



**P U T U S A N**

**No. 2577 K/Pdt/2011**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

Drs. AZMAN USMANUDDIN, M.M., bertempat tinggal di Jalan T.M Bahrum No. 100 Gampong Paya Bujok Teungoh, Kecamatan Langsa Barat, Kota Langsa, dalam hal ini memberi kuasa kepada Misra Purnamawati, S.H., Advokat, berkantor di Lawfirm Acheh Legal Consult, beralamat di Jalan Ahmad Yani No. 3 A Langsa;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

- 1 MUCHTAR EFFENDI, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani Gg.B.Ulum Nomor 9 , Kota Langsa;
- 2 RIZA OCTARIANA, S.H., bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani Nomor 140, Kota Langsa;

Para Termohon Kasasi dahulu para Tergugat/para Terbanding;

d a n :

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN ACEH TIMUR PROVINSI ACEH, berkedudukan di Jalan W.R. Supratman Nomor 8 Kota Langsa;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

I Kedudukan dan Kepentingan Hukum Penggugat;

- 1 Bahwa Penggugat memiliki Sebidang Tanah kering yang di atasnya berdiri beberapa buah bangunan ber dinding batu, kayu dan berlantai batu dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor : 273 Tahun 2000 Seluas 1.569 m<sup>2</sup> (Seribu

Hal. 1 dari 28 hal. Put. No. 2577 K/Pdt/2011



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima ratus enam puluh sembilan meter persegi) terletak di jalan Lilawangsa Gampong Paya Bujuk Tunong Kecamatan Langsa Baro Kabupaten Aceh Timur (sekarang Kota Madya Langsa) Provinsi Aceh. Berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 24/2003, tertanggal 31 Januari 2003 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Riza Octariana, S.H. dalam hal ini Tergugat II, dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:

- Besi I sampai dengan III dan Batu I berdiri di batas;
- Batu I dan II berdiri di luar batas;

Sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3/1997 Pasal 22 ayat (1) sub a dan e;

- 2 Bahwa tanah a quo yang diatasnya berdiri beberapa buah bangunan berinding batu, kayu dan berlantai batu, dengan batas-batasnya tersebut di atas diperoleh Penggugat dari PT. Bank Pembangunan Daerah Aceh (BPD Aceh) Cabang Langsa Berdasarkan Akte Jual Beli Nomor. 24/2003, tanggal 31 Januari 2003 yang dibuat di hadapan Tergugat II selaku Notaris/PPAT di Kota Langsa;
- 3 Bahwa setelah Penggugat memperoleh haknya atas tanah a quo, sebagai Warga Negara yang baik, Penggugat melakukan kewajibannya sebagaimana pihak yang berkepentingan untuk melakukan pendaftaran tanah miliknya, dengan cara mengajukan permohonan Sertifikat tanah kepada Turut Tergugat, sehingga beralihnya kepemilikan di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 273 Tahun 2000 atas nama Penggugat. Dengan demikian Kepemilikan atas tanah berikut bangunan diatasnya secara hukum adalah sah milik Penggugat sepanjang Penggugat tidak/belum melepaskan hak atas tanahnya kepada pihak lain;
- 4 Bahwa Penggugat yang secara sah telah memperoleh hak kepemilikan atas tanah tersebut pada tahun 2003 sebagaimana yang tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor. 273 Tahun 2000, maka Penggugat meminta bantuan kepada Tergugat I untuk dapat membantu mengurus dan membersihkan tanah tersebut, karena di atas tanah terperkara masih terdapat beberapa unit bangunan yang dihuni oleh orang lain;
- 5 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Penggugat meminta agar gugatan perbuatan melawan hukum dapat ditetapkan dan meminta kepada Majelis Hakim untuk selanjutnya memeriksa seluruh permohonan gugatan a quo;

## II. Kedudukan Hukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat;



- 6 Bahwa Tergugat I, adalah orang yang diberi kepercayaan oleh Penggugat untuk mengurus kepentingan hak atas tanah yang terletak di Jalan Lilawangsa, Gampong Paya Bujuk Tunong, Kecamatan Langsa Baro, Kota Madya Langsa sebagaimana diatur dalam Pasal 1367 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) secara tegas menyebutkan:
- “Seorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya”;
- 7 Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut Tergugat I bertanggung jawab atas segala kepercayaan yang diberikan oleh Penggugat untuk mengawasi segala sesuatu yang berkaitan dengan hak atas tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 273 Tahun 2000 yang diserahkan kepada Tergugat I, dan segala perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah termasuk perbuatan hukum Jual Beli atas tanah tersebut yang berada di bawah pengawasannya harus dengan persetujuan pemilik sah atas tanah tersebut yaitu Penggugat;
- 8 Bahwa Tergugat I, telah melakukan perbuatan hukum atas Sertifikat Hak Milik atas tanah Penggugat di hadapan Tergugat II, sebagai Pejabat Umum Pembuat Akte Tanah (PPAT) dengan membuat Akte Jual Beli Nomor 795/2008 tertanggal 26 Mei 2008 yang kemudian mengakibatkan Sertifikat Hak Milik Nomor 273 Tahun 2000 telah dibalik namakan dan beralih kepemilikan oleh Turut Tergugat dari nama Penggugat menjadi nama Tergugat I;
- 9 Bahwa perbuatan Tergugat I yang merekayasa Akte Jual Beli No.795/2008 atas tanah terperkara dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 273 Tahun 2000 atas nama Penggugat secara subjektif tidak pernah terjadi, karena perbuatan hukum perikatan Jual Beli yang dilakukan dihadapan Tergugat II tersebut telah secara nyata tidak memenuhi syarat formil dan syarat materil sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata menerangkan sebagai berikut:
- a Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
  - b Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  - c Suatu hal tertentu;
  - d Suatu sebab tertentu;

Hal. 3 dari 28 hal. Put. No. 2577 K/Pdt/2011



Jadi jelas perikatan yang dilakukan Tergugat I bukanlah merupakan perikatan yang sah karena secara subjektif dan objektif tidak pernah dilakukan oleh kedua belah pihak, sehingga yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam menerbitkan Akte Jual Beli No.795/2008 antara Penggugat dengan Tergugat I dinyatakan Batal Demi Hukum;

10 Bahwa atas uraian di atas Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat adalah pihak yang tepat untuk dijadikan pihak di dalam gugatan a quo sehingga Majelis Hakim patut menerimanya;

**II Dasar Hukum Diajukannya Gugatan;**

11 Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Langsa terhadap Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat melalui mekanisme pertanggung jawaban perdata yaitu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 jo Pasal 1366 jo Pasal 1367 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan:

" Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) disebutkan :

" Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya";

Pasal 1367 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan :

"Seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya";

**IV. Uraian Fakta-Fakta Hukum;**

12 Bahwa pada tahun 2006 Tergugat I, pernah meminta kepada Penggugat agar tanah a quo dijual kepada Tergugat I, pada saat itu Penggugat menerima tawaran Tergugat I dan tidak menaruh keberatan apabila Tergugat I bersedia membayar ganti rugi atas tanah tersebut dengan harga sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah). Pada saat itu Tergugat I menyanggupinya secara lisan harga yang ditentukan Penggugat dan bersedia untuk melakukan jual beli dengan Penggugat, akan tetapi sampai dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bulan April Tahun 2010, ± 4 (empat) tahun lamanya, Tergugat I tidak pernah lagi membicarakan hal jual beli tersebut, sehingga Penggugat merasa Tergugat I tidak lagi mempunyai niat dan iktikad baik untuk membayar uang ganti rugi yang diperjanjikan sebagaimana perjanjian lisan yang disepakati dengan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah tersebut, karena Tergugat I tidak pernah sama sekali memenuhi kewajibannya yang telah disepakati, maka pada bulan April 2010 Penggugat meminta kembali Sertifikat Hak Atas Tanah miliknya tersebut kepada Tergugat I, namun bukan Tergugat I yang menyerahkan Sertifikat dimaksud, akan tetapi diserahkan melalui Bapak Tgk. Abdullah Zakaria, BA Selaku Mukim Pada Kemukiman Kecamatan Langsa Baro kepada Penggugat sendiri sebagai pemilik sah atas sebidang tanah tersebut;

- 13 Bahwa setelah diterima Sertifikat Hak Milik Nomor 273 Tahun 2000 dari Bapak Tgk. Abdullah Zakaria, BA, Penggugat merasa sangat terkejut ketika mengetahui Sertifikat Hak Milik atas tanahnya telah berganti nama kepemilikan menjadi hak milik Tergugat I, hal ini berdasarkan Akte Jual Beli Nomor: 795/2008 tertanggal 26 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Tergugat II, yang kemudian diubah kepemilikan oleh Turut Tergugat. Padahal Penggugat sendiri tidak pernah menjual tanahnya kepada Tergugat I, sebagaimana dimaksud didalam Akte Jual Beli No. 795/2008 tanggal 26 Mei 2008, yang dibuat oleh Tergugat II selaku PPAT Kota Langsa sehingga patut dan beralasan hukum jika Penggugat melaporkan kepada pihak Kepolisian tentang adanya dugaan tindak pidana perampasan hak yang diduga pemalsuan data Akte Jual Beli (AJB) oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga menimbulkan dampak kerugian hilangnya harta benda berupa hak atas tanah Penggugat yang dilakukan pada tanggal 26 Mei 2008 baik yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat baik secara sendiri sendiri maupun secara bersama-sama;
- 14 Bahwa perbuatan Tergugat I, yang telah merekayasa Jual Beli atas Sertifikat Hak Milik Nomor. 273 Tahun 2000 atas nama Penggugat dinyatakan cacat hukum dan tidak pernah terjadi, karena perbuatan hukum Jual Beli yang dilakukan di hadapan Tergugat II tersebut telah secara nyata tidak memenuhi syarat formil dan syarat materiil dan mengandung cacat hukum maka seluruh bukti kepemilikan yang timbul kemudian atas nama Tergugat I, dinyatakan Batal Demi Hukum;

Hal. 5 dari 28 hal. Put. No. 2577 K/Pdt/2011

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





15 Bahwa akibat perbuatan hukum Tergugat I dan Tergugat II terhadap jual beli hak atas tanah Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam Akte Jual Beli Nomor : 795/2008 telah secara nyata batal demi hukum dan sebagaimana juga telah diakui oleh Tergugat II melalui surat Pernyataan Pembatalan tertanggal 03 April 2010, yang isinya menerangkan :

"Bahwa dengan dikeluarkannya pernyataan pembatalan ini agar Sertifikat Hak Milik No 273 dapat dilakukan pembatalan balik nama sehingga kembali menjadi atas nama Doktorandus Azman Usmanuddin Magister Manajemen";

16 Bahwa Penggugat sangat keberatan dengan cara-cara yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, sehingga terbitnya proses Balik Nama Kepemilikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 273 Tahun 2000 dari nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat I. Sehingga tindakan Tergugat II yang menerbitkan Akte Jual Beli No.795/2008 tanggal 26 Mei 2008 terkesan tidak profesional dalam menjalankan tugasnya, padahal sudah sangat jelas dan semua orang mengetahui Jual Beli atas objek tanah merupakan tindakan hukum yang sering terjadi dalam kehidupan masyarakat sehingga bukan orang-orang yang bergerak dibidang hukum saja yang mengetahui hal ini, tetapi seluruh masyarakat yang telah dewasa juga memahaminya, sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat dikwalifisir sebagai Perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige daad);

17 Bahwa uraian tersebut di atas hanyalah sebahagian kecil yang dipaparkan dalam gugatan a quo sedangkan berkaitan dengan pembuktian baik berupa surat, saksi dan petunjuk lainnya akan dibuktikan dalam persidangan;

**V. Sifat Melawan Hukum Atas Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;**

18 Bahwa atas penjelasan dari fakta hukum di atas, sifat melawan hukum dari perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat serta kerugian yang timbul karena perbuatannya di kwalifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 jo Pasal 1366 jo Pasal 1367 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Pasal 1365 KUHPerdata berbunyi:

"Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan:



"Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya";

Pasal 1367 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan :

"Seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada dibawah pengawasannya";

19 Bahwa sebagaimana yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum menurut M.A. Moegini Djodjodirdjo di dalam bukunya yang berjudul " Perbuatan Melawan Hukum " halaman 35 "bahwa suatu perbuatan dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, kalau : bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kepentingan hukumnya sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan baik atau bertentangan dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda;

20 Bahwa M.A. Moegini Djodjodirdjo, juga menyatakan yang dimaksud bertentangan dengan hak-hak orang lain adalah bertentangan dengan kewenangan yang berasal dari suatu kaedah hukum, dimana yang diakui dalam yurisprudensi. diakui adalah hak-hak pribadi seperti hak atas kebebasan, hak atas kehormatan dan hak atas kekayaan bertentangan dengan kewajiban sipelaku adalah berbuat atau melalaikan dengan bertentangan dengan keharusan atau larangan yang ditentukan peraturan perundang-undangan. Sedangkan yang dimaksud melanggar kesusilaan baik adalah perbuatan atau melalaikan sesuatu yang bertentangan dengan norma-norma kesusilaan, sepanjang norma tersebut oleh pergaulan hidup diterima sebagai peraturan-peraturan hukum yang tertulis. Bertentangan dengan peraturan yang diindahkan adalah bertentangan dengan sesuatu, yang menurut hukum tidak tertulis harus diindahkan dalam lalu lintas masyarakat;

21 Bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II juga telah bertentangan dengan prinsip kepatutan, yaitu:

- a Prinsip Kepastian Hukum, Tergugat I, Tergugat II mengabaikan kepastian hukum dalam menjalankan kewajiban hukumnya;
- b Prinsip kejujuran dan keterbukaan (fair play) Tergugat I, Tergugat II tidak memiliki standar pelaksanaan dan mekanisme evaluasi yang

Hal. 7 dari 28 hal. Put. No. 2577 K/Pdt/2011



efektif mengenai pelaksanaan sehingga informasi terhadap perbuatan hukum tersebut hanya dilaksanakan sebelah pihak;

- c Prinsip pertanggung jawaban, Tergugat I, Tergugat II hingga saat ini terlihat lepas tangan sehingga terlihat tidak ada pertanggung jawaban atas perlindungan terhadap hak milik orang lain;

22 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat secara tegas dan nyata telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) berupa kelalaian menjalankan kewajiban hukumnya, melanggar hak orang lain dan kepatutan dalam menjunjung tinggi terhadap hak-hak orang lain;

#### VI. Kerugian Yang Timbul;

23 Bahwa setelah perubahan Sertifikat Hak Milik No.273 Tahun 2000 yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, yang dikarenakan oleh Tergugat I telah menguasai objek a quo secara tanpa hak sejak tahun 2006 sampai tahun 2010 ( $\pm$  4 tahun). Sehingga perbuatan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat dapat di kwalifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad). Dan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dituntut ganti kerugian (schade vergoeding), karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan objek tanah sebagaimana telah diuraikan di atas;

24 Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, yang mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian secara Materiil dan Immateriil, yakni:

#### Kerugian Materiil:

- Lamanya Tergugat menguasai tanah perkara sampai perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Langsa sejak tahun 2006 sampai tahun 2010 yang jika disewakan yaitu :

4 tahun x Rp.35.000.000,- ..... = Rp.140.000.000,-

#### Kerugian Immateriil:

- Akibat tidak bisa memanfaatkan atas tanah a quo Penggugat sebagai seorang mantan Bupati merasa tercemar nama baiknya terhitung dari tahun 2006 s.d. 2010..... = Rp.1.500.000.000,-

Jadi total kerugian yang diderita Penggugat baik Materiil maupun Immateriil adalah ..... = Rp.1.640.000.000,-  
(satu milyar enam ratus empat puluh juta rupiah);





25 Bahwa oleh karena dalam perkara ini Penggugat mengajukan/melampirkan bukti-bukti autentik, untuk itu dimohonkan agar kiranya atas perkara a quo dapat dipertimbangkan untuk putus dengan serta merta (Uit Voerbaar Bij Voorraad Verklaard);

Dalam Provisi :

Berdasarkan ketentuan Pasal 191 ayat (1) RBG jo Pasal 54 Rv sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.3 Tahun 2000, Penggugat mengajukan permohonan agar kiranya Pengadilan Negeri Langsa berkenan lebih dahulu mengambil putusan sela dalam putusan provisionil dengan permohonan sebagai berikut:

- Memerintahkan Tergugat I dan semua pihak yang memperoleh hak daripadanya untuk menghentikan serta melarang segala kegiatan lainnya di atas tanah terperkara cq tanah Penggugat sampai adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde) dalam perkara ini;

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

- 1 Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 menguatkan dan menyatakan sah putusan provisionil dalam perkara ini bila telah dikabulkan;
- 3 Menyatakan Akte Jual Beli No.24/2003 tanggal 31 Januari 2003 antara Penggugat dengan PT.Bank Pembangunan Daerah Aceh (BPD Aceh) Cabang Langsa yang dibuat dihadapan Tergugat II adalah sah dan berkekuatan hukum;
- 4 Menyatakan Akte Jual Beli No.795/2008 tanggal 26 Mei 2008 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II adalah Batal Demi Hukum;
- 5 Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II dalam membuat dan menerbitkan Akte Jual Beli No.795/2008 tanggal 26 Mei 2008 adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad);
- 6 Menghukum Turut Tergugat agar dapat kembali membaliknamakan Sertifikat Hak Milik Nomor.273 Tahun 2000 menjadi nama Penggugat i.c. Drs.Azman Usmanuddin, M.M. dan semua biaya-biaya dan ongkos-ongkos balik nama ditanggung oleh Tergugat I baik semua kewajiban dan pajaknya biaya balik nama kepada Pemerintah;

Hal. 9 dari 28 hal. Put. No. 2577 K/Pdt/2011



- 7 Menyatakan Tergugat I untuk tidak berhak memasuki dan mengelola tanah Penggugat baik untuk berdagang maupun kegiatan lainnya;
- 8 Menyatakan perbuatan Tergugat I memasuki dan menguasai serta memanfaatkan di atas tanah Penggugat secara tanpa hak yang terletak di jalan Lilawangsa Desa Paya Bujuk Tunong Kecamatan Langsa Barat Kabupaten Aceh Timur sekarang Kota Langsa Provinsi Aceh adalah Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad);
- 9 Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat membayar kerugian kepada Penggugat sebesar Rp.1.640.000.000,- (satu milyar enam ratus empat puluh juta rupiah), sejak gugatan didaftar di Pengadilan Negeri Langsa sampai dibayar Tergugat I kepada Penggugat secara lunas/tunai dan areal diserahkan kembali kepada Penggugat;
- 10 Menghukum Tergugat I dan atau orang lain yang memperoleh hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah terperkara dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan baik tanpa suatu halangan apapun;
- 11 Menghukum Tergugat I, Tergugat II membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari, apabila Tergugat I, Tergugat II lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, sejak mempunyai kekuatan hukum tetap setelah di aanmaning Pengadilan;
- 12 Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat membayar segala ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini;
- 13 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan serta merta walaupun ada verzet, banding dan kasasi (uit voerbaar bij voorraad verklaard);
- 14 Apabila Pengadilan Negeri Langsa berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

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

Dalam Eksepsi;

Tentang Absolut Kompetensi;

A Pengadilan Negeri Langsa Tidak Berwenang Mengadili Perkara ini;

- Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat I yang diajukan ke Pengadilan Negeri Langsa adalah tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Negara Republik Indonesia, yang mana dalam gugatan Penggugat terbersit maksud bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat dikwalifisir sebagai perbuatan melawan hukum adalah tidak berdasarkan hukum sama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekali, keliru dan tidak benar, sebab untuk menentukan tidak berdasar atau sebaliknya adalah tidak dalam ranah hukum yang digugat berdasarkan onrechmatidgedaad melainkan dalam stelsel Hukum Tata Usaha Negara onrechtmatige overheids daad, sehingga uraian ini menurut hukum haruslah diadili di Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan di Pengadilan Negeri Langsa yang sekarang mengadili Perkara ini;

- Bahwa di samping itu dalam Petitum Penggugat masih di ulangi kekeliruan yang sama yang mana dalam Petitum tersebut Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Langsa untuk menyatakan Akta Jual Beli No. 795/2008 tanggal 26 Mei 2008 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat di hadapan Tergugat II adalah Batal Demi Hukum, adalah termasuk dalam tuntutan ranah hukum Administrasi Negara, apalagi tanah yang dimiliki oleh Tergugat I diperoleh dengan cara-cara yang benar dan sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Negara Indonesia;
- Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat dalam perkara a quo sudah termasuk dalam kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan demikian Pengadilan Negeri Langsa tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo, dan sudah sepatutnya Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk menyatakan Pengadilan Negeri Langsa tidak berwenang mengadili perkara ini;

## B Gugatan Penggugat Prematur;

- Bahwa dalam gugatan Penggugat pada halaman 4 poin 13 menyebut Penggugat bisa melaporkan Tergugat I dan II ke Pihak Kepolisian tentang adanya dugaan tindak pidana perampasan hak yang diduga pemalsuan data Akta Jual Beli (AJB);
- Bahwa Penggugat telah mengakui bahwa Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat di hadapan Tergugat II adalah benar-benar telah ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I, dan untuk memastikan bahwa apa benar atau palsu tandatangan Penggugat dalam Akta Jual Beli No. 795/2008, tanggal 26 Mei 2008 Penggugat akan melaporkan Tergugat I dan Tergugat II kepolisian;
- Bahwa oleh karena dasar gugatan Penggugat masalah tanda tangan Penggugat dalam AJB No. 795/2008 tanggal 26 Mei 2008 palsu atau tidak

Hal. 11 dari 28 hal. Put. No. 2577 K/Pdt/2011

### 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)



palsu, maka upaya hukum yang harus dibuktikan terlebih dahulu adalah melalui Jalur Hukum Pidana;

- Bahwa oleh karena itu sebelum adanya putusan Pidana yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap terhadap Tergugat I dan Tergugat II menyebabkan Gugatan Penggugat masih belum jelas (Prematur);
- Bahwa oleh karena terhadap perbuatan Tergugat I dan Tergugat II belum ada putusan pidana yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dari Peradilan, maka gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah prematur, sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk menyatakan Gugatan Penggugat prematur sehingga menyebabkan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

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

- Bahwa, Tergugat II mohon kepada Majelis agar terhadap apa-apa yang disampaikan dalam eksepsi ini menjadi satu kesatuan yang tak dapat dipisahkan dengan pokok perkara, oleh karena itu untuk selanjutnya tak perlu lagi diulangi;
- Bahwa, dimohon ke hadapan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan dalam perkara a quo berkenan kiranya dalam putusan sela menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan-alasan sebagai berikut:
  - Bahwa, Tergugat II berdasarkan Pasal 7 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah jo Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 4 Maret 1996 No. 3-XI-1996 telah diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
  - Bahwa, berdasarkan tugas dan pekerjaannya itu salah satu diantaranya adalah membuat Akta Jual beli (AJB) sebagaimana yang telah dilakukannya terhadap Penggugat sebagaimana dimaksud dalam AJB No. 795/2008, tanggal 26 Mei 2008;
  - Bahwa, terhadap tindakan yang dilakukan Tergugat II tersebut selaku pejabat yang telah diangkat/ditunjuk oleh Negara saat ini telah menimbulkan sengketa, sehingga sudah sepatutnyalah dan beralasan hukum gugatan Penggugat oleh Majelis Hakim secara ex Officio dapat dinyatakan ditolak karena telah menyangkut kewenangan absolut dari suatu peradilan sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1 ayat 3 dan 4 Undang-Undang No.5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;



- Bahwa, Tergugat II bermohon kepada Majelis Hakim agar gugatan Penggugat dapat dinyatakan ditunda pemeriksaan pokok perkaranya (provisionele vonis) guna menetapkan suatu tindakan sementara oleh Penggugat, karena telah mendalil dalam surat gugatannya itu bahwa, Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan melakukan tindak Pidana pemalsuan data, yang mana guna demi untuk mendapatkan kepastian hukum haruslah terlebih dahulu secara sah dan meyakinkan terbukti bersalah melakukan tindak pidana dan diputusan oleh peradilan Pidana dan Peradilan Tata Usaha Negara yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;
- Bahwa, berdasarkan putusan Peradilan Pidana dan Peradilan Tata Usaha Negara tersebut, yang kemudian Majelis Hakim berkeyakinan tentang adanya perbuatan melawan hukum dan dari hal itu baru dirasa patut dan wajar serta beralasan hukum adanya kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Penggugat;
- Bahwa, kemudian daripada itu, berdasarkan Yurisprudensi dan Doktrin beralasan hukum Majelis Hakim agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, karena telah berkenaan dengan kumulasi subjektif yang terlarang, dimana Tergugat I dengan Penggugat menyangkut persoalan jual beli tanah, sedangkan Tergugat II dengan Penggugat menyangkut perbuatan sengketa akta yang diterbitkan oleh Tergugat II selaku PPAT yang diangkat dan ditunjuk oleh Menteri Negara Urusan Pertanahan;
- Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat telah menyangkut hukum acara perdata disatu pihak dan dipihak lain menyangkut hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara, maka berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI No. 667 K/Sip/1972 , tanggal 20 Desember 1972 demi hukum harus dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan semestinyalah gugatan Penggugat terpisah antara Tergugat satu dengan Tergugat yang lainnya;

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

- 1 Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh alasan-alasan/dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya, kecuali apabila ada hal-hal yang diakuinya secara tegas;
- 2 Bahwa bila diperhatikan dalil gugatan Penggugat pada halaman 3 angka 8 dan 9, maka latar belakang timbulnya gugatan ini disebabkan Turut Tergugat telah melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 273 dari nama Penggugat (Drs. Azman Usmanuddin, MM) kepada Tergugat I (Muchtar Effendi), karena menurut Penggugat tidak memenuhi syarat

Hal. 13 dari 28 hal. Put. No. 2577 K/Pdt/2011





formil dan syarat materiil sebagaimana diatas dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga menurut Penggugat seluruh bukti kepemilikan yang timbul kemudian atas nama Tergugat I batal demi hukum. Dengan demikian menurut hemat Turut Tergugat penerbitan Akta Jual Beli Nomor : 795/2008, tanggal 26 Mei 2008 yang kemudian Sertifikat Hak Milik No. 273 dilakukan balik nama oleh Turut Tergugat dapat dikwalifisir sebagai telah menyalahi prosedur dalam proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 273 dari Penggugat (Drs. Azman Usmanuddin, MM) kepada Tergugat I yaitu Muchtar Effendi;

- 3 Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Langsa sangatlah tidak tepat dan bertentangan dengan ketentuan yang berlaku;
- 4 Bahwa mengingat permasalahan menyangkut tindakan pejabat Negara yaitu kesalahan prosedur dalam melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No. 273 dari Penggugat (Drs. Azman Usmanuddin) kepada Tergugat I yaitu Muchtar Effendi yang telah bersifat final yang dilakukan oleh Turut Tergugat. Dengan demikian berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, maka gugatan Penggugat yang mengajukan perkara ini ke Pengadilan Negeri Langsa jelas sangat keliru dan bertentangan dengan hukum. Oleh karena itu yang berwenang memeriksa perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, bukan Pengadilan Negeri Langsa;
- 5 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat sangat keberatan perkara ini diadili dan diperiksa di Pengadilan Negeri Langsa;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Penggugat dalam Rekonvensi (DR)/Tergugat I dalam Konvensi (DK) dengan ini mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat dalam Konvensi (DK)/Tergugat dalam Rekonvensi (DR) berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

- 1 Bahwa antara Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi telah membuat Suatu Pengikatan Akta Jual Beli No. 795/2008, tanggal 26 Mei 2008 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II dalam Konvensi;





- 2 Bahwa dengan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah menerima seluruh harga tanah dari Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat I dalam Konvensi dan hal ini terbukti Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi telah menandatangani Akta Jual Beli No. 795/2008, tanggal 26 Mei 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat II, maka dengan demikian Akta Jual Beli No. 795/2008 tanggal 26 Mei 2008 yang dibuat di hadapan Tergugat II adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum, apalagi terhadap Akta Jual Beli No. 795/2008, tanggal 26 Mei 2008 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II telah dikeluarkan Sertifikat Hak Milik No. 273 atas nama Tergugat I oleh Tergugat III;
- 3 Bahwa dalam Akta Jual Beli No. 795/2008 tanggal 26 Mei 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II pada halaman 4 huruf b disebutkan Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi);
- 4 Bahwa menurut Undang-undang dan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I disebutkan "Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi menurut hukum" dan oleh karena Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi selaku Pembeli yang beritikad baik maka Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat I dalam Konvensi harus dilindungi oleh Undang-Undang;
- 5 Bahwa kemudian secara melawan hukum Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi telah mengambil dengan licik Sertifikat Hak Milik No. 273 milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi dari tangan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi melalui orangnya yang bernama Abdullah Zakaria dan hal ini telah diakui oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dalam Gugatannya tertanggal 11 Mei 2010;
- 6 Bahwa perbuatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi terhadap Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi yang telah mengambil Sertifikat Hak Milik No. 273 milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi melalui Abdullah Zakaria secara melawan hukum adalah perbuatan melawan hukum dan telah melanggar ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

Hal. 15 dari 28 hal. Put. No. 2577 K/Pdt/2011



- 1 kesepakatan mereka yang mengikat dirinya;
- 2 kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3 suatu pokok persolan tertentu;
- 4 suatu sebab yang tidak terlarang;

Bahwa sangat jelas perikatan yang dilakukan oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dengan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi adalah perikatan yang sah karena Terbukti Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah menandatangani Akta Jual Beli No. 795/2008, tanggal 26 Mei 2008 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II, dan Jual Beli Antara Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dengan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi adalah sesuatu hal yang tidak terlarang, dengan demikian Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yang telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi yang sudah menerima pembayaran terhadap harga tanah tetapi mengaku tidak pernah menerima uang pembayaran dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi untuk pembayaran harga tanah a quo;

- 7 Bahwa disamping juga Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi juga telah melanggar apa yang diperjanjikan bersama antara Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dengan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi yang sudah tertuang dalam Akta Jual Beli No. 795/2008, tanggal 26 Mei 2008 yang dibuat oleh dan di hadapan Tergugat II, dimana ketentuan yang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 BW yang berbunyi : "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua kedua belah pihak, atau Karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik";
- 8 Bahwa dengan telah mengambil secara paksa Sertifikat Hak Milik No. 273 milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi melalui Abdullah Zakaria tanpa seijin dari Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi yang mana perbuatan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi tersebut adalah perbuatan melawan hukum;



- 9 Bahwa akibat perbuatan Melawan Hukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi, mengakibatkan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi mengalami depresi berat dan tidak ada kepercayaan lagi dimata rekan-rekan bisnisnya, dikarenakan nama baiknya tercemar yang sangat merugikan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi baik dari segi materiil dan immateriil;
- 10 Bahwa untuk itu sudah sewajarnya Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi dihukum untuk mengganti kerugian materiil sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan immateriil kalau dihitung dengan uang sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi, dengan totalnya yang diderita oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi Rp.100.000.000,- + Rp.1.000.000.000,- = Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
- 11 Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi tidak sia-sia, mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk meletakkan sita jaminan atas harta milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi yang dikuasai secara melawan hukum oleh Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi yang akan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi ajukan tersendiri yang tidak terpisahkan dalam gugatan Rekonvensi ini;
- 12 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi yang didasari dengan bukti-bukti otentik, mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini untuk mengabulkan putusan serta merta untuk dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi;
- 13 Bahwa oleh karena Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi pihak yang kalah, patut dihukum untuk membayar biaya perkara;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Langsa supaya memberikan putusan sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi seluruhnya;

Hal. 17 dari 28 hal. Put. No. 2577 K/Pdt/2011



- 2 Menyatakan Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3 Menyatakan Akta Jual Beli No. 795/2008 tanggal 26 Mei 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat II, Adalah Sah dan Mempunyai Kekuatan Hukum;
- 4 Menyatakan sah dan berharga sita yang telah diletakkan;
- 5 Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar ganti rugi Materiil dan Immateriil kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi sebesar Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
- 6 Menyatakan putusan ini untuk dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi;
- 7 Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Langsa telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 06/Pdt.G/2010/PN-LGS tanggal 22 Desember 2010 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum;



3 Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Jual Beli  
No. 795/2008, tanggal 26 Mei 2008;

4 Menolak gugatan Rekonvensi selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini dianggarkan sebesar Rp.416.000,- (empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan putusan No. 36/PDT/2011/PT-BNA tanggal 9 Mei 2011;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 17 Juni 2011 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Juni 2011, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 30 Juni 2011 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 06/PDT.G/2010/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 13 Juli 2011;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 19 Juli 2011 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Langsa pada tanggal 27 Juli 2011 dan 1 Agustus 2011;

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;

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

A Bahwa Judex Facti Mengabaikan Fakta-Fakta Hukum Yang Berlaku Sebagaimana Mestinya:

Bahwa Pemohon Kasasi keberatan terhadap putusan Judex Facti karena ternyata Judex Facti sama sekali tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi serta mengabaikan fakta-fakta dan telah salah menerapkan hukum, dengan mengambil alih seluruh pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Langsa tanpa memeriksa kembali fakta-fakta hukum

Hal. 19 dari 28 hal. Put. No. 2577 K/Pdt/2011





diajukannya permohonan banding oleh Pemohon Banding/Penggugat asal sekarang Pemohon Kasasi;

Bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang telah mengambil alih seluruh pertimbangan Judex Facti Pengadilan Negeri Langsa adalah sangat keliru dan telah mengenyampingkan seluruh dalil gugatan Penggugat asal/Pembanding/Pemohon Kasasi, padahal Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh masih berkewajiban memeriksa kembali secara cermat dan teliti seluruh fakta-fakta dalam perkara a quo bukan mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum dari Judex Facti Pengadilan Negeri Langsa;

Bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 4 (empat) tentang Pertimbangan Hukum alinea ke 2 (dua) berbunyi "Menimbang bahwa setelah mempelajari dan memeriksa secara saksama berkas perkara serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Langsa tanggal 22 Desember 2010 No.06/Pdt.G/2010/PN-LGS, Memori Banding dari Pembanding/semula Penggugat, Kontra Memori Banding dari Terbanding/semula Tergugat I dan Tergugat II, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut sudah tepat dan benar menurut hukum, oleh karena itu segala alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan sendiri dalam memutuskan perkara ini dalam tingkat banding, sedangkan memori banding dari Pembanding/semula Penggugat tersebut tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan dalam tingkat banding";

Bahwa Pertimbangan hukum Judex Facti sebagaimana diuraikan diatas adalah sebagai pertimbangan hukum yang keliru dan telah mengenyampingkan secara keseluruhan fakta-fakta yang diuraikan dalam memori banding Pembanding/Penggugat asal/Pemohon Kasasi, padahal sangat jelas dalam memori banding a quo Pembanding menyebutkan secara tegas fakta-fakta yang telah diabaikan oleh Judex Facti Pengadilan Negeri Langsa dan memohon kepada Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh agar memeriksa kembali secara cermat keseluruhan fakta-fakta yang telah diabaikan oleh Judex Facti Pengadilan Negeri Langsa dalam putusan perkara a quo, sehingga sangat keliru Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh menyebutkan "Tidak ada fakta-fakta baru yang harus dipertimbangkan dalam memori banding Pembanding", Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah salah dalam pertimbangan hukumnya, karena bukan fakta-fakta baru yang harus Judex Facti periksa dalam permohonan banding a quo akan tetapi fakta-fakta hukum





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menjadi pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama dalam putusan *a quo* yang sama sekali tidak mencerminkan rasa keadilan dalam memutus perkara *a quo*;

B *Judex Facti* Tidak Mempertimbangkan Alat-Alat Bukti dan saksi-saksi Yang Diajukan oleh Pemohon Secara Jelas;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang telah menguatkan putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Langsa jelas dalam pertimbangannya telah mengabaikan bukti dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat asal;

Bahwa fakta sebenarnya Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat asal tidak pernah datang ke kantor Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat asal untuk menandatangani Akta Jual Beli No. 795/2008, sehingga jual beli dengan akta No. 795/208 dilakukan tidak memenuhi prosedur hukum, setiap jual beli harus dilakukan secara terang halmana sesuai dengan *Jurisprudensi* Mahkamah Agung RI No. 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975 memberikan kaedah hukum : "Sahnya jual beli menurut KUH.Perdata dan Hukum Adat adalah apabila jual beli tersebut dilakukan secara terang (riil) dan kontan. Terang dalam artian dilakukan dihadapan Pejabat, dan kontan dalam artian adanya penyerahan secara nyata objek jual beli dari si Penjual kepada si Pembeli" (*Rangkuman Jurisprudensi Mahkamah Agung RI, Cetakan Kedua, 1993, halaman 117-118*);

Bahwa jual beli tersebut juga dilakukan secara melawan hukum yaitu tidak mengikuti prosedur hukum, sehingga bertentangan dengan ketentuan Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang mengharuskan Penghadap yaitu Penjual dan Pembeli harus hadir secara bersama-sama dihadapan Notaris serta akta yang dibuat ditandatangani pada saat itu juga oleh Penghadap, Saksi dan Notaris";

Bahwa selain fakta-fakta tersebut di atas, terjadinya jual beli tersebut tanpa diketahui oleh istri Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat asal, artinya akta jual beli dimaksud ternyata dibuat dan ditanda tangani tanpa sepengetahuan atau tidak mendapat persetujuan dari isteri Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat asal atau dengan kata lain Pemohon Kasasi beserta istri Pemohon Kasasi tidak pernah datang secara bersama-sama ke kantor Termohon Kasasi II untuk menanda-tangani akta jual beli dimaksud, padahal sesuai ketentuan hukum apalagi sebidang tanah *a quo* telah bersertifikat tentunya dalam hal jual beli harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari seorang istri karena pada kenyataannya istri Pemohon Kasasi/

Hal. 21 dari 28 hal. Put. No. 2577 K/Pdt/2011

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Pembanding/Penggugat asal masih hidup, hal ini juga membuktikan bahwa akta jual beli No. 795/2008 tanggal 26 Mei 2008 yang dibuat dan diterbitkan oleh Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II asal tanpa alas hak yang sah dan mengandung cacat tersembunyi, sehingga harus dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya tidak berkekuatan hukum, fakta ini juga telah diuraikan oleh Pemohon Banding dalam memori banding semula;

Bahwa terbitnya akta jual beli No.795/2008 tanggal 26 Mei 2008 berdasarkan uraian tersebut diatas adalah tidak sesuai prosedur dan tidak memenuhi syarat formal maupun syarat materiil terbitnya suatu akta serta jual beli tersebut dilakukan tidak memenuhi unsur jual beli untuk itu harus dinyatakan batal demi hukum atau tidak berkekuatan hukum;

Bahwa fakta-fakta sebagaimana yang diuraikan di atas terbukti dan terungkap dalam persidangan yakni perjanjian jual beli antara Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat asal dengan Termohon Kasasi I/Terbanding I/Tergugat I asal tidak pernah terjadi, dan tidak pernah ada pembayaran secara tunai terhadap objek a quo, Termohon Kasasi I/Terbanding I/ Tergugat-I asal secara bersama-sama dengan Termohon Kasasi II/ Terbanding II/Tergugat II asal dengan secara melawan hukum telah membuat akta jual beli secara sepihak tanpa sepengetahuan dan persetujuan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat asal, halmana sesuai dengan keterangan dan pengakuan saksi-saksi dihadapan persidangan yang diajukan oleh Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II asal yang masing-masing bernama 1.Rusniah 2. Maimunah adalah ke duanya merupakan Pegawai Notaris Riza Octariana, S.H. (Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II asal);

Bahwa dalam pertimbangannya Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dalam hal hukum pembuktian yang seharusnya diterapkan dalam pemeriksaan untuk dapat memenuhi kebenaran formil sebagaimana yang dimaksud Pasal 1866 KUH Perdata atau Pasal 164 RIB (Pasal 283 RDS) alat-alat bukti serta keterangan saksi-saksi dalam perkara perdata terdiri atas:

- a bukti tulisan;
- b bukti dengan saksi-saksi;
- c persangkaan-persangkaan;
- d pengakuan; dan
- e sumpah;



Bahwa Judex Facti Pengadilan Negeri Langsa dan Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh jelas telah mengesampingkan seluruh bukti-bukti yang di ajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat asal yaitu Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-4, terutama yang paling dikesampingkan oleh Judex Facti adalah Bukti P-2 berupa surat Pernyataan Pembatalan tertanggal 03 April 2010 yang dibuat dan ditandatangani oleh Riza Octariana, S.H., yang isinya berbunyi:

“Membatalkan dan Mencabut serta menyatakan tidak berlaku Akta Jual Beli Nomor 795/2008 tanggal 26-05-2008 (dua puluh enam Mei tahun dua ribu delapan), dibuat oleh Saya, atas Sertifikat Hak Milik Nomor 273 dari Tuan Doktorandus Azman Usmanuddin, Magister Management kepada Tuan Muchtar Effendi dan dapat dilakukan pembatalan balik nama sehingga menjadi atas nama Doktorandus Azman Usmanuddin, Magister Management”;

Bahwa Judex Facti Pengadilan Negeri Langsa dalam pertimbangan hukumnya telah salah dalam penerapan hukum pembuktian, halmana telah terbukti dalam pertimbangannya pada halaman 44, Judex Facti Pengadilan Negeri Langsa sangat keliru telah menafsirkan bukti P-2 tersebut hanya merupakan surat jawaban dari Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II asal terhadap surat Nomor : 23/IV/2010 tanggal 3 April 2010 kepada Kuasa Hukum Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat asal padahal dalam Bukti P-2 jelas dan tegas apabila dicermati isi dan makna dari Bukti P-2 a quo terbukti bahwa Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II asal telah secara langsung mengakui kekeliruannya dalam menerbitkan akta jual beli a quo, dimana jelas Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II asal telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa Judex Facti telah mengesampingkan seluruh keterangan saksi dan pengakuan saksi-saksi dihadapan persidangan yang diajukan oleh Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II asal yang masing-masing bernama :

1 H.M Ali Basyah tiba, dalam persidangan dibawah sumpah menerangkan:

- Bahwa saksi sebagai ajudan dari Penggugat Drs. Azman Usmanuddin, MM saat beliau masih menjabat sebagai Bupati Aceh Timur;
- Bahwa setahu saksi tanah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat I dulunya adalah milik Bahlian Muliawan Syam (Bos Muli);



- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas tanah sengketa antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang jual beli tanah sengketa antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa pada tahun 2007 saksi pernah diperintahkan oleh Penggugat untuk mengambil sejumlah Rp.40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dari isteri Tergugat I;
- Bahwa kemudian saksi menyerahkan uang tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa pada tahun 2009 saksi pernah diceritakan oleh Tergugat I bahwa tanah Penggugat telah dibelinya seharga Rp.200.000.000, (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi sebelum sengketa tanah ini, hubungan antara Penggugat dan Tergugat I adalah teman akrab;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Penggugat pernah datang ke kantor Tergugat II Notaris Riza Oktariana, S.H.;
- Bahwa Saksi meragukan tanda tangan Penggugat pada AJB No. 795/2008;
- Bahwa setahu saksi tanda tangan Penggugat pada AJB No. 24/2003;

2 Rusniah pegawai Notaris Riza Octariana (Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat II asal dalam persidangan dibawah sumpah menerangkan :

- Bahwa saksi bekerja pada kantor Termohon Kasasi II sejak tahun 1997;
- Bahwa saksi bekerja dibagian kepegawaian;
- Bahwa proses pembuatan akta tersebut langsung dengan notaris;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat;
- Bahwa setahu saksi Penggugat tidak pernah datang ke kantor Tergugat II Notaris Riza Octariana, S.H.;
- Bahwa pak Ali Basyah pernah datang ke kantor Tergugat II Notaris Riza Octariana, S.H. Dia adalah ajudan dan orang kepercayaan Penggugat yang saat itu menjabat sebagai Bupati Aceh Timur;
- Bahwa Pegawai kantor Notaris Riza Octariana, SH tidak pernah membawa AJB untuk ditanda tangani oleh Penggugat dikantor



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris, pada saat menjabat Bupati Aceh Timur, semua surat-surat atas nama Penggugat biasanya dibawa ke Kantor Bupati untuk Penggugat tanda tangani. Surat-surat itu dibawa oleh ajudan Bupati bernama Ali Basyah. Hal seperti itu dilakukan sebagai bentuk pelayanan dan kepercayaan karena Martabat Penggugat sebagai Bupati;

- Bahwa tidak pernah ada masalah atau Complain produk Tergugat II semua surat yang ditanda tangani Penggugat selain yang menjadi perkara ini;
- Bahwa benar AJB No. 795/2008 dikeluarkan oleh Tergugat II Notaris Riza Oktariana, S.H.;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang penyerahan uang jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang surat pernyataan pembatalan AJB No. 795/2008 oleh Tergugat II/Notaris Riza Octariana, S.H.;
- Bahwa saksi baru menandatangani AJB No.795/2008 setelah ada tanda tangan Penggugat dan Tergugat I pada AJB tersebut;

3 Maimunah pegawai Notaris Riza Octariana, S.H. (Termohon Kasasi II/ Terbanding II/Tergugat II asal),saksi juga dibawah sumpah menerangkan:

- Bahwa saksi bekerja di kantor Notaris Riza Octariana, SH sejak tahun 2003;
- Bahwa saksi bekerja dibagian leges pengetikan;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, akan tetapi pernah mendengar namanya;
- Bahwa benar Akte Jual Beli No. 795/2008 antara Penggugat dengan Tergugat I, dikeluarkan oleh Tergugat II/Notaris Riza Octariana, S.H.;
- Bahwa dasar penerbitan surat pernyataan pembatalan No. 795/2008 dikeluarkan oleh Tergugat II/Notaris Riza Octariana, SH karena adanya surat dari Penasehat hukum Penggugat;
- Bahwa setahu saksi tidak pernah ada akte yang dikeluarkan oleh Notaris kemudian dibatalkan oleh Notaris dengan surat pembatalan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa tidak distempel cap Notaris burung garuda pada surat pembatalan Akte oleh Notaris;

Hal. 25 dari 28 hal. Put. No. 2577 K/Pdt/2011

### Disclaimer

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



- Bahwa setahu saksi ada tiga macam cap pada kantor Tergugat II/Notaris Riza Octariana, SH yaitu cap Administratif terhadap surat biasa, cap Notaris dalam hubungan dengan jabatan Notaris dan cap PPAT dalam hubungan dengan jabatan Notaris sebagai PPAT;
- Bahwa saksi juga menjadi saksi dalam akte jual beli No.795/2008 antara Penggugat dengan Tergugat I yang dikeluarkan oleh Tergugat II/Notaris Riza Octariana, S.H.;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada saat pembuatan akte jual beli No.795/2008 apakah Penggugat hadir dikantor Notaris Riza Octariana, S.H. atau tidak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang asal-usul tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa objek dalam akta jual beli No. 795/2008 adalah tanah sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milk No. 273 atas nama Bahlian Muliawan Syam, 22 November 2000;

**Kesimpulan :**

Bahwa dari uraian tersebut diatas Pemohon Kasasi/Pembanding/ Penggugat asal berpendapat dalam pertimbangannya Judex Facti Pengadilan Negeri Langsa telah mengesampingkan seluruh fakta-fakta, bukti-bukti dan keterangan saksi-saksi sebagaimana yang telah di uraikan diatas, demikian juga dengan Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah salah dalam penerapan hukumnya karena telah mengambil alih seluruh pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Negeri Langsa, padahal dalam memori banding a quo telah juga diuraikan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan perkara a quo, namun akan tetapi Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh tidak mempergunakan kewenangannya dalam memeriksa fakta-fakta yang sebenarnya dalam perkara a quo, sehingga putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh tidak mencerminkan rasa keadilan dan dalam putusannya telah berlaku berat sebelah, maka sudah beralasan bagi Judex Facti Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk menyatakan batal putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh;

Bahwa dari uraian-uraian tersebut di atas Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah mengambil seluruh pertimbangan Judex Facti Pengadilan Negeri Langsa, yakni Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh dalam putusannya a quo tidak memuat pertimbangan hukum apapun hal ini membuktikan bahwa Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh tidak melakukan pemeriksaan fakta-fakta hukum dalam





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara a quo, sehingga putusan Judex Facti Pengadilan Tinggi Banda Aceh sangat bertentangan dengan hukum acara yang berlaku serta tidak mencerminkan keadilan khususnya bagi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat asal, oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim Mahkamah Agung RI untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh No. 36/PDT/2011/PT-BNA tanggal 09 Mei 2010 dan Putusan Pengadilan Negeri Langsa tanggal 15 Desember 2010 Reg. No. 06/PDT.G/2010/PN-LGS ;

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

Mengenai alasan-alasan tersebut:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa akta jual beli No. 795/2008 merupakan bukti surat otentik yang dapat diterima sebagai alat bukti menerangkan peristiwa hukum, peralihan hak yang sudah sesuai hukum;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi 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 kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

Menimbang, 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 : Drs. AZMAN USMANUDDIN, M.M. tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Hal. 27 dari 28 hal. Put. No. 2577 K/Pdt/2011

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : Drs. AZMAN USMANUDDIN, M.M. tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 21 Februari 2013 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., L.L.M. dan Dr. Nurul Elmiyah, 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 dibantu oleh Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota  
Ttd/Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., L.L.M.  
Ttd/Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.  
M.Hum

Ketua  
Ttd  
H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,

## Biaya-biaya:

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

## Panitera Pengganti

Ttd  
Edi Saputra Pelawi, S.H., M.H.

Jumlah ..... Rp.500.000,-

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Muda Perdata

PRI PAMBUDI TEGUH, SH.MH.  
NIP. 196103131988031003

Hal. 29 dari 28 hal. Put. No. 2577 K/Pdt/2011

**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)