan syah dan mempunyai kekuatan hukum, selanjutnya adil pula dihukum Tergugat untuk memenuhi prestasinya, yaitu untuk melaksanakan/ menandatangani akta jual belinya sesuai menurut hukum;

Bahwa disanksikan itikad jahat Tergugat dikemudian hari dalam perkara ini, supaya itikad baik Penggugat dalam jual beli ini dapat terlindungi, maka sangat wajar dan adil bila dihukum Tergugat untuk menta'ati isi putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh;

Bahwa karena ulah dan tingkah Tergugat sehingga diajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Banda Aceh, maka sangat adil pula bila dihukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini ;

Bahwa karena Penggugat sebagai pencari keadilan yang murni dan hakiki, maka segala harapan dan tumpuannya Penggugat serahkan dihadapan Bapak Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh, Cq. Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dengan harapan dapat memberikan suatu putusan hukum dalam perkara ini dengan putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Banda Aceh agar terlebih dahulu meletakkan sita jaminan atas obyek sengketa dan selanjutnya menuntut kepada Pengadilan Negeri tersebut supaya menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

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

2. Menyatakan sebagai hukum, bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap 1 (satu) pintu rumah toko (Ruko) yang terletak di Jl. KHA. Dahlan, Lorong Melati No.8A, Kelurahan Merduati, Kecamatan Kuta Raya, Kota Banda Aceh, adalah syah dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan dan tindakan Tergugat tidak menepati janjinya, yaitu tidak menandatangani akta jual beli terhadap rumah toko (Ruko) tersebut, adalah merupakan suatu perbuatan ingkat janji (*Wanprestasi*);
4. Menghukum Tergugat untuk memenuhi prestasinya, yaitu menandatangani akta jual belinya terhadap rumah toko (Ruko) tersebut;
5. Menghukum Tergugat supaya patuh dan ta'at terhadap putusan Pengadilan ini;
6. Menghukum pula Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;
7. Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Termohon Intervensi telah mengajukan Eksepsi atas dalil-dalil sebagai berikut :

A. PERMOHONAN INTERVENSI TIDAK DAPAT DIKUTSERTAKAN SEBAGAI PIHAK KETIGA DALAM PERKARA INI :

Bahwa Pemohon Intervensi dengan segera secepat mungkin membuat akta jual beli seperti yang tercantum dalam Permohonan Pemohon Intervensi halaman 4 yaitu jual beli dilakukan pada tanggal 8 Juni 2009 sedangkan gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri Banda Aceh oleh Termohon Intervensi tanggal 3 Juni 2009, jadi selang 5 (lima) hari setelah diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Banda Aceh Pemohon Intervensi berusaha mengikutsertakan dirinya dengan membuat surat Camat sedangkan Camat pada tanggal 27 Januari 2009 sudah Tergugat Intervensi beritahukan bahwa jangan terjadi jual beli/setidaknya jangan diproses tanpa sepengetahuan Termohon Intervensi;

B. PERMOHONAN KABUR (*OBSCURE LIBELIUM*) :

Bahwa permohonan yang diajukan oleh Pemohon Intervensi adalah permohonan yang kabur dan tidak jelas karena permohonan yang diajukan Pemohon Intervensi adalah sengketa jual beli antara Johan dengan Rika Muchsin bukan dengan Tergugat dan Termohon Intervensi

Hal. 5 dari 13 hal. Put. No.998 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jadi Pemohon Intervensi sama sekali tidak berhubungan dengan pokok perkara ini serta posita dan petitum Pemohon Intervensi sangat bertentangan antara satu sama lain;

Bahwa dalam hal ini terlihat ada 2 (dua) objek gugatan dalam perkara ini sehingga terjadinya pertentangan antara posita gugatan dengan petitum, berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No.28/K/C/1973 tanggal 5 Nopember 1997 dinyatakan bahwa apabila terdapat pertentangan antara posita dengan petitum maka gugatan haruslah dinyatakan kabur (*obscure libel*) dan oleh karenanya gugatan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banda Aceh telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 20/PDT.G/2009/PN.BNA. tanggal 06 Januari 2010 yang amarnya sebagai berikut :

1. Menyatakan bahwa Tergugat telah dipanggil dengan sepatutnya untuk menghadap dipersidangan namun tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat tersebut sebagian dengan Verstek;
3. Menyatakan sebagai hukum, bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap 1 (satu) pintu rumah toko (Ruko) yang terletak di Jl. KHA. Dahlan, Lorong No.8A, Kelurahan Merduati, Kecamatan Kuta Raja, Kota Banda Aceh adalah sah dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan dan tindakan Tergugat tidak menepati janjinya, yaitu tidak menandatangani akta jual beli terhadap rumah toko (Ruko) tersebut, adalah merupakan suatu perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
5. Menghukum Tergugat untuk memenuhi prestasinya, yaitu menandatangani akta jual belinya terhadap rumah toko (Ruko) tersebut;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.1.411.000,- (satu juta empat ratus sebelah ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM INTERVENSI :

1. Menolak gugatan Intervensi dari Penggugat Intervensi seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara sebesar NIHIL ;

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

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/ Terbanding I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan putusannya No.56/PDT/2010/ PT.BNA. tanggal 24 Agustus 2010 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat Intervensi/Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 6 Januari 2010 Nomor : 20/Pdt.G/2009/PN.BNA ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 6 Januari 2010 No.20/Pdt.G/2009/PN.BNA. untuk sebahagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat (asal) Intervensi I/Terbanding I yang telah dipanggil sepatutnya untuk menghadiri dipersidangan namun tidak hadir;
3. Mengabulkan gugatan Terbanding I tersebut sebahagian dengan Verstek;
4. Menolak gugatan Penggugat (asal) Intervensi II/Terbanding II untuk selain dan selebihnya;

Dalam Intervensi :

1. Mengabulkan gugatan Intervensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Intervensi sebagai Penggugat Intervensi yang beritikad baik;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 023/VI/2009, yang dibuat PPAT Camat Kutaraja tanggal 8 Juni 2009 antara Muchsin Berawas yang bertindak dalam kapasitas selaku kuasa Ahli Waris Johan selaku penjual dengan Rika Muchsin selaku pembeli adalah sah dan berkekuatan hukum;
4. Menghukum Penggugat asal Intervensi II/Terbanding II untuk menyerahkan Ruko terperkara kepada Pemohon Intervensi dalam keadaan bebas tanpa ikatan dan jaminan dengan pihak lain;
5. Menghukum Penggugat asal Intervensi II Terbanding II dalam perkara asal/ Intervensi II Terbanding untuk membayar Ganti Rugi kepada Penggugat Intervensi, atas tindakannya menguasai tanah/ruko, tanpa hak sejak tanggal 8 Juni 2009 Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) sebulan;
6. Menghukum Penggugat asal Intervensi II dalam perkara asal/Terbanding II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) Rp.500.000,-/hari, terhitung

Hal. 7 dari 13 hal. Put. No.998 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan diserahkannya tanah toko (Ruko) tersebut kepada Penggugat Intervensi;

7. Menghukum Penggugat asal Intervensi II dalam perkara asal/Terbanding II dan Tergugat asal Intervensi dalam perkara asal/Terbanding I untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditentukan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding I/Tergugat Intervensi II pada tanggal 27 Desember 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding I/Tergugat Intervensi II diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 05 Januari 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 20/PDT.G/2009 / PN.BNA. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banda Aceh, permohonan tersebut disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 05 Januari 2011 ;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat Intervensi /Pembanding yang pada tanggal 12 Januari 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pengugat/ Terbanding/Tergugat Intervensi II diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 24 Januari 2011 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa *judex facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh dalam putusannya tanggal 24 Agustus 2010 No.56/Pdt/2010/PT.BNA., pada halaman 4 telah mempertimbangkan sebagai berikut :
 - Bahwa Pasal 1458 KUHPerdara menyatakan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijual belikan itu serta harganya ;

Disclaimer

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



- Bahwa akan tetapi hak milik atas benda yang bersangkutan belum beralih kepada pembeli jika belum ada penyerahan yuridis (*Juridsche Leccering*), Pasal 1459 KUHPerdata;

Bahwa selanjutnya *judex facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh dalam pertimbangan putusannya pada halaman 5 alinea 3 telah menolak gugatan Penggugat asal dengan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh, dengan dasar pertimbangan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa seandainya pun dalil Penggugat asal bahwa antara Penggugat asal dan Tergugat asal terjadi perjanjian jual beli atas tanah dan ruko, sebelum dilakukan penyerahan yuridis, barulah ada janji dari pihak penjual akan menyerahkan haknya kepada pembeli, janji mana sesungguhnya merupakan kewajiban hukum, yang belum tentu akan dilaksanakan. Selama belum ada Yuridis Levering, bukan pembeli, melainkan penjual yang masih merupakan tanah ruko yang bersangkutan, meskipun tanah/ruko sudah dikuasai pembeli”;

2. Bahwa pertimbangan *judex facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh tersebut telah bertentangan dengan Undang-undang yang dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa *judex facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah mendasarkan pertimbangannya pada sistem hukum yang diatur dalam KUHPerdata in casu 1458 KUHPerdata dan 1459 KUHPerdata, dimana jual beli antara Penggugat asal dengan Tergugat asal terhadap 1 (satu) pintu rumah toko (Ruko) tersebut tunduk pada sistem jual beli tanah yang diatur dalam KUHPerdata, yang menggariskan jual beli tanah harus memenuhi syarat yuridis levering berupa akta transportasi balik nama. Pada hal Pasal-pasal dalam KUHPerdata yang menyangkut tanah sudah dinyatakan tidak berlaku lagi;
- Bahwa jika sebelum tanggal 24 September 1960, hal-hal yang mengatur tentang tanah, baik dari segi lembaga maupun hubungannya bersumber pada Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Hukum Adat, maka semenjak saat itu hanya ada satu hukum yang berlaku secara nasional yang mengatur segala sesuatu

Hal. 9 dari 13 hal. Put. No.998 K/Pdt/2011



yang berkaitan dengan tanah. Dalam hubungannya dengan peralihan hak atas tanah, termasuk mengenai jual beli tanah, konsep yang diambil oleh Undang-undang Pokok Agraria adalah konsep hukum adat. Ini berarti bahwa dengan adanya Undang-undang Pokok Agraria pasal-pasal di dalam KUHPerdota yang mengatur tentang tanah disamping tidak menjamin adanya kepastian hukum dan termasuk hukum barat sudah tidak berlaku lagi (Vide : Pendapat MARIA S.W. SUMARDJONO, dalam buku Kasus-kasus Pengadaan Tanah Dalam Putusan Pengadilan Suatu Tinjauan Yuridis, Penerbit Mahkamah Agung RI, tahun 1997, halaman 60). Hal mana sejalan dengan apa yang telah ditulis oleh Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja dalam bukunya HAK-HAK ATAS TANAH, Penerbit Prenada Media, Jakarta, Cetakan ketiga tahun 2005, pada halaman 6 dan 8 berbunyi : Pasal-pasal yang tidak berlaku lagi setelah adanya Undang-undang Pokok Agraria, antara lain adalah :

1. Pasal-pasal tentang benda tidak bergerak yang melulu berhubungan dengan hak-hak mengenai tanah;
2. Pasal-pasal tentang cara memperoleh hak milik melulu mengenai tanah;
3. Mengenai penyerahan sebagai salah satu cara untuk memperoleh hak milik sepanjang mengenai tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah;
4. Mengenai daluwarsa untuk memperoleh hak milik, sepanjang mengenai tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah (Vide pula hal yang sama pada buku : HUKUM PERDATA HUKUM BENDA oleh Prof. Dr. Ny. Soedewi Masychoen Sofwan,SH. Penerbit Liberty, Yogyakarta, cetakan keenam September 2004, halaman 7 dan buku peradilan Hak Atas Tanah oleh Adrian Sutedi,SH.MH. Penerbit Sinar Grafika. Cetakan kedua tahun 2008, halaman 123-124);

Namun kenyataannya *judex facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh bukannya membuang jauh-jauh kontruksi KUHPerdota, melainkan telah menggunakan sebagai dasar untuk menolak gugatan Penggugat, yang selanjutnya membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga putusan judex facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh tersebut telah bertentangan dengan Undang-undang, oleh karenanya haruslah dibatalkan pada tingkat kasasi ini;

3. Bahwa pertimbangan judex facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh tersebut yang menyebutkan “..... sebelum dilakukan penyerahan yuridis, barulah ada janji dari pihak penjual akan menyerahkan haknya kepada pembeli, janji mana sesungguhnya merupakan kewajiban hukum, yang belum tentu akan dilaksanakan. Selama belum ada yuridis Levering, bukan pembeli, melainkan penjual yang masih merupakan pemilik tanah ruko yang bersangkutan....” Juga telah bertentangan atau tidak melaksanakan ketentuan hukum dan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, yaitu :
 - Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung tanggal 30 September 1975 No.272 K/Sip/1974 dalam perkara antara : Ni Djantuk alias Ni Nade Masteri, dk. Lawan Made Pasek alias Pan Tami,dk yang menentukan : bahwa perbuatan hukum jual beli sudah ada menurut hukum Adat, berdasarkan maksud dari para pihak yang diikuti dengan perbuatan-perbuatan nyata, antara lain tanah sudah diserahkan kepada Penggugat dan Penggugat telah pula membayar lunas seharga Rp.48.320,-;
 - Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 25 September 1975 No.222 K/Sip/1974. Dalam perkara : 1. Ida Bagus Putu Gede, 2. Ida Bagus Arywidjaja lawan I Ketut Sandijasa yang menentukan : sahnya jual beli tanah sengketa dapat dinilai khusus dari segi hukum adat. Sehingga pendapat Hakim Pertama yang menyatakan bahwa karena jual beli tanah sengketa terjadi setelah berlakunya PP No.10/1961 yaitu dalam tahun 1963, maka sahnya jual beli itu selain dari segi hukum adat juga harus ditinjau dari segi PP tersebut tidak dapat dibenarkan;
4. Bahwa sesuai gugatan Penggugat asal perbuatan hukum jual beli sudah ada, berdasarkan maksud dari para pihak in casu Penggugat asal dan Tergugat asal yang diikuti dengan perbuatan-perbuatan nyata, antara lain 1 (satu) pintu rumah toko (Ruko) sudah diserahkan kepada Penggugat asal dan Penggugat asal telah pula membayar harganya, sehingga berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung tanggal 30

Hal. 11 dari 13 hal. Put. No.998 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

September 1975 No.272 K/Sip/1974 sebagaimana yang telah disebutkan pada angka 3 diatas, maka perbuatan hukum jual beli tersebut sudah ada menurut hukum adat dan karenanya telah sah menurut hukum;

5. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan tersebut di atas jelaslah judex facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah bertentangan dengan Undang-undang dan telah bertentangan atau tidak melaksanakan ketentuan hukum dan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung. Oleh karenanya maka putusan judex facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh tersebut tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan pada tingkat kasasi;

Menimbang, terlepas dari alasan-alasan kasasi tersebut, judex facti/Pengadilan Tinggi salah menerapkan hukum, karena :

- Bahwa terhadap tanah berlaku hukum adat, yang ciri-cirinya adalah : konkrit, terang dan tunai dalam Pasal 584 KUHPdt yang tercantum dalam Buku II KUHPdt sepanjang mengenai tanah dinyatakan tidak berlaku lagi, oleh Undang-undang Pokok Agraria, karena itu keputusan mengenai levering yang diatur dalam Pasal 584 KUHPdt tidak dapat diterapkan terhadap tanah;
- Bahwa pertimbangan oleh Pengadilan Negeri sudah tepat dan akan diambil alih oleh Mahkamah Agung sebagai pendapatnya sendiri;
- Bahwa putusan dengan Verstek hanya berlaku bagi Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : NY. Hadijah,SE. tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh No. 56/PDT/2010/PT.BNA. tanggal 24 Agustus 2010 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh No.20/PDT.G/ 2009/PN.BNA. tanggal 06 Januari 2010;

Bahwa pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri telah tepat dan benar, karena itu akan diambil alih sebagai pendapat Mahkamah Agung sendiri;

Bahwa Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka ia harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam



semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini besarnya sebagaimana yang disebutkan dalam amar di bawah ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **NY.**

HADIJAH.SE tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh No.56/PDT/ 2010/ PT.BNA. tanggal 24 Agustus 2010 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh No.20/PDT.G/2009/PN.BNA. tanggal 06 Januari 2010;

MENGADILI SENDIRI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat tersebut sebagai ;
2. Menyatakan sebagai hukum, bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat terhadap 1 (satu) pintu rumah toko (Ruko) yang terletak di Jl. KHA. Dahlan, Lorong No.8A, Kelurahan Merduati, Kecamatan Kuta Raja, Kota Banda Aceh adalah sah dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan dan tindakan Tergugat tidak menepati janjinya, yaitu tidak menandatangani akta jual beli terhadap rumah toko (Ruko) tersebut, adalah merupakan suatu perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
4. Menghukum Tergugat untuk memenuhi prestasinya, yaitu menandatangani akta jual belinya terhadap rumah toko (Ruko) tersebut;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp.1.411.000,- (satu juta empat ratus sebelah ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM INTERVENSI :

- Menolak gugatan Intervensi dari Penggugat Intervensi seluruhnya;

Menghukum Termohon Kasasi I, II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Hal. 13 dari 13 hal. Put. No.998 K/Pdt/2011



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **Jum'at, tanggal 05 Agustus 2011** oleh **H. Atja Sondjaja,SH.MH.** Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I Made Tara, SH. dan Soltoni Mohdally,SH.MH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Yusticia Roza Puteri,SH.MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd/ I Made Tara, SH.

ttd/ Soltoni Mohdally, SH. MH.

Ketua :

ttd/ H. Atja Sondjaja, SH. MH.

Biaya – Biaya :

1. Meterai..... Rp. 6.000,-
2. Redaksi..... Rp. 5.000,-
3. Administrasi Kasasi Rp.489.000,-+

Jumlah..... Rp.500.000,-

Panitera Pengganti :

ttd/

Yusticia Roza Puteri, SH. MH.

UNTUK SALINAN

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH. SH. MH.

NIP : 19610313 198803 1003.

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)

