



PUTUSAN
Nomor 672 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **EDDI MUKTI, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Beuromo Indah, Dusun Peutua Dollah, Gang Delima, Nomor 3 Gampong Paya, Bujok Beuromo, Kecamatan Langsa Barat, Kota Langsa;
 2. **SITI WARDIAH**, bertempat tinggal di Jalan Beuromo Indah, Dusun Peutua Dollah, Gang delima, Nomor 3 Gampong Paya Bujok Beuromo, Kecamatan Langsa Barat, Kota Langsa;
- Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

L a w a n

H. ILYAS, S.E., M.M., bertempat tinggal di Jalan T. Tapa Nomor 3 Gampong Jawa, Kecamatan Langsa Kota, Kota Langsa, dalam hal ini memberi kuasa kepada Islahuddin, S.H., Advokat/Pengacara/Penasehat Hukum pada Kantor Advokat-Pengacara-Penasehat Hukum Islahuddin, S.H., & Associates, beralamat di Jalan Damai Nomor 24 Blang Seunibong-Langsa Kota, Kota Langsa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Februari 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah yang di atasnya ada 1 (satu) unit rumah permanen beserta segala sesuatu benda lain yang ada di atasnya yang terletak di Dusun Peutua Dollah, Gang Delima Nomor 3 Gampong Paya Bujok Beuromo, Kecamatan Langsa Barat – Pemko Langsa, yang luasnya $\pm 364 \text{ m}^2$, yang batas-batasnya adalah sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Jamaluddin ...± 21, 6 M.
 - Sebelah Selatan berbatas dengan parit ± 21, 9 M.
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Muarso Pino ... ± 16, 75 M.
 - Sebelah Barat berbatas dengan lorong ± 16, 3 M.
- atau sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 201 atas nama Penggugat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur tanggal 29 April 2011.

2. Bahwa semula tanah dan rumah tersebut di atas adalah milik Para Tergugat (Para Tergugat adalah suami isteri), namun karena Para Tergugat ada berutang uang pada Penggugat dengan jaminan tanah dan rumah tersebut di atas dan karena Para Tergugat tidak dapat melunasi hutangnya akhirnya Para Tergugat pada tanggal 8 Oktober 2012 telah memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menjual tanah tersebut baik kepada orang lain maupun kepada Penggugat sendiri sebagaimana tersebut dalam Surat Kuasa bertanggal 8 Oktober 2012 yang dilegalisir oleh Notaris Riza Octariana, S.H., Notaris di Langsa. Atas dasar kuasa menjual tersebut Penggugat telah membeli tanah dan segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 769/2013 tanggal 13 Juni 2013 yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Riza Octariana, S.H., PPAT di Langsa dan karena itu pula pada tanggal 26 Juni 2012 Penggugat telah melakukan balik nama pada sertifikat hak milik sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 201 tersebut di atas yang dahulunya atas nama Tergugat I telah beralih nama menjadi nama Penggugat;

3. Bahwa setelah balik nama tersebut, kemudian antara Penggugat dengan Para Tergugat telah terjadi kesepakatan sewa-menyewa rumah yang ada di atas tanah tersebut sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian Sewa Rumah tanggal 5 Mei 2014, dimana dalam surat tersebut disebutkan bahwa Pihak Pertama yakni Penggugat selaku pemilik rumah menyewakan rumah tersebut kepada Para Tergugat terhitung sejak tanggal 15 September 2013 sampai dengan tanggal 31 Mei 2014;

4. Bahwa sebelum beralihnya hak kepada Penggugat rumah tersebut ditempati oleh Para Tergugat, setelah beralihnya hak Penggugat telah memberikan izin kepada Para Tergugat untuk terus dapat menempatnya secara cuma-cuma tanpa sewa untuk jangka waktu paling lama ± 4 (empat bulan). Demikian juga dengan adanya sewa tersebut maka Para Tergugat



dapat meneruskan menempati tanah dan rumah tersebut sebagaimana sebelumnya sampai dengan berakhirnya masa sewa;

5. Bahwa oleh karena telah berakhirnya masa sewa rumah tersebut yaitu pada tanggal 31 Mei 2014 maka seharusnya Para Tergugat menyerahkan kembali rumah tersebut kepada Penggugat agar Penggugat dapat memanfaatkannya, namun pada kenyataannya Para Tergugat tetap saja menguasai dengan cara Para Tergugat tetap menempati rumah tersebut tanpa mau menyerahkan kepada Penggugat;
6. Bahwa Penggugat baik langsung maupun melalui kuasa hukum Penggugat telah meminta agar Para Tergugat menyerahkan rumah tersebut kepada Penggugat, namun Para Tergugat tidak mau menggubrisnya dengan alasan-alasan yang tidak berdasar sehingga sampai saat ini Para Tergugat masih saja menempati rumah tersebut. Tindakan Para Tergugat tersebut jelas-jelas bertentangan dengan Surat Perjanjian Sewa Rumah yang Penggugat dan Para Tergugat tandatangani pada tanggal 5 Mei 2014 dan karena itu tindakan Para Tergugat tersebut dapat dikualifikasikan sebagai suatu perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
7. Bahwa oleh karena tanah dan rumah tersebut adalah milik Penggugat sedangkan masa sewa telah berakhir dan Para Tergugat belum menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat, karena itu sudah selayaknya Penggugat memohon agar Para Tergugat dihukum untuk menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan tanpa beban apapun di atasnya;
8. Bahwa Penggugat khawatir Para Tergugat akan menjual, menyewakan atau apapun namanya yang bersifat mengalihkan hak atas tanah dan rumah tersebut kepada pihak lain, karena itu tidaklah berlebih-lebihan apabila terhadap tanah dan rumah tersebut beserta segala sesuatu lainnya yang ada di atas tanah tersebut Penggugat mohon dilakukan penyitaan (*conservatoir beslag*);
9. Bahwa tindakan Para Tergugat yang tidak menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat sebagaimana tersebut di atas juga telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dimana seandainya objek perkara tidak dikuasai oleh Para Tergugat maka tanah dan rumah tersebut dapat Penggugat sewakan kepada pihak lain yang harga sewanya tidak kurang dari Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap tahunnya. Oleh karena itu sewajarnya pula Penggugat menuntut ganti rugi kepada Para Tergugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap tahunnya terhitung



sejak tanggal 6 Mei 2014 sampai dengan Para Tergugat mau menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat;

10. Bahwa Penggugat juga khawatir Para Tergugat tidak mau menjalankan isi putusan ini secara suka rela bilamana putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karenanya sewajarnya pula Penggugat menuntut agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap harinya sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
11. Bahwa perkara ini diajukan dengan bukti-bukti autentik yang tidak dapat terbantah kebenarannya, karena itu mohon pula dinyatakan perkara ini dapat dijalankan secara serta merta meskipun adanya banding, kasasi maupun perlawanan dari pihak manapun juga;
12. Bahwa perkara ini muncul karena ulah dan tingkah Para Tergugat, karenanya Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

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

1. Menyatakan, mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sebagai hukum, sebidang tanah yang di atasnya ada 1 (satu) unit rumah permanen beserta segala sesuatu benda lain yang ada di atasnya yang terletak di Dusun Peutua Dollah, Gang Delima Nomor 3 Gampong Paya Bujok Beuramo, Kecamatan Langsa Barat, Pemko Langsa, yang luasnya $\pm 364 \text{ m}^2$, yang batas-batasnya adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Jamaluddi. ... $\pm 21,6 \text{ M}$.
 - Sebelah Selatan berbatas dengan parit $\pm 21,9 \text{ M}$.
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Muarso Pino $\pm 16,75 \text{ M}$.
 - Sebelah Barat berbatas dengan lorong $\pm 16,3 \text{ M}$.atau sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 201 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur tanggal 29 April 2011 adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan sebagai hukum, Surat Perjanjian Sewa Rumah tanggal 5 Mei 2014 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Para Tergugat adalah sah dan mengikat Penggugat dan Para Tergugat;
4. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*);



5. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah beserta 1 (satu) rumah permanen yang tersebut pada dictum 2 (dua) di atas kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan tanpa beban apapun di atasnya;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap tahunnya terhitung sejak tanggal 06 Mei 2014 sampai dengan Para Tergugat menyerahkan tanah dan rumah tersebut kepada Penggugat;
7. Menghukum pula Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Langsa;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun adanya banding dan kasasi dari Para Tergugat ataupun adanya perlawanan (*verzet*) dari pihak manapun juga;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Langsa telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 02/Pdt.G/2015/PN.Lgs. tanggal 30 Juni 2015 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan sebagai hukum, sebidang tanah yang di atasnya ada 1 (satu) unit rumah permanen beserta segala sesuatu benda lain yang ada di atasnya yang terletak di Dusun Peutua Dollah, Gang Delima Nomor 3 Gampong Paya Bujuk Beuramo, Kecamatan Langsa Barat, Pemko Langsa, yang luasnya $\pm 364 \text{ m}^2$, yang batas-batasnya adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik Jamaluddi. $\pm 21,6 \text{ M}$.
 - Sebelah Selatan berbatas dengan parit $\pm 21,9 \text{ M}$.
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Muarso Pino $\pm 16,75 \text{ M}$.
 - Sebelah Barat berbatas dengan lorong $\pm 16,3 \text{ M}$.atau sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 201 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Aceh Timur tanggal 29 April 2011 adalah sah milik Penggugat;



3. Menyatakan sebagai hukum, Surat Perjanjian Sewa Rumah tanggal 5 Mei 2014 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Para Tergugat adalah sah dan mengikat Penggugat dan Para Tergugat;
4. Menyatakan bahwa Para Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*);
5. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah beserta 1 (satu) rumah permanen yang tersebut pada dictum 2 (dua) di atas kepada Penggugat dalam keadaan utuh dan tanpa beban apapun di atasnya;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi sewa rumah kepada Penggugat sebesar Rp4.664.000,00 (empat juta enam ratus enam puluh empat ribu rupiah);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini yang di taksir sebesar Rp1.090.000,00 (satu juta sembilan puluh ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan Putusan Nomor 142/Pdt/2015/PT.Bna. tanggal 10 November 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 23 Desember 2015 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 28 Desember 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 2/Pdt.G/PN.Lgs. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Langsa, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 Januari 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Tebanding pada tanggal 12 Januari 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Tebanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa pada tanggal 25 Januari 2016;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Rumah Pemohon Kasasi dijadikan jaminan atas kerja sama melaksanakan pekerjaan pengadaan mobiler di Gayo Lues dengan nilai kontrak Rp1.757.000.000,00 semua pencairan uang masuk ke rekening Termohon Kasasi. Uang yang masuk ke rekening Termohon Kasasi merupakan keuntungan bersama dan keuntungan Pemohon Kasasi mengurangi hutang namun belum dihitung;
2. Rumah Pemohon Kasasi sebagai jaminan dan ditaksir dengan harga jual terendah sebesar Rp400.000.000,00 pada tahun 2012 sesuai surat perjanjian kerja sama antara Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi tanggal 10 Februari 2012 yang dileges oleh Notaris Riza Octariana, S.H. oleh Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan Hakim Pengadilan Negeri Langsa tidak mempertimbangkan, untuk ini Pemohon Kasasi mohon keadilan;
3. Didalam pelaksanaan pekerjaan Termohon Kasasi *wanprestasi* yang semula berjanji memodali pekerjaan ternyata Termohon Kasasi tidak ada modal untuk membiayai pekerjaan awal akibat hal ini Pemohon Kasasi rugi sejumlah Rp50.000.000,00 untuk biaya orang kerja, makan, penginapan, serta biaya transportasi orang kerja pemasangan mobiler yang kami pekerjakan dari Medan ke Gayo Lues; oleh Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan Hakim Pengadilan Negeri Langsa tidak mempertimbangkan, yang dipertimbangkan hanya One Prestasi lambat bayar hutang padahal One Prestasi Termohon Kasasi tidak memiliki modal kerja yang mengakibatkan Pemohon Kasasi rugi tidak dipertimbangkan Majelis Hakim untuk ini Pemohon Kasasi mohon keadilan;
4. Dalam pelaksanaan pekerjaan menjadi lambat karna harus menunggu pencairan uang muka kerja dalam pelaksanaan pekerjaan tersebut di atas hal ini dikarenakan Termohon Kasasi tidak ada modal sehingga pekerjaan menjadi lambat sedangkan keuntungan kepada Termohon Kasasi tetap meskipun modal yang dikeluarkan Termohon Kasasi menjadi kecil tidak sesuai dengan perjanjian untuk ini Pemohon Kasasi mohon keadilan;
5. Pemohon Kasasi menandatangani semua hampir 80% surat menyurat di bawah tekanan dengan ancaman dilaporkan ke pihak yang berwajib oleh karena Pemohon Kasasi orang yang berhutang maka Pemohon Kasasi

Halaman 7 dari 20 hal. Put. Nomor 672 K/Pdt/2016

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

dengan terpaksa menandatangani perjanjian tersebut dengan hal fakta adanya intimidasi untuk ini Pemohon Kasasi mohon keadilan;

6. Sesuai dengan kesepakatan lisan bahwa atas sertifikat rumah yang dibaliknamakan ke atas nama Termohon Kasasi hanya sebagai jaminan untuk memudahkan penjualan rumah dengan harga proposional namun kenyataannya Termohon Kasasi menggunakan surat ini untuk menguasai rumah dan tanah Pemohon Kasasi tanpa kejelasan berapa harga rumah dibeli dari Pemohon Kasasi, oleh Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan Hakim Pengadilan Negeri Langsa tidak mempertimbangkan, dalam hal kelicikan ini untuk itu Pemohon Kasasi mohon keadilan;
7. Oleh karena Pemohon Kasasi belum mampu melunasi pembayaran hutang kepada Termohon Kasasi maka atas pinjaman tersebut menjadi bertambah nilai hutang disebabkan ditambah dengan penambahan hitungan bunga bank dan selain hitungan bunga bank juga Pemohon Kasasi dibebankan dengan sewa rumah untuk ini oleh Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan Hakim Pengadilan Negeri Langsa tidak mempertimbangkan, Pemohon Kasasi mohon keadilan;
8. Setelah bunga bank bertambah maka Pemohon Kasasi diwajibkan lagi membayar sewa rumah di rumah Pemohon Kasasi sendiri dimana Pemohon Kasasi masih memiliki hak atas rumah tersebut dimana harga rumah kami masih lebih nilainya hutang kami Termohon Kasasi atas penambahan hutang yang dihitung tidak dengan kewajiban oleh Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan Hakim Pengadilan Negeri Langsa tidak mempertimbangkan, untuk ini Pemohon Kasasi mohon keadilan;
9. Atas hutang tersebut di atas Termohon Kasasi mengintimidasi keluarga Pemohon Kasasi dengan mendatangkan oknum polisi bernama Kapten Eliadi datang kerumah Termohon Kasasi tanpa ada surat penugasan dari Kapolres Langsa tempat dia bertugas dengan hal fakta adanya intimidasi untuk ini oleh Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan Hakim Pengadilan Negeri Langsa tidak mempertimbangkan, Pemohon Kasasi mohon keadilan;
10. Atas hutang tersebut Termohon Kasasi sudah melakukan pengecekan anggunan yaitu rumah Pemohon Kasasi dengan mendatangkan Bapak Ahmad Sani Pegawai Bank Mandiri Cabang Langsa yang beliau datang bersama Termohon Kasasi tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada Pemohon Kasasi secara tiba-tiba mereka datang ke rumah Pemohon Kasasi atas tindakan sewenang-wenang ini dan juga rumah fakta sudah

Halaman 8 dari 20 hal. Put. Nomor 672 K/Pdt/2016

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)



dianggunkan ke bank (telah dimanfaatkan) dengan demikian sudah menambah keuntungan Termohon Kasasi namun Pemohon Kasasi masih diwajibkan bayar bunga bank dan sewa rumah sehingga hutang bertambah oleh Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan Hakim Pengadilan Negeri Langsa tidak mempertimbangkan, untuk ini Pemohon Kasasi mohon keadilan;

11. Oleh karena keinginan Termohon Kasasi ingin mengusir Pemohon Kasasi secara paksa dari rumah maka Pemohon Kasasi telah melaporkan secara lisan kepada Polres Langsa bagian pengaduan masyarakat untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan atas niat Termohon Kasasi hal ini Pemohon Kasasi lakukan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan karena Termohon Kasasi sudah bertindak di luar prosedur dengan mengenyamping hak Pemohon Kasasi;
12. Pemohon Kasasi telah merembuk bahwa Pemohon Kasasi menjual rumah Pemohon Kasasi senilai Rp700.000.000,00 dan Pemohon Kasasi akan keluar dari rumah tersebut jika Termohon Kasasi telah menyerahkan uang Rp700.000.000,00 dengan dipotong pinjaman Pemohon Kasasi hal ini merupakan nilai kewajaran dan juga Termohon Kasasi pernah melihat rumah (objek perkara) dan Termohon Kasasi membenarkan dengan mengatakan secara lisa bahwa rumah Pemohon Kasasi besar dan bisa laku di atas Rp700.000.000,00 dalam hal ini nilai yang Pemohon Kasasi sampaikan bukanlah mengada ada;
13. Pemohon Kasasi mohon agar nilai hutang kami agar dihitung kembali karna ada terjadi kesalahan contoh pada saat buka rekening bank senilai Rp1.000.000,00 dan ini menjadi pinjaman Pemohon Kasasi sebagai saldo tabungan awal dan yang berhak mengambil uang tersebut adalah Termohon Kasasi dan sekarang tabungannya sudah ditutup oleh Termohon Kasasi uang Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) sudah ditarik tunai tetapi masih menjadi pinjaman Pemohon Kasasi ini merupakan contoh kecil adanya ketidakakuratan didalam menjumlahkan hutang Pemohon Kasasi ini merupakan contoh kecil adanya kekeliruan didalam pembukan yang menyebabkan terjadinya penggandaan penambahan hutang dengan hal yang sama oleh Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan Hakim Pengadilan Negeri Langsa tidak mempertimbangkan, untuk ini Pemohon Kasasi mohon keadilan;
 - Atas fakta dan uraian penjelasan point point tersebut di atas maka Pemohon Kasasi menyimpulkan adanya ketidakadilan terhadap putusan



Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan Putusan Pengadilan Negeri Langsa didalam memeriksa surat-surat dan bukti-bukti serta point-point isi perjanjian-perjanjian yang dibuat/disahkan (Leges) oleh Notaris Riza Octariana, S.H., dimana terdapat kelemahan dan atas kelemahan ini maka Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi telah duduk pakat ditengahi oleh Notaris Riza Octariana, S.H., di Langsa Perihal apa yang menjadi keberatan Pemohon kasasi dan Termohon kasasi dan oleh Notaris Riza Octariana, S.H., menyimpulkan Bahwa berdasarkan perjanjian-perjanjian yang telah dibuat dan ditandatangani oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi terdapat adanya plus minus sehingga permasalahan ini dibawa ke Pengadilan, namun setelah permasalahan ini disidangkan di Pengadilan Negeri Langsa dan juga banding ke Pengadilan Tinggi Banda Aceh, Hakim yang memeriksa kurang teliti dan mengindahkan fakta dan bukti-bukti surat-surat yang dapat dijadikan sebuah putusan yang adil bagi Pemohon Kasasi;

- Bahwa Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh dan Hakim Pengadilan Negeri Langsa tidak cermat didalam memeriksa fakta yang disampaikan, dalil yang disampaikan Termohon Kasasi sangat membingungkan terdapat tidak kejelasan dalam replik Termohon Kasasi poin '9' harga rumah tersebut sebesar nilai hutang Para Tergugat/Para Pemohon kepada Penggugat yaitu Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) tanpa kuintasi dan persetujuan dari Para Pemohon Kasasi sedangkan dalam surat perjanjian tanggal 25 Juni 2013 Pasal 3 dinyatakan harga rumah dengan media jual sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), ini menandakan hutang Para Tergugat bukan Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) tetapi sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan Termohon Kasasi yang melanggar perjanjian yang sudah ditandatangani oleh Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi yaitu dalam surat perjanjian tanggal 10 Februari 2012 pada point X yang menyatakan dimana taksiran harga jual jaminan rumah adalah sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah);
- Bahwa Pemohon Kasasi meminta kepada Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk memerintahkan kepada Termohon Kasasi untuk menghitung ulang hutang Pemohon Kasasi dengan perincian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang wajar proposional karena Para Pemohon Kasasi telah melakukan penyicilan pembayaran hutang kepada Termohon Kasasi sejumlah Rp102.495.030,00 (seratus dua juta empat ratus sembilan puluh lima ribu tiga puluh rupiah) dari keuntungan kerja sama pekerjaan pengadaan mobiler pada Dinas Pendidikan Kebudayaan Gayo Lues dimana uang tersebut masuk ke rekening Termohon Kasasi di Bank Mandiri Cabang Langsa an. CV. Rey Bintang Aqsha dan secara otomatis hutang Termohon Kasasi kepada Termohon Kasasi berkurang, faktanya hutang tetap bertambah;

- Bukti P3 dapat terlihat berupa pernyataan dari Para Pemohon Kasasi tentang jumlah hutang yaitu sejumlah Rp320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) ini merupakan hutang sebelum direvisi karena pada awalnya sisa hutang dinaikkan dengan suku bunga bank dan oleh Termohon Kasasi ditambah lagi dengan biaya sewa rumah, untuk itu Pemohon Kasasi keberatan;
- Menimbang, bahwa demikian juga dari bukti P6 terlihat adanya pernyataan dari Para Pemohon Kasasi tentang keadaan rumah tersebut sekarang telah menjadi milik Termohon Kasasi, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 769/2013 tanggal 17 Juni 2013 yang dibuat oleh Riza Oktariana, S.H., PPAT Kota Langsa (sesuai pernyataan pada point I) didalam akta jual beli harga jual rumah sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sedangkan dalam perjanjian bahwa rumah akan dijual dengan harga proposional & kewajaran, faktanya rumah dengan kesewenang-wenangan dihargai di luar kewajaran terlalu murah.

Untuk lebih jelasnya duduk permasalahan berikut ini, Pemohon Kasasi menerangkan sebagai berikut:

1. Dalam perkara perdata ini diawali dengan terjadinya kesepakatan kerjasama antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi, yaitu Pemohon Kasasi mengajak Penggugat untuk melaksanakan pekerjaan pengadaan mobiler di Dinas Pendidikan Kabupaten Gayo Lues dengan Nilai Kontrak Rp1.757.000.000,00 dalam pelaksanaan pekerjaan tersebut Termohon Kasasi selaku Pemodal Pekerjaan maka disepakati dengan Surat Perjanjian Kerjasama Melaksanakan Proyek Pengadaan Mobiler SMP Tahun Anggaran 2012 pada Dinas Pendidikan Kabupaten Gayo Lues pada tanggal 10 Februari 2012 yang dileges oleh Notaris Riza Octariana, S.H., Notaris di Langsa dengan poin-poin detail penjabarannya adalah sebagai berikut:



- a. Pembagian keuntungan;
 - b. Adanya jaminan dari Pemohon Kasasi;
 - c. Pencairan uang proyek tersebut harus masuk ke rekening Termohon Kasasi;
 - d. Termohon Kasasi menyanggupi memodali pekerjaan;
 - e. Penarikan uang muka kerja 30% sebagai penambahan modal kerja untuk mengurangi besarnya modal yang akan dikeluarkan Termohon Kasasi;
 - f. Termohon Kasasi menyanggupi memodali pekerjaan sampai selesai 100 %;
2. Dalam penjabaran detail terhadap point perjanjian tersebut di atas adalah untuk point a. Pembagian Keuntungan; Keuntungan pekerjaan untuk Tergugat langsung masuk ke rekening Termohon kasasi untuk dipotong langsung hutang Pemohon Kasasi dikarenakan Penjelasan point b. Adanya jaminan dari Tergugat; Pemohon Kasasi tidak memiliki jaminan karena jaminan sertifikat rumah Pemohon Kasasi sudah Pemohon Kasasi gadaikan pada Reyhan Jawelery dan nilai uang yang diambil Pemohon Kasasi pada Reyhan Jawelery adalah sebesar Rp270.000.000,00 agar Termohon Kasasi memiliki jaminan atas pekerjaan tersebut di atas oleh Termohon Kasasi melunasi hutang Pemohon Kasasi di Reyhan Jawelery dengan membayar uang sejumlah Rp270.000.000,00 dan sertifikat dipegang oleh Termohon Kasasi sebagai jaminan pelaksanaan pekerjaan kerjasama dengan kesimpulan Pemohon Kasasi berhutang pada Termohon Kasasi sejumlah Rp270.000.000,00 dan pembayaran dilakukan dengan dipotong langsung dari keuntungan pekerjaan mobiler dimana uang pencairan keseluruhan pekerjaan tersebut masuk ke rekening Termohon Kasasi dan didalam poin perjanjian kerjasama tertanggal 10 Februari 2012 pada point X atas jaminan sertifikat rumah Pemohon Kasasi maka ditaksir harga jual sebesar Rp400.000.000,00 (taksiran terendah harga jual rumah Pemohon Kasasi);
3. Dalam pelaksanaan pekerjaan semula Penggugat menyanggupi untuk memodali keseluruhan pekerjaan ternyata Termohon Kasasi mengingkari perjanjian tersebut dimana pada saat kontrak siap dibuat oleh dinas ternyata Termohon Kasasi ada modal untuk membiayai pekerjaan awal akibat hal ini Pemohon Kasasi rugi sejumlah Rp50.000.000,00 untuk biaya orang kerja, makan, penginapan, serta biaya transportasi orang kerja pemasangan mobiler yang Pemohon Kasasi perkerjakan dari Medan ke



Gayo Lues Penggugat mengatakan "saya belum ada uang tunggu aja kerja setelah tarik uang muka kerja Dp 30 %" akibat Termohon Kasasi tidak ada modal kerja awal dan harus tunggu uang muka kerja maka pekerjaan menjadi lambat serta tidak sesuai dengan perjanjian awal akibat Termohon Kasasi *wanprestasi*;

4. Penjelasan point c. Pencairan Uang Muka; Pemohon Kasasi mengurus uang muka kerja di Banda Aceh karena dana Otsus dimana uang muka kerja sejumlah 30% dari nilai kontrak dengan rincian $30/100 \times \text{Rp}1.757.000.000,00 = \text{Rp}527.100.000,00$ dikurangi PPN, PPH dan Infaq maka dana bersih masuk ke rekening Penggugat an. CV. Rey Bintang Aqsha di Bank Mandiri Cabang Langsa dengan Nomor Rekening 158-0001443175 sejumlah Rp464.087.591,00 maka barulah pekerjaan dapat dilaksanakan di lapangan, sebagai tambahan Perusahaan CV. Rey Bintang Aqsha adalah milik Pemohon Kasasi dan oleh Pemohon Kasasi agar adanya kenyamanan Penggugat sebagai Pemodal maka Pemohon Kasasi memasukan Termohon Kasasi sebagai Direktur CV. Rey Bintang Aqsha jadi uang masuk ke rekening CV. Rey Bintang Aqsha dan yang menandatangani cek pengambilan uang di Bank Mandiri adalah Termohon Kasasi sendiri. Dan didalam pelaksanaan pekerjaan di dalam pengerjaannya di pertengahan, Termohon Kasasi kehabisan modal karena hanya mengandalkan uang muka kerja saja dan pada waktu Pemohon Kasasi meminta Termohon Kasasi untuk mentransfer uang ke pabrik, kembali Termohon Kasasi *wanprestasi* uang modal kehabisan terpaksa menunggu Termohon kasasi ambil kredit di Bank Muamalat Cabang Langsa maka waktu penyelesaian pekerjaan menjadi lambat dengan menunggu pencairan uang kredit Termohon Kasasi di Bank Muamalat dengan Sistem Ambil Kredit untuk membiayai kontrak kerja pengadaan mobiler tersebut di atas Akibat Termohon Kasasi *wanprestasi* dalam memodali pekerjaan berakibat kerugian waktu, biaya serta biaya orang di lapangan akibat *wanprestasi* Termohon Kasasi sebagai Pemodal dan untuk kerugian yang menjadi tanggung jawab Pemohon Kasasi maka Penggugat tidak mau tahu karena kecerdikan Termohon Kasasi dengan mengunci keuntungan dan Pengeluaran didalam perjanjian sehingga apabila terjadi kerugian pembengkakan pengeluaran semua menjadi beban Tergugat. Diakhir kerja sama pekerjaan maka uang amprahan 70% terakhir bersih masuk ke rekening Termohon Kasasi senilai Rp1.082.871.045,00 pada Bank Mandiri Langsa;



5. Akibat terjadinya pembebanan kerugian yang hanya ditanggung oleh Pemohon Kasasi akaibat *wanprestasi* Termohon Kasasi maka keuntungan pekerjaan tidak bisa melunasi hutang Pemohon Kasasi pada Termohon Kasasi sehingga jaminan rumah Pemohon Kasasi yang semula hanya sebagai jaminan berubah ide brilian Termohon Kasasi dengan perubahan sebagai berikut:
- a. Awal rumah Pemohon Kasasi sebagai jaminan dengan taksiran harga jual terendah Rp400.000.000,00;
 - b. Karena Pemohon Kasasi belum bisa melunasi sisa hutang maka Termohon Kasasi mendapat ide baru dengan sisa hutang Pemohon Kasasi ditambah dengan bunga bank sehingga bertambah nilai hutang Tergugat pada Termohon Kasasi;
 - c. Dikarenakan keuangan Pemohon Kasasi dalam situasi kolep karena kesalahan didalam menghitung dan mengantisipasi risiko didalam melaksanakan pekerjaan pekerjaan Pemohon Kasasi yang lain maka Pemohon Kasasi menjadi semakin lama dapat melunasi hutang pada Termohon Kasasi dan bunga terus bertambah;
 - d. Seiring waktu berjalan maka ide brilian Termohon Kasasi muncul lagi dengan mengancam melaporkan ke polisi jika Pemohon Kasasi tidak membayar hutang padahal nilai jaminan rumah Pemohon Kasasi masih melebihi dari hutang Pemohon Kasasi pada Termohon Kasasi, oleh karena Pemohon Kasasi sangat takut berurusan dengan pihak Kepolisian maka Pemohon Kasasi terpaksa menandatangani balik nama sertifikat rumah Pemohon Kasasi dengan alasan lisan Termohon Kasasi agar mudah untuk dijual dan juga mudah untuk dianggunkan ke bank jika diperlukan. Dan Termohon Kasasi mensiasati agar nilai jual rumah dibuat Rp50.000.000,00 agar pajaknya murah dan atas biaya balik nama kepemilikan rumah tersebut Penggugat membebani kepada Pemohon Kasasi meski menggunakan dana Termohon Kasasi terlebih dahulu dan dinaikkan di pinjaman;
 - e. Dikarenakan situasi keuangan Pemohon Kasasi semakin memprihatinkan maka Termohon Kasasi mendapatkan ide baru lagi dengan memaksa saya untuk membuat perjanjian sewa rumah karena rumah sudah atas nama Termohon Kasasi dengan tertekan Pemohon Kasasi terpaksa membuat surat sewa rumah karena takut dilaporkan ke polisi dan terjadilah perpanjangan perpanjang perjanjian sewa rumah



dan sewa tidak saya bayar karena situasi keuangan Pemohon Kasasi sangat memprihatinkan;

- f. Didalam sisa hutang Pemohon Kasasi pada Termohon Kasasi kembali Termohon Kasasi membebani Pemohon Kasasi dengan nilai sisa hutang ditambah bunga bank dan ditambah sewa rumah akibat semakin tertekan dan semakin terpuruk situasi keuangan maka Pemohon Kasasi protes kepada Termohon Kasasi untuk dihitung ulang dari awal pinjaman Tergugat dari awal melaksanakan pekerjaan sampai kenaikan bunga bank atas sisa hutang Pemohon Kasasi dan juga biaya sewa rumah dan Pemohon Kasasi meminta buku catatan pengeluaran yg dipegang Termohon Kasasi, buku catatan ini sangat penting karena merincikan uang pengeluaran dan uang masuk pada waktu Pemohon Kasasi minta dihitung ulang Termohon Kasasi mengatakan bukunya hilang ini alasan Penggugat dan terbukti satu minggu kemudian setelah itu baru Termohon Kasasi katakan bukunya sudah dapat Pemohon Kasasi meminta dihitung ulang karena Termohon Kasasi mengirimkan uang melalui rekening Pemohon Kasasi meski sudah ada bukti slip pengiriman uang tapi oleh Termohon Kasasi, Pemohon Kasasi wajib menandatangani buku catatan uang masuk dan keluar sebagai contoh pada saat buka rekening bank giro CV. Rey Bintang Aqsha saldo awal senilai Rp1.000.000,00 dan ini menjadi pinjaman Pemohon Kasasi dan yang berhak mengambil uang tersebut adalah Termohon Kasasi dan sekarang rekening giro sudah ditutup oleh Termohon Kasasi uang Rp1.000.000,00 sudah ditarik tunai tetapi masih menjadi pinjaman kami dibuku catatan ini sebagai contoh dan juga apakah wajar atas sisa pinjaman Pemohon Kasasi maka Tergugat dibebankan bunga bank dan biaya sewa rumah pada Tergugat, dan pada puncaknya Termohon Kasasi melalui pengacara mendapatkan ide baru dengan mengirimkan kepada Pemohon Kasasi surat Somasi Nomor 51/15/PH/VI/2014 tanggal 20 Juni 2014 yang meminta Pemohon Kasasi mengosongkan rumah (Pemohon Kasasi dan keluarga keluar dari rumah) hal ini sangat menyedihkan bagi Pemohon Kasasi dan keluarga dimana somasi di kirimkan kepada Pemohon kasasi dalam masa menyambut bulan suci Ramadhan dan Termohon Kasasi dan terhadap surat somasi tersebut Pemohon Kasasi mengindahkan dengan meminta kejelasan hal kewajaran nilai harga rumah Pemohon Kasasi, dimana Termohon Kasasi mengambil rumah Pemohon Kasasi tanpa ada kejelasan nilai



harga beli rumah tetapi Penggugat dengan sangat sederhana dengan meyakini berapa sisa hutang Tergugat maka senilai itulah harga rumah Tergugat jual pada Termohon Kasasi;

- g. Keadaan keuangan Pemohon Kasasi memang dalam keadaan sangat memprihatinkan, Tergugat terlahir dari keluarga sederhana dan Pemohon Kasasi juga pada kelas 2 SD sudah yatim seiring perjalanan waktu Pemohon Kasasi mengumpulkan uang dari seribu ke dua ribu dengan bersusah payah membangun rumah yang menjadi sengketa ini dimana Pemohon Kasasi bangun dengan susah payah maka Pemohon Kasasi hanya mempertahankan sedikit nilai rumah yang menurut Pemohon Kasasi masih memiliki hak dan Pemohon Kasasi mengakui bahwa Pemohon Kasasi sampai Hari ini belum mampu untuk melunasi hutang pada Termohon Kasasi dan harapan Pemohon Kasasi mohon kewajaran harga jual rumah Pemohon Kasasi dan Pemohon Kasasi I sudah menyepakati dengan Pemohon Kasasi II bahwa harga jual rumah Pemohon Kasasi adalah sebesar Rp700.000.000,00 dan Pemohon Kasasi akan keluar dari rumah jika Termohon Kasasi bersedia untuk membeli dengan nilai tersebut dan dipotong hutang Pemohon Kasasi dengan dihitung ulang dengan sedetil-detilnya dan sisanya diserahkan oleh Termohon Kasasi kepada Pemohon Kasasi, dan jika Termohon Kasasi keberatan maka kepada Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini Pemohon Kasasi mohon keadilan;
- h. Pemohon Kasasi mengakui bahwa kami masih belum mampu membayar hutang kepada Penggugat sampai hari ini karena situasi keuangan Pemohon Kasasi dalam keadaan kurang baik, dan Pemohon Kasasi minta penghitungan ulang hutang awal Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi dengan proposional dalam batas-batas kewajaran;
6. Dalam perihal intimidasi dilakukan oleh Termohon Kasasi membawa Kapten Eliadi adalah jelas terang menderang dengan perilaku serta sikap Kapten Eliadi tidak mengarah pada keinginan untuk membeli rumah melainkan sebagai pendamping/pembela Termohon Kasasi beserta istri pada waktu datang dan masuk ke objek perkara (rumah Tergugat) dimana Termohon kasasi dengan marah-marah dan Kapten Eliadi juga ikut memperberat fikiran Pemohon Kasasi dengan memihak kepada Termohon Kasasi proses berargumentasi dengan Pemohon Kasasi II dan disaksikan



anak-anak Pemohon Kasasi yang masih sekolah TK, SD dan SMP pada saat itu Pemohon Kasasi I tidak ada di rumah karena sedang keluar kota. Mendapat keterangan dari Pemohon Kasasi II dengan hadirnya Kapten Eliadi maka esok harinya Pemohon Kasasi datang ke rumah Termohon Kasasi dengan istri dan meminta Kapten Eliadi dihadirkan dan terbukti Kapten Eliadi bukan ingin membeli rumah tetapi memihak kepada Penggugat dan karena Termohon Kasasi berniat menjual rumah Pemohon Kasasi seharga Rp320.000.000,00 tanpa kompromi dengan Pemohon Kasasi maka barulah timbul niat Kapten Eliadi untuk membawa istrinya ke rumah Tergugat untuk lihat-lihat dan setelah Tergugat menjelaskan permasalahan dengan detail barulah Kapten Eliadi mundur teratur dan hilang dengan sendirinya dari permasalahan Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi;

7. Dengan pembenaran kehadiran Bapak Ahmad Sani hadir ke rumah Pemohon Kasasi yang diakui Termohon Kasasi dalam replik Termohon Kasasi pada poin 11, maka jelas bahwa objek perkara sudah dimanfaatkan oleh Pemohon Kasasi tanpa kompromi dimana kehadiran orang bank ke rumah tanpa mengabari kepada Pemohon Kasasi dikarenakan Pemohon Kasasi secara terang menderang merasa Pemohon Kasasi sudah tidak punya hak terhadap rumah tersebut padahal Termohon Kasasi telah melupakan berapa sebenarnya harga rumah Tergugat dibeli oleh Tergugat;
8. Terhadap surat somasi dari Termohon Kasasi yang meminta Tergugat mengosongkan rumah maka benar Pemohon Kasasi membawa berkas-berkas dan melaporkan secara lisan pada bagian pengaduan masyarakat di Polres Kota Langsa dan Pemohon Kasasi menyampaikan niat Termohon Kasasi untuk mengosongkan rumah sedangkan Tergugat keberatan karena tidak ada kepastian harga rumah Pemohon Kasasi yang dibeli oleh Termohon Kasasi maka Pemohon Kasasi bertahan dan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dan diluar perkiraan apabila terjadi pengosongan rumah secara paksa maka Pemohon Kasasi melaporkannya, dan oleh pihak Kepolisian memberi saran agar dibicarakan lagi dengan baik baik, dan berkas saya tidak diterima oleh Kepolisian bagian pengaduan masyarakat;
9. Kepada bapak Hakim yang Mulia objek perkara adalah rumah satu-satunya harta milik Pemohon Kasasi yang dibangun dengan susah payah dan ada nilainya dan Pemohon Kasasi melupakan mengindahkan atas nilai beli objek perkara dan Pemohon Kasasi sudah melakukan penguasaan rumah



dengan intimidasi ancaman lapor polisi sehingga Pemohon Kasasi takut dan terpaksa menandatangani perjanjian-perjanjian yang 80% buatan Penggugat dan kami Pemohon Kasasi menandatangani dengan terpaksa karena Pemohon Kasasi merasa orang berhutang pasti salah padahal nilai jaminan Tergugat masih lebih dari nilai hutang Pemohon Kasasi pada Termohon Kasasi;

10. Hal surat perjanjian sewa menyewa secara lisan Termohon Kasasi mengatakan agar nilai hutang Pemohon Kasasi bertambah karena hal bunga bank sudah Pemohon Kasasi protes karena sudah balik nama disertifikat tapi masih dikenakan bunga bank pada Termohon Kasasi oleh Termohon Kasasi dan kemudian Pengugat mendapat ide baru adalah dengan meminta Pemohon Kasasi membuat surat perjanjian sewa menyewa rumah agar sisa hutang Pemohon Kasasi tetap bertambah dan Termohon Kasasi tidak dirugikan;
11. Surat-surat dan bukti-bukti yang disampaikan oleh Termohon Kasasi sangat jelas adanya ketimpangan/ketidaksesuaian antara perjanjian satu dengan yang lainnya kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung mohon memeriksa dan meneliti dengan seadil-adilnya;

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

- Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi sebagaimana termuat dalam memori kasasi tersebut tidak benar dan *Judex Facti* telah tepat dan benar dalam pertimbangannya serta tidak salah menerapkan hukum karena berdasarkan sertifikat hak milik atas nama Penggugat Nomor 201 tertanggal 29 April 2011, tanah perkara adalah hak milik Penggugat dan pihak Tergugat menempati tanah dan rumah tersebut adalah sebagai penyewa sehingga dengan berakhirnya masa sewa maka pihak Tergugat harus menyerahkannya kepada Penggugat kembali;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

- Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banda Aceh dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi EDDI MUKTI, S.E., dan kawan tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari 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 Para Pemohon Kasasi: **1. EDDI MUKTI, S.E., 2. SITI WARDIAH** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 5 Oktober 2016 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., 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 Hari Widya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. RedaksiRp 5.000,00
2. Materai..... Rp 6.000,00
3. Administrasi Kasasi... Rp489.000,00 +
- Jumlah Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003