



PUTUSAN
Nomor 2020 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

DARWIS MD, bertempat tinggal di Komplek Perumahan TNI-AD,
Keutapang, Kecamatan Jaya Baru, Kota Banda Aceh;
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding;

melawan

1. **TEUKU ZULFIAN ZULFIKAR**;
2. **RETNO NANINGSIH**, keduanya bertempat tinggal di Jalan
Desa Putra, RT/RW.012/005, Kelurahan Srengseng Sawah,
Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan (dahulu di Jalan
Tgk. Ismail, Dusun Jeumpa, Kelurahan Lamdingin,
Kecamatan Kuta Alam, Kota Banda Aceh);
Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/
Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Para Penggugat dengan Tergugat telah sepakat akan mengadakan transaksi jual-beli 1 (satu) bidang tanah serta 1 (satu) unit rumah di atasnya yang terletak di Lorong Nyak Mamah, Dusun Lam Krut, Gampong Lam Dingin, Kecamatan Kota Alam, Kota Banda Aceh. Kesepakatan dimaksud diucapkan secara lisan di depan saksi-saksi, yakni Kepala Gampong Lam Dingin dan Kepala Dusun Jeumpa pada tanggal 6 Pebruari 2009 di Gampong Lam Dingin;
2. Bahwa tanah dimaksud berukuran \pm Panjang 11,5 m dan Lebar 8,5 m dengan batas-batas, sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dengan Lorong Nyak Mamah;
 - Sebelah Timur dengan Lorong Tgk. Rayeuek;
 - Sebelah Selatan dengan Tanah Nyak Umar;
 - Sebelah Barat dengan tanah Cut Intan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun rumah yang dimaksud type 36, dinding tembok, lantai keramik dan atap genting seng warna merah;

3. Bahwa tanah beserta 1 (satu) unit rumah di atasnya telah disepakati harga, pada waktu itu, sebesar Rp82.500.000,- (delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah). Karena Tergugat sangat membutuhkan uang untuk membeli kapal motor (boat), maka Tergugat meminta kepada Para Penggugat agar uangnya dapat diserahkan-terimakan oleh Para Penggugat kepada Tergugat sebelum menandatangani akta jual beli di depan PPAT dan uang dimaksud oleh Para Penggugat diserahkan-terimakan pada Tergugat pada tanggal 6 Februari 2009, yang disaksikan oleh Kepala Gampong Lam Dingin dan Kepala Dusun Jeumpa;
4. Bahwa sebelum Para Penggugat menyerahkan uang harga tanah dan rumah dimaksud kepada Tergugat, Tergugat menjanjikan kepada Para Penggugat akan memasukkan aliran listrik dari PLN dan air dari PDAM Kota Banda Aceh ke dalam rumah dimaksud, dalam tempo 4 (empat) bulan sejak adanya kesepakatan membeli tanah dan rumah dimaksud;
5. Bahwa dalam tempo 4 (empat) bulan dimaksud Para Penggugat dan Tergugat juga telah menyepakati bahwa Tergugat akan menyerahkan sertifikat tanah dan rumah, sebagaimana dimaksud di atas, setelah dipecah dari sertifikat induknya atas nama Tergugat kemudian dibalik nama menjadi nama Penggugat II;
6. Bahwa semua janji yang sudah disepakati bersama antara Para Penggugat dengan Tergugat sebagaimana butir (4) dan (5) tersebut di atas, sama sekali tidak pernah ditepati oleh Tergugat. Bahkan Para Penggugat sudah berulang kali menagih janji Tergugat tersebut secara kekeluargaan, bahkan melalui Kepala Lorong, Kepala Desa Lamdingin dan Camat Kuta Alam maupun melalui Komandan Asrana TNI AD Keutapang, namun tetap tidak mendapat tanggapan positif dari Tergugat;
7. Bahwa karena usaha penyelesaian melalui pendekatan kekeluargaan dan juga melalui pejabat pemerintahan tingkat Desa, juga tidak berhasil, maka Penggugat I melalui kuasa hukumnya menyampaikan somasi 2 (dua) kali, masing-masing somasi/teguran bernomor 57/PERADI/Somasi/XI/2009, tertanggal 11 November 2009, Perihal Somasi/Peringatan I dan Nomor 62/PERADI/Somasi XII/2009, Perihal Somasi/Peringatan II, namun juga tidak mendapat tanggapan positif dari Tergugat;
8. Bahwa dengan dikeluarkannya somasi/peringatan sebagaimana uraian di atas, maka sejak tanggal batas waktu yang ditentukan dalam somasi

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

tersebut, yakni tanggal 17 Desember 2009, Tergugat dinyatakan *wanprestasi* (ingkar janji), karena tidak menindak-lanjuti transaksi jual-beli tanah dan rumah di atasnya di depan PPAT serta tidak memasukkan aliran listrik dari PLN dan air dari PDAM Kota Banda Aceh;

9. Bahwa oleh karena Tergugat tidak menindak-lanjuti transaksi jual-beli tanah dan rumah dimaksud didepan PPAT, maka Penggugat meminta kepada Tergugat untuk mengembalikan uang yang sudah diserahkan-terimakan oleh Penggugat kepada Tergugat sesuai dengan perkembangan nilai rupiah yang dikompensasi dengan harga emas saat diserahkan-terimakan uang dimaksud atau sesuai dengan perkembangan harga tanah dan rumah dimaksud yang ditaksir sebesar Rp120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);
10. Bahwa tawaran pengembalian uang sebagaimana dimaksud dalam butir 9 sebagaimana uraian di atas juga tidak ditanggapi secara positif oleh Tergugat maka dalam proses transaksi jual-beli dimaksud Tergugat tidak punya etiket baik selaku penjual dan dengan demikian berakibat kerugian bagi Penggugat, berupa hilangnya keuntungan yang semestinya diterima oleh Penggugat (bunga moratoir) yang digunakan untuk usaha dagang (bisnis) dan atau investasi di PT. Baskara Gold sebesar Rp. 15 % x Rp82.500.000,- = Rp12.375.000,- setiap bulannya, terhitung sejak tanggal 17 Desember 2009 sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan dilunasi semua uang yang pernah diserahkan-terimakan oleh Para Penggugat kepada Tergugat;
11. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan ini, maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Banda Aceh agar berkenan kiranya meletakkan sita jaminan atas 1 (satu) bidang tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Lorong Nyak Mamah, Dusun Lam Krut, Gampong Lam Dingin, Kecamatan Kota Alam, Kota Banda Aceh, yang berukuran ± Panjang 11,5 m dan Lebar 8,5 m dengan batas-batas Sebelah Utara dengan Lorong Nyak Mamah; Sebelah Timur dengan Lorong Tgk. Rayeuek; Sebelah Selatan dengan Tanah Nyak Umar; Sebelah Barat dengan tanah Cut Intan;
12. Bahwa oleh karena Tergugat tidak punya etiket baik dalam menindak-lanjuti kesepakatan jual-beli tanah dan rumah sebagaimana uraian di atas dan juga demi terjaminnya pelaksanaan gugatan ini, maka kepada Tergugat sudah selayaknya dibebani dengan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap harinya apa bila terlambat menunaikan kewajibannya untuk mengembalikan uang Para Penggugat, baik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

uang yang sudah diserahkan-terimakan sebesar Rp82.500.000,- (delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) maupun uang ganti rugi akibat *wanprestasinya* Tergugat;

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

Primair:

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum kesepakatan akan transaksi jual-beli sebidang tanah dan 1 (satu) unit rumah di atasnya antara Para Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dimaksud butir (1) dan (2) gugatan Para Penggugat;
3. Menyatakan sah secara hukum harga tanah beserta 1 (satu) unit rumah di atasnya yang telah diserahkan-terimakan sebesar Rp82.500.000,- (delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) oleh Para Penggugat kepada Tergugat;
4. Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) karena tidak melaksanakan transaksi jual beli 1 (satu) bidang tanah serta 1 (satu) unit rumah di atasnya di depan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) sebagaimana dimaksud serta balik nama sertifikat dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat II;
5. Menyatakan sah dan berharganya sita jaminan (*conservator beslag*) yang diletakkan di atas sebidang tanah dan 1 (satu) unit rumah di atasnya sebagaimana yang dimaksud dalam butir (1) dan (2) gugatan Para Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang yang sudah diserahkan-terimakan oleh Para Penggugat kepada Tergugat sesuai dengan perkembangan harga tanah dan rumah dimaksud yang ditaksir sebesar Rp120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk membayar keuntungan yang seharusnya diterima oleh Para Penggugat jika digunakan untuk kepentingan bisnis atau investasi di PT. Baskara Gold sebesar 15% setiap bulannya, terhitung sejak tanggal 17 Desember 2009 sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan dilunasi semua uang yang pernah diserahkan-terimakan oleh Para Penggugat kepada Tergugat;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) setiap harinya apa bila lalai

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)



dalam menunaikan kewajibannya untuk mengembalikan uang Penggugat dimaksud;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sudah dikeluarkan;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Bahwa pada prinsipnya kami menolak gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas Tergugat akui dalam rekonvensi ini, serta apa yang telah kami kemukakan dalam pokok perkara mohon dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan gugatan rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah ditahan di Polda Aceh pada tahun 2010 sesuai dengan bukti surat perintah pengeluaran tahanan akibat dari laporan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah menuduhkan penipuan terhadap Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
3. Bahwa akibat dari penahanan tersebut Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kerugian materil tidak dapat menjalankan atau mencari rezeki sehari-hari dengan melaut menggunakan boat sendiri (perahu mesin) sehingga Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mengalami kerugian pendapatan dari hasil nelayan atau melaut, yang biasanya seminggu hasil dari melaut dengan boat tersebut sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) perminggu. Bahwa dimana Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ditahan di Polda Aceh selama 60 hari atau 2 bulan atau 8 minggu menyangkut perkara perdata yang digugat sekarang namun pada saat itu telah dilaporkan secara pidana oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sehingga kerugian dari akibat penahan tersebut 60 hari atau 2 bulan atau 8 minggu ditahan x (dikali) Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) perminggu sehingga berjumlah Rp240.000.000,-(dua ratus empat puluh juta rupiah);
4. Bahwa karena penahan itu juga perahu mesin (boat) Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi juga rusak, sehingga harus diperbaiki. Adapun harga perbaikan untuk boat tersebut sebesar Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dan tali-tali boat rusak dan hilang seharga Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) maka jumlah kerusakan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugiannya menjadi Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) + Rp50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sehingga berjumlah Rp125.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);

5. Bahwa gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah pernah diajukan kekepolisian yang mengakibatkan Tergugat ditahan dan merasa malu dilingkungan tempat tinggalnya yaitu di asrama perwira TNI-AD Ketapang dan juga didepan camat kuta alam dengan mengatakan "pak darwis tidak mau kasih uang saya", maka untuk itu Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian inmaterial akibat malu yang sengaja dipermalukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

Maka total kerugian material dan immateriil dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp1.365.000.000,- (satu miliar tiga ratus enam puluh lima juta rupiah);

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi sebesar:

- Kerugian material sebesar Rp365.000.000,- (tiga ratus enam puluh lima juta rupiah);
- Kerugian immaterial sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);

Maka kerugian material dan immaterial berjumlah Rp1.365.000.000,- (satu miliar tiga ratus enam puluh lima juta rupiah);

- Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Banda Aceh telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 05/Pdt.G/2013/PN.BNA. tanggal 27 Agustus 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Rekonvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sah secara hukum kesepakatan akan transaksi jual-beli sebidang tanah dan 1 (satu) unit rumah di atasnya yang berukuran \pm panjang 11,5 m dan lebar 8,5 m dengan batas-batas, sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Lorong Nyak Mamah;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Lorong Tgk. Rayeuek;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Nyak Umar;
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Cut Intan;
- Menyatakan sah secara hukum pembayaran harga tanah beserta 1 (satu) unit rumah di atasnya sebesar Rp82.500.000,- (delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) oleh Para Penggugat kepada Tergugat;
- Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) karena tidak melaksanakan transaksi jual beli 1 (satu) bidang tanah serta 1 (satu) unit rumah di atasnya didepan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) sebagaimana dimaksud serta balik nama sertifikat dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat II;
- Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang yang sudah diserahkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat sesuai dengan perkembangan harga tanah dan rumah dimaksud yang ditaksir sebesar Rp120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);
- Menghukum pula Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp516.000,- (lima ratus enam belas ribu rupiah);
- Menolak Gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan putusan Nomor 05/Pdt/2014/PT.BNA. tanggal 6 Maret 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Tergugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banda Aceh, tanggal 27 Agustus 2013, Nomor 05/Pdt.G/2013/PN-BNA, yang dimohonkan banding tersebut dengan perbaikan sistematika amar putusan sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut;

Dalam Konvensi:

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat/Para Terbanding untuk sebahagian;
- Menyatakan sah secara hukum kesepakatan akan transaksi jual-beli sebidang tanah dan 1 (satu) unit rumah di atasnya yang berukuran \pm panjang 11,5 m dan lebar 8,5 m dengan batas-batas, sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Lorong Nyak Mamah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatas dengan Lorong Tgk. Rayeuek;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Nyak Umar;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Cut Intan;
- Menyatakan sah secara hukum pembayaran harga tanah beserta 1 (satu) unit rumah di atasnya sebesar Rp82.500.000,- (delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) oleh Para Penggugat kepada Tergugat;
- Menyatakan Tergugat telah ingkar janji (*wanprestasi*) karena tidak melaksanakan transaksi jual beli 1 (satu) bidang tanah serta 1 (satu) unit rumah di atasnya di depan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) sebagaimana dimaksud serta balik nama sertifikat dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat II;
- Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang yang sudah diserahkan oleh Para Penggugat kepada Tergugat sesuai dengan perkembangan harga tanah dan rumah dimaksud yang ditaksir sebesar Rp120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Pembanding/semula Tergugat;

Dalam Kompensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Pembanding/semula Tergugat/Penggugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 23 April 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 6 Mei 2014 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 05/Pdt.G/2013/PN.BNA. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banda Aceh, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Mei 2014;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Para Penggugat/Para Terbanding yang pada tanggal 11 Juni 2014 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding, namun Para Penggugat/Para Terbanding tidak mengajukan jawaban memori kasasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Sabang Jo Pengadilan Tinggi Banda Aceh) dalam pertimbangan hukum dan putusannya yaitu Pengadilan Negeri Sabang Nomor 05/Pdt.G/2013/PN-BNA tanggal 27 Januari 2013 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 05/Pdt.G/2014/PT-BNA tanggal 6 Maret 2014, telah salah dalam menerapkan hukum atau dalam menerapkan hukum telah tidak sebagaimana mestinya, sehingga telah tidak memenuhi rasa keadilan bagi Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat sehingga patut dibatalkan menurut hukum;
2. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Banda Aceh Jo Pengadilan Tinggi Banda Aceh) dalam amar putusannya tidak turut mempertimbangkan bahwa terhadap objek jual beli tersebut terdapat cacat yuridis, karena Tergugat/Pembanding/Pemohon Kasasi tidak dapat melakukan perjanjian akan jual beli tersebut sendiri, karena tanah (objek) merupakan harta bersama yang setelah yang ditentukan apakah seluruhnya atau sebagainya menjadi milik Penggugat/Pembanding/Pemohon kasasi, sehingga secara hukum perjanjian akan jual beli tersebut harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
3. Bahwa dengan tidak sahya perjanjian akan jual beli sehingga tidak mempunyai dasar hukum Tergugat/Pembanding/Pemohon kasasi dihukum untuk membayar uang yang diterima yang diukur dengan perkembangan harga tanah sehingga dihukum membayar sebesar Rp120.000.000,- (seratus dua puluh ribu rupiah);
4. Bahwa *Judex Facti* telah mengabaikan fakta-fakta hukum dimana tidak mempunyai dasar hukum untuk mengukur kerugian atau keuntungan yang diharapkan dengan memberi tafsiran pada perkembangan harga tanah, demikian pula tidak berdasarkan hukum apabila harga penafsiran tersebut tidak diambil berdasarkan harga ketentuan pemerintah sebagaimana dalam daftar harga pajak bumi bangunan, sehingga penetapan tersebut tidak bersarkan hukum, maka sepatasnya harus ditolak dan atau dikesampingkan;

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)



5. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Banda Aceh dan Pengadilan Tinggi Aceh dalam mempertimbangkan hukumnya tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku yaitu tidak berdasarkan ketentuan Pemerintah tentang harga pasaran tanah setempat (HPS) dan nilai tanah berdasarkan penentuan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan;

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

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya tentang legalitas kepemilikannya atas objek sengketa berdasarkan adanya transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, sebaliknya Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya terhadap dalil gugatan Penggugat akan kepemilikan terhadap tanah objek sengketa;

Bahwa Penggugat telah dapat membuktikan bahwa Tergugat telah ingkar janji/*wanprestasi* karena tidak menindak lanjuti transaksi jual beli tersebut tidak menyerahkan sertifikat tanah objek sengketa dan tidak melakukan pengurusan surat-surat yang berkaitan dengan peralihan hak, sebagaimana kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat;

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

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 27 Januari 2015 oleh H. Mahdi Soroindah Nasution, S.H.,M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn. 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 dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Liliek Prisbawono Adi, S.H.,M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak;

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

ttd./ Dr. Yakup Ginting, S.H.,C.N.,M.Kn.

ttd./

ttd./ Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H. H. Mahdi Soroindah Nasution, S.H.,M.Hum.,

Biaya – biaya :

Panitera-Pengganti

1. Meterai Rp 6.000,00

ttd./

2. Redaksi Rp 5.000,00

Liliek Prisbawono Adi, S.H.,M.H.

3. Administrasi Kasasi... Rp 489.000,00

JumlahRp 500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.
Nip. 19610313 198803 1003