



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

No. 1521 K/Pdt/2008

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

H.M ALI KASIM, bertempat tinggal di Jalan Kulu No.63 Kelurahan Seutui, Kecamatan Baiturrahman, Banda Aceh , Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

m e l a w a n :

H.T.M YUNUS NAGOR, bertempat tinggal di Jalan Teladan II, Dusun Teladan, Desa Garot, Kecamatan Darul Imarah, Kabupaten Aceh Besar, Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

1. Bahwa inti gugatan ini adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat yang telah mengingkari janji (wanprestasi) terhadap Penggugat atas :

- 1.1. perjanjian jual beli pada tanggal 8 Juni 2005 terhadap 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terdiri dari 2 Alas hak yakni "Sertifikat Hak Milik No. 441" tertanggal 4 September 1999 atas nama MUHAMMAD ALI KASIM/Tergugat dengan luas 370 M² (tiga ratus tujuh puluh meter persegi dengan batas-batas Sebelah utara dengan tanah Zulkifli, sebelah Barat Krueng Daroy, Sebelah Selatan berbatas dengan tanah firdaus, sebelah Timur berbatas dengan tanah MUHAMMAD ALI KASIM, dan "Sertifikat Hak Milik No. 410" tertanggal 13 Maret 1979 atas nama MUHAMMAD ALI KASIM/Tergugat seluas 478 M²(empat ratus tujuh puluh delapan meter persegi) dengan batas-batas adalah: Sebelah Utara berbatas dengan Pekarangan/Jalan Singgah Mata, Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Negara/Krueng Daroy, Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Pekarangan T.Amin, Sebelah Timur berbatas dengan perkarangan M.Yahya Juned.

Hal. 1 dari 22 hal. Put. No. 1521 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.2. Bahwa selain perjanjian kedua bidang tanah tersebut, juga Tergugat dan Penggugat telah sepakat untuk membuat perikatan untuk Pengoperan dan Pengalihan Ruang Taman Kanak-Kanak dari Yayasan Pendidikan dan Seni Putroe Bungsu kepada LSM badan Peningkatan dan Pendayagunaan Sumber Daya Pendidikan (BP2SP)/Penggugat, sebagaimana yang termaktub dalam Akta No.21 Notaris HJ.SITI MARYAM LUBIS.,SH, Sp.N tertanggal 31 Desember 2005.
2. Bahwa harga dari atas kedua bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya dan serta biaya pengalihan/pengoperan Taman Kanak-Kanak dari Yayasan Pendidikan dan Seni Putroe Bungsu kepada Penggugat sebesar Rp.520.000.000,00,- (lima ratus dua puluh juta rupiah).
3. Bahwa sesuai dengan perjanjian, sebagai tanda jadi atas perikatan jual beli dua bidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya serta biaya tanda jadi perikatan pengalihan/pengoperan Taman Kanak-kanak dari Yayasan Pendidikan dan Seni Putroe Bungsu kepada Penggugat. Penggugat terlebih dahulu diwajibkan untuk memberikan kepada Tergugat uang tunai sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah). Uang tanda jadi uang panjar dimaksud sekaligus untuk biaya penebusan pengurusan Sertifikat Hak Milik No. 410 yang dipinjam oleh Muhammad dan diagunkan kepada PT. Bank Eksport Import Cabang Lhokseumawe yang sekarang telah berubah menjadi Bank Mandiri;
4. Bahwa sesuai dengan perjanjian, sebagai Sertifikat Hak Milik No. 410 yang diagunkan pada Bank Mandiri Cabang Lhokseumawe ditebus, maka kedua belah pihak (Tergugat & Penggugat) akan membuat akte jual beli dua bidang tanah tersebut di hadapan PPAT sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sedangkan pengoperan TK. Yayasan Pendidikan dan Seni Putroe Bungsu kepada LSM Badan Peningkatan dan Pendayagunaan Sumber Daya Pendidikan (BP2SP) telah dilakukan sebagaimana termaktub dalam Akta No.21 yang dibuat oleh Notaris Hj. SITI MARYAM LUBIS, SH, SpN tanggal 31 Desember 2005;
5. Bahwa untuk menunggu penebusan Sertifikat Hak Milik No. 410 tersebut, Tergugat dengan beberapa kali telah meminta uang kepada Penggugat dimana uang yang dimaksud dijadikan sebagai pembayaran harga kedua bidang tanah tersebut dengan perincian sebagai berikut :

- Tgl. 23 September 2005	Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)
- Tgl. 12 Oktober 2005	Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah)
- Tgl. 10 November 2005	Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah)
- Tgl. 21 Desember 2005	Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah)
- Tgl. 04 Januari 2006	Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 2 dari 22 hal. Put. No. 1521 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tgl. 13 Januari 2006 Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah)
 - Tgl. 18 Januari 2006 Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)
 - Tgl. 01 Februari 2006 Rp. 31.750.000,- (tiga puluh satu juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)
6. Bahwa dengan demikian Penggugat masih mempunyai kewajiban untuk membayar sisa harga kedua bidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya sebesar Rp. 220.000.000,00,- (dua ratus dua puluh juta rupiah), di mana pelunasan tersebut akan dilunasi saat bersamaan pembuatan jual beli dihadapan PPAT.
7. Bahwa pada saat Penggugat sedang menguasai dan mengelola asset-asset tersebut Penggugat juga telah mengeluarkan biaya :
- 7.1. Biaya penimbunan tanah/dan biaya untuk meratakan tanah timbunan tersebut tidak kurang dari Rp.75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah)
 - 7.2. Biaya untuk pembuatan pagar TK. Putroe Bungsu Jalan Kulu Nomor 63 Banda Aceh, tidak kurang dari Rp.53.000.000,- (lima puluh tiga juta rupiah);
 - 7.3. Biaya Rehab TK. Buat WC, sumur instalasi air, mesin air, biaya memasang kawat nyamuk, dan biaya pengecatan rumah dan TK sebesar Rp.33.000.000,00,- (tiga puluh tiga juta rupiah);
 - 7.4. Biaya untuk pembuatan plakat Taman Kanak-Kanak Badan Peningkatan dan Pendayagunaan Sumber daya Pendidikan (BP2SP) tidak kurang dari Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah)
8. Bahwa, sejatinya sejak tanggal 31 Januari 2006 s/d 21 Oktober 2006 Penggugat/Badan Peningkatan dan Pendayagunaan Sumber Daya Pendidikan (BP2SP) sudah pernah mengusahai/menguasai tanah sekaligus pengelola Taman Kanak-Kanak tersebut. Dasar Penggugat untuk menguasai/mengusahai tanah, mengelolah Taman Kanak-Kanak tersebut adalah berdasarkan perikatan itu sendiri dan pula secara "seremonial" telah dilakukan serah terima dari Yayasan Pendidikan dan Seni Putroe Bungsu yang diwakili Tergugat kepada Badan Peningkatan dan Pendayagunaan Sumber Daya Pendidikan (BP2SP) yang diwakili Penggugat pada tanggal 31 Januari 2006 lalu, Namun, tanpa alasan dan berdasarkan hukum, Tergugat dengan cara paksa mengambil-alih/menyerobot kembali penguasaan atas tanah, rumah dan pengoperasian TK tersebut dari Penggugat, selain dari itu Tergugat telah merusak pintu rumah dan plakat Taman Kanak-Kanak Badan Peningkatan dan Pendayagunaan Sumber Daya Pendidikan (BP2SP) diatas tanah tersebut, bahkan Penggugat sudah menyewakan satu pintu rumah, juga selama Tergugat (tujuh) bulan yakni sejak bulan Juli 2005 s/d

Hal. 3 dari 22 hal. Put. No. 1521 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulan Januari 2006, Penggugat sudah membayar rekening listrik untuk semua bangunan yang berada di atas obyek tanah tersebut;

9. Bahwa seyogyanya Tergugat harus menyerahkan kedua bidang tanah tersebut berikut Taman Kanak-Kanak TK, Badan Peningkatan dan Pendayagunaan Sumber Daya Pendidikan (BP2SP) bukan sebaliknya merusak serta mengambil alih kembali kedua bidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya dan pula mengelola atas Taman Kanak-Kanak tersebut dari Badan Peningkatan dan Pendayagunaan Sumber Daya Pendidikan (BP2SP);
10. Bahwa oleh karena sampai gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh Tergugat tidak memenuhi kewajibannya yaitu Sertifikat Hak Milik No. 410 yang diagunkan di Bank Mandiri Cabang Lhokseumawe, bahkan Tergugat menguasai kembali kedua bidang tanah, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, maka wajar bila Penggugat mengajukan gugatan ini guna memohon kepada Pengadilan Negeri Banda Aceh untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan kepada Penggugat.
11. Bahwa berdasarkan fakta hukum lahirnya perjanjian yang telah diuraikan di atas, hal apa yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat telah terpenuhi syarat sah nya suatu perjanjian sebagaimana diamanatkan dalam " Pasal 1320 KHUPerdata" yang berbunyi: untuk sah nya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :
 - Sepakat mereka mengikatkan dirinya;
 - Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - Suatu hal tertentu;
 - Suatu sebab yang halal.

Berdasarkan syarat yang ditentukan ketentuan hukum tersebut, Perjanjian jual-beli 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan di atasnya dari Sertifikat Hak Milik No. 441 tertanggal 4 September 1999 atas nama MUHAMMAD ALI KASIM/Tergugat dengan tanah Zulkifli, sebelah Barat Krueng Daroy, sebelah Selatan berbatas dengan tanah Firdaus, Sebelah Timur berbatas dengan Tanah MUHAMMAD ALI KASIM, dan Sertifikat Hak Milik No. 410 tertanggal 13 Maret 1979 juga atas nama MUHAMMAD ALI KASIM/Tergugat seluas 478 dengan batas-batas: Sebelah Utara berbatas dengan Perkarangan / Jalan Singgah Mata, Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Negara/Krueng Daroy, Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Perkarangan T.Amin, Sebelah Timur berbatas dengan tanah Pekarangan M.Yahya Juned, dan atau perjanjian Pengoperan TK Yayasan Pendidikan dan Seni Putroe

Hal. 4 dari 22 hal. Put. No. 1521 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bungsu kepada Penggugat adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum yakni “perjanjian jual beli 2 (dua) bidang tanah berikut segala sesuatu bangunan yang berada di atas tanah dan perjanjian pengalihan/pengoperan Taman Kanak-Kanak dari Yayasan Pendidikan dan Seni Putroe Bungsu kepada Tergugat”;

Sehubungan dengan ketentuan hukum tersebut di atas, berdasarkan “pasal 1338 ayat 1 KHUPerdata”, berbunyi : “setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi paa pihak yang membuatnya”.

Berdasarkan ketentuan hukum tersebut maka merupakan kewajiban pula bagi kedua belah pihak untuk melaksanakannya;

12. Begitupun, untuk menghindari permasalahan ini tidak berlarut-larut dan menimbulkan kerugian yang semakin mendalam diderita Penggugat, Penggugat telah berulang kali meminta agar Tergugat dengan itikad baik melaksanakan perikatan tersebut, selain dari itu, Penggugat telah berupaya menyerahkan permasalahan ini agar diselesaikan oleh pemerintah setempat, dengan cara Penggugat memohon pemerintah setempat memfasilitasi tempat agar memanggil Tergugat dan Penggugat untuk didengar pendapat dari masing-masing pihak, dengan harapan mencari solusi yang terbaik atas masalah tersebut namun upaya yang dilakukan Penggugat, Pemerintah setempat tidak membuahkan hasil.

13. Bahwa setentang tindakan Tergugat yang telah tidak mentaati perjanjian yang disepakati antara Tergugat dengan Penggugat, pula tindakan Tergugat yang telah merusak, menyerobot kembali tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya dan mengambil alih tanpa hak pengelolaan TK tersebut adalah di kwalifikasikan sebagai tindakan yang melanggar hukum yang nyata-nyata telah merugikan Penggugat baik materiil maupun immaterial. Maka, sesuai ketentuan hukum dalam pasal “Pasal 1365 KHUPerdata”, yang berbunyi: “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”, dan ketentuan pada pasal 1366 KHUPerdata” yang mengamanatkan: setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”. Sejalan dengan itu, karena perbuatan tersebut telah dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum (onrehtmatige daad), dan telah terpenuhi pula unsur-unsur pasal tersebut yakni

Hal. 5 dari 22 hal. Put. No. 1521 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Adanya perbuatan melawan hukum;
- Adanya kesalahan
- Adanya kerugian yang ditimbulkan, kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian material maupun Non-material yang nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diperoleh. Kerugian non-materiil merupakan kerugian yang bersifat psikologis;
- Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dengan kerugian;

14. Bahwa dikarenakan perbuatan para Tergugat sebagaimana disebutkan dalam posita gugatan telah terpenuhi unsur-unsur berdasarkan "pasal 1366 KHUPerdata", maka sangat wajar bila Penggugat mempunyai hak untuk menuntut suatu ganti rugi atas perbuatan-perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yang dilakukan para Tergugat tersebut, sebagaimana telah diuraikan secara nyata dan jelas dalam posita gugatan Penggugat, yakni keuntungan yang diharapkan "expectation loss" atau winstderving. Yang dapat diperhitungkan secara rinci, objektif dan konkret setidaknya meliputi :

14.1 Kerugian Materiil :

14.1.1 yakni biaya yang harus dikeluarkan Penggugat dikarenakan Tergugat tidak mematuhi isi perjanjian tersebut yakni : (a) biaya operasional untuk konsultasi kepada pihak yang berwenang, (b) biaya untuk mengadakan rapat dengar pendapat dengan harapan Penggugat dan Tergugat mencari win win solution, atas permasalahan yang tengah terjadi, halmana Rapat Dengar Pendapat tersebut di Fasilitas oleh Pemerintah setempat dengan mengundang Muspika instansi yang berwenang, pengelola TK dan (c) pula biaya yang harus dikeluarkan Penggugat untuk membayar jasa pengacara dalam hal mengajukan gugatan ini. Biaya-biaya tersebut kesemuanya berjumlah 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

14.1.2 Kerugian dikarenakan Tergugat telah merusak plakat milik Penggugat, sehingga dalam hal ini Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah)

14.1.3 Kerugian kehilangan keuntungan yang semestinya didapat Penggugat dari hasil :

- Sewa 2 (dua) unit rumah setiap tahunnya sejak 31 Desember 2005 adalah @ Rp.15.000.000,- X 2 = Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)

Hal. 6 dari 22 hal. Put. No. 1521 K/Pdt/2008

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

- Hasil Pengelolaan Taman Kanak-Kanak untuk setiap tahunnya Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)

Kerugian ini harus dibebankan kepada Tergugat dan dipandang sebagai denda keterlambatan pelaksanaan perikatan, terhitung sejak tanggal 31 Desember 2005 sampai putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

14.2. Kerugian Immateriil:

Karena Tergugat sudah terbukti nyata telah cedera janji "wanprestasi" untuk melaksanakan perjanjian tersebut, pula Tergugat juga telah melaksanakan tindakan melanggar hukum yakni merusak hak milik Penggugat dan nama baik Lembaga yang dipimpin Penggugat yakni LSM BP2SP dimata masyarakat luas. Hal tersebut sangat beralasan selama ini pandangan sebahagian kecil masyarakat luas seolah-olah hal yang dilakukan Penggugat/BP2SP untuk mengurus asset-asset diatas obyek tanah adalah illegal. Dalam arti, seolah-olah hal apa yang dilakukan Penggugat/LSM BP2SP selama ini untuk berupaya memiliki hak milik kepunyaan orang lain.Kenyataannya, hal apa yang dilakukan Penggugat/LSM BP2SP telah tercemar dimata masyarakat dikalangan instansi pemerintah akibat tindakan Tergugat yang sedemikian kesemuanya itu menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk kerugian materiil, maka wajar pula dipersamakan dengan kerugian materiil yang diderita Penggugat dengan nominal uang sebesar Rp.500.000.000,00,- (lima ratus juta rupiah)

15. Bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dan melakukan tindakan melawan hukum, maka untuk menghindari agar putusan pengadilan nantinya tidak hampa dan sia-sia, serta menghindari Tergugat untuk memindah-tangankan obyek tanah berikut bangunan yang berdiri diatasnya kepada pihak ketiga lainnya, maka bersama ini Penggugat mohon agar pengadilan berkenaan untuk menyatakan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terlebih dahulu diatas tanah berikut bangunan diatasnya, dengan Sertifikat Hak Milik No. 441 tertanggal 4 September 1999 atas nama MUHAMMAD ALI KASIM/Tergugat dengan luas 370 M² dengan batas-batas Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Zulkifli, Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Negara/Krueng Daroy, Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Firdaus, Sebelah Timur berbatas dengan tanah MUHAMMAD ALI KASIM dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 410 tertanggal 13 Maret 1979 atas nama MUHAMMAD ALI KASIM/Tergugat seluas 478 dengan batas-batas adalah Sebelah Utara berbatas dengan Pekarangan/jalan Singgah Mata, Sebelah

Hal. 7 dari 22 hal. Put. No. 1521 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat berbatas dengan Tanah Negara/Krueng Daroy, Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Pekarangan T.Amin, Sebelah Timur berbatas dengan pekarangan M.Yahya Juned.

Bahwa untuk pemenuhan tuntutan ganti rugi atas kerugian yang diderita Penggugat sebagaimana telah diuraikan dalam gugatan ini, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh untuk meletakkan sita jaminan atas harta bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat;

15. Bahwa karena gugatan ini telah didasarkan pada bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan ketentuan hukum pasal 180 ayat 1 HIR, Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (uitvoerbaar bij voorad), meskipun ada upaya hukum banding, verzet maupun kasasi;

16. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat menjalankan putusan perkara ini maka wajar kiranya, terhadap Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya keterlambatan melaksanakan isi putusan ini dinyatakan berkekuatan hukum tetap.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Banda Aceh memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum "perjanjian tertanggal 8 Juni 2005 terhadap jual beli 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan di atasnya yang terdiri dari 2 alas hak yakni Sertifikat Hak Milik No. 441 tertanggal 4 September 1999 atas nama MUHAMMAD ALI KASIM/Tergugat dengan luas 370 M² dengan batas-batas Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Zulkifli, Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Negara/Krueng Daroy, Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Firdaus, Sebelah Timur berbatas dengan tanah MUHAMMAD ALI KASIM dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 410 tertanggal 13 Maret 1979 atas nama MUHAMMAD ALI KASIM/Tergugat seluas 478 dengan batas-batas adalah Sebelah Utara berbatas dengan Pekarangan/jalan Singgah Mata, Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Negara/Krueng Daroy, Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Perkarangan T.Amin, Sebelah Timur berbatas dengan perkarangan M.Yahya Juned.
3. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta No.21 tertanggal 31 Desember 2005 yang dibuat dihadapan Notaris Hj. Siti Maryam Lubis, SH,

Hal. 8 dari 22 hal. Put. No. 1521 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SpN tentang perjanjian pengoperan dan pengalihan ruangan Taman Kanak-Kanak (TK) Yayasan Pendidikan dan Seni Putroe Bungsu kepada Badan Peningkatan dan Pendayagunaan Sumber Daya Pendidikan (BP2SP)

4. Menyatakan Tergugat telah terjadi “ingkar janji” untuk melaksanakan perikatan jual beli kedua obyek tanah sebagaimana tersebut dalam posita gugatan, dan ingkar janji yang dilakukan Tergugat untuk melakukan pengalihan/pengoperan Taman Kanak-Kanak dari Yayasan Pendidikan dan Seni Putroe Bungsu
5. Menghukum Tergugat untuk menebus Sertifikat Hak Milik No. 410 tertanggal 13 Maret 1979 atas nama MUHAMMAD ALI KASIM/Tergugat yang diagunkan pada Bank Mandiri cabang Lhoksumawe;
6. Menyatakan harga jual kedua obyek tanah sebagaimana tersebut dalam posita gugatan dan biaya pengalihan/pengoperan Taman Kanak-kanak dari Yayasan Pendidikan dan Seni Putroe Bungsu kepada Penggugat sebesar Rp.520.000.000,00,- (lima ratus dua puluh juta rupiah).
7. Menyatakan Penggugat telah membayar harga kedua obyek sebagaimana tersebut dalam posita gugatan ini sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah)
8. Menyatakan bahwa Penggugat berkewajiban membayar sisa harga kedua obyek sebagaimana tersebut dalam gugatan sebesar Rp.220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah);
9. Memerintahkan Tergugat untuk menerima sisa pembayaran harga kedua obyek sebagaimana tersebut dalam posita gugatan sebesar Rp.220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah);
10. Memerintahkan Tergugat atau siapa saja untuk menyerahkan kedua obyek sebagaimana disebut dalam serta melaksanakan pengoperan dan Pengalihan Taman Kanak-Kanak dari Yayasan Pendidikan dan Seni Putroe Bungsu kepada BP2SP/Penggugat;
11. Menyatakan tindakan Tergugat yang telah ingkar janji dan telah merusak dan menyerobot penguasaan kedua obyek tanah sebagaimana disebut dalam posita gugatan ini dan ingkar janji untuk mengalihkan/mengoperkan Taman kanak-Kanak dari Yayasan Pendidikan dan Seni Putroe Bungsu kepada BP2SP kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang

Hal. 9 dari 22 hal. Put. No. 1521 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immaterial bagi
Penggugat

12. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian materiil & immaterial yang
diderita Penggugat yakni :

12.1. Kerugian Materiil :

12.1.1 Biaya yang harus dikeluarkan Penggugat, karena Tergugat tidak
mematuhi isi perjanjian, sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh
juta rupiah);

12.1.2 Kerugian dikarenakan Tergugat telah merusak plakat milik
Penggugat, sehingga dalam hal ini Penggugat mengalami
kerugian sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah);

12.1.3 Kerugian kehilangan keuntungan yang semestinya didapat
Penggugat dari hasil :

- Sewa 2 (dua) unit rumah setiap tahunnya sejak 31
Desember 2005 adalah @ Rp.15.000.000,- X 2 = Rp.
30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)
- Hasil Pengelolaan Taman Kanak-Kanak untuk setiap
tahunnya Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)

Kerugian ini harus dibebankan kepada Tergugat dan dipandang
sebagai denda keterlambatan pelaksanaan perikatan, terhitung sejak
tanggal 31 Desember 2005;

12.2 Kerugian Immaterial sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

13. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar
Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya keterlambatan
melaksanakan isi putusan, sejak putusan ini dinyatakan bekekuatan hukum
tetap.

14. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu,
meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi, perlawanan (uitvoerbaar bij
vooraad);

15. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah berikut bangunan
terhadap tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 441 tertanggal 4 September
1999 atas nama MUHAMMAD ALI KASIM/Tergugat dengan luas 370 M²
tertanggal 4 September 1999 atas nama MUHAMMAD ALI KASIM/Tergugat
dengan luas 370 M² dengan batas-batas Sebelah Utara berbatas dengan

Hal. 10 dari 22 hal. Put. No. 1521 K/Pdt/2008

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

Tanah Zulkifli, Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Negara/Krueng Daroy, Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Firdaus, Sebelah Timur berbatas dengan tanah MUHAMMAD ALI KASIM dan tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 410 tertanggal 13 Maret 1979 atas nama MUHAMMAD ALI KASIM/Tergugat seluas 478 dengan batas-batas adalah Sebelah Utara berbatas dengan Pekarangan/Jalan Singgah Mata, Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Negara/Krueng Daroy, Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Perkarangan T.Amin, Sebelah Timur berbatas dengan perkarangan M.Yahya Juned, dan pula meletakkan sita jaminan atas harta bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat;

16. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;
 17. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini;
- Apabila Pengadilan Negeri Banda Aceh berpendapat lain, Penggugat mohon putusan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Subjek Tidak Lengkap

1. Bahwa subjek hukum dalam perkara No.08/Pdt.G/2007/PN-BNA yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak lengkap karena tidak ikut sebagai Tergugat adalah istri dan anak dari Tergugat. Maka untuk itu terhadap Gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima karena telah tidak sesuai menurut hukum;
2. Bahwa subjek hukum dalam perkara tersebut harusnya ikut digugat Bank Mandiri Cabang Lhouksumawe karena Sertifikat Nomor : 441/1999 masing-masing sebagai jaminan kredit pada Bank tersebut, maka untuk itu terhadap Gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima karena telah tidak sesuai menurut hukum;

Gugatan Kabur (obscure libelium) dan Prematur

1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Gugatan yang kabur (obscure libelium) dan premature karena belum pasti mengenai perkara yang diajukan tersebut, karena terhadap persoalan tersebut saat ini telah diajukan Pengadilan Negeri Pidana dengan Surat Dakwaan No.Reg. Perkara : PDM-230/B. ACEH/1206 tanggal 4 Desember 2006, sehingga untuk memastikan apakah Gugatan yang diajukan oleh Penggugat berupa perbuatan ingkar janji (wanprestasi) wewenang

Hal. 11 dari 22 hal. Put. No. 1521 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Perdata dan Pengadilan Negeri Pidana, maka terhadap Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah Gugatan premature sehingga untuk itu terhadap Gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima karena telah tidak sesuai menurut hukum.

Bila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banda Aceh telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 08Pdt.G/2007/PN.BNA tanggal 01 Agustus 2007 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 8 Juni 2005 terhadap jual beli 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan di atasnya terdiri dari 2 alas hak yakni SHM Nomor 441 tertanggal 4 September 1999 atas nama Muhammad Ali Kasim / Tergugat dengan luas 370 M2 (tiga ratus tujuh puluh meter persegi) dengan batas-batas Sebelah utara berbatas dengan tanah Zulkifli, sebelah Barat dengan Krueng Daroy, Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Firdaus, Sebelah Timur berbatas dengan tanah Muhammad Ali Kasim dan SHM Nomor 410 tertanggal 13 Maret 1979 juga atas nama Muhammad Ali Kasim/Tergugat seluas 478 (empat ratus tujuh puluh delapan meter persegi) dengan batas-batas adalah: Sebelah Utara berbatas dengan pekarangan / jalan Singgah Mata, Sebelah Barat berbatas dengan tanah Negara/Krueng Daroy, Sebelah Selatan berbatas dengan tanah pekarangan T. Amin, Sebelah Timur berbatas dengan tanah pekarangan M. Yahya Juned.
3. Menyatakan Sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta No. 21 tertanggal 31 Desember 2005 yang dibuat di hadapan notaris Hj. Siti Maryam Lubis, SH, Sp.N tentang perjanjian Pengoperasian dan pengalihan Ruang Taman Kanak-Kanak (TK) Yayasan Pendidikan dan Seni Putroe Bungsu kepada

Hal. 12 dari 22 hal. Put. No. 1521 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Peningkatan dan Pendayagunaan Sumber Daya Pendidikan (BP2SP);

4. Menyatakan Tergugat telah "ingkar janji" untuk melaksanakan Perikatan jual beli kedua Objek tanah sebagaimana tersebut dalam posita gugatan;
5. Menghukum Tergugat untuk menebus SHM Nomor 410 tertanggal 13 Maret 1979 atas nama Muhammad Ali Kasim/Tergugat yang diagunkan pada Bank Mandiri Cabang Lhokseumawe;
6. Menyatakan harga jual kedua objek tanah sebagaimana tersebut dalam posita gugatan dan biaya pelepasan/pengoperan Taman Kanak-Kanak dari Yayasan Pendidikan dan Seni Putroe Bungsu kepada Penggugat, biaya keseluruhan sebesar Rp. 520.000.000,- (lima ratus dua puluh juta rupiah);
7. Menyatakan Penggugat telah membayar harga kedua objek tanah sebagaimana tersebut dalam posita gugatan ini sebesar Rp. 299.750.000,- (dua ratus Sembilan puluh Sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
8. Menyatakan Penggugat berkewajiban membayar sisa harga kedua objek tanah sebagaimana tersebut dalam Gugatan sebesar Rp. 219.250.000,- (dua ratus sembilan belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
9. Memerintahkan Tergugat untuk menerima sisa Pembayaran harga kedua objek tanah sebagaimana tersebut dalam posita Gugatan sebesar Rp. 219.250.000,- (dua ratus sembilan belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
10. Menghukum Tergugat agar melaksanakan jual beli kepada Penggugat atas kedua objek tanah sebagaimana disebut dalam posita gugatan dihadapan PPAT sebagaimana yang telah diperjanjikan;
11. Memerintahkan Tergugat atau siapa saja untuk menyerahkan kedua objek tanah sebagaimana disebut dalam posita gugatan serta melaksanakan pengoperan dan pengalihan Taman Kanak-Kanak (TK) dari yayasan pendidikan Seni Putroe Bungsu kepada BP2SP/Penggugat;

Hal. 13 dari 22 hal. Put. No. 1521 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Menyatakan tindakan Tergugat yang telah ingkar janji dan telah merusak dan menyerobot penguasaan kedua objek tanah sebagaimana disebut dalam posita gugatan ini dan ingkar janji untuk mengalihkan/mengoperkan Taman Kanak-Kanak dari Yayasan Seni Putroe Bungsu kepada BP2SP kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat;
13. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kerugian materiil yang diderita Penggugat, Yakni:

13.1. **Kerugian Materiil:**

- 13.1.1. Kerugian karena tindakan Tergugat yang telah merusak bo-plang milik Termohon Kasasi BP2SP/Penggugat sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah).
- 13.1.2. Kerugian kehilangan keuntungan yang semestinya didapat Penggugat dari hasil sewa 2 (dua) unit rumah untuk setiap tahunnya, @ Rp. 15.000.000,- = Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap tahunnya dan kerugian dari hasil pengelolaan Taman Kanak-Kanak untuk setiap tahunnya Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
Kerugian ini harus dibebankan kepada Tergugat terhitung sejak tanggal 31 Desember 2005;

14. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap harinya keterlambatan melaksanakan isi putusan;

15. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah berikut bangunan terhadap tanah dengan SHM Nomor 441 tertanggal 4 September 1999 atas nama Muhammad Ali Kasim/Tergugat dengan luas 370 M2 dengan batas-batas Sebelah Utara berbatas dengan tanah Firdaus, Sebelah Timur berbatas dengan tanah Muhammad Ali kasim, dan tanah dengan SHM Nomor 410 M2 tertanggal 13 Maret 1979 atas nama Muhammad Ali Kasim/Tergugat Seluas 478 dengan batas-batas adalah: Sebelah Utara

Hal. 14 dari 22 hal. Put. No. 1521 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbatas dengan pekarangan/Jalan Singgah Mata, Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Negara/Krueng Daroy, Sebelah Selatan berbatas dengan tanah pekarangan M. Yahya Juned;

16. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga saat putusan ini ditaksir sebesar Rp. 1.171.000,- (satu juta seratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

17. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan putusan No. 78/PDT/2007/PT.BNA tanggal 25 Februari 2008.

yang amarnya berbunyi :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding ;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh tanggal 1 Agustus 2007 Nomor : 208/Pdt.G/2007/PN-BNA, yang dimohonkan banding, sehingga amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 8 Juni 2005 terhadap jual beli 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan di atasnya terdiri dari 2 alas hak yakni Surat Hak Milik Nomor 441 tertanggal 4 September 1999 atas nama Muhammad Ali Kasim / Tergugat dengan luas 370 M2 (tiga ratus tujuh puluh meter persegi) dengan batas-batas Sebelah utara berbatas dengan tanah Zulkifli, sebelah Barat dengan krueng Daroy, Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Firdaus, Sebelah Timur berbatas dengan tanah Muhammad Ali Kasim dan Surat Hak Milik Nomor 410 tertanggal 13 Maret 1979 juga atas nama Muhammad Ali Kasim/Tergugat seluas 478 (empat ratus tujuh puluh delapan meter persegi) dengan batas-batas adalah: Sebelah Utara berbatas dengan pekarangan / jalan Singgah Mata, Sebelah Barat berbatas dengan tanah Negara/Krueng Daroy, Sebelah Selatan berbatas dengan tanah pekarangan T. Amin, Sebelah Timur berbatas dengan tanah pekarangan M. Yahya Juned.

Hal. 15 dari 22 hal. Put. No. 1521 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Sah dan mempunyai kekuatan hukum Akta No. 21 tertanggal 31 Desember 2005 yang dibuat di hadapan notaris Hj. Siti Maryam Lubis, SH, Sp.N tentang perjanjian Pengoperasian dan pengalihan Ruangan Taman Kanak-Kanak (TK) Yayasan Pendidikan dan Seni Putroe Bungsu kepada Badan Peningkatan dan Pendayagunaan Sumber Daya Pendidikan (BP2SP);
4. Menyatakan Tergugat telah "ingkar janji" untuk melaksanakan Perikatan jual beli kedua Objek tanah sebagaimana tersebut dalam posita gugatan;
5. Menghukum Tergugat untuk menebus Sertifikat Hak Milik Nomor 410 tertanggal 13 Maret 1979 atas nama Muhammad Ali Kasim/Tergugat yang diagunkan pada Bank Mandiri Cabang Lhokseumawe;
6. Menyatakan harga jual kedua objek tanah sebagaimana tersebut dalam posita gugatan dan biaya pelepasan/pengoperan Taman Kanak-Kanak dari Yayasan Pendidikan dan Seni Putroe Bungsu kepada Penggugat, biaya keseluruhan sebesar Rp. 520.000.000,- (lima ratus dua puluh juta rupiah);
7. Menyatakan Penggugat telah membayar harga kedua objek tanah sebagaimana tersebut dalam posita gugatan ini sebesar Rp. 299.750.000,- (dua ratus Sembilan puluh Sembilan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);
8. Menyatakan Penggugat berkewajiban membayar sisa harga kedua objek tanah sebagaimana tersebut dalam Gugatan sebesar Rp. 219.250.000,- (dua ratus sembilan belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
9. Memerintahkan Tergugat untuk menerima sisa Pembayaran harga kedua objek tanah sebagaimana tersebut dalam posita Gugatan sebesar Rp. 219.250.000,- (dua ratus sembilan belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
10. Menghukum Tergugat agar melaksanakan jual beli kepada Penggugat atas kedua objek tanah sebagaimana disebut dalam posita gugatan dihadapan PPAT sebagaimana yang telah diperjanjikan dan apabila Tergugat/Pembanding tidak bersedia melaksanakan jual beli kepada

Hal. 16 dari 22 hal. Put. No. 1521 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat/Terbanding dihadapan PPAT, maka Pengadilan memberi kuasa kepada Penggugat/Terbanding sebagai pembeli dan sekaligus untuk bertindak untuk atas nama Tergugat/Pembanding sebagai penjual guna melaksanakan jual beli dihadapan PPAT atas tanah objek sengketa;

11. Memerintahkan Tergugat atau siapa saja untuk menyerahkan kedua objek tanah sebagaimana disebut dalam posita gugatan serta melaksanakan pengoperan dan pengalihan Taman Kanak-Kanak (TK) dari Yayasan Pendidikan Seni Putroe Bungsu kepada BP2SP/Penggugat;
12. Menyatakan tindakan Tergugat yang telah ingkar janji dan telah merusak dan menyerobot penguasaan kedua objek tanah sebagaimana disebut dalam posita gugatan ini dan ingkar janji untuk mengalihkan/mengoperkan Taman Kanak-Kanak dari Yayasan Seni Putroe Bungsu kepada BP2SP kepada Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian materiil bagi Penggugat;
13. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kerugian materiil yang diderita Penggugat, yakni:

13.1. Kerugian Materiil:

13.1.1. Kerugian karena tindakan Tergugat yang telah merusak bo-plang milik Termohon Kasasi BP2SP/Penggugat sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah).

13.1.2. Kerugian kehilangan keuntungan yang semestinya didapat Penggugat dari hasil sewa 2 (dua) unit rumah untuk setiap tahunnya, @ Rp. 15.000.000,- = Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) setiap tahunnya dan kerugian dari hasil pengelolaan Taman Kanak-Kanak untuk setiap tahunnya Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Kerugian ini harus dibebankan kepada Tergugat terhitung sejak tanggal 31 Desember 2005;

Hal. 17 dari 22 hal. Put. No. 1521 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap harinya keterlambatan melaksanakan isi putusan;
15. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah berikut bangunan terhadap tanah dengan SHM Nomor 441 tertanggal 4 September 1999 atas nama Muhammad Ali Kasim/Tergugat dengan luas 370 M2 dengan batas-batas Sebelah Utara berbatas dengan tanah Firdaus, Sebelah Timur berbatas dengan tanah Muhammad Ali kasim, dan tanah dengan SHM Nomor 410 M2 tertanggal 13 Maret 1979 atas nama Muhammad Ali Kasim/Tergugat Seluas 478 dengan batas-batas adalah: Sebelah Utara berbatas dengan pekarangan/Jalan Singgah Mata, Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Negara/Krueng Daroy, Sebelah Selatan berbatas dengan tanah pekarangan M. Yahya Juned;
16. Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat Peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);
17. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pemohon Kasasi pada tanggal 2 April 2008 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 03 April 2008 diajukan permohonan kasasi secara lisan/tertulis pada tanggal 4 April 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 08/Pdt.G/2007/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 14 April 2008 itu juga ;

bahwa setelah itu oleh Penggugat/Termohon Kasasi yang pada tanggal 30 April 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banda Aceh pada tanggal 14 April 2008;

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

Hal. 18 dari 22 hal. Put. No. 1521 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 pertimbangan hukum dan putusan yang diberikan oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah tidak sebagaimana mestinya sesuai dengan hukum yang berlaku atau telah salah dalam menerapkan hukum dan telah melampaui batas wewenangnya. Sehingga pertimbangan hukum yang demikian itu yang demikian itu yang diterapkan Judex Facti dan putusan yang diberikan telah sangat merugikan Pemohon Kasasi, semula Tergugat/Pembanding;
2. Bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh jo. Pengadilan Negeri Banda Aceh telah menerapkan hukum pembuktian mengenai saksi yang diajukan, yaitu Saksi Drs. T. Saiful Hayat, Msi karena saksi tersebut mempunyai hubungan kekeluargaan sedarah dengan Penggugat, yaitu sebagai keponakan Penggugat, sesuai dengan ketentuan pasal 172 RBg dan pasal 1909 KHUPerdata, Saksi Drs.T.Saiful Hayat, Msi termasuk kedalam kelompok orang yang tidak cakap untuk didengar keterangannya secara Absolute, sehingga tidak memenuhi syarat atau dilarang untuk didengar keterangannya sebagai saksi Drs.T.Saiful Hayat, Msi telah memberikan keterangan yang tidak jujur, dengan suatu motivasi yang tidak bermoral, yang menerangkan bahwa saksi tidak ada hubungan keluarg sedarah dengan Penggugat. Padahal jelas-jelas saksi yang bersangkutan adalah keponakan Penggugat, maka keterangannya sebagai alat bukti saksi tidak dapat dipertimbangkan dan harus ditolak, sehingga pertimbangan Judex Facti yang telah menerima dan mempertimbangkan kesaksian saksi tersebut sebagai salah satu alat bukti untuk mengabulkan Gugatan Penggugat, sesuai Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No.638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juni 1970, putusan Judex Facti yang demikian itu harus dibatalkan;
3. Bahwa Putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh jo. Pengadilan Negeri Banda Aceh pada point 2 yang telah “menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 8 Juni 2005 terhadap jual beli 2 (dua) bidang tanah” (objek perjanjian) adalah telah salah menerapkan hukum atau telah melanggar hukum yang berlaku, karena yang menjadi obyek dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut merupakan hart gono-gini (harta bersama) dalam perkawinan Pemohon Kasasi dengan isterinya (Husni Handy), yang menikah pada tahun 1967 yang kemudian bercerai pada tahun 1996, Namun setelah bercerai terhadap harta gono-gini

Hal. 19 dari 22 hal. Put. No. 1521 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(harta bersama) yang telah dijadikan obyek perjanjian pengikatan jual beli tersebut sampai sekarang ini belum dilakukan pembagian, yang artinya atas obyek tersebut melekat hak-hak pihak lain (isteri), sehingga untuk dilakukannya perikatan/perjanjian atas harta tersebut harus dimintakan persetujuan atau izin atau melibatkan pihak yang juga berhak atas harta gono-gini (harta bersama) tidak pernah dilibatkan atau dimintakan persetujuannya dalam perjanjian tersebut;

Bahwa dengan tidak pernah dilibatkan atau dimintakan persetujuan dari pihak isteri, maka syarat Subyektif yang merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi dalam perjanjian tersebut. Maka oleh karenanya perjanjian pengikatan jual-beli atas harta bersama tersebut tidak sah dan harus dibatalkan, sehingga pertimbangan hukum Judex Facti tersebut telah melanggar hukum yang berlaku. Oleh karenanya putusan Judex Facti tersebut harus dibatalkan;

4. bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah melampaui batas wewenangnya atau Ultra petitum pertium sebagaimana yang diatur dalam pasal 189 ayat (3) Rbg dan Pasal 50 RV, karena Judex Facti telah menjatuhkan putusan hal-hal yang tidak diminta atau mengabulkan lebih dari pada yang digugat. Hal mana tersebut pada point 10 amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

“Menghukum Tergugat agar melaksanakan jual beli kepada Penggugat atas kedua objek tanah sebagaimana disebut dalam posita gugatan dihadapan PPAT sebagaimana yang telah diperjanjikan dan apabila Tergugat/Pembanding tidak bersedia melaksanakan jual beli kepada Penggugat/Terbanding dihadapan PPAT, maka Pengadilan memberi kuasa kepada Penggugat/Terbanding sebagai pembeli dan sekaligus untuk bertindak untuk atas nama Tergugat/Pembanding sebagai penjual guna melaksanakan jual beli dihadapan PPAT atas tanah objek sengketa;

5. Bahwa dasar atau alasan pertimbangan Judex Facti mengabulkan lebih daripada yang diminta yaitu dengan berdasarkan dengan adanya petitum ex aequo et bono dan penambahan tersebut semata-mata untuk memberikan jaminan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan dengan baik, dengan mengikat azas peradilan cepat, biaya ringan dan sederhana adalah harus dinyatakan cacat (invalid) karena telah melanggar tata tertib beracara dalam mengadili perkara a quo. Mengadili dengan cara mengabulkan melebihi daripada yang diminta/digugat, nyata-nyata telah melampaui batas wewenang yang diberikan Pasal 189 ayat (3) RBg kepadanya, padahal sesuai dengan prinsip rule of law, hal itupun telah ditegaskan didalam

Hal. 20 dari 22 hal. Put. No. 1521 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung RI No.1260 K/Sip/1980 tanggal 31 Maret 1982 yang melarang mengabulkan hal-hal yang tidak diminta atau melebihi daripada yang diminta, maka terhadap pertimbangan dan putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh tersebut harus dibatalkan;

6. Bahwa berdasarkan alasan sebagaimana telah diuraikan diatas, ternyata Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh jo. Pengadilan Negeri Banda Aceh telah salah dalam menerapkan hukum atau telah melanggar yang berlaku dan telah melampaui batas-batas wewenangnya atau telah melanggar tata tertib baracara dalam mengadili perkara a quo, oleh karena itu mohon terhadap putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh jo Pengadilan Negeri Banda Aceh tersebut dibatalkan pada tingkat Kasasi ini;

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

Menimbang, bahwa terlepas dari alasan-alasan tersebut diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung, Pengadilan Tinggi/judex facti telah salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Bahwa penggabungan gugatan yaitu Penggugat selaku pribadi mengenai perikatan jual beli obyek sengketa dan penggugat menggugat selaku pengurus yayasan, mengenai pengoperan dan peralihan ruangan Taman Kanak-Kanak oleh karena masalah pokok dan pihak-pihak berbeda sehingga tidak dapat disatukan dalam satu gugatan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi H.M. Ali Kasim tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi yang memperbaiki putusan Pengadilan Banda Aceh No.08/Pdt.g/2007/PN.BNA tanggal, 1 Agustus 2008 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang tertera dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada dipihak yang kalah maka ia harus dihukum membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 48 tahun 2009 dan Undang-Undang No.14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No.5 tahun 2004 dan perubahan ke dua dengan Undang-Undang No. 3 tahun 2009 serta perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **H.M ALI KASIM** tersebut ;

Hal. 21 dari 22 hal. Put. No. 1521 K/Pdt/2008



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi banda Aceh No.78/Pdt/2007/PT.BNA tanggal, 25 Februari 2008 yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh No.08/Pdt.G/2007/PN.BNA tanggal, 1 Agustus 2007 ;

MNGADILI SENDIRI :

Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima ;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal, 12 Mei 2010 oleh M. IMRON ANWARI, SH.SpN. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Achmad Yamanie, SH.MH. dan H. ATJA SONDJAJA, SH. 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 Budi Hapsari, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd./ H. Achmad Yamanie, SH.MH.

Ttd./ H. ATJA SONDJAJA, SH.

K e t u a :

Ttd./

M. IMRON ANWARI, SH.SpN.

Biaya-biaya Kasasi :

- | | |
|----------------------------|---------------|
| 1. M e t e r a i | Rp. 6.000.- |
| 2. R e d a k s i | Rp. 1.000.- |
| 3. Administrasi kasasi ... | Rp. 493.000.- |
| Jumlah | Rp.500.000.- |
| ===== | |

Panitera Pengganti :

Ttd./

Budi Hapsari, SH.

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

SOEROSO ONO, SH.MH

NIP. 040 044 809

Hal. 22 dari 22 hal. Put. No. 1521 K/Pdt/2008

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)