



**PUTUSAN**  
**Nomor 2400 K/Pdt/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**JAMALUDDIN, ST.**, bertempat tinggal di Jalan Kenanga Lr. Kenanga I Nomor 22 Komplek Perumahan Asean Krueng Geukuh, Aceh Utara, Provinsi Aceh, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Husin., S.H., Advokat, beralamat di Jalan Mesjid Al-Ikhlash Nomor 3, Geulanggang Teungah Bireuen, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Maret 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;  
melawan

**AZHAR, SP.**, bertempat tinggal di Jalan Merdeka Timur, Kecamatan Banda Sakti, Kota Lhokseumawe, Provinsi Nanggro Aceh Darussalam;

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 sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Pembanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Lhokseumawe pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pembeli rumah beserta tanah tempat berdirinya rumah yang terletak di Jalan Ratu Safiatuddin Nomor 23 Komplek BTN Panggoi Indah Kota Lhokseumawe pada Tergugat sesuai kesepakatan Penggugat dengan Tergugat;
2. Bahwa jual beli rumah Tergugat kepada Penggugat telah terjadi, dimana Tergugat menjual rumah beserta tanah tempat berdirinya rumah seharga Rp230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat, dan Penggugat menyepakati harga jual beli tersebut;

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 2400 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Tergugat telah menyepakati pembayaran atas beli rumah tersebut dilakukan dengan dua tahap oleh Penggugat, yakni pembayaran di muka (tahap I) sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan oleh Penggugat pada tanggal 25 Januari 2011 dan Rp180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) akan dibayarkan oleh Penggugat pada bulan Agustus 2011, bersamaan dengan penyerahan rumah tersebut oleh Tergugat kepada Penggugat;
4. Bahwa Tergugat telah tidak beriktikad baik dengan Penggugat, dimana Tergugat menjadikan rumah yang telah disepakati jual belinya dengan Penggugat, malah Tergugat menyewakan rumah tersebut kepada pihak lain atau penyewa hingga November 2012;
5. Bahwa iktikad tidak baik yang dilakukan Tergugat yaitu menyewakan rumah kepada pihak lain bukan diinformasikan langsung kepada Penggugat, malah hal tersebut diketahui oleh Penggugat berdasarkan keterangan dari pihak lain atau penyewa;
6. Bahwa sekitar Juli 2012 tanpa sepengetahuan Penggugat baik secara tertulis atau lisan, Tergugat telah menjual rumah yang sebelumnya telah disepakati jual belinya dengan Penggugat kepada orang lain;
7. Bahwa seharusnya dengan perbuatan Tergugat yang telah tidak memenuhi dan atau melaksanakan kesepakatannya dari perjanjian jual beli rumah tersebut, maka Tergugat telah beriktikad tidak baik untuk menyelesaikan masalah tersebut secara baik dengan tidak merugikan Penggugat, namun hal tersebut tidak mau dilakukan dengan baik oleh Tergugat, sedangkan Penggugat telah beriktikad baik untuk menyelesaikan masalah tersebut dengan meminta kepada Tergugat untuk mengembalikan uang panjar (tahap I) yang telah diserahkan oleh Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan atau membatalkan kesepakatan jual beli rumah tersebut, namun Tergugat tidak bersedia mengembalikan uang panjar yang telah diserahkan oleh Penggugat;
8. Bahwa atas sikap Tergugat tersebut telah jelas dan terang, Tergugat telah melakukan tindakan melawan hukum sebagaimana ketentuan yang diatur dalam hukum perdata yaitu *wanprestasi* atas jual beli rumah berserta tanah, sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1328 KUHPerdata yaitu penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat

#### 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)



yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut;

9. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan "Tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian hak maka diwajibkan pihak-pihak yang membuat kerugian menggantikan kepada pihak yang dirugikan" dalam hal ini tentunya yang mengalami kerugian adalah Penggugat;
10. Bahwa Penggugat telah berkali-kali menagih uang yang telah dipanjarkan tersebut untuk jual beli rumah yang dijanjikan tersebut kepada Tergugat akan tetapi selalu mendapatkan jawaban yang tidak pasti, oleh karena itu sudah sepantasnyalah apabila Tergugat dinyatakan *wanprestasi*;
11. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan *wanprestasi*, maka sudah sepantasnyalah apabila Tergugat dihukum untuk mengembalikan uang yang dipanjar tersebut kepada Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
12. Bahwa agar Tergugat bersedia secara sukarela memenuhi isi putusan dalam perkara ini, mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari, setiap Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ini diucapkan dan sehingga dilaksanakan;
13. Bahwa perkara ini didukung oleh bukti-bukti yang kuat baik bukti kwitansi pembayaran tahap I Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) maupun saksi yang bersedia diangkat sumpahnya untuk menerangkan telah terjadinya jual beli rumah milik Tergugat kepada Penggugat. Oleh karena itu kepada majelis yang memeriksa atau menangani perkara ini agar dapat memerintahkan agar putusan dapat dijalankan dengan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum lain;
14. Bahwa dengan ini Penggugat meminta agar Tergugat segera memenuhi perjanjian/kesepakatan dan atau membatalkan perjanjian dengan mengembalikan seluruh uang yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat;
15. Bahwa sebagai akibat dari tidak dipenuhinya hak oleh Tergugat, sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, Penggugat menderita kerugian yang perinciannya sebagai berikut: Biaya kontrak rumah untuk Penggugat

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 2400 K/Pdt/2013



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersama keluarga selama 1 (satu) tahun (Agustus 2011- Agustus 2012), hal ini dilakukan oleh Penggugat dikarenakan Tergugat tidak bersedia menyerahkan rumahnya yang telah dijual kepada Penggugat, sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);

16. Bahwa tidak hanya kerugian materil yang dialami oleh Penggugat akan tetapi kerugian immateril berupa dampak psikologis Istri dan anak-anak Penggugat yang terpaksa harus mencari tempat tinggal (rumah sewa) dan mengeluarkan uang di luar dugaan Penggugat untuk menyewa rumah kembali, yang kemudian berpengaruh pada ekonomi Penggugat. Kerugian ini dinilai pantas sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
17. Bahwa berdasarkan uraian di atas cukup alasan bagi Penggugat untuk mengajukan ganti rugi kepada Para Tergugat;
18. Bahwa kerugian-kerugian yang diderita Penggugat baik langsung maupun tidak langsung jelas merupakan akibat Para Tergugat tidak menjalankan isi perjanjian/kesepakatan yang telah disepakati bersama;
19. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat ini tidak menjadi nihil diperlukan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, untuk menjaga kepentingan Penggugat ini agar Tergugat tidak lalai pula membayar ganti rugi kepada Penggugat;
20. Bahwa oleh karena gugatan ini timbul akibat tindakan sewenang-wenang dan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka sangatlah patut dan beralasan hukum segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat;

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum perjanjian jual beli rumah antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah menurut hukum;

### 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

3. Menyatakan perbuatan/tindakan Tergugat yang tidak memenuhi dan atau tidak melaksanakan kesepakatan sebagaimana ketentuan adalah perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat, untuk jangka waktu satu bulan sejak putusan ini berkekuatan hukum;
5. Menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang *dwangsom* kepada Penggugat sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, melaksanakan isi putusan perkara ini;
6. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap sebuah rumah beserta tanah tempat berdirinya rumah yang terletak di Jalan Ratu Safiatuddin Nomor 23 Komplek BTN Panggoi Kota Lhokseumawe;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateril Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul akibat perkara ini;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa penyebutan subjek hukum tidak lengkap, dimana identitas Tergugat dalam gugatan Penggugat tidak jelas karena tidak dicantumkan nama lengkap, umur, pekerjaan dan alamat, hanya menyebutkan Krueng Geukuh saja, sehingga identitas tergugat tidak jelas;
- Bahwa subjek hukum tidak lengkap/kurang dimana objek jual beli rumah dan tanah tidak dalam penguasaan Tergugat lagi, dimana objek tersebut telah dipindahtangankan kepada orang lain dengan cara jual beli, sehingga subjek hukum dalam perkara ini bukan Tergugat saja melainkan ada Tergugat lain;
- Bahwa antara *posita* dengan *petitum* saling tidak berhubungan antara satu dengan yang lainnya dimana dalil pokok gugatan telah terjadi ingkar janji/*wanprestasi*, dan telah terjadi penipuan antara Penggugat dengan Tergugat dalam hal ini telah terjadi perjanjian jual beli rumah dan tanah, sedangkan

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 2400 K/Pdt/2013



dalam *petitum* menyatakan perjanjian jual beli tersebut adalah sah menurut hukum, dan menyatakan perbuatan/tindakan Tergugat tidak memenuhi kesepakatan adalah perbuatan ingkar janji/*wanprestasi*, selanjutnya pada *posita* lain Tergugat telah melakukan penipuan terhadap Penggugat, kalau maksud Penggugat demikian gugatan perbuatan melawan hukum sudah pada tempatnya diajukan secara keperdataan, kalau Penggugat menganggap Tergugat telah melakukan suatu penipuan hendak menempuh jalur hukum pidana, maka dengan demikian gugatan Penggugat belum dapat dinyatakan gugatan sempurna, atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Lhokseumawe telah memberikan Putusan Nomor 02/Pdt.G/2012/PN.Lsm. tanggal 24 Juli 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli rumah antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan perbuatan/tindakan Tergugat adalah perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang panjar milik Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.781.000,00 (dua juta tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan Putusan Nomor 74/PDT/2012/PT.BNA, tanggal 21 Maret 2013 dengan amar sebagai berikut:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/semula Tergugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 02/Pdt.G/2012/PN.Lsm. tanggal 24 Juli 2012, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding/semula Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang untuk peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 22 April 2013, kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Maret 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Mei 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 02/Pdt.G/2012/PN.Lsm. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lhokseumawe, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Mei 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 15 Mei 2013, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lhokseumawe pada tanggal 17 Juni 2013;

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

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

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah mengambil alih seluruh pertimbangan hukum Tingkat Pertama/PN-Lsm, terhadap pertimbangan hukum yang salah dan keliru dalam menerapkan hukum atau penerapan hukumnya tidak sebagaimana mestinya, dimana dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 17 pada baris ke-6 Menimbang....., Bahwa perjanjian hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang

Hal. 7 dari 14 hal. Put. No. 2400 K/Pdt/2013

#### 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)



membuatnya, jadi pihak yang dimaksud oleh Tergugat harus ditarik sebagai Tergugat yaitu pembeli rumah sengketa adalah tidak ada kaitan dengan perjanjian jual-beli antara Penggugat dan Tergugat oleh karenanya Penggugat cukup hanya menggugat pihak Tergugat saja, tidak harus menarik pihak lain, dengan demikian gugatan tersebut menurut Majelis Hakim sudah tepat oleh karena itu eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak, padahal dalil gugatan Penggugat tentang telah terjadi jual-beli rumah dan tanah dengan Tergugat, sedangkan dalam perjanjian tersebut Penggugat dan Tergugat telah sepakat/setuju untuk itu, sebagaimana tanda terima panjar, oleh Penggugat menyatakan telah sah, akan tetapi objek tersebut setelah pembatalan jual beli tersebut oleh Tergugat telah mengalihkan objek tersebut kepada orang lain yang dalam hal ini pembeli, sesuai dengan alat bukti P1 dan keterangan saksi-saksi yang diajukan pihak Penggugat dan Tergugat, serta fakta persidangan dan sidang di tempat ternyata objek tersebut benar telah dialihkan oleh Tergugat kepada pihak lain, akan tetapi Majelis Hakim tidak cukup mempertimbangkan tentang penilaian atas jawaban Tergugat baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara dan keterangan saksi/bukti yang telah diajukan kedua belah pihak, maka dengan demikian pertimbangan hukum tersebut belum dapat dinyatakan telah sempurna itu merupakan suatu kesimpulan Majelis dalam mengadili perkara tersebut dan banyak mengandung cacat hukum, terutama telah menyatakan pihak pembeli tidak perlu diikutsertakan dalam perkara tersebut;

2. Bahwa *Judex Facti* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah salah dan keliru dalam mengambil alih seluruh pertimbangan hukum Tingkat Pertama, tentang penerapan hukumnya tidak sebagaimana mestinya, dimana dalam putusan tersebut pada bagian pokok perkara telah menimbang bahwa....., untuk bukti P1 dimana bukti tersebut merupakan suatu akta yang dianggap sempurna dan bernilai bahwa telah terjadi suatu transaksi jual beli dimana ada yang menyerahkan dan ada yang menerima, oleh karena bukti P1 tersebut telah menunjukkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan suatu tindakan hukum dalam hal ini adalah perbuatan penyerahan/penerimaan sejumlah uang, selanjutnya bukti P2 hanya diperuntukkan sebagai pemilik rumah dan tanah, dan sebelum





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

transaksi jual beli tersebut rumah dan tanah tersebut dalam status sewa yang belum masanya habis atau masih dalam penguasaan pihak lain, dan Penggugatpun setuju dan tidak keberatan sebagaimana keterangan saksi Bakhtiar, karena saksi tersebut merupakan perantara/agen tentang sisa pembayaran/pelunasan harga, oleh Penggugat berjanji dilunasi selama 3 (tiga) bulan dengan harga seluruhnya Rp230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah), dan Tergugat dalam jawabannya telah mengakui harga tersebut, namun oleh Penggugat panjar tersebut diminta dikembalikan pada Tergugat, padahal dalam perjanjian tersebut tidak pernah diperjanjikan demikian, akan tetapi Tergugat yang keberatan atas hal tersebut karena bukan Tergugat yang mengingkari perjanjian, bahkan Tergugat telah menderita kerugian atas perbuatan dan tindakan Penggugat sendiri yang membatalkan perjanjian, dengan alasan tidak melanjutkan jual-beli tersebut, akan tetapi Majelis dengan hanya menimbang bukti P1 saja yang menganggap Penggugat telah sanggup membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan untuk keterangan saksi dan alat bukti yang diajukan Tergugat sama sekali tidak dipertimbangkan, maka dengan demikian pertimbangan hukum tersebut adalah pertimbangan hukum yang keliru/cacat hukum;

3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah salah dan keliru dalam mengambil alih seluruh dan isi, bunyi Putusan Tingkat Pertama yang telah mengambil suatu keputusan hukum yang tidak memenuhi rasa keadilan sejati kepada masyarakat yang membutuhkannya, akan tetapi pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Banda Aceh, atas pertimbangan hukum yang salah terhadap pertimbangan hukum pembuktian/fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan, oleh Majelis tersebut telah menerapkan/menerapkan hukum atau penerapan hukumnya tidak sebagaimana mestinya, terhadap alat bukti yang diajukan Penggugat tidak relevan dengan dalil pokok gugatan, dimana Penggugat sebagai pembeli rumah dan tanah milik Tergugat yang telah diserahkan panjar sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), sedangkan harga rumah Rp230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah), kewajiban Penggugat dalam menyelesaikan sisa tersebut tidak diindahkan sebagaimana perjanjian tersebut, dimana dalam perjanjian tersebut harus diselesaikan paling lambat 3 (tiga) bulan, setelah panjar diterima, dan telah dikeluarkan oleh Tergugat

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 2400 K/Pdt/2013

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

kepada komisi Agen sebesar Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah), sebagaimana bukti T1 dan keterangan saksi Bakhtiar dan Zainal Abidin, dimana keterangan tersebut telah sesuai dengan bukti T1 dan keterangan dua orang saksi Tergugat diperoleh fakta bahwa benar panjar tersebut telah diterima oleh saksi tersebut, sedangkan sisa panjar tersebut Tergugat telah menyerahkan kepada pemilik rumah yang akan dibeli di Medan, karena Penggugat telah membatalkan jual beli tersebut maka Tergugat tidak melanjutkan pembelian rumah di Medan, hanya menyerahkan panjar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah), karena tidak jadi jual beli maka panjar tersebut telah dipotong 25% oleh pemilik rumah di Medan, dari Tergugat, sehingga Tergugat telah menderita kerugian yang cukup besar, atas hilangnya panjar dan batalnya rumah yang diinginkan Tergugat disebabkan oleh Penggugat, seandainya panjar tersebut tidak dipotong oleh pemilik rumah di Medan masih utuh, oleh karena perbuatan dan tindakan melawan hukum Penggugat sehingga Tergugat dapat melanjutkan pembelian rumah tersebut, atas alasan dan keberatan Tergugat baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara sama sekali tidak dipertimbangkan, padahal panjar yang diserahkan oleh Penggugat sebesar tersebut di atas Tergugat telah mengeluarkan sedikitnya kepada orang lain yang dalam hal ini komisi Agen, sesuai dengan pengakuan saksi di depan persidangan, dimana keterangan saksi telah dibenarkan oleh Penggugat, maka dengan demikian keterangan saksi Tergugat/alat bukti Tergugat telah dapat membuktikan bantahan/jawaban Tergugat, namun Majelis Hakim tersebut telah mempertimbangkan saksi Penggugat saja yang tidak mengetahui proses jual-beli tersebut, seolah-olah Penggugatlah yang sanggup membuktikan dalil gugatannya, padahal dalil gugatan dengan jawaban Tergugat telah saling kontradiksi antara fakta dengan pembuktian, maka untuk itu mohon perkenan Majelis Hakim Tingkat Kasasi untuk dapat mengadili sendiri perkara tersebut agar dapat mempertimbangkan atas jawaban/bantahan Tergugat, dan bukti/saksi-saksi yang telah diajukan ke muka persidangan yang telah dapat membuktikan dalil jawaban tersebut, atas pertimbangan hukum kedua tingkat cukup beralasan hukum tidak dapat dipertahankan pada tingkat kasasi tersebut;

### 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

4. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum atau penerapan hukumnya tidak sebagaimana mestinya, karena Majelis Hakim Tingkat Pertama telah diambil alih pertimbangan hukum yang keliru dan salah dan tidak cukup menanggapi/memahami serta menganalisa secara cermat dan teliti dalam menerapkan hukum atas dan terhadap dalil pokok gugatan Penggugat, dan jawaban/bantahan serta alat bukti dan keterangan saksi-saksi, serta fakta hukum yang terungkap di persidangan, dari hasil persidangan dan pembuktian kedua belah pihak terungkap bahwa panjar jual beli tersebut tidak dikembalikan, karena panjar tersebut telah dikeluarkan sebahagian kepada perantara yang dalam hal ini komisi Agen lebih kurang Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah), oleh Tergugat kepada saksi yang dalam hal ini Agen, sesuai dengan bukti P.1 dan T.1 juga didukung oleh dua orang saksi tersebut, oleh Majelis Hakim hal tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan, padahal bila dihubungkan dalil pokok gugatan dan dalil jawaban/bantahan Tergugat telah nyata-nyata Penggugat yang melakukan perbuatan melawan hukum/ ingkar janji, namun sebaliknya Tergugat dianggap *wanprestasi*, pada kenyataannya terjadi transaksi jual beli rumah dan tanah masih ada orang sewa di dalamnya yang masa habis sewa berakhir pertengahan tahun dua ribu dua belas, dan sewa tersebut Penggugat tidak berkeberatan dan pada saat dilunasinya sewa tersebut dapat dicabut oleh penyewa yang dalam hal ini Tergugat, maka untuk itu kesimpulan Majelis Hakim dalam perkara tersebut adalah sangat janggal dan keliru sehingga terkesan Putusan tersebut cacat hukum dan dapat merugikan Tergugat sendiri, dengan demikian putusan tersebut banyak mengandung kekeliruan dan kesilapan dalam menilai bukti-bukti/saksi-saksi dan fakta hukum yang terungkap di persidangan, oleh karena itu pendapat Majelis tersebut tidak mendasar hukum dan atau putusan tidak berkekuatan hukum;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah memeriksa secara saksama memori kasasi tanggal 10 Mei 2013 dan jawaban memori tanggal 14 Juni 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang menguatkan

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 2400 K/Pdt/2013

### 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

Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum;

Menimbang, bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Banda Aceh yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe harus diperbaiki sepanjang mengenai *petitum* nomor 2 dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa *Judex Facti* keliru dalam menerapkan “hukum jual beli atas tanah” yang mengharuskan adanya syarat “terang dan tunai”, fakta di persidangan Penggugat hanya membuktikan dengan selebar kuitansi, sehingga tidak memenuhi syarat terang, artinya tidak di hadapan Kepala Desa ataupun Lurah ataupun Camat setempat, sehingga jual beli tidak sah;
- Bahwa dikarenakan jual beli tidak sah, maka tidak ada terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa namun demikian adalah adil bila uang panjar dikembalikan kepada Penggugat;
- Oleh karena itu gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebatas mengembalikan uang panjar tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi JAMALUDDIN, ST., tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 74/PDT/2012/PT.BNA, tanggal 21 Maret 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 02/Pdt.G/2012/PN.Lsm. tanggal 24 Juli 2012 sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, meskipun dengan perbaikan amar, 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 telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **JAMALUDDIN, ST.**, tersebut;
2. Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 74/PDT/2012/PT.BNA, tanggal 21 Maret 2013 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Lhokseumawe Nomor 02/Pdt.G/2012/PN.Lsm. tanggal 24 Juli 2012 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;
  - Dalam pokok perkara:
  - Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
  - Menyatakan perbuatan/tindakan Tergugat adalah perbuatan ingkar janji (*wanprestasi*);
  - Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang panjar milik Penggugat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
  - Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;
  - Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
3. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **22 Januari 2014** oleh H. Suwardi, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim-hakim Agung masing-masing sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Rita Elsy, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:  
ttd./ Soltoni Mohdally, S.H., M.H.  
ttd./ Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Ketua Majelis,  
ttd./ H. Suwardi, S.H., M.H.

Hal. 13 dari 14 hal. Put. No. 2400 K/Pdt/2013





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

Biaya-biaya Kasasi:

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

Panitera Pengganti,

ttd./ Rita Elsy, S.H., M.H.

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG RI.  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.**

**NIP. 19610313 198803 1 003**

**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)