



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**NURLELA**, bertempat tinggal di Desa Paya Bujuk Seulemak, Dusun Pase, Lorong Abadi Langsa Baroe, Kota Langsa (depot air minum isi ulang);  
Pemohon Kasasi;

L a w a n

**RUSLI USMAN**, bertempat tinggal di Desa Paya Bujuk Seulemak, Kecamatan Langsa Baroe, Kota Langsa, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muslim, S.H., Advokat pada Kantor Hukum *Acheh Legal Consult*, beralamat di Jalan T.M. Bachroem, Perumahan Pondok Hijau Nomor 2A, Kota Langsa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Agustus 2016;  
Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan atas 1 (satu) unit rumah tipe 70 yang terletak di Desa Paya Bujuk Seulemak, Langsa Barat (sekarang Langsa Baroe), Kota Langsa, milik Penggugat;
4. Menyatakan secara hukum Tergugat merupakan pembeli yang tidak beritikad baik;

Halaman 1 dari 6 hal. Put. Nomor 3497 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan menuliskan bahwa gugatan perkaranya beritikad baik dan tidak seharusnya mendapat perlindungan hukum;
- Menyatakan mewajibkan Tergugat untuk membayar harga 1 (satu) unit rumah tipe 70 yang terletak di Desa Paya Bujuk Seulemak, Langsa Barat (sekarang Langsa Baroe), Kota Langsa, serta biaya kredit dan bunga bank sebesar 10% per tahun x 11 tahun = 110%, biaya balik nama sertifikat, jasa hukum, hak sewa sebesar Rp289.101.550,00 (dua ratus delapan puluh sembilan juta seratus satu ribu lima ratus lima puluh rupiah), dan apabila Tergugat tidak bersedia maka mewajibkan Tergugat untuk mengosongkan rumah tersebut baik dengan kesadarannya sendiri dan atau dengan menggunakan institusi Negara;
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
- Membebaskan biaya perkara seluruhnya kepada Tergugat;
- Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun *verzet*;

Apabila Majelis Hakim Pengedilan Negeri Langsa yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan sebagian oleh Pengadilan Negeri Langsa dengan putusan Nomor 09/Pdt.G/2016/PN.Lgs tanggal 30 Maret 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
- Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
- Menyatakan secara hukum Tergugat merupakan pembeli yang tidak beritikad baik;
- Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat bukan pembeli yang beritikad baik dan tidak seharusnya mendapat perlindungan hukum;
- Menyatakan mewajibkan Tergugat untuk membayar harga 1 (satu) unit

Halaman 2 dari 6 hal. Put. Nomor 3497 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id (Sekarang Langsa Baroe), Kota Langsa, serta biaya kredit dan bunga bank sebesar 10% per tahun x 11 tahun = 110%, biaya balik nama sertifikat, jasa hukum, hak sewa sebesar Rp289.101.550,00 (dua ratus delapan puluh sembilan juta seratus satu ribu lima ratus lima puluh rupiah), dan apabila Tergugat tidak bersedia maka mewajibkan Tergugat untuk mengosongkan rumah tersebut baik dengan kesadarannya sendiri dan atau dengan menggunakan institusi Negara;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp740.000,00 (tujuh ratus empat puluh ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan putusan Nomor 41/PDT/2017/PT BNA tanggal 4 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 30 Agustus 2017, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 September 2017 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 9/Pdt.G/2016/PN Lgs yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Langsa, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 September 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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 27 September 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 41/PDT/2017/PT.BNA tanggal 4 Agustus 2017;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor 09/Pdt.G/2016/

Halaman 3 dari 6 hal. Put. Nomor 3497 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

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi;

- Menerima eksepsi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 41/PDT/2017/PT BNA tanggal 4 Agustus 2017;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Langsa Nomor 09/Pdt.G/2016/PN Lgs, tanggal 30 Maret 2017;
- Memerintahkan kepada Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk menyerahkan Akta Jual Beli Nomor 017/2004 tanggal 22 April 2004 yang asli kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat;
- Menghukum Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini di semua tingkat peradilan;

Apabila Majelis *judex juris* Mahkamah Agung R.I berpendapat lain, Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 13 Oktober 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti memori kasasi tanggal 27 September 2017, kontra memori kasasi tanggal 13 Oktober 2017, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Langsa tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa objek sengketa dibangun oleh Penggugat melalui KPR (Kredit Pemilikan Rumah) pada Bank Mandiri Cabang Langsa atas nama PT Mitra Sawit Sejati yang dijual kepada Tergugat. Akan tetapi, permohonan pinjaman KPR yang diajukan oleh Penggugat dan permohonan KPR atas nama Tergugat ditolak oleh Bank Mandiri karena sudah ada pembiayaan dari bank lain atas nama Tergugat yang tertunggak pembayarannya. Bahwa setelah dilakukan penghitungan atas gaji Tergugat, ternyata gaji Tergugat tidak mencukupi untuk mengajukan KPR pada Bank Mandiri Cabang Langsa tersebut;

Bahwa dengan demikian tidak ada niat baik dari Tergugat untuk

Halaman 4 dari 6 hal. Put. Nomor 3497 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 yang menyangkut Tergugat karena Tergugat mempunyai banyak hutang kredit pada bank lain yang tidak seimbang dengan jumlah gajinya sebagai PNS (Pegawai Negeri Sipil);

Bahwa karena Tergugat tidak menyelesaikan sisa pembayaran atas rumah objek sengketa, maka Tergugat bukan sebagai Pembeli yang beritikad baik;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa 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 NURLELA 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 yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **NURLELA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 27 Februari 2018 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H., M.H. dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Wigati Pujiningrum, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Halaman 5 dari 6 hal. Put. Nomor 3497 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

ttd.

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

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

ttd.

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

Panitera Pengganti,  
ttd.

Wigati Pujiningrum, S.H., M.H.

## Biaya-biaya Kasasi:

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

**Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.  
NIP. 19630325 1988031 001

Halaman 6 dari 6 hal. Put. Nomor 3497 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)