



P U T U S A N
Nomor 1084 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

DARHAM YAHYA, bertempat tinggal di Dusun Karya Lestari (Muntialo), RT.26, Desa Serdang Jaya, Kecamatan Betara, Kabupaten Tanjung Jabung Barat; dalam hal ini memberi kuasa kepada Muhammad Ansori, SH, dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Kihajar Dewantara Nomor 30, Kuala Tungkal, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 November 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat / Pemanding;
melawan:

NURDIN, bertempat tinggal di Jalan Jendral Sudirman, RT.28, Kelurahan Tungkal IV Kota, Kecamatan Tungkal Ilir, Kabupaten Tanjung Jabung Barat; dalam hal ini memberi kuasa kepada Anand Viqriza, SH, Advokat, berkantor di Jalan Imam Bonjol Nomor 160, Kuala Tungkal; berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Januari 2013;

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 telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat, di muka persidangan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat ada membeli tanah perkebunan dengan Tergugat pada akhir tahun 2008 seharga Rp96.000.000,00 (sembilan puluh enam juta rupiah) dengan luas 16 Ha yang terletak di RT.28, Dusun VI Sri Menanti, Desa Serdang Jaya, Kecamatan Betara, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, yang luasnya 160.000 m² dengan ukuran lebar 500 meter dan panjang 320 meter, dengan batas-batas sebagai berikut (*vide* bukti P.1):

Hal. 1 dari 22 hal. Put. Nomor 1084 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Sungai Muntiala;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Sungai Betara;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah Kelompok Tani Andong;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah Jalan;
2. Bahwa sebelum terjadinya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat, terlebih dahulu Penggugat menyuruh Tergugat untuk membuatkan surat-surat tanah perkebunan tersebut atas nama Penggugat 4 surat sporadik, atas nama istri Penggugat Siti Fatimah 3 surat sporadik dan atas nama anak Penggugat Aditiya Saputra 1 surat sporadik, yang disaksikan oleh saksi-saksi dan ditandatangani oleh Kepala Dusun VI Sri Menanti dan diketahui oleh Kepala Desa Serdang Jaya Ismail Hanafi, pada tanggal 22 Desember 2008 (*vide* bukti P.2);
 3. Bahwa Penggugat membeli tanah dengan Tergugat diperuntukkan perkebunan kelapa sawit, oleh karena itu Penggugat membeli bibit sawit Costarika sebanyak 12 kotak atau 3.000 (tiga ribu) biji/kecambah dan Penggugat semai sendiri selama 2 tahun;
 4. Bahwa pada bulan Mei 2010 Penggugat bermaksud akan menanam bibit sawit yang telah Penggugat semai selama 2 tahun, maka Penggugat mengupah untuk menebas dan membersihkan lahan dari semak belukar;
 5. Bahwa ketika sampai dilokasi tanah perkebunan yang Penggugat beli dari Tergugat ternyata lokasi tanah perkebunan tersebut sudah digarap oleh orang lain yang Penggugat tidak kenal, maka atas kejadian tersebut Penggugat mencari dan menjumpai Tergugat untuk menanyakan permasalahan tanah perkebunan yang Penggugat beli;
 6. Bahwa atas kejadian pada point 5 tersebut Tergugat mengakui kekeliruan yang telah dilakukannya, oleh karena itu Tergugat berjanji akan mengembalikan uang Penggugat;
 7. Bahwa Pasal 1237 KUHPerdata berbunyi, dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang;
Jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya;
Selanjutnya Pasal 1238 KUHPerdata berbunyi, si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan;

Hal. 2 dari 22 hal. Put. Nomor 1084 K/Pdt/2013



8. Bahwa terhadap pengembalian uang, Penggugat dan Tergugat bersepakat dan dituangkan dalam suatu bentuk surat perjanjian secara tertulis yang mana Tergugat akan mengembalikan uang Penggugat dalam tempo waktu 1 (satu) bulan pada tanggal 6 Juli 2010;
9. Bahwa Tergugat tidak mempunyai niat baik untuk menyelesaikan atau melaksanakan isi perjanjian yang telah dibuatnya, karena sampai saat ini tidak sepeserpun Tergugat membayarkan uangnya kepada Penggugat;
10. Bahwa akibat perbuatan Tergugat lalai dalam menjalankan isi dari perjanjian, maka Penggugat melaporkan Tergugat kepada pihak Kepolisian Resort Tanjung Jabung Barat dengan tindak pidana penipuan pada tanggal 24 Januari 2011 dengan Laporan Polisi Nomor LP/06-B/I/2011, namun lagi-lagi menemui jalan buntu dan akhirnya Penggugat menempuh jalur gugatan perdata;
11. Bahwa akibat perbuatan Tergugat mengakibatkan Penggugat menderita kerugian karena telah banyak kehilangan waktu dan tenaga untuk membesarkan bibit sawit yang akan ditanam, sebagaimana ketentuan Pasal 1236 KUHPerdara menyatakan, bahwa si berutang adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya;
Lebih lanjut ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi : Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;
12. Bahwa akibat perbuatan Tergugat, Penggugat tidak dapat memanfaatkan uang Penggugat secara maksimal ± selama 3 (tiga) tahun, mulai dari tahun 2008 sampai dengan pada saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kuala Tungkal;
13. Bahwa akibat perbuatan Tergugat, Penggugat merasa dirugikan baik secara materiil maupun moril;
 - a. Kerugian Materiil:
 1. Tanah perkebunan 16 Ha seharga Rp96.000.000,00 (sembilan puluh enam juta rupiah). Keuntungan yang akan didapat dari deposito dengan asumsi bunga 9 % / tahun x 3 (tiga) tahun = Rp121.920.000,00 (seratus dua puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah);
 2. Harga bibit sawit Costarika sebanyak 12 kotak atau 3.000 biji/kecambah dengan asumsi sawit umur 3 tahun @ Rp35.000,00/batang x 3.000 biji/kecambah = Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah);

Hal. 3 dari 22 hal. Put. Nomor 1084 K/Pdt/2013



3. Biaya advokat sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- b. Kerugian Moril:
 - Bahwa dikarenakan Penggugat berulang kali dibohongi oleh Tergugat sehingga Penggugat banyak kehilangan waktu, untuk ini Penggugat menuntut ganti rugi moril sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
14. Bahwa agar tuntutan Penggugat ini tidak sia-sia (*illusior*), untuk itu Penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kuala Tungkal atau Majelis Hakim yang memeriksa atau mengadili perkara ini agar berkenan untuk terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap rumah Tergugat yang terletak di Dusun Karya Lestari (Muntialo) RT.26, Desa Serdang Jaya, Kecamatan Betara, Kabupaten Tanjung Jabung Barat dan rumah Tergugat yang terletak di Pasar Desa Serdang Jaya, Kecamatan Betara, Kabupaten Tanjung Jabung Barat;
15. Bahwa supaya nantinya Para Tergugat-Tergugat mau secara sukarela mematuhi isi putusan perkara ini, maka wajar apabila Tergugat dikenakan hukuman untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Tergugat terlambat atau lalai terhitung sejak putusan ini ditetapkan;
16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada alasan dan bukti-bukti yang kuat, sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum dan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi dari pihak Tergugat (*uit voerbar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan *wanprestasi*;
3. Menyatakan bahwa jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat batal atau setidak-tidaknya dibatalkan;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian dan bunga kepada Penggugat sebesar Rp601.920.000,00 (enam ratus satu juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil sebesar Rp251.920.000,00 (dua ratus lima puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah), sebagai berikut:
 1. Keuntungan yang akan didapat dari deposito uang Rp96.000.000,00 (sembilan puluh enam juta rupiah) dengan asumsi bunga 9 %/tahun x 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tahun = Rp121.920.000,00 (seratus dua puluh satu juta sembilan ratus dua puluh ribu rupiah);
2. Harga bibit sawit Costarika sebanyak 12 kotak atau 3.000 biji/kecambah dengan asumsi sawit umur 3 tahun @ Rp35.000,00 /batang x 3.000 biji/kecambah = Rp105.000.000,00 (seratus lima juta rupiah);
 3. Biaya advokat sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
 - b. Kerugian Moril sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
 5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan rumah Tergugat yang terletak di Dusun Karya Lestari (Muntialo) RT.26, Desa Serdang Jaya, Kecamatan Betara, Kabupaten Tanjung Jabung Barat dan rumah Tergugat yang terletak di Pasar Desa Serdang Jaya, Kecamatan Betara, Kabupaten Tanjung Jabung Barat dalam perkara ini;
 6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perharinya kepada Penggugat, apabila ia lalai dalam menjalankan putusan ini yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
 7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi dari Para Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
 8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau;

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

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

1. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima gugatan tersebut *obscure libel* (mengalami kekaburan) karena tidak jelas apa yang menjadi objek gugatan dalam gugatan dari point 1 s/d 3 menjelaskan suatu peristiwa hukum tentang jual beli tanah secara sah dan benar, dan dilakukan secara terang dan nyata bahkan terhadap jual beli tersebut telah dibuatkan surat-surat tanah atas nama istri dan anak Penggugat dalam bentuk sporadik dan jual beli telah berlaku selama 2 (dua) tahun dan dikuasai sendiri secara terus menerus oleh Penggugat melalui orang kepercayaan Penggugat Pak Bidin, bahkan sampai gugatan ini diajukan oleh Penggugat surat-surat tanah yang menjadi objek jual beli masih dikuasai oleh Penggugat sementara di bagian lain dari surat gugatan Penggugat menggugat ganti rugi sebesar Rp96.000.000,00 (sembilan puluh enam juta rupiah) terhadap kebun yang telah dibeli oleh Penggugat secara

Hal. 5 dari 22 hal. Put. Nomor 1084 K/Pdt/2013



sah dan benar, terjadinya campur adukan atau penggabungan gugatan yang tidak jelas menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur;

2. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak ada dasar hukum yang dapat diterima secara hukum untuk mengajukan gugatan, yang hanya didasari pada suatu bentuk surat perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat yang berada di bawah tekanan oleh Tergugat bersama oknum Polisi sehingga perjanjian yang dijadikan dasar oleh Penggugat adalah suatu perjanjian yang mengalami cacat hukum disebabkan karena suatu yang tidak halal/dibuat dibawah tekanan dan ketidak berdayaan dari Tergugat;
3. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima, karena Penggugat tidak mempunyai kedudukan/kualitas untuk mengajukan gugatan terhadap Penggugat karena masalah jual beli tanah yang menjadi pokok permasalahan sudah dilakukan secara benar yang dilakukan secara terang dan nyata dan sah dan tanah telah dikuasai secara terus menerus oleh Penggugat hanya karena ada sebagian tanah setelah 2 (dua) tahun dijual kepada Penggugat ditanami oleh pihak lain dan masalah tersebut pun juga sudah diselesaikan oleh Tergugat sehingga tidak ada masalah lagi terhadap tanah yang menjadi objek jual beli;

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

1. Bahwa segala apa yang telah diuraikan dalam bab Konvensi di atas mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan termasuk dalam uraian Bab Rekonvensi;
2. Bahwa Tergugat Konvensi mohon untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Konvensi disebut sebagai Tergugat dalam Rekonvensi;
3. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan kesalahan hukum yaitu menggugat Penggugat Konvensi dengan tanpa dasar hukum yang kuat;
4. Bahwa oleh karena itu dengan adanya gugatan konvensi di Pengadilan Negeri Kuala Tungkal dengan tanpa dasar hukum/tidak beralasan dan tidak cukup bukti, sehingga Penggugat Rekonvensi merasa dicemarkan nama baiknya, dengan emege kata-kata "...Darham Yahya dari Serdang digugat ke Pengadilan Negeri karena tidak membayar uang jual beli tanah yang dijualnya atas pembatalan sepihak oleh Penggugat Konvensi...";

Hal. 6 dari 22 hal. Put. Nomor 1084 K/Pdt/2013



5. Bahwa atas perbuatan Penggugat Konvensi tersebut membuat tidak senangnya Tergugat Konvensi dan merasa dicemarkan nama baiknya, perbuatan mana dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara), pengertian melawan hukum di atas melalui Hogeraad dalam kasus *undenbaum cohen* pada tahun 1419 yang menggali kriteria perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Melanggar hak subjektif orang lain;
- Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Bahwa keempat kriteria tersebut di atas telah dilakukan oleh Tergugat dalam rekonsensi dengan demikian jelas Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;

6. Bahwa oleh karena itu Tergugat Rekonsensi diwajibkan membayar kerugian yang diderita Penggugat Rekonsensi baik kerugian materi maupun immateril yaitu:

6.1. Kerugian Materi;

Dengan adanya gugatan dari Penggugat Konvensi Tergugat Konvensi tidak tahu perihal beracara di depan Pengadilan terpaksa Tergugat Konvensi menggunakan jasa pengacara untuk kepastian tersebut, Penggugat Rekonsensi telah mengeluarkan biaya jasa kepengacaraan sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) biaya tersebut timbul akibat adanya gugatan dari Penggugat Rekonsensi. Hal demikian merupakan kerugian nyata bagi Tergugat Konvensi dan oleh karenanya Tergugat Rekonsensi wajib bertanggung jawab mengganti kerugian Penggugat Rekonsensi tersebut;

6.2. Kerugian In Materil;

- Penggugat Rekonsensi telah kehilangan waktu kerja yang seharusnya dapat dipergunakan untuk melakukan pekerjaan lain yang produktif akan tetapi waktu tersebut dipergunakan untuk mengurus persoalan Tergugat Rekonsensi;
- Dengan adanya gugatan dari Penggugat Konvensi pikiran Penggugat Rekonsensi menjadi tidak menentu tidak tenang dan perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan yang tidak menyenangkan;



- Berdasarkan kejadian tersebut adalah wajar Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membayar kerugian Immateril sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - Kerugian telah membayar uang pengembalian sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
7. Dengan demikian jumlah kerugian materil dan Immateril sebesar Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah);
8. Bahwa agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak sia-sia mohon kiranya diletakkan sita jaminan atas:
- Sebidang tanah berikut bangunan yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman RT.28, Kelurahan Tungkal IV Kota, Kecamatan Tungkal Ilir, Kabupaten Tanjung Jabung Barat milik Penggugat Rekonvensi;
 - Segala barang bergerak/perabot yang ada dalam rumah di atas;
 - Harta kekayaan lainnya baik yang sudah ada maupun yang baru diperoleh dikemudian hari;
9. Bahwa gugatan rekonvensi berdasarkan pada hal-hal yang tidak terbantahkan, logis, karena itu adalah layak Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim yang mulia berkenan bahwa perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Kuala Tungkal supaya memberikan putusan sebagai berikut:
- I. Primer:
1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk keseluruhan;
 2. Menyatakan sita jaminan adalah sah dan berharga yang terdiri:
 - Sebidang tanah berikut bangunan rumah yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman RT.28, Kelurahan Tungkal IV Kota, Kecamatan Tungkal Ilir, Kabupaten Tanjung Jabung Barat;
 - Segala barang bergerak/perabot yang ada di dalam rumah serta harta kekayaan lain baik yang sudah ada maupun yang akan diperoleh di kemudian hari;
 3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;
 4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi baik kerugian materil maupun Immateril sebesar Rp135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah);

Hal. 8 dari 22 hal. Put. Nomor 1084 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;
6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

II. Subsider:

Bilamana Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kuala Tungkal telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 04/Pdt.G/2011/PN.KTL tanggal 28 Februari 2012 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan *wanprestasi*;
3. Membatalkan jual beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah perkebunan seluas 16 Ha (enam belas hektar), ukuran lebar 500 m (lima ratus meter) dan panjang 320 m (tiga ratus dua puluh meter) yang terletak di RT.28 Dusun VI Sri Menanti, Desa Serdang Jaya, Kecamatan Betara, Kabupaten Tanjung Jabung Barat dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Sungai Muntiala;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Sungai Betara;
 - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Tanah Kelompok Tani Andong;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Tanah Jalan;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian berupa biaya, rugi dan bunga kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Pengembalian harga jual beli tanah perkebunan sebesar Rp96.000.000,00 (sembilan puluh enam juta rupiah);
 - b. Rugi berupa harga pembelian bibit sawit Costarika sebesar Rp7.800.000,00 (tujuh juta delapan ratus ribu rupiah), bibit sawit yang pertumbuhannya menjadi tidak baik dan tidak jadi ditanam sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah);
 - c. Bunga sebesar Rp6 %/tahun (enam persen pertahun) x Rp96.000.000,00 (enam persen dikali sembilan puluh enam juta rupiah) = Rp5.760.000/tahun (lima juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah per-tahun) terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan oleh

Hal. 9 dari 22 hal. Put. Nomor 1084 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

Pengadilan Negeri Kuala Tungkal terhadap:

- Tanah beserta rumah di atasnya seluas 5 Ha (lima hektar), yang terletak di Dusun Karya Lestari RT.24, Desa Serdang Jaya, Kecamatan Betara, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : dengan Jalan AMD;
 - Sebelah Timur : dengan Jalan Lintas Kuala Tungkal-Jambi;
 - Sebelah Selatan : dengan Jalan Bumi Perkemahan Pramuka;
 - Sebelah Barat : dengan Jalan Bumi Perkemahan Pramuka;
- Tanah beserta rumah seluas 160 m² (seratus enam puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Lintas Kuala Tungkal – Jambi atau Serdang – Jambi RT.04, Desa Serdang Jaya, Kecamatan Betara, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : dengan Jalan Sugiman 1;
 - Sebelah Timur : dengan tanah kepunyaan Ilham;
 - Sebelah Selatan : dengan tanah kepunyaan Iwan;
 - Sebelah Barat : dengan Jalan Lintas Kuala Tungkal-Jambi;
- Kebun sawit seluas 2 Ha (dua hektar) yang terletak di Parit Panji RT.07, Desa Serdang Jaya, Kecamatan Betara, Kabupaten Tanjung Jabung Barat, dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : dengan tanah kepunyaan Suyitno;
 - Sebelah Timur : dengan jalan menuju Pondok Pesantren;
 - Sebelah Selatan : dengan kebun kepunyaan Suryadi;
 - Sebelah Barat : dengan Parit Lupon;

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini yang sampai sekarang ditaksir sebesar Rp1.816.000,00 (satu juta delapan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat putusan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jambi dengan Putusan Nomor 31/PDT/2012/PT.JBI tanggal 20 September 2012, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal Nomor 04/Pdt.G/2011/PN.KTL tanggal 28 Februari 2012 yang dimohonkan banding;

Hal. 10 dari 22 hal. Put. Nomor 1084 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)



- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat / Pembanding pada tanggal 22 November 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat / Pembanding (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 November 2012) diajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 5 Desember 2012 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 04/Pdt.G/2011/PN.Ktl yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kuala Tungkal, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Desember 2012;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat / Terbanding yang pada tanggal 26 Desember 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat / Pembanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal pada tanggal 18 Januari 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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

ALASAN-ALASAN KASASI

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

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Jambi dalam Putusan Nomor 31/PDT/2012/PT.JBI tertanggal 20 September 2012 dengan amar sebagai berikut:

mengadili:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
 - menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal Nomor 04/Pdt.G/2011/PN.KTL tanggal 28 Februari 2012 yang dimohonkan banding;
 - Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
2. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jambi sangat keliru dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 6 putusan alinea 1 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal dengan pertimbangan bahwa dipertimbangkan karena tidaklah memuat hal-hal yang

Hal. 11 dari 22 hal. Put. Nomor 1084 K/Pdt/2013



baru untuk dipertimbangkan oleh karenanya Pengadilan Tinggi Jambi secara bulat mengambil alih pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama untuk dijadikan dasar pertimbangan padahal putusan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal sangat keliru karena melanggar Hukum Acara Perdata dan tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya;

3. Bahwa Tergugat, Pembanding / Pemohon Kasasi sangat keberatan atas putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jambi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal karena putusan tersebut tidak didasari pada rasa keadilan dimana Ketua Majelis Hakim dalam perkara ini selama proses persidangan sangat tidak jujur dan tidak adil dalam memimpin proses persidangan secara nyata-nyata telah berpihak kepada pihak Penggugat padahal seharusnya Ketua Majelis Hakim harus jujur dan adil dalam memimpin proses persidangan sehingga kebenaran materiil bisa didapat. Hal ini jelaslah Ketua Majelis Hakim dalam perkara ini telah melanggar Hukum Acara Perdata dan tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya : hal ini terbukti dalam beberapa hal sebagai berikut:

3.1 Pada saat pembuktian Majelis Hakim secara nyata telah mengarahkan kepada Penggugat untuk lebih lengkap lagi untuk menyiapkan bukti-bukti dengan menunda beberapa kali persidangan hanya menunggu Penggugat untuk menyiapkan bukti seperti bukti P.12, P.13, P.14 dan P.15 dimana bukti tersebut disarankan untuk dimajukan agar tuntutan ganti rugi bibit sawit bisa dikabulkan penundaan untuk memberikan kesempatan tersebut sampai 3x penundaan padahal proses perkara sudah pemeriksaan saksi yang semula disepakati adalah pemeriksaan bukti tertulis dari Penggugat yang pada kesepakatan awalnya Penggugat hanya mengajukan bukti P.1 s/d P.11 setelah itu pada minggu berikutnya baru Tergugat, kemudian minggu berikutnya lagi Penggugat mengajukan saksi-saksi setelah itu minggu berikutnya baru Tergugat mengajukan saksi akan tetapi setelah Tergugat mengajukan saksi Ketua Majelis Hakim telah memberikan kesempatan lagi pada Penggugat untuk mengajukan bukti-bukti berupa bukti P.12 s/d P.15 yang pengajuan sampai beberapa kali penundaan untuk menunggu Penggugat mengajukan bukti tersebut, saat itu Tergugat menolak dan keberatan karena dianggap telah menjadikan proses sidang tersebut menjadi berlarut-larut hal ini jelas sangat bertentangan dengan asas peradilan dengan peradilan cepat dan dengan biaya yang semurah-murahnya;

3.2 Bahwa Majelis Hakim juga telah meminta untuk dilaksanakan pemeriksaan

Hal. 12 dari 22 hal. Put. Nomor 1084 K/Pdt/2013



setempat sehubungan dengan gugatan ganti rugi bibit sawit, hal ini jelas sekali Majelis Hakim telah secara nyata berpihak kepada Penggugat karena pemeriksaan setempat yang dilakukan bukanlah terhadap tanah objek sengketa yaitu tanah seluas 16 Ha yang terletak di RT.28 Dusun VI Sri Menanti Desa Serdang Jaya akan tetapi pemeriksaan setempat yang dilaksanakan hanyalah memeriksa bibit sawit milik Penggugat yang terletak di Dusun Tanjung Mas yang letaknya sangat berjauhan bahkan berbeda dusun dari tanah objek sengketa tindakan Ketua Majelis Hakim yang meminta untuk dilakukan pemeriksaan setempat sehubungan dengan tuntutan ganti rugi yang didalilkan oleh Penggugat adalah merupakan tindakan Majelis Hakim yang secara nyata telah berpihak kepada Penggugat padahal beban pembuktian dibebankan kepada Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya bukan Majelis Hakim yang secara aktif dan secara nyata berpihak kepada Penggugat padahal Tergugat keberatan atas pemeriksaan setempat tersebut akan tetapi Ketua Majelis Hakim tetap meminta untuk dilakukan pemeriksaan setempat;

3.3 Keberpihakan Ketua Majelis Hakim kepada Penggugat terjadi lagi dimana Majelis Hakim secara nyata didepan persidangan pada saat kuasa hukum Penggugat mengajukan permohonan sita jaminan yang semula oleh Penggugat hanya menyebutkan secara umum saja terhadap objek tanah yang akan disita tanpa ada menyebutkan batas-batas tanah yang akan diajukan sita jaminan agar sita jaminan bisa dilaksanakan Majelis Hakim minta kepada pihak Penggugat untuk mengungkap secara jelas batas tanah yang akhirnya Penggugat melakukan perubahan dan perbaikan tersebut diajukan oleh Penggugat bersamaan saat pengajuan kesimpulan pada seharusnya Majelis Hakim tidak dibenarkan secara aktif berpihak kepada salah satu pihak apalagi didepan persidangan yang mencederai rasa keadilan bagi pihak lain, seharusnya Ketua Majelis Hakim menerima apa adanya yang disampaikan oleh Penggugat dan karena permohonan sita jaminannya tidak jelas (kabur) Majelis Hakim harus menolak permohonan tersebut bukan mengarahkannya agar permohonan bisa dilaksanakan perbuatan *Judex Facti* tersebut jelas sangat bertentangan dengan kode etik Hakim dan telah melanggar hukum acara karena tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dan cenderung melanggar hukum;

4. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jambi sangat keliru dalam pertimbangan hukumnya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal yang

Hal. 13 dari 22 hal. Put. Nomor 1084 K/Pdt/2013



tidak ada memberikan pertimbangan hukum yang jelas terhadap penolakan atas eksepsi Kuasa Hukum Tergugat hingga menyebabkan putusan *Judex Facti* tidak sempurna dengan demikian putusan tersebut cacat hukum;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kuala Tungkal telah nyata-nyata tidak menerapkan hukum acara secara benar dan bahkan melanggar hukum dimana *Judex Facti* telah melakukan pertimbangan hukum yang sangat keliru pada halaman 43 yang menolak eksepsi Tergugat tanpa memberikan pertimbangan hukum secara jelas terhadap eksepsi tersebut yang hanya menyebutkan “akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara” padahal dalam eksepsi Tergugat secara jelas menyebutkan bahwa gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatan tersebut *obscure libel* (kabur) karena tidak jelas apa yang menjadi objek dalam gugatan dalam gugatannya dari point 1 s/d 3 menjelaskan suatu peristiwa hukum tentang jual beli tanah sedangkan dibagian lain Penggugat menggugat ganti rugi karena Tergugat ingkar janji sehingga gugatan dalam gugatan tersebut telah terjadi mencampuradukkan gugatan atau penggabungan gugatan yang tidak jelas yang tidak ada hubungan hukumnya sehingga menyebabkan gugatan Penggugat menjadi tidak dapat diterima karena tidak memenuhi dasar hukum yang dapat diterima karena gugatan tersebut hanya didasari pada suatu bentuk surat perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat yang berada dibawah tekanan oleh Tergugat bersama 2 (dua) orang oknum polisi begitu juga Penggugat tidak mempunyai kedudukan / kualitas untuk mengajukan gugatan terhadap jual beli tanah yang menjadi pokok permasalahan sudah dilakukan secara benar terang dan nyata dan tanah telah dikuasai oleh Penggugat selama 2 tahun begitu juga surat-surat tanah telah diterima oleh Penggugat dan tidak pernah dikembalikan oleh Penggugat sampai sekarang sebagai bukti bahwa jual beli tanah dibatalkan;

5. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jambi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal adalah keliru karena Pengadilan Negeri Kuala Tungkal telah memanipulasi fakta dipersidangan dengan merubah keterangan-keterangan saksi-saksi, kemudian keterangan saksi-saksi tersebut telah dijadikan dasar untuk mengabulkan gugatan Penggugat hal ini terbukti sebagai berikut:
 - a. Keterangan saksi Ismail Hanafi pada halaman 31 alenia terakhir yang menjelaskan bahwa sporadik tersebut adalah surat pertama yang menjelaskan tanah tersebut sebelum dijual kepada Penggugat adalah milik

Hal. 14 dari 22 hal. Put. Nomor 1084 K/Pdt/2013



Tergugat, jadi sebelumnya memang tidak ada surat apapun yang di Desa yang menjelaskan dan membuktikan bahwa tanah tersebut milik Tergugat “keterangan tersebut tidak pernah diterangkan oleh saksi selama proses persidangan keterangan inilah yang sengaja dirubah oleh Majelis Hakim;

- Keterangan saksi Ana pada halaman 37 yang menjelaskan:

“Bahwa setelah itu Muhammad Hidayat Saputra menemui Amat dan menyerahkan bungkus kepada Amat”;

Keterangan ini tidak pernah diterangkan saksi, saksi menerangkan secara jelas “menyerahkan uang dan menghitungnya didepan saksi dengan jumlah sebanyak Rp20.000.000,00 kemudian baru memasukkannya dalam bungkus asoy;

- Keterangan saksi Ana pada halaman 37 alinea terakhir yang menjelaskan bahwa “dirumah makan tersebut saksi melihat Muhammad Hidayat Saputra menyerahkan bungkus kepada Penggugat” bahwa keterangan tersebut juga telah dirubah padahal keterangan sebenarnya “saksi melihat langsung Muhammad Hidayat Saputra menyerahkan uang dan setelah diserahkan dihitung kembali oleh Nurdin dengan menyebutkan jumlahnya pas Rp40.000.000,00 uang tersebut didapat dari hasil jual mobil Carrynya; Bahwa keterangan tersebut dirubah oleh *Judex Facti* agar faktanya diatur seolah-olah saksi hanya mendengar saja dari saksi Muhammad Hidayat Saputra padahal saksi melihat langsung pembayaran yang dilakukan oleh Muhammad Hidayat Saputra sehubungan dengan pembatalan jual beli tanah yang secara sepihak dibatalkan oleh Penggugat;

6. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jambi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal adalah sangat keliru karena dalam pertimbangan kesimpulannya pada halaman 52 yang dijadikan dasar pertimbangan oleh Pengadilan Tinggi Jambi karena jual beli tanah perkebunan seluas 16 Ha tertanggal 1 Desember 2008 tersebut telah dibatalkan oleh kedua belah pihak pada tanggal 6 Juni 2010 berdasarkan kesepakatan bersama kedua belah pihak tanpa adanya paksaan padahal faktanya sesuatu yang tidak biasa telah terjadi hal ini terbukti berdasarkan keterangan saksi Ismail Hanafi, saksi Hamzah Jakfar dan keterangan saksi Hidayat bahwa pada saat perjanjian dibuat Penggugat dikawani 2 orang Polisi yang sebelum terjadinya penandatanganan telah terjadi beberapa kali mendatangi Penggugat keadaan inilah yang pada akhirnya Tergugat secara terpaksa menandatangani perjanjian tersebut karena pada saat perjanjian dibuat telah ditunggu oleh 2 orang Polisi, adanya 2 orang Polisi tersebut membuat keadaan yang tidak biasa telah terjadi sesuai dengan

Hal. 15 dari 22 hal. Put. Nomor 1084 K/Pdt/2013



Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 162K/SIP/1955 tanggal 21 November 1956 keadaan yang tidak biasa telah terjadi dan terbukti;

7. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jambi sangat keliru yang menguatkan dan mengambil alih pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal yang dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 58 yang berkesimpulan bahwa jual beli tanah perkebunan seluas 16 Ha tersebut dibatalkan oleh kedua belah pihak karena Tergugat telah *wanprestasi* dimana Tergugat tidak melakukan kewajiban untuk menyerahkan tanah perkebunan seluas 16 Ha kepada Penggugat dalam keadaan baik dan benar, bahwa Tergugat berdasarkan keterangan saksi Ismail Hanafi, saksi Muhammad Hidayat, Hamzah Jakfar dan Ahmad Rifa'i dan bukti P.2 s/d P.9 telah terbukti bahwa Penggugat secara nyata dan terang telah menyerahkan tanah seluas 16 Ha kepada Penggugat dan telah dikuasai oleh Penggugat selama 2 tahun, baru pada tahun 2010 ada kesalahan dari kelompok tani Ahmad Rifa'i salah garap dan permasalahannya telah diselesaikan begitu juga surat tanah telah diserahkan kepada Penggugat berupa sporadik surat penguasaan fisik yang dikeluarkan oleh Kepala Desa bukti P.2 s/d P.9;
8. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jambi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal sangat keliru bahkan sangat melampaui kewenangannya terhadap pertimbangan hukumnya pada halaman 59 alinea 3 dan 4 yang menyatakan bahwa bukti surat P.2 s/d P.9 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dianggap tidak pernah ada, bukti surat tersebut merupakan bukti yang sah atas penguasaan secara fisik oleh Penggugat atas tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa dimana lokasi tanah berada, *Judex Facti* sangat keliru dalam menerapkan hukum dan telah melampaui batas padahal pihak Penggugat sendiri tidak mengajukan gugatan dan tuntutan atas bukti P.2 s/d P.9 untuk dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Hal inilah yang membuktikan bahwa Majelis Hakim secara nyata telah berpihak kepada Penggugat dan berlaku tidak jujur dan adil;
9. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jambi yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kuala Tungkal sangat keliru yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kuala Tungkal pada halaman 61, 62 alenia ke-4 yang menjelaskan (keterangan saksi Muhammad Hidayat Saputra yang menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum pembuktian apapun hanya dapat dijadikan sebagai penjelasan saja) pertimbangan tersebut sangat keliru karena ada hubungan yang sangat jelas dan saling

Hal. 16 dari 22 hal. Put. Nomor 1084 K/Pdt/2013



mendukung dan merupakan suatu kesatuan terhadap apa yang diterangkan oleh saksi Ismail Hanafi dan saksi Ana sehingga merupakan petunjuk, sayangnya *Judex Facti* telah merubah fakta keterangan saksi Ismail Hanafi dan saksi Ana khususnya saksi Ana yang melihat langsung 2 kali pembayaran yang dilakukan oleh saksi Muhammad Hidayat yang pertama dibayar kepada Amat sebesar Rp20.000.000,00 yang kedua dibayar kepada Penggugat sebesar Rp40.000.000,00 hingga jumlahnya sebesar Rp60.000.000,00 dan tersisa lagi sebesar Rp36.000.000,00 saksi Ana menyaksikan langsung pembayaran dan melihat Penggugat menghitung uang yang diserahkan oleh Muhammad Hidayat bukan dalam bentuk bungkusan tanpa dibuka dan dihitung terlebih dahulu hanya saja keterangan tersebut telah dirubah oleh Majelis Hakim;

10. Bahwa *Judex Facti* sangat keliru yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kuala Tungkal yang dalam pertimbangan hukumnya menjelaskan bahwa saksi Ismail Hanafi dan saksi Ana merupakan *testimonium de audites* saksi Ana menyaksikan dan melihat langsung 2 kali pembayaran uang pengembalian pembatalan jual beli tanah yang dibatalkan secara sepihak oleh Penggugat dengan jumlah angsuran sebesar Rp60.000.000,00 begitu juga saksi Ismail Hanafi juga mengetahui adanya pembayaran tersebut;
11. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jambi yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kuala Tungkal mengenai pertimbangan hukumnya pada halaman 63 bahwa ketentuan Pasal 183 ayat (2) RBg tidak dapat digunakan karena perbuatan "pembayaran yang dimintakan sumpah tersebut tidak dilakukan oleh kedua belah pihak" akan tetapi perbuatan "pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat saja, pembayaran dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat sebanyak 2 kali angsuran dengan jumlah Rp60.000.000,00 dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim atas dasar yang demikian untuk menolak permohonan alat bukti sumpah pemutus yang diajukan oleh Kuasa Hukum Tergugat adalah keliru dan tidak beralasan secara hukum;
12. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jambi sangat keliru yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kuala Tungkal yang tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya dengan mempertimbangkan gugatan ganti rugi bibit sawit yang secara jelas tidak ada hubungannya cara hukum atas jual beli tanah seluas 16 Ha apalagi dengan pembatalan jual beli secara sepihak yang dilakukan oleh Penggugat Majelis Hakim sangat

Hal. 17 dari 22 hal. Put. Nomor 1084 K/Pdt/2013



berlebihan dan sangat memihak kepada Penggugat dengan menyarankan Tergugat untuk melengkapi bukti P.13, P.14, dan P.15 serta secara aktif untuk meminta dilakukan pemeriksaan setempat atas bibit sawit yang tidak ada disepakati antara Penggugat dengan Tergugat sehubungan dengan jual beli tanah tersebut begitu juga dengan pembatalan jual beli tanah;

13. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jambi yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kuala Tungkal yang atas pertimbangan hukumnya pada halaman 65 alinea ke-3 yang menjelaskan Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah dapat membuktikan dalil tuntutan dengan menghitung harga bibit sawit sebesar Rp25.000,00/batang apalagi bibit sawit yang dimiliki Penggugat pertumbuhannya kurus dan tidak terurus sehingga tidak mempunyai nilai ekonomis karena tidak ada yang mau membelinya Majelis Hakim saja yang sangat berlebihan dan cenderung memihak kepada Penggugat apalagi Ketua Majelis Hakim secara nyata dan terang telah berpihak;
14. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jambi yang dalam pertimbangan hukumnya sangat keliru yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kuala Tungkal yang sangat keliru atas pertimbangan hukumnya pada halaman 65 dan 66 alinea ke-4 dan ke-1 yang dalam pertimbangan hukumnya apabila uang sebesar Rp96.000.000,00 didepositokan oleh Penggugat Majelis Hakim dapat mengabulkan sebanyak 6 % pertimbangan tersebut jelas sangat keliru karena berdasarkan fakta jual beli tanah telah dilakukan secara sah dan benar, tanah telah dikuasai oleh Penggugat kemudian dibatalkan secara sepihak oleh Penggugat sehingga tidak ada alasan secara hukum bahwa bunga uang tersebut dibebankan kepada Tergugat sebanyak 6 %;
15. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jambi yang mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kuala Tungkal yang pertimbangan hukumnya sangat keliru dan sangat berlebihan dan tidak adil karena sangat berpihak kepada Penggugat terhadap pertimbangan hukumnya pada halaman 67 yang menjelaskan adalah pantas dan beralasan hukum apabila sita jaminan terhadap harta kekayaan milik Tergugat berdasarkan Penetapan Sita Jaminan Nomor 04/Pdt.G/2011/PN.KTL tertanggal 17 Februari 2012 adalah sah dan berharga, sita jaminan tersebut adalah tidak sah dan tidak berharga disebabkan beberapa hal sebagai berikut:
 1. Bahwa pelaksanaan sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Kuala Tungkal tidak sah, karena Ketua Majelis Hakim dalam Perkara

Hal. 18 dari 22 hal. Put. Nomor 1084 K/Pdt/2013



Perdata Nomor 04/Pdt.G/2011/PN.KTL tidak fair dan tidak objektif mengabulkan permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat karena dipersidangan Ketua Majelis Hakim telah secara nyata berpihak kepada Penggugat selaku Pemohon sita ini terbukti pada saat Pemohon sita jaminan mengajukan permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Pemohon Ketua Majelis Hakim secara aktif memberitahukan dan meminta kepada Pemohon sita jaminan untuk melengkapi permohonan dan memperbaiki surat permohonan tersebut karena permohonan yang semulanya diajukan Pemohon diajukan secara umum karena hanya menyebutkan letak tanah saja dan tidak menyebutkan batas tanah yang akan disita oleh Ketua Majelis Hakim secara aktif meminta didepan persidangan kepada Pemohon sita untuk memperbaiki permohonannya dengan menyebutkan batas-batas tanah yang akan disita oleh Pemohon, dan pada saat penyampaian kesimpulan diperbaiki oleh Pemohon dengan merubah batas tanah, tindakan Ketua Majelis Hakim yang tidak objektif dan berpihak kepada Pemohon sita jaminan tersebut adalah telah melanggar hukum acara dan kode etik Hakim sehingga keputusan pengabulan sita jaminan tersebut adalah tidak sah secara hukum karena permohonan itu sendiri awalnya diajukan secara umum sehingga permohonannya mengalami kekaburan yang harusnya majelis menolak permohonan sita tersebut;

2. Bahwa harta kekayaan yang diletakkan sita jaminan yang tersebut dalam permohonan sita jaminan bukan harta kekayaan milik Tergugat akan tetapi tanah tersebut adalah:
 - Tanah seluas 5 Ha dan rumah di atasnya yang terletak di Dusun Karya Lestari adalah milik Rusni yang saat ini sedang menjadi tanggungan pinjaman kredit di BRI Unit Teluk Nilau;
 - Tanah beserta rumah seluas 160 m³ yang terletak di Jalan Lintas Kuala Tungkal Jambi adalah milik Kiptiah saat ini juga menjadi tanggungan pinjaman kredit di BRI Unit Teluk Nilau;
 - Kebun sawit seluas 2 Ha yang terletak di Parit Panji adalah milik Kiptiah;
3. Bahwa permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Pemohon adalah tidak jelas karena tidak adanya menyebutkan berapa nilai objek dari masing-masing objek yang diajukan sita jaminan;
4. Bahwa perkiraan nilai objek yang diajukan sita jaminan sangat melebihi dari jumlah yang dituntut apalagi dipersidangan pokok perkara didapati

Hal. 19 dari 22 hal. Put. Nomor 1084 K/Pdt/2013



fakta hukum bahwa berdasarkan kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat sehubungan dengan pengembalian uang jual beli tanah yang dibatalkan secara sepihak oleh Penggugat dari jumlah sebesar Rp96.000.000,00 terbukti dipersidangan berdasarkan keterangan saksi Ana, Hidayat dan saksi Ismail Hanafi telah dibayarkan oleh Tergugat dengan 2x angsuran yaitu pertama sebesar Rp20.000.000,00 dan ke 2 (dua) sebesar Rp40.000.000,00 sehingga sisa uang hanya tinggal sebesar Rp36.000.000,00, sedangkan tanah objek yang diajukan sita jaminan adalah:

- Tanah seluas 5 Ha dan rumah di atasnya yang terletak di Dusun Karya Lestari adalah senilai Rp1,5 miliar;
- Tanah beserta rumah seluas 160 m³ yang terletak di Jalan Lintas Kuala Tungkal Jambi senilai Rp350.000.000,00;
- Kebun sawit seluas 2 Ha yang terletak di Parit Panji senilai Rp200.000.000,00;

Dengan demikian nilai objek yang dijadikan sita jaminan sangat melampaui batas dari tuntutan yang diajukan dalam gugatan oleh karenanya permohonan sita jaminan haruslah ditolak;

5. Bahwa sita jaminan yang diajukan oleh Pemohon sita adalah tidak ada urgensinya dengan gugatan yang diajukan oleh Penggugat apalagi terhadap gugatan ganti rugi pemeliharaan bibit sawit yang tidak ada dalam kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat sehingga tanggung jawab pemeliharaan bibit adalah semata-mata tanggung jawab Penggugat;
6. Bahwa Pengadilan Negeri Kuala Tungkal tidak melakukan penyelidikan terlebih dahulu terhadap ketiga objek sita jaminan yang diajukan Pemohon;
7. Bahwa terhadap tanah beserta rumah yang terletak di Dusun Karya Lestari RT.24 Desa Serdang Jaya yang diajukan sita jaminan selama ini sedang menjadi agunan pinjaman kredit di BRI Unit Teluk Nilau atas nama Rusni begitu juga dengan rumah beserta tanah yang terletak di Jalan Lintas Kuala Tungkal juga menjadi agunan pinjaman kredit di BRI Unit Teluk Nilau atas nama oleh Junaidi;
8. Bahwa di atas tanah seluas 5 Ha yang terletak di Dusun Karya Lestari RT.24, Desa Serdang Jaya terdapat juga bangunan milik orang lain (pihak 3) yaitu:
 - Nasir;
 - Eko;

Hal. 20 dari 22 hal. Put. Nomor 1084 K/Pdt/2013



- Ikin;
- Kantor Babinsa;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dalil Penggugat tentang terjadinya jual beli tanah perkebunan seluas 16 Ha antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual telah terbukti karena tidak dibantah dan bahkan dibenarkan oleh Tergugat;

Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian tertanggal 6 Juni 2010 kedua belah pihak sepakat untuk membatalkan jual beli, dimana pihak Tergugat bersedia mengembalikan uang harga tanah sebesar Rp96.000.000,00 kepada Penggugat, akan tetapi ternyata Tergugat tidak memenuhi kewajibannya mengembalikan harga tanah tersebut dalam jangka waktu yang telah disepakati tanggal 6 Juli 2010, dengan demikian Tergugat telah cidera janji/*wanprestasi*, lagi pula alasan kasasi tersebut 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 tidak dilaksanakan atau ada 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 Mahkamah Agung (Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 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 : **DARHAM YAHYA**, tersebut harus ditolak;

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

Hal. 21 dari 22 hal. Put. Nomor 1084 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

MENGADILI :

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jum'at, tanggal 27 September 2013, oleh H. Suwardi, SH.,MH. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis. H. Hamdi, SH.,M.Hum dan I Gusti Agung Sumanatha, SH.,MH. 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 Victor Togi Rumahorbo, SH.,MH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota-anggota :

ttd/. H. Hamdi, SH.,M.Hum

ttd/. I Gusti Agung Sumanatha, SH.,MH

Ketua :

ttd/. H. Suwardi, SH.,MH

Biaya Kasasi :

- | | |
|------------------------|----------------------|
| 1. Meterai | Rp 6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp 5.000,00 |
| 3. Administrasi kasasi | <u>Rp489.000,00+</u> |
| Jumlah | Rp500.000,00 |

Panitera Pengganti :

ttd/. Victor Togi Rumahorbo, SH.,MH

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 22 dari 22 hal. Put. Nomor 1084 K/Pdt/2013