



PUTUSAN
Nomor 2592 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

HERMAN SIREGAR, bertempat tinggal di Komplek Raysa Minimalis Nomor 1-A, Kelurahan Sioldengan, Kecamatan Rantau Selatan, Kabupaten Labuhanbatu, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ahmad Rifai Hasibuan, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Jend. Ahmad Yani Nomor 169 Rantauprapat, Kabupaten Labuhanbatu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2016; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

L a w a n

DARMANSYAH, S.H.I., bertempat tinggal di Jalinsum Medan Banda Aceh, Lingkungan III, Kelurahan Bukit Kubu, Kecamatan Besitang, Kabupaten Langkat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Arifin Saleh, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Veteran Nomor 1 Kota Binjai, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Desember 2016; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Rantau Prapat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 24 Maret 2014 antara Penggugat dan Tergugat telah setuju dan sepakat untuk melakukan jual beli sebidang tanah berikut kebun milik Penggugat seluas \pm 7 Ha (lebih kurang tujuh hektar) yang terletak di Desa Bangai, Kecamatan Torgamba, Kabupaten Labuhanbatu Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Jalan Desa Teluk Rampa;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Boinah;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Abu Naem/R. Zulfikar Hsb;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatas dengan tanah Wahyu;
(selanjutnya cukup disebut objek sengketa);
- 2. Bahwa objek sengketa yang dijual-belikan tersebut terdiri atas:
 - Objek sengketa yang sudah ditanami tanaman pohon kelapa sawit seluas 5,4 Ha (lima koma empat hektar); dan
 - Objek sengketa berupa lahan kosong atau belum ditanami seluas 1,9 Ha (satu koma sembilan hektar);
- 3. Bahwa atas jual beli objek sengketa dimaksud, antara Penggugat dan Tergugat sepakat menetapkan harga per hektarnya sebagai berikut:
 - Untuk objek sengketa yang sudah ditanami tanaman pohon kelapa sawit harga per hektarnya ditetapkan seharga Rp107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah); dan
 - Untuk objek sengketa berupa lahan kosong atau belum ditanami harga per hektarnya ditetapkan seharga Rp53.000.000,00 (lima puluh tiga juta rupiah);Sehingga total keseluruhan harga objek sengketa tersebut berjumlah (5,4 Ha x Rp107.000.000,00) + (1,9 Ha x Rp53.000.000,00) = Rp678.500.000,00 (enam ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);
- 4. Bahwa atas kesepakatan jual beli tersebut selanjutnya antara Penggugat dan Tergugat melakukan pengikatan jual beli dengan cara Tergugat membayar sejumlah uang kepada Penggugat sebagai panjar pembelian sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang dibayarkan secara tunai oleh Tergugat kepada Penggugat dengan ketentuan dan syarat bahwa Tergugat diberi jangka waktu selama 2 (dua) bulan atau pada tanggal 24 Mei 2014 untuk melakukan pelunasan atas kekurangan pembayaran sebesar Rp378.500.000,00 (tiga ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah);
- 5. Bahwa akan tetapi sampai dengan batas waktu yang sudah diperjanjikan, ternyata Tergugat tidak memenuhi kewajibannya untuk melakukan pelunasan atas kekurangan pembayaran sebesar Rp378.500.000,00 (tiga ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) tersebut kepada Penggugat sehingga Penggugat harus menanggung kerugian;
- 6. Bahwa Penggugat telah bertitikad baik dan bermurah hati kepada Tergugat dengan memberikan tambahan waktu pembayaran selama 2 (dua) minggu agar Tergugat memenuhi kewajibannya melunasi kekurangan pembayaran tersebut, akan tetapi hal itu sama sekali tidak membuahkan

Halaman 2 dari 22 hal. Put. Nomor 2592 K/Pdt/2017

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)



hasil karena Tergugat tidak juga memenuhi kewajibannya melakukan pelunasan kekurangan pembayaran dimaksud;

7. Bahwa sehubungan dengan itikad baik dari Penggugat tersebut tidak ditanggapi baik oleh Tergugat dan Penggugat sangat membutuhkan uang dari pelunasan kekurangan pembayaran atas jual beli obyek sengketa tersebut guna menjalankan dan mengembangkan usaha Penggugat, karena itu akhirnya Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat melalui Pengadilan Negeri Rantau Prapat;

8. Bahwa karena Tergugat tidak memenuhi kewajibannya melakukan pelunasan atas kekurangan pembayaran sebesar Rp378.500.000,00 (tiga ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) tersebut, maka objek sengketa tersebut tetap dikuasai oleh Penggugat;

9. Bahwa oleh karena Tergugat dengan cara sengaja telah beritikad tidak baik untuk memenuhi kewajibannya melakukan pelunasan atas kekurangan pembayaran kepada Penggugat, maka berdasarkan fakta tersebut di atas secara demikian cukup terang dan nyata Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat;

10. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat, sehingga cukup beralasan hukum apabila Penggugat menuntut Tergugat agar memenuhi kewajibannya melunasi kekurangan pembayaran atas jual beli objek sengketa tersebut dan membayar kerugian-kerugian lain yang diderita dan ditanggung oleh Penggugat;

11. Bahwa sungguh pantas dan wajar di dalam gugatan *a quo* apabila Penggugat merubah harga jual beli objek sengketa dengan menaikkan harganya sebagaimana berikut:

- Untuk objek sengketa yang sudah ditanami tanaman pohon kelapa sawit yang semula harga per hektarnya sebesar Rp107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah), Penggugat merubahnya dengan menaikkan menjadi Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah); dan
- Untuk objek sengketa berupa lahan kosong atau belum ditanami yang semula harga per hektarnya sebesar Rp53.000.000,00 (lima puluh tiga juta rupiah), Penggugat merubahnya dengan menaikkan menjadi Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Sehingga total keseluruhan harga objek sengketa yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat adalah berjumlah sebesar $(5,4 \text{ Ha} \times \text{Rp}150.000.000,00) + (1,9 \text{ Ha} \times \text{Rp}100.000.000,00) = \text{Rp}1.000.000.000,00$



(satu miliar rupiah), yang setelah dipotong/dikurangi dengan panjar jual beli yang telah disetorkan Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 24 Maret 2014 sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sehingga menjadi sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);

12. Bahwa selain itu sungguh pantas dan wajar pula apabila Penggugat menuntut Tergugat untuk membayar denda kepada Penggugat sebesar 5% (lima persen) per bulan atas keterlambatan Tergugat melakukan pelunasan kekurangan pembayaran kepada Penggugat terhitung sejak bulan Mei 2014 sampai dengan gugatan *a quo* dimajukan pada Pengadilan Negeri Rantau Prapat atau selama 5 (lima) bulan, dengan rincian sebagai berikut:

$Rp700.000.000,00 \times 5\% = Rp35.000.000,00 \times 5 \text{ bulan} = Rp175.000.000,00$
(seratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Sehingga total keseluruhan kewajiban yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar $Rp700.000.000,00 + Rp175.000.000,00 = Rp875.000.000,00$ (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

13. Bahwa disamping kerugian tersebut di atas, Tergugat malahan telah melakukan perbuatan dengan sengaja menimbulkan kerugian lain pada Penggugat, karena faktanya Tergugat telah melakukan pengrusakan terhadap ± 33 (lebih kurang tiga puluh tiga) batang tanaman pohon sawit milik Penggugat dengan cara menebanginya sehingga musnah, padahal nyata Tergugat belum melunasi kekurangan pembayaran atas keseluruhan harga yang telah disepakati Penggugat dan Tergugat sebagaimana tersebut dalam posita pada point 3 di atas, dan antara Penggugat dan Tergugat sama sekali belum ada dilakukan peralihan hak dan atau penyerahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

14. Bahwa dengan demikian sungguh patut dan beralasan hukum apabila Penggugat menuntut Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat sebanyak ± 33 (tiga puluh tiga) pohon kelapa sawit yang telah dirusak oleh Tergugat tersebut yang ditaksir biaya bibit dan biaya perawatan per pokoknya sebesar Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah), sehingga total kerugian yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar:
 $Rp4.000.000,00 \times 33 \text{ batang pohon kelapa sawit} = Rp132.000.000,00$
(seratus tiga puluh dua juta rupiah) yang harus dibayarkan secara tunai, sekaligus dan seketika setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);



15. Bahwa oleh karena gugatan ini mengenai gugatan wanprestasi maka Penggugat menuntut uang paksa (*dwangsom*) terhadap Tergugat untuk membayarkannya setiap hari keterlambatan menjalankan isi putusan ini setelah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);

16. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang autentik, meyakinkan dan mempunyai kekuatan yang sempurna, mohon agar perkara ini diputus dengan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya perlawanan (*verzet*), banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua bukti-bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kekurangan pembayaran kepada Penggugat ditambah denda keterlambatan sebesar 5% per bulan selama 5 (lima) bulan sebesar Rp875.000.000,00 (delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat membayar kerugian Penggugat sebanyak \pm 33 (tiga puluh tiga) pohon kelapa sawit yang telah dirusak oleh Tergugat sebesar Rp132.000.000,00 (seratus tiga puluh dua juta rupiah) secara tunai, sekaligus dan seketika setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta walaupun ada perlawanan (*verzet*), banding maupun Kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari kepada Penggugat apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

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



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

1. Bahwa terhadap objek sengketa tersebut, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagai pembeli yang beriktikad baik setelah adanya kesepakatan, selanjutnya melakukan pembayaran panjar pembelian sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) pada tanggal 24 Maret 2014;

2. Bahwa biaya kekurangan yang harus dibayarkan Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi, akan dilakukan setelah pengukuran secara bersama untuk mengetahui kepastian jumlah keseluruhan luas kebun kelapa sawit milik Tergugat Rekonvensi, hal tersebut sebagaimana dituangkan dalam kwitansi yang dituliskan dengan luas areal \pm (lebih kurang) 7 ha, adapun harga kesepakatan yang telah disetujui per hektar sebagai berikut:

- Untuk objek sengketa yang telah ditanami kelapa sawit per hektar Rp107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah);
- Untuk objek sengketa berupa lahan kosong yang belum ditanami kelapa sawit harga per hektar Rp53.000.000,00 (lima puluh tiga juta rupiah);

harga per hektar telah pula diakui oleh Tergugat Rekonvensi dalam surat gugatnya;

3. Bahwa pada tanggal 24 Mei 2014 Penggugat Rekonvensi mendatangi Tergugat Rekonvensi, untuk melakukan pelunasan terhadap kekurangan pembayaran atau sisa dari panjar sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), tetapi Tergugat Rekonvensi tidak menerima jumlah kekurangan pembayaran yang harus dibayar Pengugat Rekonvensi terhadap objek sengketa. Adapun pembayaran yang harus dibayarkan Penggugat Rekonvensi terhadap tanah beserta kebun kelapa sawit seluas 4,5244 m² sebagai berikut:

- Harga per hektar tanah beserta tanaman kelapa sawit Rp107.000.000,00 (seratus tujuh juta rupiah);
- Panjar yang sudah dibayar pada tanggal 24 Maret 2014 sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Total yang harus dibayar $107.000.000,- \times 4.5244 \text{ m}^2 = \text{Rp}484.110.800$ (empat ratus delapan puluh empat juta seratus sepuluh ribu delapan ratus rupiah);
- Rp484.110.800 (empat ratus delapan puluh empat juta seratus sepuluh ribu delapan ratus rupiah) - Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) = Rp184.110.800,00 (seratus delapan puluh empat juta seratus sepuluh ribu delapan ratus rupiah);

- Maka kekurangan pembayaran yang harus dibayarkan Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi dan pembelian kebun kelapa sawit sebesar Rp184.110.800,00 (seratus delapan puluh empat juta seratus sepuluh ribu delapan ratus rupiah);

4. Bahwa dari hasil pengukuran areal kebun kelapa sawit milik Tergugat Rekonvensi sebenarnya seluas 4.5244 m², selanjutnya Tergugat Rekonvensi telah menunjukkan iktikad tidak baik, dengan mengingkari kesepakatan pengukuran dan pelunasan pembayaran dan kekurangan yang harus dibayarkan Penggugat Rekonvensi. Berdasarkan uraian dalil-dalil Penggugat Rekonvensi telah nyata Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan wanprestasi;

5. Bahwa dalam hal ini Penggugat Rekonvensi merasa sangat dirugikan dengan adanya gugatan Tergugat Rekonvensi, yaitu dengan menurunnya jumlah pendapatan Penggugat Rekonvensi, dikarenakan Penggugat Rekonvensi tidak dapat berkonsentrasi dalam menjalankan usaha/dagang. Adapun kerugian Penggugat Rekonvensi, sebagai berikut:

- Kerugian materiil:

Bahwa uang panjar tersebut adalah bagian dari modal usaha Penggugat Rekonvensi sebagai pedagang, jika uang tersebut digunakan sebagai modal usaha, maka terhitung tanggal 25 Mei 2014 sampai perkara ini berjalan lebih kurang 9 (sembilan) bulan, jelas dapat diperhitungkan Penggugat Rekonvensi akan memperoleh keuntungan dari uang sejumlah tersebut sebesar Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah), dengan rincian rata-rata Penggugat Rekonvensi melakukan jual beli mobil bekas, yang setiap bulannya dapat melakukan penjualan mobil minimal 3 (tiga) unit dengan keuntungan dari setiap mobil dirata-ratakan sebesar Rp10.000.000,00 ($10.000.000,00 \times 3 = \text{Rp}30.000.000,00$) sehingga total penghasilan setiap bulan bisa mencapai Rp30.000.000,00 dan $\text{Rp}30.000.000,00 \times 9$ (sembilan) bulan = Rp270.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh juta rupiah);

Tidak dapat memanfaatkan hasil kebun kelapa sawit dari objek sengketa, karena telah adanya kesepakatan perjanjian jual beli dengan memberikan sejumlah uang berupa panjar sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) pada tanggal 24 Maret 2014. Bahwa kerugian Penggugat Rekonvensi sebagai berikut:

Halaman 7 dari 22 hal. Put. Nomor 2592 K/Pdt/2017



- telah mengeluarkan biaya perawatan per hektar Rp1.500.000,00 (membabat menunas) x 4.5244 m² = Rp6.750.000,00 (enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

- membayar petugas Juru Ukur ketika dilakukan pengukuran sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);

- Immateriil;

Bahwa kerugian immateriil Penggugat Rekonvensi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Sehingga total keseluruhan kerugian Penggugat Rekonvensi sebesar Rp270.000.000,00 + Rp6.750.000,00 + Rp1.500.000,00 + Rp500.000.000,00 = Rp778.250.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

6. Bahwa Penggugat Rekonvensi dalam gugatan ini menuntut uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Rantau Prapat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan wanprestasi;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi hanya membayar biaya pelunasan pembayaran sebagaimana kesepakatan dengan ukuran yang telah diukur bersama seluas 4,5244 m² sebesar Rp484.110.800,00 (empat ratus delapan puluh empat juta seratus sepuluh ribu delapan ratus rupiah) dengan dikurangkan dari jumlah biaya panjar sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), sehingga kekurangan pembayaran yang harus dibayar Penggugat Rekonvensi sebesar Rp184.110.800,00 (seratus delapan puluh empat juta seratus sepuluh ribu delapan ratus rupiah);
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian Penggugat Rekonvensi berupa kerugian Materiil dan Immateriil sebesar Rp778.250.000,00 (tujuh ratus tujuh puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) setiap hari jika Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi lalai dalam melaksanakan putusan *a quo* setelah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam gugatan ini;

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Rantau Prapat telah memberikan Putusan Nomor 40/Pdt.G/2014/PN Rap., tanggal 22 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

I. Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

II. Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam konvensi untuk seluruhnya;

III. Untuk Adilnya:

- Menghukum Penggugat untuk mengembalikan uang panjar kepada Tergugat sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Menghukum Penggugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Tergugat sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap bulannya terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
- Menghukum Penggugat dan Tergugat untuk membayar ongkos perkara dengan besaran yang seimbang secara tanggung renteng sejumlah Rp820.000,00 (delapan ratus dua puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 106/PDT/2016/PT.MDN., tanggal 25 Agustus 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 22 Oktober 2015 Nomor 40/Pdt.G/2014/PN.Rap., yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

- Mengabulkan gugat Penggugat/Pembanding untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan berharga bukti-bukti yang diajukan Penggugat/Pembanding dalam perkara ini;

Halaman 9 dari 22 hal. Put. Nomor 2592 K/Pdt/2017

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

- Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar kekurangan pembayaran kepada Penggugat sejumlah Rp378.500.000,00 (tiga ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) ditambah denda keterlambatan sebesar 5% (lima persen) perbulan selama 5 (lima) bulan sebesar Rp94.625.000,00 (sembilan puluh empat juta enam ratus dua puluh lima ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat/Pembanding untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugat Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat pengadilan yang di dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 7 November 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 November 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 40/PDT.G/2014/PN Rap., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Rantau Prapat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 November 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 27 Desember 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat pada tanggal 9 Januari 2017;

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

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

Halaman 10 dari 22 hal. Put. Nomor 2592 K/Pdt/2017



1.

Judex Facti Pengadilan Tinggi Medan telah salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara perdata sebagaimana mestinya;

Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan Nomor 106/PDT/2016/PT.MDN., tanggal 25 Agustus 2016 pada pertimbangannya halaman 34 (tiga puluh empat) menyatakan: "Namun sebelum tiba hari pelunasan tersebut Tergugat/Terbanding meminta untuk melakukan pengukuran luas tanah objek jual beli tersebut yang dilakukan pada tanggal 22 Mei 2014 oleh juru ukur yang dibawa oleh Tergugat/Terbanding, dan seterusnya";

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan tidak menjelaskan dan menguraikan adanya pengukuran yang dilakukan oleh Termohon Kasasi yang tidak dihadiri langsung oleh Pemohon Kasasi, adapun alasan Pemohon Kasasi meminta kepada Termohon Kasasi/Penggugat Asal untuk dilakukan pengukuran ulang. Bahwa Pemohon Kasasi meyakini keraguan hasil pengukuran yang dilakukan oleh saksi M. Fadli Nasution, apalagi saat itu baik Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi tidak sama-sama menghadiri pengukuran yang dilakukan oleh saksi M. Fadli Nasution, sehingga permintaan Pemohon Kasasi untuk dilakukan pengukuran ulang di setujui oleh Termohon Kasasi dan kesepakatan untuk melakukan pengukuran ulang disepakati pada tanggal 22 Mei 2014, sehingga sangat beralasan menurut hukum pengukuran yang dilakukan pada tanggal 22 Mei 2014 adalah pengukuran yang sah (bukti T.2 gambar ukur), karena ketika pengukuran dilakukan oleh juru ukur Saipul yang menunjuk titik batas-batas tanah objek sengketa di lokasi objek sengketa adalah Termohon Kasasi dan saudara kandung Termohon Kasasi yang bernama Dirhamsyah serta dihadiri Pemohon Kasasi. Sehingga uraian pertimbangan dalam putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan tersebut tidak menurut hukum sebagaimana mestinya;

Bahwa *Judex Facti* melakukan pertimbangan tidak menurut hukum sebagaimana mestinya, karena tidak menguraikan secara menyeluruh pembuktian dari persidangan, hal ini telah kami uraikan dalam kesimpulan/Konklusi perkara *a quo*, mengenai saksi yang dihadirkan oleh Termohon Kasasi di persidangan sebagai petugas ukur yang bernama M. Fadli Nasution tidak bisa membuktikan saksi adalah pegawai honor pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Labuhanbatu, karena fakta persidangan tidak memperlihatkan bukti berupa Surat Keputusan tentang

Halaman 11 dari 22 hal. Put. Nomor 2592 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengangkatan sebagai pegawai honor. Bahwa tidak hanya ketidakmampuan memperlihatkan Surat keputusan pengangkatan sebagai pegawai honor, kehadiran saksi M. Fadli Nasution ternyata tidak bertanggung jawab sebagai petugas ukur, karena tidak ada mempunyai surat tugas yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Labuhanbatu sebagai petugas ukur yang diperintahkan untuk melakukan pengukuran terhadap objek sengketa, hal ini sejalan dengan keterangan saksi Dirhamsyah Hasibuan yang merupakan saudara kandung Termohon Kasasi, yang menerangkan kehadiran saksi M. Fadli Nasution untuk mengukur lahan yang menjadi objek sengketa adalah atas permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Labuhanbatu, tetapi tidak memperlihatkan bukti surat permohonan untuk dilakukan pengukuran terhadap objek sengketa ke Badan Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu di persidangan, yang keterangan berikutnya mengatakan hanya melalui telpon seluler. Bahwa bukti dari pengukuran yang dilakukan M. Fadli Nasution tidak pernah diperlihatkan kepada Pemohon Kasasi;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan tidak menguraikan fakta persidangan tersebut, sehingga sangat merugikan Pemohon Kasasi, padahal Pemohon Kasasi mempunyai i'tikad baik untuk melakukan pelunasan sesuai hasil ukuran 4.522 m² dengan menjumpai Pemohon Kasasi di rumah orang tua Termohon Kasasi pada tanggal 24 Mei 2014 tepatnya di Desa Bangai Kecamatan Torgamba Kabupaten Labuhanbatu Selatan (lihat Jawaban Tergugat pada tanggal 5 Februari 2015). Bahwa ketika bertemu dengan Termohon Kasasi, Termohon Kasasi tidak mengakui hasil pengukuran pada tanggal 22 Mei 2014 yang dilakukan juru ukur Saipul, selanjutnya pada tanggal jatuh tempo pelunasan tanggal 24 Mei 2014 Pemohon Kasasi bersama Hamdan Pohan dan Siman Manik menjumpai Termohon Kasasi dengan membawa uang untuk pelunasan, selanjutnya Termohon Kasasi tidak mau menerima pelunasan dan pada pertemuan tersebut disepakati untuk melakukan pengukuran ulang pada awal bulan Juni 2014 (lihat Keterangan saksi Siman Damanik dan Hamdan Pohan pada putusan Pengadilan Negeri Rantauprapat Nomor 40/Pdt.G/2014/PN-RAP), hingga gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi diperiksa di Pengadilan Negeri Rantauprapat tidak pernah dipenuhi oleh Termohon Kasasi untuk mengukur ulang. Bahwa perlu Pemohon Kasasi sampaikan akibat tidak adanya kepastian pengukuran yang disepakati kembali pada bulan Juni 2014, kemudian Pemohon Kasasi membuat laporan ke Polres

Halaman 12 dari 22 hal. Put. Nomor 2592 K/Pdt/2017

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

Labuhanbatu Nomor STPLP/18/VI/2014/SU/RES-LBH tertanggal 9 Juni 2014 (bukti.T.3). kemudian Termohon Kasasi mengajukan gugatan perkara *a quo*;

Sehingga sangat beralasan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan tidak menerapkan hukum sebagai mana mestinya;

Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Rantauprapat ketika di persidangan memperlihatkan 1 (satu) lembar Photocopy gambar ukur tanah yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Labuhanbatu pada tanggal 30 Oktober 2014, saksi membenarkan gambar tersebut hasil pengukuran yang dilakukan saksi M. Fadli Nasution, selanjutnya dipertanyakan keabsahan peta ukur tersebut, saksi mengatakan "tidak jadi ditindak lanjuti", kemudian saksi mengatakan "tidak tahu sertifikat tidak keluar, biasanya karena ada masalah" (keterangan saksi di persidangan), selanjutnya saksi juga mengatakan "tidak distempel karena belum ditandatangani" (lihat bukti P.10), saksi tidak mengetahui apa masalah tidak ditindak lanjuti permohonan sertifikat, selanjutnya saksi menerangkan, gambar ukur tersebut tidak bernomor dan tidak ditulis nama juru ukur dan tanda tangan serta tidak dibuat nama jiran tetangga/semipadan beserta tanda tangan yang semipadan dengan tanah tersebut. bahwa secara hukum pembuatan gambar ukur yang tidak memenuhi syarat pengukuran adalah tidak mempunyai kekuatan hukum pembuktian, karena gambar ukur tidak ada tercantum nomor surat BPN dan tidak dihadiri serta tidak ditandatangani oleh semipadan atau jiran batas tanah objek sengketa, sehingga sangat beralasan menurut hukum copy bukti P.9 dan bukti P.10 haruslah dikesampingkan;

Bahwa gambar ukur berdasarkan bukti P.10 yang menyebutkan tanggal 30 Oktober 2014, menambah pertanyaan yang lebih dalam, sebenarnya gambar ukur dilakukan pada tanggal 30 Oktober 2014 atau setelah panjar dilakukan yaitu pada tanggal 30 Maret 2014. Bahwa Pemohon Kasasi mengetahui adanya pengukuran terhadap tanah objek tanah jual beli sebanyak 2 (dua) kali yaitu pada tanggal 30 Maret 2014 dan tanggal 22 Mei 2014, mengenai adanya bukti yang diajukan Termohon Kasasi/Penggugat Asal berdasarkan gambar ukur pada tanggal 30 Oktober 2014 Pemohon Kasasi tidak mengetahui;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan dalam pertimbangannya, tidak memenuhi hukum acara, sebagaimana dalam memori Banding Termohon banding yang dimuat dalam putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan pada halaman 19 dari 45, telah diakui Termohon Kasasi

Halaman 13 dari 22 hal. Put. Nomor 2592 K/Pdt/2017

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)



sebagai berikut: “bahwa berdasarkan bukti P.9 dan bukti P.10 membuktikan bahwasanya memang benar lahan pembanding yang sudah diukur dan akan ditingkatkan haknya menjadi sertifikat adalah seluas 6 (enam) hektar dan jika digabung dengan lahan milik Pembanding berdasarkan bukti P.11 (copy Surat Keterangan Tanah Nomor 5933/3927/db/2014 tertanggal 2 Juli 2014 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Bangai, Kecamatan Torgamba, Kabupaten Labuhanbatu Selatan), maka luas keseluruhan lahan milik Pembanding tersebut memang benar 8 (delapan) hektar”. (Lihat memori banding Pembanding/Termohon kasasi pada halaman 7 (tujuh) garis penghubung (-) ke-3 (tiga);

Bahwa jika *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan teliti dan cermat dalam membuat pertimbangan hukum sesuai hukum acara perdata, maka sangat jelas apa yang diuraikan Termohon Kasasi diatas dalam mengajukan banding pada memori banding, sehingga sangat beralasan kenapa Pemohon kasasi meminta dilakukan pengukuran ulang karena pengukuran yang dilakukan M. Fadli Nasution tidak sesuai dan Pemohon Kasasi tidak ada diperlihatkan gambar dan luas ukurannya, sehingga disepakati kembali pengukuran pada tanggal 22 Mei 2014 dan telah pula dibuatkan dalam bentuk gambar ukur (bukti T.2) dengan hasil ukuran yang ditentukan titik batas dengan luas 4.5244 Hektar;

Bahwa adanya perbedaan pengukuran yang dilakukan saksi M. Fadli Nasution selaku orang yang dimintakan melakukan pengukuran tanah/kebun sawit milik Termohon Kasasi pada keterangannya hasilnya seluas 7 Hektar (lihat putusan Pengadilan Tinggi Medan halaman 38 (tiga puluh delapan), tetapi jika dilihat dan pengakuan Termohon kasasi dengan melihat gambar ukur bukti P.9 dan bukti P.10 yang telah dibenarkan Termohon kasasi pada halaman 19 putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan adalah seluas 6 Hektar. Bahwa hal yang meragukan terhadap adanya pengakuan atau benar yang diuraikan Termohon kasasi pada saat membuat pengajuan memori banding adanya bukti P.11 copy Surat Keterangan Tanah Nomor 5933/3927/db/2014 tertanggal 2 Juli 2014. Bahwa kekeliruan semakin terang melihat adanya bukti P.11 yang menerangkan tentang tanah milik Termohon Kasasi menjadi 8 Hektar, jika dilihat secara cermat dan teliti tentunya bukti P.11 tidaklah bisa dijadikan bukti dalam perkara *a quo*, karena melihat keluarnya surat keterangan tanah tersebut adalah pada tanggal 2 Juli 2014, padahal kesepakatan antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi mengenai jual beli kebun sawit sebagaimana bukti kwitansi adalah



pada tanggal 24 Maret 2014 dan pelunasan jatuh tempo pada tanggal 24 Mei 2014, maka sungguh tidak mempunyai korelasi bukti P.11 dengan pembuatan kwitansi dan tanggal jatuh tempo pembayaran pelunasan terhadap objek sengketa, maka disimpulkan pembuatan surat keterangan tanah milik Termohon Kasasi adalah setelah jatuh tempo pada tanggal 24 Mei 2014, berarti ketika Pemohon Kasasi melakukan pembayaran permulaan dengan kalimat panjar, ternyata tidak ada alas hak dan juga tidak ada ukuran secara akurat tentang berapa luas tanah milik Termohon Kasasi;

Bahwa suatu pertanyaan yang sangat mendasar bagi Pemohon Kasasi selaku pihak pembeli yang beritikad baik melakukan pembayaran permulaan dengan kalimat panjar yang cukup tinggi yaitu sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), padahal ukuran luas tanah/kebun kelapa sawit milik Termohon Kasasi belum ada hasil luas yang dituangkan dalam bentuk gambar atau surat keterangan tanah, karena jika melihat bukti P.11 yang diajukan Termohon kasasi keluarnya surat keterangan tanah dari Desa Bangai yaitu pada tanggal 2 Juli 2014;

Bahwa dalam pertimbangannya *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Medan telah keliru pada halaman 39 alenia terakhir yang menyatakan Tergugat/Terbanding harus membayar kekurangan atau sisa harga jual beli tanah sengketa kepada Penggugat/Tergugat sebesar Rp378.500.000,00 ditambah 5%...dst. bahwa pertimbangan tersebut tidak mempunyai dasar hukum, karena antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi masih terdapat perbedaan mengenai ukuran luas objek sengketa, sehingga sangat beralasan menurut hukum tidaklah dapat ditentukan berapa yang harus dibayarkan oleh Pemohon Kasasi sisa kekurangan dari luas tanah yang sebenarnya, begitu juga mengenai adanya denda sebesar 5% yang harus dibayar oleh Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi sangat bertentangan dengan hukum perdata, hal ini sejalan dengan Putusan MA Nomor Register: 597 K/SIP/1983 Tanggal 8 Mei 1984 Tuntutan Penggugat mengenai bunga 3% sebulan karena keterlambatan pembayaran harus ditolak karena dalam hal jual beli tidak ada persoalan bunga;

Bahwa sangat beralasan menurut hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan telah salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara perdata sebagaimana mestinya;

2.

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan telah salah dalam mengambil pertimbangan hukumnya tidak teliti serta mengenyampingkan fakta-fakta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yuridis yang secara jelas sangat mendukung kebenaran dalil-dalil Pemohon Kasasi pada saat memeriksa dan memutus perkara *a quo*, sehingga sangat merugikan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat asal/Penggugat dalam Rekonvensi;

Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan telah keliru dalam pertimbangan halaman 37 “bahwa tidak benar Pemohon Kasasi melakukan perubahan apa yang diperjanjikan antara Penggugat/Pembanding dengan Tergugat/Terbanding dan pengukuran ulang tanah objek jual beli secara sepihak”. Bahwa telah Pemohon Kasasi uraian diatas pengukuran ulang pada tanggal 22 Mei 2014 adalah pengukuran yang disepakati dan dihadiri oleh Termohon Kasasi, Saudara Kandung Termohon Kasasi yang bernama saksi Dirhamsyah Hasibuan, Pemohon Kasasi dan juru ukur Saipul;

Bahwa selanjutnya kembali *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan membuat pertimbangan yang keliru, dengan menyebutkan juru ukur yang dibawa Penggugat yang merupakan juru ukur tenaga Honorer Badan Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu Selatan. bahwa perlu kami tegaskan kembali juru ukur yang dimaksud *Judex Facti* adalah saksi yang bernama M. Fadli Nasution, saksi tersebut tidak dalam kapasitas sebagai juru ukur di Badan Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu Selatan untuk mengukur tanah objek jual beli, Karena ketika di persidangan saksi M. Fadli Nasution tidak mampu memperlihatkan bukti Surat Keputusan sebagai tenaga honorer di Badan Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu, serta tidak ada menyatakan menerima surat perintah dalam bentuk surat tugas dari Badan Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu;

Bahwa ketika pembuktian di persidangan Pengadilan Negeri Rantauprapat tidak ada juru ukur tenaga honorer dari Badan Pertanahan dari Kabupaten Labuhanbatu Selatan, sehingga menambah kekeliruan dalam pertimbangan putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan;

Bahwa adapun Standard Operating Procedure (SOP) pengukuran dan pemetaan kadastral pada Badan Pertanahan, sebagai berikut:

- Pengukuran bidang tanah dan penetapan batas yang akan laksanakan harus didasarkan pada Surat Tugas yang dibuat oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan;
- Dengan surat tugas tersebut, pengukuran yang laksanakan resmi dilakukan oleh Kantor Pertanahan;

Halaman 16 dari 22 hal. Put. Nomor 2592 K/Pdt/2017



- Surat Tugas tersebut harus diperlihatkan kepada pemohon, perangkat desa dan pihak lain yang terkait, dan selanjutnya diketahui oleh pemohon sebagai bukti bahwa pengukuran telah dilaksanakan;

Bahwa dengan tidak adanya saksi M. Fadli Nasution memperlihatkan surat tugas kepada para pihak penjual dan pembeli yaitu Pemohon Kasasi maupun orang yang mewakili Pemohon Kasasi ketika dilakukan pengukuran pada tanggal 30 Maret 2014, maka menambah keyakinan Pemohon Kasasi pengukuran yang dilakukan oleh M. Fadli Nasution dengan mengatakan ukuran tanah sengketa seluas 7 Hektar tidak dapat dijadikan dasar kebenaran dari ukuran tersebut, apalagi mengatas namakan hasil pengukuran Badan Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu, karena kehadiran M. Fadli Nasution karena tidak mempunyai Kekuatan Hukum Pembuktian dalam perkara *a quo*, karena bukan orang yang menerima surat tugas dari Badan Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu, hal ini telah dibenarkan oleh saksi Dirhamsyah di persidangan adalah atas permintaan melalui telpon seluler (handphone) kepada M. Fadli Nasution. Sehingga sangat beralasan putusan *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi Medan pada halaman 38 (tiga puluh delapan) terdapat kesalahan;

Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat Asal tidak ada melakukan perubahan sepihak isi perjanjian yang telah disepakati, perlu dipahami makna bukti surat berupa 1 (satu) lembar kuitansi merupakan panjar pembayaran terhadap tanah milik Termohon Kasasi, yang isinya menyebutkan seluas lebih kurang (\pm) 7 Hektar, sehingga tidak pastinya ukuran, karena kalimat tanda (\pm) dimaknai bisa lebih dan bisa kurang, sehingga setelah pembayaran panjar pada tanggal 24 Maret 2014, dilakukan pengukuran oleh Termohon Kasasi tanpa dihadiri Pemohon Kasasi dan hanya mewakili Pemohon Kasasi saksi Ridwan Lubis, yang pada keterangan di persidangan waktu pengukuran sudah mulai gelap dan diperhitungkan selesai sekira pukul 19.00 Wib, selanjutnya Pemohon Kasasi tidak ada diperlihatkan ukuran dan gambar hasil pengukuran yang dilakukan sehingga sangat beralasan menurut hukum, Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan salah dalam mengambil pertimbangan hukumnya pada saat memeriksa dan memutus perkara *a quo*, sehingga sangat merugikan Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat asal, sehingga haruslah dibatalkan;

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan dalam putusannya dalam pertimbangan tidak menguraikan fakta persidangan yang seharusnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguraikan fakta persidangan secara menyeluruh sehingga akan dapat dibuat pertimbangan hukum dari kebenaran dalil-dalil Pemohon Kasasi, karena fakta yuridis, dari keterangan dan alat bukti yang diajukan Pemohon Kasasi merupakan bersesuaian sehingga Pemohon Kasasi tidak melakukan wanprestasi, adapun uraian fakta yuridis pada persidangan Pengadilan Negeri Rantauprapat Nomor 40/Pdt.G/2014/PN-RAP, sebagai berikut:

- Bahwa Pemohon Kasasi dahulu Tergugat Asal melakukan kesepakatan jual beli terhadap tanah milik Termohon Kasasi/Penggugat Asal sebagaimana diuraikan dalam bukti T.1 berupa kuitansi panjar kebun kelapa sawit dengan pembayaran sebanyak Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), terhadap tanah seluas \pm 7 Hektar adapun pelunasan/pembayaran akan dibayar 2 (dua) bulan setelah tanggal pemanjaran jatuh tempo 24 Mei 2014;
- Bahwa setelah dilakukan pembayaran awal atau panjar sebagaimana tertulis pada kuitansi tersebut, selanjutnya dilakukan pengukuran yang berdasarkan keterangan Termohon Kasasi adalah dari juru ukur Badan Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu, sehingga pada tanggal 30 Maret 2014 dilakukan pengukuran oleh Termohon Kasasi dengan juru ukur M. Fadli Nasution dan Pemohon Kasasi diwakili Ridwan Lubis, pengukuran dilakukan sore hari hingga selesai pukul 19.00 WIB;
- Bahwa hasil pengukuran tidak pernah diperlihatkan di lapangan kepada saksi Ridwan Lubis bahkan kepada Pemohon Kasasi, sehingga ada keraguan Pemohon Kasasi terhadap petugas ukur tersebut apalagi hasil ukuran tidak diperlihatkan, kemudian Pemohon Kasasi menjumpai Termohon Kasasi, akhirnya usulan Pemohon Kasasi untuk dilakukan pengukuran ulang disepakati oleh Termohon Kasasi, hal ini dibenarkan adik Kandung Termohon Kasasi saksi Dirhamsyah, "adanya pengukuran dan masalah ukuran tidak sama karena sama-sama membawa tukang ukur" (Keterangan saksi pada persidangan tanggal 27 Agustus 2015);
- Bahwa pengukuran dilakukan yang kedua pada tanggal 22 Mei 2014 dengan dihadiri Pemohon Kasasi, Termohon Kasasi dan adik kandung Termohon Kasasi saksi Dirhamsyah dan sebagai juru ukur yang membawa adalah Pemohon Kasasi yaitu saksi Saipul (juru ukur yang memiliki kantor jasa pengukuran Mahes), ketika dilakukan pengukuran yang menunjukkan batas ukuran dengan tanah yang sempadan adalah Termohon Kasasi, sehingga sangat beralasan menurut hukum ukuran tanah objek jual beli yang dihadiri Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi

Halaman 18 dari 22 hal. Put. Nomor 2592 K/Pdt/2017



adalah sah dan mempunyai kekuatan pembuktian dalam perkara *a quo* (Bukti T.2);

- Bahwa terhadap hasil ukuran yang dilakukan secara bersama-sama pada tanggal 22 Mei 2014 dengan bukti T.2 peta ukuran luas tanah dengan skala 1:2000 terhadap areal kebun milik Darmansyah *ic*. Termohon Kasasi dengan luas 4.5244 m², selanjutnya hasil atau gambar ukur telah diperlihatkan kepada Termohon Kasasi;

- Bahwa sesuai perjanjian jatuh tempo pelunasan pembayaran sebagaimana tertulis pada kuitansi tanggal 24 Maret 2014, sehingga sebagai pembeli yang beritikad baik Pemohon Kasasi datang menjumpai Termohon Kasasi di Desa Bangai Kecamatan Torgamba Kabupaten Labuhanbatu Selatan dengan membawa uang untuk pelunasan, tetapi Termohon Kasasi tidak menerima hasil pengukuran dan tidak bersedia menerima kekurangan pelunasan terhadap tanah objek sengketa, kemudian dari hasil pertemuan tanggal 24 Mei 2014 tersebut disepakati untuk melakukan pengukuran ulang, karena adanya perbedaan ukuran yang dilakukan sebanyak 2 (dua) kali. Bahwa hasil pembicaraan yang disepakati direncanakan diawal bulan Juni 2014. Bahwa ketika memasuki awal bulan Juni 2014 Pemohon Kasasi tidak memperoleh kejelasan kapan dilakukan pengukuran dari Termohon Kasasi, kemudian karena Pemohon Kasasi merasa dirugikan, selanjutnya Pemohon Kasasi membuat Laporan Ke Polres Labuhanbatu pada tanggal 9 Juni 2014 dengan Terlapor Darmansyah, S.H.I (bukti T.3);

- Bahwa fakta persidangan juru ukur yang dihadirkan Termohon Kasasi tidak dapat memperlihatkan bukti sebagai Tenaga Honorer di Badan Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu, selanjutnya ketika melakukan pengukuran tidak ada membawa surat tugas selaku juru ukur dari Badan Pertanahan Kabupaten Labuhanbatu;

- Bahwa Pemohon Kasasi beritikad baik dengan tetap mengakui adanya hubungan hukum mengenai kesepakatan jual beli kebun kelapa sawit milik Termohon Kasasi, karena dalam perkara *a quo*, Pemohon Kasasi selaku Tergugat Asal dalam jawaban juga mengajukan gugat Rekonvensi dan dalam uraiannya Pemohon Kasasi/Penggugat dalam Rekonvensi pada posita dan petitum membenarkan kuitansi tanggal 24 Maret 2014 dan bermohon pada posita ukuran yang dilakukan pada tanggal 22 Mei 2014 adalah ukuran yang dilakukan secara bersama-sama dengan Termohon Kasasi/Tergugat dalam Rekonvensi, selanjutnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Kasasi/Penggugat dalam Rekonvensi dalam petitum bersedia membayar sebagaimana kekurangan dari panjar yang telah diserahkan berdasarkan bukti T.2:

Putusan MA Nomor Register 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, Pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum;

Bahwa uraian di atas merupakan fakta yuridis dari keterangan saksi dan bukti yang diperlihatkan di persidangan pada Pengadilan Negeri Rantau Prapat, sehingga sangat beralasan menurut hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Medan telah keliru sangat tidak seksama dan tidak teliti serta mengenyampingkan fakta-fakta yuridis yang secara jelas sangat mendukung kebenaran dalil-dalil Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa kesepakatan jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah sah karena telah memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata *juncto* Pasal 1338 KUH Perdata;
- Bahwa atas kesepakatan tersebut Penggugat telah menerima pembayaran uang panjar dari Tergugat sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan Tergugat berjanji akan melunasi sisa kekurangannya dalam waktu 2 (dua) bulan tetapi sampai batas waktu yang diperjanjikan Tergugat tidak memenuhi janjinya oleh karenanya Tergugat telah wanprestasi sehingga dihukum untuk membayar kekurangan harga tanah yang telah disepakati sejumlah Rp378.500.000,00 (tiga ratus tujuh puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) ditambah dengan denda keterlambatan sebesar 5% (lima persen) perbulan selama 5 (lima) bulan kepada Penggugat Konvensi;

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 kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi HERMAN SIREGAR tersebut harus ditolak;

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

Halaman 20 dari 22 hal. Put. Nomor 2592 K/Pdt/2017

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

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;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HERMAN SIREGAR** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Terbanding 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 Selasa, tanggal 21 November 2017 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., 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 Frieske Purnama Pohan, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

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

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

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

Panitera Pengganti,

ttd./Frieske Purnama Pohan, S.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

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

Halaman 21 dari 22 hal. Put. Nomor 2592 K/Pdt/2017



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

Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 22 dari 22 hal. Put. Nomor 2592 K/Pdt/2017

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)

Halaman 22