



**PUTUSAN**

Nomor 3753 K/Pdt/2016

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

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

1. **PANDAPOTAN HARAHAAP**;
2. **CHAIRUDDIN HARAHAAP**, keduanya bertempat tinggal di Jalan KL Yos Sudarso Nomor 174 J-180 Kelurahan Pulo Brayan, Kecamatan Medan Barat Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dana Rinaldy, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat pada Kantor Hukum A & Z Law Office, berkantor di Wisma Metropolitan 1 Lt. 3A, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 29-31 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I Konvensi juga Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II juga Penggugat II Rekonvensi/Pembanding I dan II;

**L a w a n**

**IRFAN ANWAR, S.E**, Direktur Utama PT Coffindo, bertempat tinggal di Jalan Selamat Nomor 1 B Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Taufik Siregar, S.H., M.Hum., dan kawan, para Advokat pada Kantor Advokat Taufik Siregar, S.H., M.Hum dan Fam", berkantor di Jalan Durung Nomor 36 Komplek Durung Residence, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Pebruari 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi juga Tergugat Rekonvensi/Terbanding;

**D a n**

1. **SYAIFUL BAHRI HARAHAAP**, bertempat tinggal di Jalan Melati Raya Lk. VII Nomor 38 Blok VI, Kelurahan Helvetia, Kecamatan Medan Helvetia, Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Iwan Rohman Harahap, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Pahlawan Nomor 61 C Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota

Halaman 1 dari 45 hal. Put. Nomor 3753 K/Pdt/2016

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Maret 2016;

2. **Drs. TENGKU AZAN KHAN, SmHK., M.Sc**, bertempat tinggal di Jalan Rahmadsyah Nomor 360 Kota Medan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Enda Panusunan Rambe, S.H., dan kawan, para Advokat Enda Panusunan Rambe, S.H & Associates, berkantor di Jalan Mangkubumi Nomor 11-E Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Januari 2016;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi juga Penggugat III Rekonvensi/Turut Terbanding I dan II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat Konvensi juga Tergugat Rekonvensi/Terbanding telah menggugat sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I Konvensi juga Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II juga Penggugat II Rekonvensi/Pembanding I dan II dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi juga Penggugat III Rekonvensi/Turut Terbanding I dan II di muka persidangan Pengadilan Negeri Medan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sepakat dengan Penggugat untuk melakukan jual beli tanah seluas  $\pm$  37 Ha (kurang lebih tiga puluh tujuh hektar) milik Tergugat I juga milik peninggalan orang tua Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang bernama Alm. Pontas Harahap dan Alm. Sahroni Pane, yang terletak di Pasar I Dusun 5 sampai dengan Dusun 8 Desa Tanjung Selamat Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, sesuai dengan bukti hak yakni sebagai berikut:
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/74/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/84/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/83/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/75/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Pontas Harahap;

Halaman 2 dari 45 hal. Put. Nomor 3753 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/80/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/82/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/78/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/77/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/81/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/79/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/76/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Nomor 592.2/3954 tanggal 20 Nopember 2000 atas nama Pandapotan Harahap;
2. Bahwa untuk menindak lanjuti kesepakatan jual beli tanah tersebut, dengan penuh itikad baik Penggugat telah menyerahkan uang panjar sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan telah diterima oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melalui *cheque* Bank Rakyat Indonesia Nomor 224105 atas nama penerimaan uang panjar sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah membuat Surat Pernyataan sebagaimana yang tertuang di dalam Surat Pernyataan telah menerima uang pembayaran tanda berminat tanggal 12 Desember 2013;
3. Bahwa dalam Surat Pernyataan Telah Menerima Uang Pembayaran Tanda Berminat tanggal 12 Desember 2013, setelah menerima uang sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menyatakan untuk tahap selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III akan menerima kembali dari Penggugat berupa panjar 10% dari total harga keseluruhan setelah surat-surat tanah diperiksa keabsahannya oleh Notaris/PPAT nantinya;
4. Bahwa pada saat pemeriksaan surat-surat tanah milik Tergugat I dan milik orang tua Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III masih diproses dan berjalan, Penggugat mendapatkan undangan dari pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Deli Serdang sehubungan dengan pembahasan adanya permohonan pemblokiran dari Tergugat IV atas penerbitan sertifikat

Halaman 3 dari 45 hal. Put. Nomor 3753 K/Pdt/2016



tanah milik Penggugat lainnya yang terletak di Desa Pematang Johar Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang yang kebetulan berdekatan letaknya dengan tanah milik Tergugat I dan milik orang tua Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang akan dijual kepada Penggugat tersebut diatas;

5. Bahwa akan tetapi pada saat Penggugat menghadiri undangan Kantor BPN Kabupaten Deli Serdang pada tanggal 4 Pebruari 2014, dari hasil rapat dengan kuasa hukum Tergugat IV diketahui ternyata tanah milik Tergugat I dan milik orang tua Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang terletak di Desa Tanjung Selamat Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang yang telah disepakati akan dijual kepada Penggugat, ternyata Tergugat IV juga mengklaim bahwa tanahnya termasuk ke bahagian tanah milik Tergugat I dan milik orang tua Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang akan dijual kepada Penggugat seluas  $\pm$  37 Ha (kurang lebih tiga puluh tujuh hektar) adalah termasuk sebagian dari tanah milik Tergugat IV;
6. Bahwa atas fakta adanya permohonan pemblokiran oleh Tergugat IV ini patut dan wajar apabila Penggugat menangguhkan sementara kelanjutan proses pembayaran pembelian tanah kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
7. Bahwa selanjutnya dari informasi yang didapat Penggugat, ternyata permohonan pemblokiran oleh Tergugat IV tersebut adalah upaya Tergugat IV untuk menghalang-halangi terjadinya proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas tanah seluas  $\pm$  37 Ha (kurang lebih tiga puluh tujuh hektar) tersebut dengan maksud agar proses jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menjadi batal dan Penggugat membeli tanah kepada Tergugat IV;
8. Bahwa tindakan Tergugat IV tersebut jelas sangat merugikan Penggugat, karena dengan adanya tindakan Tergugat IV tersebut berakibat menjadi terhalangnya proses jual beli dan pensertifikatan atas tanah yang akan dibeli Penggugat dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III nantinya, hal mana perbuatan dan tindakan Tergugat IV tersebut nyata-nyata dapat dikualifikasikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
9. Bahwa untuk menghindari kerugian materil lebih lanjut sebagai akibat adanya permohonan pemblokiran oleh Tergugat IV tersebut, Penggugat telah menyampaikan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III,



berharap dengan tujuan agar Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memahami keadaan dengan adanya permohonan pemblokiran oleh Tergugat IV tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengerti dan bersedia untuk menunda proses pembayaran jual beli tanah dari Penggugat;

10. Bahwa akan tetapi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak mau tahu adanya permohonan pemblokiran dari Tergugat IV, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tetap bersikukuh agar Penggugat secepatnya melakukan pembayaran tahap kedua sebesar 10% kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan apabila Penggugat tidak segera melaksanakan pembayaran tersebut Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III akan membatalkan kesepakatan jual beli tanah kepada Penggugat dan akan mengalihkan penjualannya kepada pihak lain;
11. Bahwa atas tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III jelas Penggugat khawatir tanah tersebut akan dialihkan penjualannya kepada pihak lain sedangkan sebagai pembeli, Penggugat telah beriktikad baik dengan telah melakukan pembayaran panjar sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana yang telah Penggugat sampaikan pada posita angka 2 diatas, oleh karenanya patut dan wajar Penggugat diberikan hak prioritas sebagai pembeli atas tanah seluas  $\pm$  37 Ha (kurang lebih tiga puluh tujuh hektar) dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
12. Bahwa untuk menjaga kepentingan hak Penggugat agar tidak dirugikan atas penjualan tanah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dimana terdapat dugaan kuat yang sangat dikhawatirkan terhadap tanah tersebut akan dialihkan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada pihak lain selama proses persidangan ini berjalan, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan terhadap tanah milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, yang akan Penggugat mohonkan secara tersendiri nantinya;
13. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang kuat dan bukti-bukti autentik yang diajukan oleh Penggugat maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Medan agar berkenan menetapkan dan menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan serta merta meskipun diadakan perlawanan, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorrad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat Konvensi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon kepada Pengadilan Negeri Medan agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primer:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Surat Pernyataan telah menerima uang pembayaran tanda berminat tertanggal 12 Desember 2013 yang ditandatangani oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Penggugat mempunyai hak prioritas (didahulukan) untuk membeli sebidang tanah seluas  $\pm$  37 Ha (kurang lebih tiga puluh tujuh hektar) yang terletak di Pasar I Dusun 5 sampai dengan Dusun 8 Desa Tanjung Selamat Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, sesuai dengan bukti hak yakni:
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/74/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/84/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/83/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/75/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/80/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/82/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/78/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/77/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/81/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/79/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/76/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Nomor 592.2/3954 tanggal 20 Nopember 2000 atas nama Pandapotan Harahap;

Halaman 6 dari 45 hal. Put. Nomor 3753 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menerima Penggugat sebagai pemegang hak prioritas untuk membeli tanah milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III seluas  $\pm$  37 Ha (kurang lebih tiga puluh tujuh hektar) yang terletak di Pasar I Dusun 5 sampai dengan Dusun 8 Desa Tanjung Selamat Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, sesuai dengan bukti hak yakni:
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/74/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/84/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/83/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/75/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/80/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/82/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/78/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/77/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/81/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/79/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/76/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Nomor 592.2/3954 tanggal 20 Nopember 2000 atas nama Pandapotan Harahap;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan serta merta meskipun diadakan perlawanan, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorrad*);

Halaman 7 dari 45 hal. Put. Nomor 3753 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Subsida:

Apabila berpendapat lain mohon pengadilan menjatuhkan putusan yang bijaksana dan seadil-adilnya menurut hukum dan keadilan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I Konvensi juga Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II juga Penggugat II Rekonvensi/Pembanding I dan II, Tergugat IV Konvensi juga Penggugat III Rekonvensi/Turut Terbanding II mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi (Tergugat I Konvensi juga Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II juga Penggugat II Rekonvensi/Pembanding I dan II):

1. Tentang Gugatan Kabur:

- a. Bahwa tanah seluas  $\pm$  40 Ha yang terletak di Pasar I Dusun 5 sampai dengan Dusun 8 Desa Tanjung Selamat Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang adalah milik Tergugat I, II dan III yang diperoleh dari orang tuanya yang bernama Alm. Pontas Harahap dan Alm. Sahroni Pane;
- b. Bahwa tanah *aquo* sudah dikuasai orang tua sejak tahun 1987 dan kemudian dialihkan kepada ahli warisnya yaitu Tergugat I, II dan III dan masih dikuasai sampai dengan saat ini;
- c. Bahwa selama ini dikuasai tanah *aquo* tidak ada pernah terjadi sengketa dengan pihak lain dan/atau ada pihak lain yang mengklaim tanah itu miliknya;
- d. Bahwa kemudian Tergugat I, II dan III hendak menjual tanah tersebut kepada siapa yang berminat, dan ternyata Penggugat berminat untuk membeli tanah *aquo*;
- e. Bahwa dalam proses jual beli Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Tergugat I, II dan III yang merupakan uang tanda keseriusan untuk membeli tanah *aquo* dan hal tersebut tertuang dalam Surat pernyataan tanda berminat dan akan membayar uang panjar pembelian tanah sebesar 10% secepatnya;
- f. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan telah menerima uang pembayaran tanda berminat, lebih tepatnya pada point empat (4) yang berisikan bahwa apabila Penggugat tidak melanjutkan jual beli tanah ini maka yang tanda berminat sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) akan





menjadi hak milik penjual (Tergugat I, II dan III) dan tidak akan dikembalikan kepada Penggugat;

- g. Bahwa nyatanya Penggugat tidak pernah serius dalam ingin membeli tanah *aquo* dan uang panjar pembelian tanah *aquo* sebesar 10% yang pernah dijanjikan Penggugat tidak pernah terealisasi sampai saat ini dengan alasan yang tidak jelas;
- h. Bahwa pernah ada suatu kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I, II dan III untuk menunjuk salah satu notaris agar dibuatkan sebuah akta jual beli tanah pada tanggal yang telah ditentukan, pada waktu itu Tergugat I, II dan III hadir di Kantor Notaris tersebut dan siap menandatangani Akta Jual Beli, namun sayangnya Penggugat tidak hadir pada waktu itu dengan alasan yang tidak jelas;
- i. Bahwa jelas bisa ditarik kesimpulan Penggugat dalam hal ini tidak ada itikad baik dan atau niat baik untuk membeli tanah *aquo*, dan malah memajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan;
- j. Bahwa seyogianya tidak ada hak atau kewenangan Penggugat dalam mengatur Tergugat I dan II untuk menjual tanah *aquo* kepada pihak lain yang berminat untuk membelinya, karena tanah *aquo* adalah mutlak milik Tergugat I, II dan III, dan apabila hal tersebut dilakukan jelas sudah Penggugat telah melanggar aturan keperdataan yang berlaku dan juga bisa dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

## 2. Tentang Gugatan Tidak Sempurna:

- a. Bahwa dalam gugatan Penggugat menyebutkan ada Tergugat IV yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan perkara ini, dalam hal ini Tergugat I dan II merasa heran dan terkejut kenapa harus ada Tergugat IV karena Tergugat I dan Tergugat III sama sekali tidak mengenal Tergugat IV;
- b. Bahwa seyogianya menurut ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, hanya para pihaklah yang bisa ditarik dalam perkara ini, namun nyatanya tidak demikian, dan oleh karena itu ketidak sempurnaan gugatan Penggugat ini semakin jelas;

Dalam Rekonvensi (Tergugat I Konvensi juga Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II juga Penggugat II Rekonvensi/Pembanding I dan II):

- Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam konvensi mohon telah dianggap diulangi dan dipergunakan kembali dalam rekonvensi;
- Bahwa Penggugat I dan II d.r./Tergugat I dan II d.k. dengan ini hendak mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Tergugat d.r./Penggugat d.k. atas

Halaman 9 dari 45 hal. Put. Nomor 3753 K/Pdt/2016



batalnya jual beli yang mengakibatkan kerugian yang cukup besar baik moril maupun materil;

- Bahwa berdasarkan hal yang diuraikan diatas maka patutlah dan wajar jika kerugian moril maupun materil yang dialami Penggugat I dan II/Tergugat I dan II d.r. harus dibebankan kepada Tergugat d.r./Penggugat d.k;

Dalam Eksepsi (Tergugat IV Konvensi juga Penggugat III Rekonvensi/Turut Terbanding II):

1. Gugatan Penggugat kabur (*Obscuur libel*):

- Bahwa dalam gugatan Penggugat tidak diuraikan sama sekali tentang batas-batas tanah yang menjadi objek gugatan Penggugat sehingga tidak jelas batas-batas tanah mana yang sebenarnya yang menjadi objek pemblokiran yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut;
- Bahwa Penggugat dalam gugatannya hanya menyebutkan luas tanah lebih kurang 37 Ha (tiga puluh tujuh hektar) yang didukung oleh beberapa surat Akta ganti Rugi Dan Pelepasan Hak, seyogianya dalam gugatan Penggugat objek tanah yang menjadi gugatan Penggugat harus diuraikan secara jelas letak tanah, kecamatan mana, batas-batas tanah, ukuran tanah seperti berapa panjang dan berapa lebarnya, tidak cukup dengan hanya menyebutkan luas tanah lebih kurang 37 hektar;
- Bahwa oleh karena Penggugat tidak menguraikan tentang batas-batas tanah yang diklaimnya milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas tanah milik Tergugat IV, maka sudah sepantasnya/sewajarnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Pengadilan Negeri Tidak Berwenang Mengadili Perkara (Kewenangan relative):

- Bahwa dalam gugatan Penggugat diuraikan letak tanahnya berada di wilayah Kabupaten Deli Serdang, sedangkan gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Medan bukan di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, dan lagi pula gugatan Penggugat sepanjang mengenai Tergugat IV adalah termasuk gugatan Penggugat sepanjang mengenai Tergugat IV adalah termasuk gugatanperbuatan melawan hukum atas pemblokiran permohonan sertifikat yang diajukan oleh Penggugat di Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat diajukan di Pengadilan Negeri Medan bukan di Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, maka apabila formal gugatan ini dikaitkan dengan Pasal 118 H.I.R dan Pasal 99 RV yang



maksudnya antara lain “jika objek sengketa terdiri dari benda tidak bergerak, sengketa jatuh menjadi kewenangan relative Pengadilan Negeri ditempat barang itu terletak (*forum rei sita*);

- Bahwa dengan demikian berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, maka sudah sepantasnya/sewajarnya dinyatakan bahwa Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang untuk mengadili perkara ini, maka wajar apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

### 3. *Exceptio Plurium Litis Consortum* (Gugatan Kurang Pihak):

- Bahwa dalam gugatan Penggugat diuraikan bahwa Penggugat telah mengajukan Permohonan sertifikat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang agar diterbitkan sertifikat diatas tanah sengketa, ternyata pihak Tergugat IV telah melakukan pemblokiran atas tanah sengketa dengan alasan bahwa tanah sengketa adalah kepunyaan dari Tergugat IV, sehingga Penggugat beranggapan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, terbukti pihak kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang tidak menerbitkan mengabulkan permohonan penerbitan sertifikat hak diatas tanah sengketa;
- Bahwa oleh karena pemblokiran yang dilakukan oleh Tergugat IV tidak terlepas dari peran serta atau perbuatan hukum dari Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang yang tidak mengabulkan permohonan penerbitan sertifikat yang diajukan oleh Penggugat, maka selayaknya dan sepantasnya pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini, yang maksudnya agar jelas status hukum dari Kantor Pertanahan Deli Serdang kenapa instansi tersebut tidak mengabulkan permohonan Penggugat, sehingga Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa oleh karena dalam gugatan Penggugat tidak diikut sertakan Kantor Pertanahan Kabupaten Deli Serdang dalam Gugatan, maka cukup beralasan apabila gugatan Penggugat ini dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka sudah sepantasnya gugatan Penggugat ini harus ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi (Tergugat IV Konvensi juga Penggugat III Rekonvensi/Turut Terbanding II):

- Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam bagian konvensi secara *mutatis*



*mutandis* mohon juga dimasukkan kedalam gugatan Rekonvensi sehingga tidak perlu lagi diulangi;

- Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi sebagai pemilik yang syah atas tanah seluas lebih kurang 140,76 Hektar, yang didasarkan pemilikannya atas:

1. Surat Keterangan Mempunyai Tanah Sebagai Pengganti Grant Nomor 32/KLD/1959 tanggal 15 April 1959 yang dikeluarkan oleh Asisten Wedana Kecamatan Labuhan Deli yang isinya menerangkan bahwa Tengku Azan Khan mempunyai sebidang tanah yang terletak di Kampung Pematang Johar, Kecamatan Labuhan Deli, Kabupaten Deli Serdang yang berasal dari Tengku Harun Al Rasjid (Tengku Perdana) surat grantnya kojak-kojak yang sudah berpindah haknya kepada anak sulungnya Tengku Ain Al Rasjid pada tahun 1930. Maka tanah itu ter hak ditentukan telah menjadi hak Tengku Azan Khan oleh sebab diberikan Tengku Ain Rasjid kepada hubungan anak kandung;
2. Surat Keterangan Nomor 654/C/III/1967 tanggal 16 Desember 1964 yang dikeluarkan oleh Kepala Agraria Deli Serdang dan Kotapraja Tebing Tinggi yang isinya menerangkan bahwa Tengku Ain Al Rasjid memiliki sebidang tanah bekas Grant Sulthan di Kampung Pematang Johar, Ketjamatan Labuhan Deli, Kabupaten Deli Serdang yang luasnya 140,78 Ha (seratus empat puluh koma tujuh puluh delapan hektar) telah dialihkan haknya kepada Tengku Azan Khan;
3. Surat Keterangan Nomor 3/3/1974 tanggal 22 Pebruari 1974 yang dikeluarkan oleh Pj. Asisten Wedana Kecamatan Medan Labuhan yang isinya menerangkan bahwa sebidang tanah memakai Surat Keterangan Mempunyai Tanah sebagai Pengganti grant dikeluarkan oleh Asisten Wedana Kecamatan Labuhan Deli tanggal 15 April 1959 Nomor 32/KLD/1959 atas nama Tengku Azan Khan, dimana letak tanah adalah Kampung Pematang Johar, Kecamatan Labuhan Deli, Kabupaten Deli Serdang;
4. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 150/II/SKPT/SDA/1967 tanggal 13 April 1967 yang dikeluarkan oleh Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran tanah a.n. Tengku Azan Khan tanah mana terletal di Desa Pematang Johar, Kecamatan Labuhan Deli, Kabupaten Deli Serdang dengan luas tanah 140,78 Ha (seratus empat puluh koma tujuh puluh delapan hektar), dengan batas-batas:  
Sebelah Utara berbatas dengan tanah Tengku Azan Khan....1.500 m (seribu lima ratus meter);



Sebelah Timur berbatas dengan tanah Kampung.....1.400 m  
(seribu empat ratus meter);

Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Kampung.....1.170 m  
(seribu seratus tujuh puluh meter);

Sebelah Barat berbatas dengan Sungai Keruk.....1.500 m  
(seribu lima ratus meter);

Selanjutnya disebut Tanah Perkara;

- Bahwa oleh karena itu Penggugat d.r sebagai pemilik yang syah dari tanah seluas 140,78 Ha (seratus empat puluh koma tujuh puluh delapan hektar) yang sebagian seluas 34 Hektar yang diklaim oleh Tergugat I dr/Penggugat sebagai milik dari Tergugat II dr, Tergugat III dr dan Tergugat IV dr meskipun gugatan konvensi letaknya bukan di Kampung/Desa Pematang Johar, Kecamatan Labuhan Deli, Kabupaten Deli Serdang, maka beralasan apabila Penggugat dr dinyatakan sebagai pemilik yang syah atas tanah seluas 140,78 Hektar yang terletak di Desa Pematang Johar, Kecamatan Labuhan Deli, Kabupaten Deli Serdang;
- Bahwa oleh karena Penggugat dr sebagai pemilik yang syah dari tanah seluas 140,78 Ha (seratus empat puluh koma tujuh puluh delapan hektar) tersebut, sedangkan letak tanah yang digugat oleh Tergugat I dr bukan terletak di Desa Tanjung Selamat, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, tetapi berada di Desa Pematang Johar, Kecamatan Labuhan Deli, Kabupaten Deli Serdang, dimana perbuatan Tergugat I dr yang menyatakan Tergugat II dr, Tergugat III dr serta Tergugat IV dr sebagai pemiliknya adalah perbuatan melawan hukum, oleh karena itu maka cukup beralasan apabila surat-surat yaitu:
  1. Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor: 592.2/84/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama: Pontas Harahap,
  2. Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor: 592.2/83/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama: Pontas Harahap;
  3. Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor: 592.2/75/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama: Pontas Harahap;
  4. Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor: 592.2/80/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama: Pontas Harahap;
  5. Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor: 592.2/82/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama: Pontas Harahap;
  6. Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor: 592.2/78/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama: Pontas Harahap;





7. Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor: 592.2/77/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama: Pontas Harahap;
8. Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor: 592.2/81/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama: Pontas Harahap;
9. Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor: 592.2/79/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama: Pontas Harahap;
10. Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/76/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama: Pontas Harahap;
11. Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/3954/1987 tanggal 20-11-1987 atas nama: Pontas Harahap;

Dinyatakan cacat juridis/batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

- Bahwa oleh karena alas hak dari Penggugat dr didasarkan dengan bukti-bukti yang syah dan autentik, maka semua surat-surat yang bertalian dengan tanah seluas 140,78 Ha (seratus empat puluh koma tujuh puluh delapan hektar) yang terletak di Desa Pematang Johar, Kecamatan Labuhan Deli, Kabupaten Deli Serdang dinyatakan syah dan berkekuatan hukum yaitu:
  1. Surat Keterangan Mempunyai Tanah sebagai Pengganti Grant Nomor 32/KLD/1959 tanggal 15 April 1959 yang dikeluarkan oleh Asisten Wedana Kecamatan Labuhan Deli;
  2. Surat keterangan Nomor: 654/C/III/1967 tanggal 16 Desember 1964 yang dikeluarkan oleh Kepala Agraria Deli Serdang dan Kotapraja Tebing Tinggi;
  3. Surat Keterangan Nomor 3/3/1974 tanggal 22 Pebruari 1974 yang dikeluarkan oleh Pj Asisten Wedana Kecamatan Medan Labuhan;
  4. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 150/II/SKPT/SDA/1967 tanggal 13 April 1967 yang dikeluarkan oleh Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah;
- Bahwa karena tanah perkara merupakan sah milik dan kepunyaan dari Penggugat dr, maka sudah sepantasnya dan wajar untuk menghukum Tergugat I dr, Tergugat II dr, Tergugat III dr dan Tergugat IV dr maupun siap saja yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan dan mengembalikan Tanah Perkara kepada Penggugat dr dalam keadaan baik, aman, kosong serta tanpa dibebani dengan hak tanggungan maupun hak hak lain yang membebaniya;
- Bahwa untuk mencegah timbulnya kerugian yang lebih besar di pihak Penggugat dr serta mencegah itikad tidak baik dari Para Tergugat dr



nantinya mengalihkan hak dari padanya, maka Penggugat dr memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan sita penjagaan terhadap tanah perkara, dan oleh karena gugatan Rekonvensi dari Penggugat dr ini didasarkan bukti bukti yang sayah dan autentik menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan serta merta meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*) serta menghukum Para Tergugat dr untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat dalam Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Medan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan syah dan berkekuatan hukum surat-surat yaitu: 1. Surat Keterangan Mempunyai Tanah Sebagai Pengganti Grant Nomor 32/KLD/1959 tanggal 15 April 1959 yang dikeluarkan oleh Asisten Wedana Kecamatan Labuhan Deli, 2. Surat Keterangan Nomor: 654/C/III/1967 tanggal 16 Desember 1964 yang dikeluarkan oleh Kepala Agraria Deli Serdang dan Kotapraja Tebing Tinggi, 3. Surat Keterangan Nomor: 3/3/1974 tanggal 22 Pebruari 1974 yang dikeluarkan oleh Pj Asisten Wedana Kecamatan Medan Labuhan dan 4. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor: 150/II/SKPT/SDA/1967 tanggal 13 April 1967 yang dikeluarkan oleh Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah.
3. Menyatakan tanah seluas 140,78 Ha (seratus empat puluh koma tujuh puluh delapan hektar) yang terletak di Desa Pematang Johar, Kecamatan Labuhan Deli, Kabupaten Deli Serdang dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara berbatas dengan tanah Tengku Azan Khan....1.500 M.  
Sebelah Timur berbatas dengan tanah Kampung.....1.400 M.  
Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Kampung.....1.170 M.  
Sebelah Barat berbatas dengan Sungai Keruk.....1.500 M.  
Adalah milik dan kepunyaan dari Penggugat dalam Rekonvensi.
4. Menyatakan tidak syah/cacat juridis dan tidak berkekuatan hukum surat-surat yaitu:
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor: 592.2/84/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama: Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor: 592.2/83/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama: Pontas Harahap;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor: 592.2/75/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama: Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor: 592.2/80/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama: Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor: 592.2/82/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama: Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor: 592.2/78/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama: Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor: 592.2/77/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama: Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor: 592.2/81/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama: Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor: 592.2/79/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama: Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor: 592.2/76/1987 tanggal 10-12-1987 atas nama: Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor: 592.2/3954/1987 tanggal 20-11-1987 atas nama: Pontas Harahap;
5. Menghukum Tergugat I dr, Tergugat II dr, Tergugat III dr dan Tergugat IV dr maupun siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk segera mengosongkan dan mengembalikan Tanah Perkara kepada Penggugat dr dalam keadaan baik, aman, kosong serta tanpa dibebani dengan hak tanggungan maupun hak-hak lain yang membebaninya.
6. Menyatakan Perbuatan Tergugat I dr, Tergugat II dr, Tergugat III dr dan Tergugat IV dr yang menyatakan tanah perkara merupakan miliknya merupakan perbuatan melawan hukum.
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uit voerbaar bij vorraad*) meskipun ada Verzet, banding maupun kasasi.
8. Menghukum para Tergugat dr untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 55/Pdt.G/2014/PN.Mdn tanggal 8 Desember 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV untuk seluruhnya;

Halaman 16 dari 45 hal. Put. Nomor 3753 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Surat Pernyataan Telah Menerima Uang Pembayaran Tanda Berminat tertanggal 12 Desember 2013 yang ditandatangani oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan bahwa Penggugat mempunyai hak prioritas (didahulukan) untuk membeli sebidang tanah seluas kurang-lebih 37 hektar yang terletak di Pasar 1 Dusun 5 sampai Dusun 8 Desa Tanjung Selamat Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sesuai dengan bukti hak, yakni:
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/74/1987 tanggal 10-12-1987 Atas Nama Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/84/1987 tanggal 10-12-1987 Atas Nama Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/83/1987 tanggal 10-12-1987 Atas Nama Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/75/1987 tanggal 10-12-1987 Atas Nama Pontas Harahap;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/80/1987 tanggal 10-12-1987 Atas Nama Nyonya sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/82/1987 tanggal 10-12-1987 Atas Nama Nyonya sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/78/1987 tanggal 10-12-1987 Atas Nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/77/1987 tanggal 10-12-1987 Atas Nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/81/1987 tanggal 10-12-1987 Atas Nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/79/1987 tanggal 10-12-1987 Atas Nama Nyonya Sahroni Pane;
  - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/76/1987 tanggal 10-12-1987 Atas Nama Pontas Harahap;
  - Surat Pernyataan Melepaskan hak Atas Tanah Nomor 592.2/ 3954 tanggal 20 November 2000 Atas Nama Pontas Harahap”;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menerima Penggugat sebagai pemegang Hak Prioritas untuk membeli tanah milik

Halaman 17 dari 45 hal. Put. Nomor 3753 K/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III seluas kurang lebih 37 hektar yang terletak di Pasar I Dusun 5 sampai Dusun 8 Desa Tanjung Selamat Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, sesuai dengan bukti hak, yakni:

- Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/74/1987 tanggal 10-12-1987 Atas Nama Pontas Harahap;
- Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/84/1987 tanggal 10-12-1987 Atas Nama Pontas Harahap;
- Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/83/1987 tanggal 10-12-1987 Atas Nama Pontas Harahap;
- Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/75/1987 tanggal 10-12-1987 Atas Nama Pontas Harahap;
- Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/80/1987 tanggal 10-12-1987 Atas Nama Nyonya sahroni Pane;
- Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/82/1987 tanggal 10-12-1987 Atas Nama Nyonya sahroni Pane;
- Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/78/1987 tanggal 10-12-1987 Atas Nama Nyonya Sahrone Pane;
- Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/77/1987 tanggal 10-12-1987 Atas Nama Nyonya Sahrone Pane;
- Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/81/1987 tanggal 10-12-1987 Atas Nama Nyonya sahrone Pane;
- Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/79/1987 tanggal 10-12-1987 Atas Nama Nyonya Sahrone Pane;
- Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak Nomor 592.2/76/1987 tanggal 10-12-1987 Atas Nama Pontas Harahap;
- Surat Pernyataan Melepaskan hak Atas Tanah Nomor 592.2/ 3954 tanggal 20 November 2000 Atas Nama Pontas Harahap”;

5. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

2. Menyatakan gugatan Penggugat III dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV dalam Konvensi/Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III Rekonvensi untuk





membayar biaya perkara sejumlah Rp2.866.000,00 (dua juta delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I Konvensi juga Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II juga Penggugat II Rekonvensi/Pembanding I dan II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 259/PDT/2015/PT-MDN tanggal 29 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I Konvensi juga Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II juga Penggugat II Rekonvensi/Pembanding I dan II pada tanggal 11 Desember 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I Konvensi juga Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II juga Penggugat II Rekonvensi/Pembanding I dan II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 Desember 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 111/Pdt/Kasasi/2015/PN.Mdn yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Desember 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Tergugat I Konvensi juga Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II juga Penggugat II Rekonvensi/Pembanding I dan II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat Konvensi juga Tergugat Rekonvensi/Terbanding/Termohon Kasasi pada tanggal 8 Maret 2016;
2. Tergugat III/Turut Terbanding I/Turut Termohon Kasasi pada tanggal 16 Maret 2016;
3. Tergugat IV Konvensi juga Penggugat III Rekonvensi/Turut Terbanding II/Turut Termohon Kasasi pada tanggal 20 Januari 2016;

Kemudian Penggugat Konvensi juga Tergugat Rekonvensi/Terbanding/Termohon Kasasi/Termohon Kasasi, Tergugat III/Turut Terbanding I/Turut Termohon Kasasi dan Tergugat IV Konvensi juga Penggugat III Rekonvensi/Turut Terbanding II/Turut Termohon Kasasi mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan masing-masing pada tanggal 21 Maret 2016, tanggal 28 Maret 2016 dan tanggal 2 Februari 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan



dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat I Konvensi juga Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II juga Penggugat II Rekonvensi/Pembanding I dan II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa menurut Para Pemohon Kasasi, Putusan Pengadilan Tinggi Medan yang telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan tersebut adalah telah mengandung kekeliruan di dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya sehingga sampai menyebabkan terjadinya keputusan yang keliru, tidak tepat dan tidak benar serta merugikan Para Pemohon Kasasi, maka oleh karenanya Para Pemohon Kasasi merasa keberatan atas putusan Pengadilan Tinggi Medan tersebut;

Bahwa dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 259/PDT/2015/PT.MDN. tertanggal 29 Oktober 2015, *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum dalam mengambil putusan *a quo*, antara lain:

- I. Dalam alinea 3 yang terdapat pada halaman 33 Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 259/PDT/2015/PT.MDN, *Judex Facti* Tingkat Banding telah membuat pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa alasan-alasan atau keberatan-bekeratan yang diajukan dalam Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Penggugat I dan II dalam Konvensi/Penggugat I dan II dalam Rekonvensi/Pembanding dan Kontra Memori dari Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi/Terbanding tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan oleh karena itu alasan-alasan dalam Memori Banding tersebut tidak dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tanggal 8 Desember 2014 Nomor 55/Pdt.G/2014/PN.MDN, oleh karena itu memori banding tersebut lebih lanjut tidak akan dipertimbangkan lagi;

- II. Bahwa dalam alinea 1 yang terdapat pada halaman 34 Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 259/PDT/2015/PT.MDN, *Judex Facti* Tingkat Banding telah membuat pertimbangan hukum sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi, setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 8 Desember 2014 Nomor 55/Pdt.G/2014/PN.MDN, dan kontra memori



Banding, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan Hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di Tingkat Banding”;

Bahwa atas pertimbangan-pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut, dengan ini Para Pemohon Kasasi mengajukan keberatan-keberatan dengan alasan dan fakta hukum sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

1. Tentang Gugatan Penggugat Kabur;

1. Bahwa dalam halaman 38 alinea ke-3 Putusan Perkara Nomor 55/Pdt.G/2014/PN.MDN, *Judex Facti* Tingkat Pertama telah memberikan pertimbangan hukum, yakni:

Bahwa dalam eksepsi ini Tergugat I dan Tergugat II hanya menguraikan masalah kronologis proses jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sehingga dalam eksepsi ini yang dibahas adalah menyangkut pokok perkara sehingga tidak menyangkut masalah materi eksepsi, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak berdasar karena itu harus ditolak;

2. Bahwa atas pertimbangan tersebut di atas, *Judex Facti* Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum sehingga *Judex Facti* tidak cermat dan tidak tepat dalam menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, dengan alasan sebagai berikut:

- 2.1. Bahwa *Judex Facti* telah tidak cermat dan tidak tepat dalam menyimpulkan eksepsi tersebut, dimana Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) tidak hanya membahas pokok perkara, tetapi lebih dari itu Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) telah menguraikan dan menjelaskan bahwa gugatan yang telah diajukan oleh Penggugat (Termohon Kasasi) kabur, karena antara Posita dan Petitumnya tidak saling mendukung;



2.2. Bahwa dalam posita gugatannya, Penggugat (Termohon Kasasi) menjelaskan alasan niatnya untuk melakukan jual beli tanah seluas  $\pm$  37 Ha (kurang lebih tiga puluh tujuh hektar) milik Tergugat I, juga milik peninggalan orang tua Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III (Alm. Pontas Harahap dan Alm. Sahroni Pane) dengan menyerahkan uang muka sebesar Rp100.000.00,00 (seratus juta rupiah), yang kemudian karena adanya pemblokiran dari Tergugat IV atas tanahnya yang berdekatan dengan tanah milik Tergugat I, Tergugat II (Para Pemohon Kasasi) dan Tergugat III, selanjutnya dnegna mengabarkan dan atau tidak adanya niat untuk meminta keterangan lebih jauh kepada Tergugat I, Tergugat II (Para Pemohon Kasasi) dan Tergugat III atas pemblokiran tersebut, akhirnya Penggugat (Termohon Kasasi) mengajukan gugatan *a quo* dan meminta agar Tergugat I, Tergugat II (Para Pemohon Kasasi) dan Tergugat III mau memahami pemblokiran yang dilakukan oleh Tergugat IV dan kemudian menangguhkan sementara kelanjutan proses pembayaran pembelian tanah kepada Tergugat I, Tergugat II (Para Pemohon Kasasi) dan Tergugat III, dan kemudian meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar Penggugat (Termohon Kasasi) diberikan Hak Prioritas sebagai Pembeli atas tanah seluas  $\pm$  37 Ha (kurang lebih tiga puluh tujuh hektar) dari Tergugat I, Tergugat II (Para Pemohon Kasasi) dan Tergugat III; Padahal faktanya di lapangan maupun di dalam persidangan adalah tidak pernah ada permasalahan antara Penggugat (Termohon Kasasi) dan Tergugat I, Tergugat II (Para Pemohon Kasasi) dan Tergugat III. Hal ini sebagaimana keterangan para saksi yang telah diajukan dalam persidangan perkara *a quo*, dimana saksi Samuji yang dihadirkan Penggugat (Termohon Kasasi) sebagaimana keterangan yang terdapat dalam halaman 28 putusan perkara Nomor 55/Pdt.G/2014/PN.MDN, yang menyebutkan: - bahwa sudah ada perjanjian antara Irfan Anwar dan Pandapotan harahap tentang jual beli tanah tersebut; - bahwa tanah Tergugat IV Tengku Azan Khan bukan terletak di bagian tanah Pontas Harahap, dan hal ini juga dapat didengar dari rekaman persidangan;

Halaman 22 dari 45 hal. Put. Nomor 3753 K/Pdt/2016



2.3. Bahwa dalam petitem gugatannya, Penggugat (Termohon Kasasi) memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* antara lain, terkhusus dalam petitem nomor 4 dan nomor 5, yang antara lain berbunyi:

4. Menyatakan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menerima Penggugat sebagai pemegang Hak Prioritas untuk membeli tanah milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III seluas  $\pm$  37 Ha (kurang lebih tiga puluh tujuh hektar) yang terletak di Pasar I Dusun 5 sampai dengan Dusun 8 Desa Tanjung Selamat Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, sesuai dengan bukti hak yakni:

– Akta Ganti Rugi dan .....(dan seterusnya...);

2.4. Bahwa dalam posita yang diuraikan Penggugat (Termohon Kasasi) tersebut terlihat dengan jelas tidak mendukung petitem yang dimohonkannya, dimana sebenarnya yang terjadi adalah permasalahan antara Penggugat (Termohon Kasasi) dan Tergugat IV, namun dalam petitemnya Penggugat (Termohon Kasasi) meminta untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. Hal ini jelas-jelas melihat adanya kontradiksi yang saling bertentangan;

2.5. Bahwa lebih jauh dalam petitemnya, tidak ada suatu petitem yang menyebutkan bahwa Tergugat I, Tergugat II (Para Pemohon Kasasi) dan Tergugat III, telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun dalam petitem selanjutnya menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menerima Penggugat sebagai pemegang Hak Prioritas untuk membeli tanah milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III seluas  $\pm$  37 Ha (kurang lebih tiga puluh tujuh hektar) yang terletak di Pasar I Dusun 5 sampai dengan Dusun 8 Desa Tanjung Selamat Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, sesuai dengan bukti hak yakni: - Akta Ganti Rugi dan .....(dan seterusnya...), sungguh terlihat dengan jelas kontradiksi antara Posita dan Petitem, karena saling bertentangan, dan tidak ada suatu kejelasan permasalahan hukum yang terjadi, sehingga oleh





karenanya gugatan yang telah diajukan Penggugat (Termohon Kasasi) kabur;

- 2.6. Bahwa mengacu pada Rv Pasal 8 Nomor 3 menyebutkan posita dan petitum sebagai pokok yang harus dipenuhi dalam surat gugatan. Posita merupakan dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan-alasan daripada tuntutan. Uraian tentang kejadian-kejadian atau peristiwa harus dijelaskan secara runtut dan sistematis sebab hal tersebut merupakan penjasar duduknya perkara sehingga adanya hak dan hubungan hukum yang menjadi dasar yuridis daripada tuntutan;
- 2.7. Bahwa dengan alasan dan fakta hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka sudah sangat jelas sekali, *Judex Facti* Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum sehingga *Judex Facti* tidak cermat dan tidak tepat dalam menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, sehingga oleh karenanya sudah seharusnya Majelis Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk membatalkan putusan perkara *a quo*;
3. Bahwa disamping itu, *Judex Facti* juga telah tidak cermat dan salah dalam menuangkan jawaban Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) dalam putusan perkara *a quo*, dimana dalam jawaban yang telah diajukannya tertanggal 4 Juni 2014, Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) telah mengajukan jawaban atas gugatan yang telah diajukan oleh Termohon Kasasi (Penggugat), yang dalam bagian Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kabur, Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) telah menguraikan alasan eksepsi *a quo* dengan dalil-dalil yang diuraikan dalam huruf (a) sampai dengan huruf (l). Namun dalam putusan perkara *a quo*, *Judex Facti* hanya memasukkan dalil-dalil tersebut hanya dalam huruf (a) sampai dengan (j). Sungguh perbuatan *Judex Facti* tidak mencerminkan seorang pemutus yang adil, bermartabat, dan terkesan berat sebelah dalam mengambil putusan tersebut;
- a. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 178 H.I.R, Pasal 189 R.Bg dan beberapa pasal yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman, maka dalam mengambil suatu keputusan, Wajib bagi Hakim sebagai aparatur



negara yang diberi tugas untuk itu, untuk selalu memegang teguh asas-asas yang telah digariskan oleh Undang-Undang, agar keputusan yang dibuat tidak terdapat cacat hukum dan memenuhi nilai-nilai keadilan dan kepatutan. Dimana salah satu asas tersebut adalah memuat dasar alasan yang jelas dan rinci;

- b. Bahwa apa yang telah dipraktekkan *Judex Facti* dalam putusan perkara *a quo* jelas-jelas menunjukkan sikap arogan dan tidak profesional sebagai Hakim yang independen dan selalu menjunjung tinggi nilai-nilai keadilan dan kesetaraan. Oleh karenanya *Judex Facti* telah tidak cermat dan salah dalam menerapkan hukum dalam mengambil putusan *a quo*, dan sudah selayaknya eksepsi Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) diterima;
  - c. Bahwa dengan alasan dan fakta hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka sudah sangat jelas sekali, *Judex Facti* Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum sehingga *Judex Facti* tidak cermat dan tidak tepat dalam menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, sehingga oleh karenanya sudah seharusnya Yang Mulia Majelis Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk membatalkan putusan perkara *a quo*;
2. Tentang Gugatan Tidak Sempurna;
    1. Bahwa dalam halaman 38 alinea ke-3 Putusan Perkara Nomor 55/Pdt.G/2014/PN.MDN, *Judex Facti* Tingkat Pertama telah memberikan pertimbangan hukum, yakni:

Bahwa dalam eksepsi ini Tergugat I dan Tergugat II hanya menguraikan masalah kronologis proses jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sehingga dalam eksepsi ini yang dibahas adalah menyangkut pokok perkara sehingga tidak menyangkut masalah materi eksepsi, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak berasalan karena itu harus ditolak;

2. Bahwa atas pertimbangan tersebut di atas, *Judex Facti* Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum sehingga *Judex Facti* tidak cermat dan tidak tepat dalam menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, dengan alasan sebagai berikut:

Halaman 25 dari 45 hal. Put. Nomor 3753 K/Pdt/2016



- 2.1. Bahwa *Judex Facti* telah tidak cermat dan tidak tepat dalam menyimpulkan eksepsi tersebut, dimana Penggugat (Termohon Kasasi) telah tidak sempurna dalam mengajukan gugatannya, dikarenakan tuntutan yang diajukannya adalah peristiwa jual beli antara Penggugat (Termohon Kasasi) dengan ahli waris (Alm). Pontas Harahap dan (Almh.) Sahroni Pane, sehingga oleh karenanya seharusnya gugatan tersebut tidak hanya menarik Pemohon Kasasi I (Tergugat I) dan Pemohon Kasasi II (Tergugat II) dan Tergugat III (Turut Termohon Kasasi), tetapi juga harus menarik ahli waris lainnya sebagaimana bukti T.I/T.II-23 yang telah dijadikan bukti oleh Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) dalam persidangan perkara *a quo*;
- 2.2. Bahwa dalam bukti T.I/T.II-23 yang telah dijadikan bukti oleh Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) dalam persidangan perkara *a quo*, jelas menyebutkan bahwa para ahli waris (Alm). Pontas Harahap dan (Almh.) Sahroni Pane antara lain terdiri dari:
- a. Syaiful Bahri Harahap;
  - b. Ramdan Asrulsyah Harahap;
  - c. Efriani Harahap;
  - d. Efrida Aryani Harahap;
  - e. Pandapotan Harahap;
  - f. Chairuddin Harahap;
  - g. Elisnawarni Harahap;
- 2.3. Bahwa dalam gugatannya Termohon Kasasi (Penggugat) hanya menarik Pemohon Kasasi I (Tergugat I) dan Pemohon Kasasi II (Tergugat II) dan Tergugat III (Turut Termohon Kasasi) sebagai pihak yang digugatan dalam gugatannya. Seharusnya berdasarkan hukum HIR yang kita anut dalam beracara di peradilan negeri, maka sudah seharusnya ahli waris lainnya dijadikan sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, karena beban hukuman atas harta peninggalan ahli waris dari (Alm). Pontas Harahap dan (Almh.) Sahroni Pane tidak hanya dibebankan kepada Pemohon Kasasi I (Tergugat I) dan Pemohon Kasasi II (Tergugat II) dan Tergugat III (Turut Termohon Kasasi), tetapi berdasarkan hukum harus kepada semua ahli waris tersebut. Oleh karenanya maka gugatan yang diajukan Termohon Kasasi



(Penggugat) menjadi kurang pihak yang menyebabkan gugatan tidak sempurna;

2.4. Bahwa dengan alasan dan fakta hukum sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka sudah sangat jelas sekali, *Judex Facti* Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum sehingga *Judex Facti* tidak cermat dan tidak tepat dalam menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, sehingga oleh karenanya sudah seharusnya Majelis Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk membatalkan putusan perkara *a quo*;

## II. Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

1. 1. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 55/Pdt.G/2014/PN.MDN, *Judex Facti* telah membuat pertimbangan hukum sebagaimana yang disebutkan dalam alinea 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 dan 9 yang terdapat dalam halaman 42 putusan *a quo*;
2. Bahwa selanjutnya, dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 55/Pdt.G/2014/PN.MDN, *Judex Facti* juga telah membuat pertimbangan hukum sebagaimana yang disebutkan dalam alinea 1, 2, 3, 4, 5, dan 6 yang terdapat dalam halaman 43 putusan *a quo*;
3. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 55/Pdt.G/2014/PN.MDN, *Judex Facti* telah membuat pertimbangan hukum sebagaimana yang disebutkan dalam alinea 1, 2, dan 3 yang terdapat dalam halaman 44 putusan *a quo*;
4. Bahwa atas pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah dalam menerapkan hukum sehingga *Judex Facti* tidak cermat dan tidak tepat dalam menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, dengan alasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa pada intinya, *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan hukumnya dengan mengabulkan petitum yang telah diajukan Termohon Kasasi (Tergugat) dalam gugatan *a quo* terkait dengan petitum: "Menyatakan Surat Pernyataan Telah Menerima Uang Pembayaran Tanda Berminat tertanggal 12 Desember 2013 yang telah ditandatangani oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah sah menurut hukum;



- b. Bahwa selanjutnya, *Judex Facti* juga telah memberikan pertimbangan hukumnya yakni, Menimbang bahwa oleh karena bukti P-1 dinyatakan sah menurut hukum maka Penggugat mempunyai Hak Prioritas (didahulukan) untuk membeli tanah yang diperjanjikan oleh karenanya Petitum ke-3 dapat dikabulkan sehingga berbunyi: "Mengabulkan bahwa Penggugat mempunyai Hak Prioritas (didahulukan) untuk membeli sebidang tanah seluas kurang lebih 37 hektar yang terletak di Pasar 1 Dusun 5 sampai Dusun 8 Desa Tanjung Selamat Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sesuai bukti hak, yakni ..... - Akta Ganti Rugi dan .....(dan seterusnya...);
- c. Bahwa *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum sehingga *Judex Facti* tidak cermat dan tidak tepat dalam menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, dimana dalam alinea ke-1 yang terdapat dalam halaman 42 putusan perkara *a quo*, disebutkan .... tentang mengikat tidaknya perjanjian jual beli tanah milik almarhum Pontas Harahap dan almarhumah Sahroni Pane (orang tua Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III) .....sebagaimana yang tertuang dalam bukti P-1 yang menurut Penggugat dan Tergugat III masih mengikat untuk dilaksanakan tetapi menurut Tergugat I, Tergugat II telah batal karena Penggugat tidak menepati perjanjian;
- d. Bahwa Dalam Peraturan tentang hak atas tanah, diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain, diatur secara tegas terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, maksudnya setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib tunduk kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah. Misalnya dalam hal jual beli hak atas tanah, dimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, diatur bahwa dalam melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang

Halaman 28 dari 45 hal. Put. Nomor 3753 K/Pdt/2016





berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada;

- e. Selain itu terhadap akta pemindahan haknya (akta jual belinya) juga dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta jual beli tersebut merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundangundangan yang berlaku. Sebelum melakukan jual-beli dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dibuatkan akta jual belinya, para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual beli tanah. Misalnya Persyaratan tentang objek jual belinya, seperti hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain dan sebagainya;
- f. Bahwa mengacu kepada ketentuan peraturan tersebut di atas, maka perjanjian jual beli antara Termohon Kasasi (Penggugat) dengan Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) dan Tergugat III adalah belum terjadi, karena apa yang dilakukan oleh Termohon Kasasi (Penggugat) dengan memberikan uang sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) hanya merupakan sebagai uang keseriusan untuk membeli tanah *a quo*;
- g. Bahwa sebagaimana bukti-bukti yang otentik yang telah diajukan Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) serta para saksi yang telah diajukan Termohon Kasasi (Penggugat) maupun Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II), jelas terlihat bahwa bukti P-1 adalah bukan merupakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas jual beli tanah *a quo*;
- h. Bahwa bukti P-1 adalah bukan PPJB melainkan hanya merupakan surat pernyataan dari Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) dan Tergugat III atas keseriusan Termohon Kasasi (Penggugat) untuk membeli tanah *a quo*, sehingga oleh karenanya jika *Judex Facti* menyatakan bukti P-1 sah menurut hukum adalah benar dalam konteks sebagai tanda terima uang keseriusan dari



Termohon Kasasi (Penggugat), namun sekali lagi bukan merupakan perjanjian atau PPJB atas jual beli tanah *a quo*;

- i. Bahwa lebih jauh merujuk kepada Pasal 1320 KUHP, yang menyebutkan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian antara lain harus memenuhi 4 syarat sahnya perjanjian, yakni:

1. Kesepakatan kedua belah pihak;

Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Perikatan adalah suatu perhubungan hukum anatara dua orang atau dua pihak, berdasarkan yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Maka hubungan hukum antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan. Hal ini jelas, bahwa hukum perjanjian tidak boleh dibuat dengan adanya paksaan kepada salah satu atau kedua belah pihak;

2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;

Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPPerdata, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki, dan 19 tahun bagi wanita. Sedangkan menurut UU Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, yang dimaksud dewasa adalah mereka yang sudah berusia 19 tahun bagi laki-laki dan berusia 16 tahun bagi wanita. Namun bila mengacu pada KUHPer, mereka yang dianggap cakap adalah berusia 21 tahun untuk laki-laki dan 18 untuk perempuan. Meski dalam undang-undang perkawinan ditetapkan usia dibawah itu. Acuan hukum yang kita pakai adalah KUHPPerdata karena berlaku secara umum;

3. Objek (Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas);

Maksudnya objek yang diatur kontrak harus jelas, setidaknya tidaknya dapat ditentukan. Jadi, tidak boleh samar-samar. Hal



ini penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada pihak-pihak dan mencegah timbulnya kontrak fiktif;

4. Kausa yang halal;

Dalam Pasal 1335 KUHPdata, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum. Misalkan perjanjian jual beli narkoba atau jual beli senjata gelap;

j. Bahwa jika mengacu kepada Pasal 1320 KUHP dan penjelasannya tersebut, jelas terlihat bahwa bukti P-1 bukanlah suatu perjanjian yang mengikat antara Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) dan Tergugat III dengan Termohon Kasasi (Penggugat), karena jika dikaji lebih dalam maka terdapat fakta hukum sebagai berikut:

1. Dari ke-4 syarat tersebut, syarat pertama dan ke dua disebut syarat subjektif, sebab menyangkut subyek perjanjian. Apabila syarat subjektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dimintakan pembatalan lewat pengadilan. Jika tidak dituntut pembatalan, maka perjanjian tetap berlaku. Syarat ke tiga dan keempat disebut syarat objektif, Sebab menyangkut objek perjanjian. Jika syarat objektif ini tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada; Syarat Subjektif adalah syarat sahnya perjanjian yang terkait dengan subyek atau para pihak yang akan membuat perjanjian. Syarat subjektif meliputi:

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, artinya bahwa kedua subjek/pihak yang akan menandatangani perjanjian tersebut harus sepakat, setuju, seia sekata mengenai hal-hal akan diperjanjikan;
- Cakap untuk membuat perjanjian, artinya orang yang menandatangani perjanjian tersebut harus cakap menurut hukum. Berdasarkan Pasal 1330 KUHPdata menggolongkan orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian sebagai berikut:
  - orang-orang yang belum dewasa;
  - mereka yang dibawah pengampuan;



- orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh UU dan semua orang kepada siapa UU telah melarang membuat perjanjian tertentu (persyaratan ini telah dicabut);

Terkait dengan syarat cakap menurut hukum, bahwa pihak yang menandatangani perjanjian itu adalah benar-benar pihak yang berwenang untuk menandatangani perjanjian tersebut;

2. Bahwa dari keterangan Pasal 1320 KUHP tersebut, sangat jelaslah terlihat bahwa bukti P-1 bukanlah suatu perjanjian apalagi disebut sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah *a quo*, karena tidak memenuhi syarat sahnyanya suatu perjanjian, antara lain:

- a. Kesepakatan kedua belah pihak;

Bahwa dalam bukti P-1, tidak ada disebutkan Termohon Kasasi (Penggugat) sebagai pihak dalam suatu perjanjian, karena memang bukti P-1 hanyalah merupakan tanda terima uang keseriusan dari Termohon Kasasi (Penggugat), sehingga tidak ada kesepakatan yang terjadi antara dua pihak yang melakukan perjanjian;

- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;

Bahwa karena dalam bukti P-1 tidak tercantum nama Termohon Kasasi (Penggugat) sebagai pihak dalam suatu perjanjian, maka syarat kedua ini juga tidak terpenuhi, sehingga sangat jelas disimpulkan bahwa bukti P-1 bukanlah suatu perjanjian;

- c. Objek (Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas);

Bahwa oleh karena dalam bukti P-1 tidak tercantum nama Termohon Kasasi (Penggugat) sebagai pihak dalam suatu perjanjian, maka syarat ketiga ini juga tidak terpenuhi, sehingga sangat jelas disimpulkan bahwa bukti P-1 bukanlah suatu perjanjian;

- d. Kausa yang halal;

Bahwa oleh karena dalam bukti P-1 tidak tercantum nama Termohon Kasasi (Penggugat) sebagai pihak dalam suatu perjanjian, maka syarat keempat ini juga tidak terpenuhi,



sehingga sangat jelas disimpulkan bahwa bukti P-1 bukanlah suatu perjanjian;

3. Berdasarkan alasan dan penjelasan serta fakta hukum yang telah diuraikan di atas, telah terlihat dengan jelas bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum sehingga *Judex Facti* tidak cermat dan tidak tepat dalam menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, sehingga oleh karenanya sudah seharusnya Majelis Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk membatalkan putusan perkara *a quo*;

k. Bahwa merujuk pada Pasal 1338 KUHP, yang menyebutkan:

1. Semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

Kata “semua” menunjukkan adanya kebebasan bagi setiap orang untuk membuat perjanjian dengan siapa saja dan tentang apa saja, asalkan tidak dilarang oleh hukum, artinya bahwa semua ketentuan dalam perjanjian yang telah disepakati para pihak mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi kepada pihak yang tidak melaksanakan tadi. Kalimat 'yang dibuat secara sah' diartikan pemasok bahwa apa yang disepakati, berlaku sebagai undang-undang jika tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Apabila bertentangan, kontrak batal demi hukum;

2. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Pasal 1457 dan 1458 KUH Perdata, yang menyatakan jual beli adalah persetujuan suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati kedua pihak; Selanjutnya dalam Pasal 1475 KUH Perdata menyatakan penyerahan barang oleh penjual ke arah kekuasaan dan pemegangan pihak pembeli. Dengan begitu disimpulkan





pembatasan syarat perdagangan juga menyimpang dari prinsip jual beli yang menganut asas timbal balik;

3. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. yaitu keinginan subjek hukum untuk berbuat sesuatu, kemudian mereka mengadakan negosiasi dengan pihak lain, dan sudah barang tentu keinginan itu sesuatu yang baik yang sudah mendapat kesepakatan terdapat dalam isi perjanjian untuk ditaati oleh kedua belah pihak sebagai suatu peraturan bersama. Dan dari pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa orang leluasa membuat perjanjian jual beli apa saja asal tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan;
4. Bahwa dalam bukti P-1, tidak ada disebutkan Termohon Kasasi (Penggugat) sebagai pihak dalam suatu perjanjian, karena memang bukti P-1 hanyalah merupakan tanda terima uang keseriusan dari Termohon Kasasi (Penggugat), sehingga tidak ada kesepakatan yang terjadi antara dua pihak yang melakukan perjanjian;
5. Bahwa dari ketentuan Pasal 1320 KUHPdata dan Pasal 1338 KUHPdata tersebut terdapat beberapa hubungan atau asas-asas atau bisa dikatakan juga prinsip-prinsip yang berlaku dalam perjanjian jual beli diantaranya adalah:
  - Asas Kebebasan berkontrak/keterbukaan;
  - Asas Itikad Baik;
  - Asas *Pacta Sun Servada*;
  - Asas Konsensualitas/Konsensuil (Kesepakatan);
  - Asas Berlakunya Suatu Perjanjian;

Berdasarkan hubungan kedua pasal tersebut, jelas terlihat dalam bukti P-1 tidak terpenuhi asas-asas sebagaimana yang diatur dalam kedua pasal tersebut, dan justru terlihat adanya itikad buruk dari Termohon Kasasi (Penggugat), yang jika memang beritikad baik tentunya telah melakukan pembelian tanah *a quo* sejak tahun 2013, bukan malah putusan perkara *a quo* ini dijadikan senjata untuk menekan ahli waris tanah *a quo*, dengan cara menyebarkan selebaran putusan *a quo* kepada RT, RW, hingga tingkat kelurahan dan kecamatan dan pihak BPN, dengan menyatakan bahwa tanah *a quo* tidak bisa dijual kepada pihak lain selain Termohon Kasasi (Penggugat), hal ini



jas-jelas menunjukkan sikap arogansi dan itikad buruk yang dengan putusan ini telah memberikan rasa ketidakadilan kepada ahli waris tanah *a quo*;

6. Berdasarkan alasan dan penjelasan serta fakta hukum yang telah diuraikan di atas, telah terlihat dengan jelas bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum sehingga *Judex Facti* tidak cermat dan tidak tepat dalam menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, sehingga oleh karenanya sudah seharusnya Majelis Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk membatalkan putusan perkara *a quo*;

l. Bahwa berdasarkan alasan dan fakta hukum di atas, sudah seharusnya Majelis Mahkamah Agung Republik Indonesia menyatakan membatalkan Termohon Kasasi (Penggugat) mempunyai Hak Prioritas (didahulukan) sebagai pembeli dalam jual beli tanah *a quo*;

2. 1. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 55/Pdt.G/2014/PN.MDN, *Judex Facti* telah membuat pertimbangan hukum sebagaimana yang disebutkan dalam alinea 2 yang terdapat dalam halaman 45 putusan *a quo*;

2. Bahwa atas pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah dalam menerapkan hukum sehingga *Judex Facti* tidak cermat dan tidak tepat dalam menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan hukumnya dengan mengabulkan petitum yang telah diajukan Termohon Kasasi (Penggugat) yakni: "Menimbang bahwa oleh karena perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dinyatakan sah sebagaimana yang disebutkan dalam bukti P-1 maka petitum ke-5 dapat dikabulkan sehingga berbunyi: "Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menerima Penggugat sebagai pemegang Hak Prioritas untuk membeli tanah milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III seluas 37 hektar yang terletak di Pasar 1 Dusun 5 sampai Dusun 8 Desa Tanjung Selamat Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli



Serdang dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sesuai bukti hak, yakni ..... - Akta Ganti Rugi dan .....(dan seterusnya...);

- b. Bahwa sebagaimana alasan yang telah diuraikan dalam point 1.1 sampai dengan 1.4 dalam bagian pokok perkara dalam konvensi ini, jelas terlihat bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum sehingga *Judex Facti* tidak cermat dan tidak tepat dalam menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, sehingga oleh karenanya sudah seharusnya Majelis Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk membatalkan putusan perkara *a quo*;
3. Bahwa dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya, *Judex Facti* telah tidak adil dan independen dalam memasukkan fakta-fakta hukum selama persidangan. Adapun fakta hukum yang tidak dimasukkan *Judex Facti* sebagai pertimbangan hukumnya dalam persidangan (dapat dilihat dan didengar dari rekaman persidangan), antara lain:
  - a. Bahwa bukti P-1 hanya ditandatangani oleh Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) dan Tergugat III serta saksi-saksi dari oleh Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) dan Tergugat III, dan tidak ada paraf yang telah dilakukan oleh Sdr. Irfan Anwar;
  - b. Bahwa dalam kesaksian yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) yang bernama saksi Maruhum Haharap, Ir, disebutkan dalam halaman 36 putusan *a quo* : “- bahwa para ahli waris memberikan tanda tangannya di atas Surat Pernyataan itu sedangkan Pak Irfan Anwar dan saksi memberikan paraf”. Bahwa pernyataan ini adalah pemutarbalikkan fakta, dimana dalam kesaksiannya, saksi Maruhum Haharap, Ir tidak pernah menyatakan “...sedangkan Pak Irfan Anwar dan saksi memberikan paraf....”, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Mahkamah Agung mendengarkan rekaman persidangan *a quo*. Dan lebih dari itu, dalam bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi (Penggugat) atas bukti P-1 tersebut telah ditambah paraf oleh Sdr. Irfan Anwar, hal ini terlihat dengan membandingkan copy bukti tersebut dengan bukti yang dipegang oleh Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) dan Tergugat III;
  - c. Bahwa lebih jauh, *Judex Facti* tidak secara keseluruhan menjadikan keterangan Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) sebagai dasar pembatalan bukti P-1 tersebut, dimana *Judex Facti* terkesan tidak mau tau dan mengenyampingkan fakta-fakta hukum



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas kejadian perkara *a quo* tersebut. Adapun kronologis pembatalan atas bukti P-1 sebagai tanda keseriusan adalah sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 12 Desember 2013 telah dibuat Surat Pernyataan Telah Diterima Uang Pembayaran Tanda Berminat (bukti P-1) yang ditandatangani oleh Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) dan Tergugat III beserta saksi-saksi dari pihak Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) dan Tergugat III dan saksi-saksi mereka namun tidak ada tanda tangan atau paraf dari Sdr. Irfan Anwar. Penyerahan surat tersebut sekaligus dengan penyerahan cek senilai Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) atas nama Irfan Anwar, SE (sebagai pembayaran tahap pertama), yang dilakukan oleh Sdr. Yani Marsal Rajaguguk selaku perwakilan Sdr. Irfan Anwar, dan atas penyerahan cek tersebut telah diterima dan dicairkan oleh dan ke rekening BRI atas nama H. Sakti Hutasuhut;
- Bahwa kemudian, untuk memenuhi pembayaran Tahap Kedua, kemudian Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) dan Tergugat III telah mengurus keabsahan atas legalitas tanah *a quo* ke Notaris Hj. Nurlily Pulungan. Dan setelah selesai pengurusan keabsahan tersebut dan diakui oleh Sdr. Irfan Anwar, kemudian para pihak sepakat untuk menindaklanjuti tanda minat untuk jual beli tanah *a quo* tersebut di Notaris Hj. Nurlily Pulungan, untuk penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada tanggal 27 Desember 2013 (sebagaimana bukti T.I/T.II-24) dan sekaligus pembayaran Tahap Kedua sebesar 10% (sepuluh persen). Namun Sdr. Irfan Anwar tidak datang dengan alasan banyak pekerjaan, dan yang datang hanya utusannya saja yang bernama Sdr. Yani Marsal Rajaguguk selaku perwakilannya. Sehingga batal lah pemenuhan pembayaran Tahap Kedua tersebut;
- Bahwa untuk selanjutnya, para mediator telah menghubungi Sdr. Irfan Anwar untuk tindak lanjut jual beli tanah *a quo*, namun beberapa kali Sdr. Irfan Anwar selalu berjanji akan membayar panjar 10% namun selalu ingkar janji, hal ini sebagaimana keterangan saksi H. Sakti Hutasuhut dan saksi H. Maruhum Harahap. Sehingga oleh karenanya kemudian pada tanggal 21 Januari 2014 dikarenakan tidak ada kepastian dari pihak Sdr. Irfan

Halaman 37 dari 45 hal. Put. Nomor 3753 K/Pdt/2016



Anwar selaku Pembeli, maka kemudian Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) dan Tergugat III selaku Penjual menganggap tidak ada keseriusan dari Sdr Irfan Anwar untuk membeli tanah *a quo*, dan kemudian membatalkan jual beli tanah *a quo*, yang kemudian dibuat Surat Pernyataan Pembatalan Jual Beli *a quo* yang dikirimkan ke pihak Pembeli Sdr. Irfan Anwar dan Notaris Hj. Nurely Pulungan;

- Bahwa kemudian, pada tanggal 27 Januari 2014, Sdr. Irfan Anwar mengirimkan surat ke Notaris Hj. Nurely Pulungan yang intinya memberitahukan bahwa atas tanah *a quo* yang akan diperjual belikan tersebut telah diblokir oleh Sdr. T. Azhan Khan (Tergugat IV). Namun setelah Notaris meneliti surat pemblokiran tersebut dan fakta serta alas hak dari tanah *a quo* milik ahli waris orang tua Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) dan Tergugat III serta ahli waris lainnya, ternyata letak tanahnya berbeda baik desa maupun kecamatannya, sehingga menurut Notaris tersebut blokir tersebut patut untuk diabaikan;
- Bahwa selain bukti surat blokir tersebut, saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi (Penggugat) juga menegaskan dan memastikan bahwa lokasi tanah yang terdapat dalam surat blokir berbeda dengan lokasi tanah *a quo* milik ahli waris orang tua Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) dan Tergugat III serta ahli waris lainnya. Hal ini dapat dilihat dari kesaksian Sdr. Samuji, yang terdapat dalam halaman 28 putusan *a quo* yang berbunyi : “- bahwa tanah Tergugat IV Tengku Azhan Khan bukan terletak di bagian tanah Pontas Harahap”;
- Bahwa dikarenakan tidak ada alasan lain dalam menggagalkan surat pembatalan jual beli tersebut, akhirnya kemudian Sdr. Irfan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Medan;
- Bahwa oleh karenanya dengan fakta yang telah diuraikan tersebut *Judex Facti* Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum sehingga *Judex Facti* tidak cermat dan tidak tepat dalam menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, sehingga oleh karenanya sudah seharusnya Majelis Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk membatalkan putusan perkara *a quo*;





d. Bahwa sebagaimana alasan-alasan dan fakta hukum yang telah diuraikan tersebut di atas, jelas terlihat bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum sehingga *Judex Facti* tidak cermat dan tidak tepat dalam menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, sehingga oleh karenanya sudah seharusnya Majelis Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk membatalkan putusan perkara *a quo*;

Dalam Rekonvensi

1. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 55/Pdt.G/2014/PN.MDN, *Judex Facti* telah membuat pertimbangan hukum sebagaimana yang disebutkan dalam alinea 2, 3, dan 4 yang terdapat dalam halaman 48 putusan *a quo*;
2. Bahwa atas pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut di atas, *Judex Facti* Tingkat Banding telah salah dalam menerapkan hukum sehingga *Judex Facti* tidak cermat dan tidak tepat dalam menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, dengan alasan sebagai berikut:
  - a. Bahwa gugatan rekonvensinya Para Pemohon Kasasi (Penggugat I/Penggugat II dalam rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam konvensi) tidak pernah menyinggung masalah mengenai tanah;
  - b. Bahwa jika dikaji lebih dalam, Para Pemohon Kasasi (Penggugat I/Penggugat II dalam rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam konvensi) justru mempermasalahkan akibat dari perjanjian jual beli tanah *a quo* yang dibatalkan mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Para Pemohon Kasasi (Penggugat I/Penggugat II dalam rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam konvensi), dan jika dijumlahkan total kerugian yang dialami Para Pemohon Kasasi (Penggugat I/Penggugat II dalam rekonvensi/Tergugat I dan Tergugat II dalam konvensi) adalah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) untuk kerugian materil, dan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) untuk kerugian immateril, hal ini sebagaimana bukti T.IV.11-42 dan 2 (dua) orang saksi;
3. Bahwa sebagaimana alasan yang telah diuraikan tersebut di atas dalam rekonvensi ini, jelas terlihat bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum sehingga *Judex Facti* tidak cermat dan tidak tepat dalam menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, sehingga oleh karenanya sudah seharusnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk membatalkan putusan perkara *a quo*;

## III. Dalam Amar Putusan Pengadilan Negeri Medan & Putusan Pengadilan Tinggi Medan;

1. Bahwa dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 55/Pdt.G/2014/PN.MDN tertanggal 8 Desember 2014 dan amar Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 259/PDT/2015/PT.MDN tertanggal 29 Oktober 2015, disebutkan dan tertulis sebagai berikut:

3. Menyatakan bahwa Penggugat mempunyai hak prioritas (didahulukan) untuk membeli sebidang tanah seluas kurang lebih 37 hektar yang terletak di Pasar 1 Dusun 5 sampai Dusun 8 Tanjung Selamat Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sesuai dengan bukti hak, yakni: - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak ..... (dan seterusnya );

4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menerima Penggugat sebagai Pemegang Hak Prioritas untuk membeli tanah milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III seluas kurang lebih 37 hektar yang terletak di Pasar I Dusun 5 sampai Dusun 8 Desa Tanjung Selamat Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, sesuai dengan bukti hak, yakni: - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak ..... (dan seterusnya);

a. Bahwa menurut penjelasan Pasal 60 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989, menyebutkan bahwa Putusan adalah Keputusan Pengadilan atas perkara gugatan berdasarkan adanya suatu sengketa;

b. Bahwa putusan hakim atau yang lazim disebut dengan istilah putusan pengadilan adalah merupakan sesuatu yang sangat diinginkan oleh para pihak yang berperkara aguna menyelesaikan sengketa yang dihadapi, dengan putusan hakim akan mendapatkan kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi;

c. Bahwa dalam mengambil putusan, sebagaimana ketentuan Pasal 178 H.I.R, Pasal 189 R.Bg dan beberapa pasal yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Tentang Kekuasaan Kehakiman, maka Wajib bagi Hakim sebagai aparatur negara yang diberi tugas untuk itu, untuk selalu memegang teguh asas-asas yang telah digariskan oleh Undang-Undang, agar keputusan yang dibuat

Halaman 40 dari 45 hal. Put. Nomor 3753 K/Pdt/2016



tidak terdapat cacat hukum dan memenuhi nilai-nilai keadilan dan kepatutan, yakni:

- Memuat Dasar Alasan Yang Jelas Dan Rinci;

Bahwa menurut asas ini, putusan yang dijatuhkan oleh Hakim harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup, memuat dasar putusan serta menampilkan pasal-pasal dalam peraturan undang-undang tertentu yang berhubungan dengan perkara yang diputus, serta berdasarkan sumber hukum lainnya, baik berupa yurisprudensi, hukum kebiasaan atau hukum adat baik tertulis maupun tidak tertulis, sebagaimana yang ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 Pasal 25 ayat (1). Bahkan menurut Pasal 178 ayat (1) hakim mencukupkan segala alasan hukum yang tidak dikemukakan para pihak yang berperkara;

- Wajib Mengadili Seluruh Bagian Gugatan;

Bahwa menurut asas ini Hakim dalam setiap keputusannya harus secara menyeluruh memeriksa dan mengadili setiap segi tuntutan dan mengabaikan gugatan selebihnya. (Pasal 178 ayat (2) HIR dan Pasal 189 ayat (2) R.Bg dan Pasal 50 Rv.);

- d. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan undang-undang tersebut, maka sungguh putusan yang telah dijatuhkan *Judex Facti* telah sangat merugikan Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) dan seluruh ahli waris dari tanah *a quo*, karena dengan putusan tersebut membuat Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) dan seluruh ahli waris dari tanah *a quo* disandera sehingga tidak dapat menjual tanah *a quo* kepada pihak lain. Apalagi hingga kini dengan arogansinya putusan tersebut telah disebarluaskan ke berbagai pihak, sehingga mengakibatkan Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) dan seluruh ahli waris dari tanah *a quo* benar-benar tidak bisa berbuat apa-apa;
- e. Bahwa dalam putusan tersebut *Judex Facti* tidak jelas dan cukup dalam memuat dasar putusannya, dimana dalam salah satu amar putusannya, menyebutkan bahwa Menyatakan bahwa Penggugat mempunyai hak prioritas (didahulukan) untuk membeli sebidang tanah seluas kurang lebih 37 hektar yang terletak di Pasar 1 Dusun 5 sampai Dusun 8 Tanjung Selamat Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, sesuai dengan bukti hak, yakni: - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak



..... (dan seterusnya ); dan bahkan lebih dari itu Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menerima Penggugat sebagai Pemegang Hak Prioritas untuk membeli tanah milik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III seluas kurang lebih 37 hektar yang terletak di Pasar I Dusun 5 sampai Dusun 8 Desa Tanjung Selamat Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang, sesuai dengan bukti hak, yakni: - Akta Ganti Rugi dan Pelepasan Hak ..... (dan seterusnya);

- f. Sungguh putusan ini tidak jelas dan tidak adil, karena tidak disebutkan sampai kapan Penggugat (Termohon Kasasi) diberi Hak Prioritas (Didahulukan) untuk membeli tanah *a quo* tersebut. Jelas terlihat *Judex Factie* telah memenjarakan Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) dan seluruh ahli waris dari tanah *a quo* dalam keputusan, karena tidak dapat untuk menjual tanah *a quo* dalam waktu yang jelas;
- g. Bahwa ketidakjelasan putusan tersebut benar-benar dijadikan senjata bagi Termohon Kasasi (Penggugat) dengan cara menyebarluaskan putusan tersebut kemana-mana sehingga mengakibatkan Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) dan seluruh ahli waris dari tanah *a quo* tidak dapat menawarkannya kepada Pihak-Pihak yang berminat untuk membelinya;
- h. Bahkan hingga kini walaupun Termohon Kasasi (Penggugat) telah dianggap memiliki hak prioritas (didahulukan) untuk membeli tanah *a quo*, namun hingga kini tidak ada suatu itikad baiknya untuk menindaklanjuti pembelian tanah tersebut, malah sebaliknya menyebarluaskan putusan tersebut sehingga seolah-olah Termohon Kasasi (Penggugat) lah sekarang sebagai Pemilik yang sah atas tanah *a quo*, karena tidak ada yang berani membeli tanah tersebut dari Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) dan seluruh ahli waris dari tanah *a quo*;
- i. Bahwa sebagaimana fakta hukum tersebut jelas putusan tersebut tidak jelas dan tidak rinci, sehingga terlihat bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum sehingga *Judex Facti* tidak cermat dan tidak tepat dalam menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, sehingga oleh karenanya sudah seharusnya Majelis Mahkamah



Agung Republik Indonesia untuk membatalkan putusan perkara *a quo*;

2. Bahwa dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 55/Pdt.G/2014/PN.MDN tertanggal 8 Desember 2014 dan amar Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 259/PDT/2015/PT.MDN tertanggal 29 Oktober 2015, disebutkan dan tertulis sebagai berikut:

- Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Nomor 592.2/3954 tanggal 20 November 2000 atas nama Pontas Harahap;
  - a. Bahwa *Judex Facti* telah salah membuat amar putusan tersebut, karena berdasarkan bukti yang telah diajukan oleh Para Pemohon Kasasi (Tergugat I dan Tergugat II) sebagaimana bukti yang telah diajukannya dengan bukti T.I/T.II-12 maupun petitum yang diajukan Penggugat (Termohon Kasasi) dalam gugatannya adalah berbunyi:
    - Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah Nomor 592.2/3954 tanggal 20 November 2000 atas nama Pandapotan Harahap;
  - b. Bahwa sebagaimana fakta hukum tersebut, jelas terlihat bahwa *Judex Facti* Tingkat Banding salah dalam menerapkan hukum sehingga *Judex Facti* tidak cermat dan tidak tepat dalam menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut, sehingga oleh karenanya sudah seharusnya Majelis Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk membatalkan putusan perkara *a quo*;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa Penggugat Konvensi dapat membuktikan bahwa antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat I, II, III Konvensi telah terikat pada suatu perjanjian yang sah atas objek sengketa yaitu Perjanjian Jual Beli Tanah milik Alm. Pontas Harahap dan Almh. Sahroni Pane/orang tua Tergugat I, II, III Konvensi dengan Penggugat Konvensi dengan penyerahan Uang Pembayaran Tanda Berminat dengan Uang Tanda Berminat yang sudah diserahkan oleh Penggugat Konvensi dapat diterima oleh Tergugat I, II, III Konvensi sehingga Penggugat harus diberi hak prioritas untuk membeli objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan

Halaman 43 dari 45 hal. Put. Nomor 3753 K/Pdt/2016





kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi **PANDAPOTAN HARAHAHAP**,  
**dan kawan** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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;

**M E N G A D I L I :**

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi 1. **PANDAPOTAN HARAHAHAP** dan 2. **CHAIRUDDIN HARAHAHAP** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat I Konvensi juga Penggugat I Rekonvensi dan Tergugat II juga Penggugat II Rekonvensi/Pembanding I dan II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 30 Maret 2017 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M dan Maria Anna Samiyati, 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 Hakim Anggota tersebut dan Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M

ttd

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

Ketua Majelis,

ttd

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



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

Panitera Pengganti,  
ttd

Widia Irfani, S.H., M.H

**Biaya-biaya:**

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

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

**Dr. PRIM HARYADI, SH., MH.**  
NIP. 19630325 198803 1 001.