



P U T U S A N

Nomor 1173 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

H. SANUSI DAENG MAGUNA, bertempat tinggal di Jalan Cendana,
Kelurahan Jaya Mukti, Kota Dumai;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

m e l a w a n

1. **AZHARI LUBIS**, bertempat tinggal di Jalan Raya Bukit Timah,
KM. 22, RT.10, Kelurahan Bukit Timah, Kecamatan Sungai
Sembilan, Kota Dumai;

2. **H. JUNAIDI**, bertempat tinggal di Jalan Teratai, RT. 06, Kelurahan
Dumai Kota;

keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Pendi Lubis, SH.,
Advokat, beralamat di Jalan Kelakap Tujuh Nomor 25 Dumai, Riau,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Januari 2012;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah yang terletak di Bukit Timah, Km. 22,
Kelurahan Bangsal Aceh, Kecamatan Sungai Sembilan, sebanyak 4 Ha. Bukti
kepemilikan yaitu berupa AJB Nomor 278/AJB/1978, berbatas dengan:

- Sebelah Utara dengan jalan raya 170 m;
- Sebelah Timur dengan tanah Junaidi 250 m;
- Sebelah Selatan dengan hutan bebas 170 m;
- Sebelah Barat dengan tanah Hasan 250 m;

Oleh karena kepemilikan atas tanah Penggugat diterbitkan oleh pemerintah yang
berwenang untuk itu, maka sangat beralasan hukum jika Penggugat menyatakan sebagai

Hal.1 dari 14 hal. Put. No.1173 K/Pdt/2013



pemilik yang sah atas tanah tersebut. Maka surat tanah berupa AJB milik Penggugat itu telah diborohkan di BRI Dumai, sebagai jaminan pinjaman kredit sejak terbitnya AJB tahun itu, sampai tahun 2003 baru bisa ditebus oleh Penggugat dari BRI Dumai. Selanjutnya, adapula yang perlu dijelaskan oleh Penggugat mengenai asal mulanya tanah tersebut yaitu: H. Junaidi membeli tanah itu dari Anugrah Doli, tanpa surat selain izin terbang saja sebanyak 8 Ha, harga beli seluruhnya Rp800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah). Kemudian surat izin terbang itu ditingkatkan menjadi AJB karena mau dijadikan jaminan, pinjaman modal kredit di BRI Dumai ini. Adapun tanah 8 Ha itu dijadikan dua nama yaitu:

- a Junaidi: 4 Ha = Rp400.000,00
- b Sanusi Daeng Maguna: 4 Ha = Rp400.000,00

Nama kami berdua masing-masing langsung transaksi jual beli disebut kepada Anugrah Doli di Surat AJB. Dengan catatan tanah 4 Ha = Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) yang nama di AJB Sanusi Daeng Maguna adalah dibayar kepada Junaidi. Jadi harga tanah 4 Ha = Rp400.000,00 sudah lunas dibayar oleh Penggugat tanpa cicil kepada Junaidi waktu itu;

Pada tahun 1999 Tergugat I Lubis datang menemui Penggugat berunding mau membeli tanah tersebut. Penggugat menjelaskan bahwa surat AJB tanah tersebut masih terboroh di BRI Dumai;

Sekira tahun 2000 Penggugat baru mengetahui, tanah tersebut telah diserobot oleh Tergugat I, bahwa dengan alasan Tergugat I telah membeli kepada Tergugat II namun tanpa surat yang sah seluas \pm 2 Ha. Lahan seluas \pm 2 Ha tersebut diolah Tergugat I dengan menanam sawit tanpa izin Penggugat;

Bahwa Penggugat sewaktu mengetahui diserobot tanah tersebut hanya selalu tetap bersabar dan beritikad baik kepada kedua Tergugat. Hanya setelah ditebus di BRI Dumai yaitu pada tahun 2003, Penggugat berusaha mencari jalan penyelesaian damai dan kekeluargaan kepada pihak Tergugat. Tapi selama Penggugat mengajak damai, Tergugat tidak pernah ada beritikad baik kepada Penggugat. Bahkan akhir-akhirnya Tergugat seakan-akan menentang Penggugat, oleh karena itu sampai dengan saat ini tidak ada solusi yang diperoleh untuk hal tersebut, maka dengan terpaksa Penggugat membuat gugatan ini;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan tindakan sewenang-wenang dan melawan hukum. Karena bersekongkol mengadakan jual beli atas tanah milik Penggugat \pm 2 Ha tanpa surat yang sah;



Pihak Tergugat I tidak mengindahkan tindakannya telah melawan hukum terus saja mengolah tanah tersebut, menanam sawit hingga panen. Selama Tergugat menguasai tanah/lahan tersebut jelas merugikan Penggugat. Karena Penggugat tidak bisa mengolah dan menjual tanah tersebut;

Bahwa adapun kerugian yang diderita Penggugat merupakan kerugian materi dan moril. Bahwa tindakan sewenang-wenang Tergugat itu telah berani membeli tanah milik Penggugat kepada Tergugat II tanpa surat yang sah. Walaupun Tergugat I telah diberitahukan mengenai surat AJB Penggugat tersebut masih terboroh di BRI Dumai;

Tergugat jelas berdasarkan hukum untuk dinyatakan perbuatan melawan hukum. Bahwa telah jelas kepemilikan tanah Penggugat didasarkan pada bukti yang sah yakni berdasarkan surat AJB Nomor 278/AJB/1978 diketahui oleh Camat Dumai. Maka adalah wajar secara hukum jika Tergugat I dihukum untuk mengembalikan tanah/lahan tersebut kepada Penggugat sekaligus dan seketika;

Bahwa terhadap perbuatan Tergugat II yang telah menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat I, jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. Sehingga wajar untuk dinyatakan jual beli tersebut batal demi hukum berikut akibat hukum yang ditimbulkannya;

Bahwa oleh karena penguasaan tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I dilakukan secara tanpa hak dan dengan melawan hukum, maka sepatutnya dan menurut hukum semua surat bukti Tergugat dinyatakan tidak sah dan tidak berharga;

Bahwa Penggugat sangat khawatir tindakan dan perbuatan Tergugat I, apabila gugatan Penggugat nantinya dikabulkan, lalai melaksanakan isi keputusan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka wajar secara hukum Tergugat I dan Tergugat II membayar sebanyak Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari;

Bahwa, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Dumai untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primer:

- 1 Mengabulkan gugatan untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah perkara, serta menyatakan tanah tersebut bebas dari penguasaan pihak manapun;
- 3 Menyatakan sah dan berharga surat bukti yaitu AJB atas tanah yang diketahui oleh Camat Dumai Nomor 278/AJB/1978 tanggal 21 November 1978;

Hal.3 dari 14 hal. Put. No.1173 K/Pdt/2013



- 4 Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah melawan hukum;
- 5 Menyatakan jual beli tanah Tergugat I kepada Tergugat II sepanjang menyangkut tanah milik Penggugat batal demi hukum berikut akibat hukum yang ditimbulkannya;
- 6 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap objek sengketa;
- 7 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsider:

Bila Majelis Hakim berkehendak lain, maka dimohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

- 1 Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak secara tegas segala dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali terhadap apa yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat;

Gugatan kabur (*Obscur Libel*)

- 2 Bahwa apa yang dikemukakan Tergugat adalah tidak benar supaya Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil Penggugat, maka dengan ini Para Tergugat perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya terjadi;

Bahwa Penggugat membeli tanah adalah dari Tergugat II, bukanlah secara bersama-sama membeli tanah dari Anugerah Doli, seperti yang dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya. Bahwa Penggugat membeli tanah dengan cara mencicil tetapi sampai sekarang belum lunas, akhirnya Tergugat II menjual tanah kepada Tergugat I seluas $85 \times 250 \text{ M} = 21.250 \text{ M}^2$ di sebelah Timur tanah Penggugat;

- 3 Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat II, Penggugat mengurus surat tanahnya seluas $170 \times 250 \text{ M} = 42.500 \text{ M}^2$ dan Tergugat II tidak pernah menandatangani surat tanah Penggugat, yang seharusnya Penggugat II lah si Penjual di dalam surat tanah Penggugat bukanlah Anugerah Doli. Oleh karena Tergugat II membeli tanah dari Anugerah Doli seluas 4 bidang = 8 hektar (80.000 M^2) seharga Rp750.000,00 dan sejak Tergugat II membeli tanah tersebut tidak pernah bersempadan dengan tanah Hasan dan tidak pernah menandatangani sebagai sempadan tanah Tergugat II;



- 4 Bahwa pada tanggal 04 September 1999 Surat Akta Jual Beli atas nama Tergugat II hilang dari rumahnya sendiri dan Tergugat II melaporkan laporan kehilangan ke Kantor Polisi pada tanggal 26 Oktober 1999 Nomor Pol. 1370-LKB/X/1999;
- 5 Bahwa Tergugat I mendatangi Penggugat hendak membeli tanah Penggugat untuk menggabungkan tanahnya yang dibeli dari Tergugat II menjadi $170 \times 250 \text{ M} = 42.500 \text{ M}^2$ bukan untuk mengganti rugi atau membayar lagi tanah yang dibeli dari Tergugat II kepada Penggugat;
- 6 Bahwa sejak Tergugat I membeli tanah dari Tergugat II langsung dikelola dan ditanami sawit dan tidak pernah ada gangguan, sampai sekarang sudah menghasilkan. Bahwa Penggugat sangat keliru dan tidak beralasan menerima ganti rugi dari tanaman sawit Tergugat I. Maksud dan tujuan kedatangan Tergugat I kepada Penggugat bukan untuk mengganti rugi tanah dan tanaman yang ditanami Tergugat I, melainkan untuk membeli tanah Penggugat seluas 21.250 M^2 dan sangat tidak mungkin Tergugat I mengganti rugi tanah dan tanamannya sendiri kepada Penggugat kalau Penggugat mengganti rugi tanaman sawit Tergugat I adalah sangat wajar oleh karena tanaman dilindungi oleh undang-undang;
- 7 Bahwa Penggugat tidak sepatasnya atau tidak patut menggugat Tergugat I dan Tergugat II dan melaporkannya ke Kepolisian. Oleh karena gagalny realisasi ganti rugi tanah Penggugat. Dengan fakta nyata Penggugat telah menjual tanahnya kepada Lasimin seluas $85 \times 250 \text{ M}^2$ seharga Rp68.000.000,00 (enam puluh delapan juta rupiah) yaitu pada tanggal 18 Mei 2011;

DALAM REKONVENSI:

- 1 Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi akan mengajukan balas terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi;
- 2 Bahwa seluruh dalil-dalil yang dikemukakan dalam bagian konvensi mohon dipandang dan termasuk dalam dalil gugatan rekonvensi ini;

Hal.5 dari 14 hal. Put. No.1173 K/Pdt/2013



- 3 Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan merugikan Penggugat Rekonvensi dengan cara melaporkan ke Polisi dan menggugat di Pengadilan dengan tindakan tidak berdasarkan hukum;
- 4 Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berhak menuntut kerugian materil dan immateril sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- 5 Bahwa agar tuntutan Penggugat Rekonvensi tidak menjadi *illusoir* kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka beralasan bahwa Tergugat Rekonvensi akan mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan harta karena itu Penggugat Rekonvensi memohon agar Pengadilan Negeri Dumai, Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan meletakkan terlebih dahulu sita jaminan terhadap harta milik Tergugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Dumai supaya memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi;
- 3 Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi adalah perbuatan melawan hukum;
- 4 Menyatakan Tergugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus juta rupiah);
- 5 Menghukum Tergugat Rekonvensi, Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa, terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Dumai telah memberikan putusan Nomor 01/Pdt.G/2012/PN.Dum tanggal 23 Mei 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok perkara:

Dalam Konvensi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3 Menyatakan luas tanah 21.250 M² yang dijual Tergugat II kepada Tergugat I adalah sebahagian dari luas tanah 42.500 M² sesuai Akta Jual Beli Tanah Nomor: 278/AJB/1978 tanggal 21 November 1978 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Dumai adalah milik Penggugat;
- 4 Memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan obyek tanah luas 21.250 M² demi hukum undang-undang kepada Penggugat selaku pemilik yang sah;
- 5 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per-hari apabila lalai untuk mematuhi isi putusan, dihitung sejak putusan perkara berkekuatan hukum tetap dan pasti (*inkrach gewijsde*);
- 6 Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya dalam perkara *a quo* sebesar Rp1.384.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan putusan Nomor 71/Pdt/2012/PTR., tanggal 7 Desember 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Dumai tanggal 23 Mei 2012 Nomor: 01/Pdt.G/2012/PN.DUM, yang dimohonkan banding dan

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat/Pembanding untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

Hal.7 dari 14 hal. Put. No.1173 K/Pdt/2013

Disclaimer

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



- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi/ Pembanding untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat pertama sebesar Rp1.384.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh empat ribu rupiah) dan dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 12 Februari 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Februari 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 01/Pdt.G/2012/PN.DUM., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Dumai, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 Februari 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 1 Maret 2013;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dumai pada tanggal 11 Maret 2013;

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

ALASAN-ALASAN KASASI

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

- 1 Bahwa konstruksi hukum Pengadilan Tinggi Pekanbaru kurang sepenuhnya memberikan putusan di dalam mengupas pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Dumai sehingga diharapkan Mahkamah Agung Republik Indonesia dapat mengadili sendiri;
- 2 Bahwa apa yang dikemukakan dalam pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Riau sama sekali tidak mengupas secara cermat



pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Dumai, yang termuat mulai dari halaman 3 s/d halaman 14 merupakan rangkaian konstruksi hukum yang tidak berupaya memahami secara menyeluruh dan atau mengenyampingkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya;

- 3 Bahwa Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat berpendapat, di dalam pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Dumai, tanpa adanya kesalahan dari konstruksi hukum gugatan Penggugat dan telah mengungkapkan fakta-fakta hukum di persidangan, sehingga pertimbangan hukumnya memenuhi rasa keadilan dan Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat pada kesempatan ini sangat berharap kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk dapat memahami dan atau sependapat dengan isi putusan Pengadilan Negeri Dumai dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru, sehingga dapat secara langsung membaca berkas perkara ini, yakni baik itu gugatan, jawaban, replik maupun duplik dan bukti-bukti guna untuk mendapatkan fakta-fakta hukum yang sebenarnya;
- 4 Bahwa selanjutnya sekali lagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak melihat, membaca, dan atau mempertimbangkan fakta hukum yang sesungguhnya, sebab dari data dan fakta yang ada Para Termohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat merupakan pihak yang tidak lagi memiliki hak atas objek perkara;
- 5 Bahwa sebab yang dijadikan dasar gugatan perdata tersebut adalah Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat adalah pemilik tanah seluas 4 Ha berdasarkan Surat Akta Jual Beli Nomor: 278/AJB/1978 yang terletak di Bukit Timah Kelurahan Bangsal Aceh Kecamatan Sungai Sembilan Kota Dumai yang telah dibayar tunai sebesar Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah);
- 6 Bahwa oleh karenanya di dalam pertimbangan hukum, Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada halaman 8 alinea 3 yang menyatakan Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama merupakan pertimbangan yang keliru sebab dengan Bukti P2 dan keterangan saksi Abbas dan Rapung secara fakta hukum telah terjadi jual beli tanah dan atau telah terjadi peralihan hak secara sah dan terbukti Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat adalah pemilik sah atas tanah perkara;
- 7 Bahwa selanjutnya untuk dapat dipahami dan dicermati, bahwa benar pada awalnya telah terjadi jual beli tanah seluas 8 Ha antara Termohon Kasasi II/

Hal.9 dari 14 hal. Put. No.1173 K/Pdt/2013



Pembanding II/Tergugat II dengan Anugrah Doli, namun jual beli tersebut tidak disertai dengan balik nama surat dan atau dengan bukti kepemilikan surat;

Bahwa pada tanggal 21 November 1978 Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat membeli tanah dari Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II seluas 4 Ha dan untuk mengesahkan jual beli tersebut Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat meminta kepada Termohon Kasasi II/ Pembanding II/Tergugat II untuk dibuatkan surat jual belinya, dan perlu dipahami ketika Jual Beli terjadi Termohon Kasasi II/ Pembanding II/ Tergugat II hanya memiliki dan atau memegang Surat Tebas Tebang atas nama Anugrah Doli sehingga memenuhi permintaan Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat, Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II mengurus dan atau membuat Akta Jual Beli Nomor: 278/AJB/1978 tanggal 21 November 1978, dimana di dalam AJB tersebut tercantum Jual Beli dari Anugrah Doli kepada H.Sanusi Daeng Maguna dan proses ini terjadi disebabkan Termohon Kasasi II/ Pembanding II/Tergugat II belum melakukan pengurusan surat atas Jual Belinya dengan Anugrah Doli sehingga bukti proses Jual Beli antara Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat dengan Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II adalah kwitansi pembayaran uang jual beli saja oleh karenanya dengan fakta yang demikian tidak mungkin Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II dapat menandatangani Akta Jual Beli karena surat yang Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II miliki saat itu masih atas nama Anugrah Doli;

8 Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada halaman 11 alinea 2 yang menyatakan Akta Jual Beli tanggal 21 November 1978 Nomor 278/AJB/1978 (bukti.P2) antara Anugrah Doli dengan Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum karena sarat dengan rekayasa adalah suatu pertimbangan yang tidak sesuai dengan fakta hukum yang sebenarnya dan keliru sebab tidak terjadinya Akta Jual Beli antara Pemohon Kasasi/Terbanding/ Penggugat dengan Termohon Kasasi II/Pembanding II/ Terbanding II disebabkan Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II setelah melakukan jual beli dengan Anugrah Doli tidak membuat Akta Jual Beli diantara mereka dan hanya memegang surat atas nama Anugrah Doli sehingga ketika terjadi jual beli Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II kepada Pemohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat maka untuk proses Surat, Akta Jual Beli menjadi Anugrah Doli kepada Sanusi Daeng Maguna namun hasil pembayaran Jual Beli tetap diterima oleh Termohon Kasasi II/ Pembanding II/Tergugat II oleh



karenanya tidak benar Akta Jual Beli Nomor 278/AJB/1978 tidak sah dan sarat rekayasa;

- 9 Bahwa dapat Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat jelaskan, tidak benar masih terdapat kekurangan pembayaran atas jual beli tanah antara Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dengan Termohon Kasasi II/ Pembanding II/ Tergugat II sebagaimana pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Pekanbaru halaman 8 alinea 4 sampai dengan halaman 9, sebab berdasarkan fakta hukumnya tanah tersebut telah sah menjadi milik Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat dengan telah dibayarkan tanpa cicilan kepada Termohon Kasasi sebesar Rp400.000,00 (empat ratus ribu rupiah) untuk tanah seluas 4 Ha yang dibuatkan bukti peralihan haknya oleh Termohon Kasasi berupa Akta Jual Beli Nomor 278/AJB/1978 antara Anugrah Doli dengan Sanusi Daeng Maguna (Pemohon Kasasi), sebagaimana yang tercantum di dalam gugatan Pemohon Kasasi;

Bahwa oleh karenanya tindakan dan atau perbuatan Termohon Kasasi II/ Pembanding II/Tergugat II yang menjual tanah milik Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat kepada Termohon Kasasi I Pembanding I/Tergugat I terbukti merupakan perbuatan melawan hukum;

- 10 Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada halaman 11 alinea 2 dan halaman 12 alinea 2 yang menyatakan Akta Jual Beli Nomor 278/AJB/1978 (bukti P2) tidak sah dan menyatakan objek sengketa sah milik Termohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II serta menyatakan Jual Beli Termohon Kasasi I/Pembanding I/Tergugat I dengan Termohon Kasasi II/ Pembanding II/Tergugat II sah menurut hukum merupakan pertimbangan hukum yang sangat keliru dan sangat bertentangan dengan fakta hukum dan atau bukti hukum yang sebenarnya sebab jika dicermati dari fakta hukum yang ada terutama dari bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat/Para Termohon Kasasi sebagaimana tercantum di dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 17 alinea 2 sampai dengan halaman 18 tidak ada satu buktipun yang mendukung kepemilikan Termohon Kasasi atas tanah terperkara;

Bahwa oleh karenanya Pemohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama pada halaman 26 alinea 4 sampai dengan halaman 27 alinea 5 yang diantaranya menyebutkan bukti P.2 merupakan Akta Otentik (vide Pasal 285 RBg) dan kesepakatan jual beli antara Anugrah Doli dengan Sanusi Daeng Maguna telah terjadi berdasarkan Pasal 1458 KUHPperdata;

Hal.11 dari 14 hal. Put. No.1173 K/Pdt/2013



Bahwa dan menurut keterangan saksi Abbas M dan Rapung tanah tersebut telah dijadikan Kilang Papan dan ditanami pohon sawit serta ditanami dengan nenas oleh Pemohon Kasasi;

Bahwa hasil pemeriksaan setempat diperoleh fakta tanah milik Pemohon Kasasi berawal dari tanah Anugrah Doli sehingga Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama berkesimpulan tanah sengketa adalah sah milik Sanusi Daeng Maguna (Pemohon Kasasi);

11 Bahwa Memori Kasasi yang Pemohon Kasasi/Terbanding/Penggugat ajukan didasari atas dalil-dalil yang jelas sehingga alasan-alasan yang disampaikan di dalam pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dumai di dalam perkara Nomor 01/Pdt.G/2011/PN.DUM tanggal 23 Mei 2011 didasari oleh suatu pertimbangan hukum yang benar;

PERTIMBANGAN HUKUM

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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa mengenai utang pembelian tanah Sanusi Daeng Maguna *i.c* Pengugat kepada Junaidi (ex. Pemilik tanah *c.q* Tergugat II) adalah perbuatan hukum yang berbeda dengan jual beli tanah, karena perjanjian pokoknya adalah jual beli, sedangkan utang piutangnya adalah perjanjian pelengkap (*accessoir*) sehingga ketika salah satu pihaknya melakukan wanprestasi atau cidera janji, maka hal itu tidak serta merta pihak yang dirugikan bisamengalihkan objek jual belinya tersebut kepada pihak lain;
- Bahwa karena hak milik atas tanah objek perkara telah beralih kepada Sanusi Daeng Maguna *i.c* Pengugat Konvensi sesuai Akta Jual Beli Nomor 278/AJB/1978, maka Junaidi *i.c* Tergugat I;
- Bahwa karena Azhari Lubis *i.c* Tergugat I membeli tanah objek perkara dari orang yang tidak berhak maka dengan sendirinya jual beli yang telah dilakukannya dengan Junaidi *i.c* Tergugat II tersebut, menjadi batal demi hukum;
- Oleh karena itu dikabulkannya gugatan *a quo* oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri) dipandang tepat;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi H. SANUSI DAENG MAGUNA dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 71/Pdt/2012/PTR, tanggal 7 Desember 2012 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Dumai Nomor 01/Pdt.G/2012/PN.Dum tanggal 23 Mei 2012 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi H. SANUSI DAENG MAGUNA tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 71/Pdt/2012/ PTR, tanggal 7 Desember 2012 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Dumai Nomor 01/Pdt.G/2012/PN.Dum tanggal 23 Mei 2012;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- 3 Menyatakan luas tanah 21.250 M² yang dijual Tergugat II kepada Tergugat I adalah sebahagian dari luas tanah 42.500 M² sesuai Akta Jual Beli Tanah Nomor: 278/AJB/1978 tanggal 21 November 1978 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Kecamatan Dumai adalah milik Penggugat;

Hal.13 dari 14 hal. Put. No.1173 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan obyek tanah luas 21.250 M² demi hukum undang-undang kepada Penggugat selaku pemilik yang sah;
- 5 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per-hari apabila lalai untuk mematuhi isi putusan, dihitung sejak putusan perkara berkekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht gewijsde*);
- 6 Menolak gugatan selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Termohon Kasasi/Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jumat tanggal 16 Agustus 2013** oleh **I MADE TARA, SH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, SH., LL.M.**, dan **SOLTONI MOHDALLY, SH., MH.**, Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para anggota tersebut dan dibantu oleh **RITA ELSY, SH., MH.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Anggota-anggota:

ttd./Prof. Dr. TAKDIR RAHMADI, SH., LL.M.
ttd./SOLTONI MOHDALLY, SH., MH.

Ketua Majelis,

ttd./I MADE TARA, SH.

Panitera Pengganti,

Biaya Kasasi:

ttd./RITA ELSY, SH., MH.

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	<u>Rp489.000,00</u>
J u m l a h ...	Rp500.000,00



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

PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal.15 dari 14 hal. Put. No.1173 K/Pdt/2013