



**PUTUSAN**  
**Nomor 2276 K/Pdt/2015**

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

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

Ahli Waris Almarhum H. HASAN BASRI, bertempat tinggal di Jalan Dr. Sutomo Nomor 32, Kelurahan Teluk Binjai, Kecamatan Dumai Timur, Kota Dumai, Provinsi Riau, diwakili oleh HANDI RUMANDI sebagai ahli waris dari Alm. H. Hasan Basri, dalam hal ini memberi kuasa kepada Remot Sidauruk, S.H., Advokat pada Kantor Hukum & Administrasi Mitra Keadilan, beralamat di Jalan Wan Dahlan Ibrahim/Merdeka Nomor 327 Kota Dumai, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

melawan

MAKMUR, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 65 RT 05 Kelurahan Pasar Kota Rengat Kabupaten Indragiri Riau, dalam hal ini memberi kuasa kepada Mangaratua Tampubolon, S.H., Advokat pada *Law Office* Mangaratua Tampubolon & *Partners*, beralamat di Hotel K-77, Jalan Cempedak Nomor 3 Kota Dumai Provinsi Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juli 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

dan

H. ANSARI JAMA, bertempat tinggal di Jalan Panti Asuhan Nomor 7 RT 013 Kelurahan Bagan Besar Kecamatan Bukit Kapur Kota Dumai Provinsi Riau;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

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 dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat/Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Dumai pada pokoknya atas dalil-dalil:

Hal. 1 dari 13 Hal. Put. Nomor 2276 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum atas 01 (satu) bidang tanah berikut di atasnya telah berdiri 1 (satu) buah bangunan Rumah Toko (Ruko) berlantai 2 (dua), yang terletak di Kelurahan Bagan Besar, Kecamatan Bukit Kapur, Kabupaten Bengkalis, Provinsi Riau, seluas 5.125 m<sup>2</sup> (lima ribu seratus dua puluh lima meter persegi), dimana pada saat sekarang setempat dikenal dengan sebutan Jalan Soekarno-Hatta, Gg. Tripatra, RT 02, Kelurahan Bagan Besar, Kecamatan Bukit Kapur, Kota Dumai, Provinsi Riau, dengan alas hak Penggugat berupa Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) Reg. Nomor 877/BK/XI/2013 tanggal 22 November 2013 terdaftar atas nama Makmur (Penggugat) (i.c.adalah Penggugat), yang selanjutnya dalam gugatan ini merupakan objek perkara *a quo*;
2. Bahwa perihal penerbitan SKGR tersebut di atas merupakan tindak-lanjut atas proses hukum peralihan hak atas tanah objek perkara *a quo*, dimana sebelumnya telah didahului dengan penerbitan Akta Notaris Iswandi, S.H., M.Kn., Notaris di Dumai, Nomor Akta 04 tanggal 14 Agustus 2012 dengan Title Akta: Perjanjian penyerahan hak atas tanah dan ganti rugi antara pihak Turut Tergugat dengan Penggugat dalam perkara *a quo*;
3. Bahwa fakta hukumnya pembangunan Rumah Toko (Ruko) tersebut di atas oleh Turut Tergugat juga telah dilakukan sesuai prosedur/tata cara perolehan izin yang benar dan sah menurut hukum sehingga terbitlah Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 207/IMB/DTKP/YTS/X/2005, terdaftar a.n. H. Anasri Jama (i.c. adalah Turut Tergugat), terletak di jalan Raya Duri-Dumai (atau sekarang setempat disebut dengan Jalan Soekarno-Hatta) KM. 12, RT 02, Kelurahan Bagan Besar, Kecamatan Bukit Kapur, Kota Dumai, Provinsi Riau, dimana luas lantai satu dalam IMB dimaksud tertera seluas 100 m<sup>2</sup> dan luas lantai dua adalah seluas 98 m<sup>2</sup> (yang pada saat gugatan *a quo* diajukan masih belum selesai pembangunan fisiknya secara sempurna dikarenakan adanya larangan dan klaim sepihak selaku Pemilik secara melawan hukum oleh pihak Tergugat);
4. Bahwa adapun objek perkara *a quo* sebagaimana dimaksud pada angka 1 (satu) dan angka 2 (dua) *posita* gugatan *a quo* diperdapat Penggugat (selaku Pembeli) melalui proses hukum jual beli dengan Turut Tergugat (selaku Penjual), sebagaimana dinyatakan dalam alas hak Penggugat berupa Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) Reg. Nomor 877/BK/XI/2013 tanggal 22 November 2013 terdaftar atas nama Makmur (Penggugat) (i.c. adalah Penggugat) dengan batas-batas sebagai berikut:

Hal. 2 dari 13 Hal. Put. Nomor 2276 K/Pdt/2015



Sebelah Utara berbatasan dengan Hasan Basri (Alm.), A. Rahman, Masrul (250 m<sup>2</sup>/50 m<sup>2</sup>);

Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Gg. Tripatra, Masrul (250 m/50 m<sup>2</sup>);

Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Anasri Jama (22,5 m<sup>2</sup>);

Sebelah Timur berbatasan dengan tanah konsesi/pelebaran Jalan Raya, Masrul (5,5 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup>, 7 m<sup>2</sup>);

5. Bahwa semulanya, tanah berikut bangunan Rumah Toko/Ruko milik Penggugat tersebut di atas merupakan sebagian dari bidang tanah milik Turut Tergugat dengan alas hak Turut Tergugat berupa Akta Jual Beli (AJB) Reg. Nomor 280/BK/1984 tanggal 26 Desember 1984, yang dibuat di hadapan Drs. Nurdin Madnur selaku Camat Bukit Kapur ketika itu, yang selanjutnya Penggugat ketahui pula bahwasanya sebagian lain dari tanah milik Turut Tergugat tersebut telah pula dijual Turut Tergugat kepada Masrul dan telah pula dibangun berbentuk Rumah Toko/Ruko juga (yang *notabene* merupakan sempadan dan/atau berkongsi dinding dengan rumah toko milik Penggugat dimaksud pada sisi sebelah Utara dalam perkara *a quo*);
6. Bahwa ditegaskan kembali dalam posita perkara *a quo* bahwasanya Tergugat telah mengaku-ngaku selaku Pemilik yang sah di atas objek perkara *a quo* dan melakukan pelarangan kepada Pekerja/Tukang bangunan Penggugat yang sedang melakukan perbaikan dan pembangunan Rumah Toko/Ruko milik Penggugat tersebut di atas, termasuk telah pula melakukan penyegelan secara tidak bertanggung-jawab dan bertentangan dengan hukum atas bangunan rumah toko milik Penggugat tersebut, tindakan Tergugat mana yang demikian telah menimbulkan kerugian materiil maupun moril bagi diri Penggugat;
7. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat sebagaimana dimaksud *posita* gugatan angka enam (6) di atas telah berulang kali dilakukan peringatan oleh Penggugat terhadap Tergugat untuk meninggalkan objek perkara *a quo* (yang secara yuridis formil serta yuridis materiil bukanlah milik Tergugat), namun peringatan Penggugat di atas tidak diindahkan Tergugat bahkan sebaliknya Tergugat telah melaporkan persoalan dimaksud pada Kepolisian Daerah (POLDA) Riau di Pekanbaru, sehingga keadaan demikian menjadi alasan hukum diajukannya gugatan *a quo* ke muka persidangan ini guna menentukan secara hukum kepemilikan sah atas objek perkara *a quo*;



8. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat di atas objek perkara *a quo* milik Penggugat telah menimbulkan kerugian moril dan materiil, dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Luas objek perkara *a quo* x harga tanah setempat/meter 5.125 m<sup>2</sup> x Rp500.000,00 = Rp2.562.500.000,00 (dua miliar lima ratus enam puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

Kerugian Moril;

Yaitu berupa hilangnya nilai kemanfaatan objek perkara *a quo* terhadap diri Penggugat yang seharusnya dapat dinikmati Penggugat selaku Pemilik yang berhak dan sah secara hukum atas objek perkara *a quo*, keadaan mana telah merendahkan harga diri Penggugat dihadapan masyarakat sekitar objek perkara *a quo* tersebut, yang selanjutnya berakibat pada terganggunya segala bentuk rencana pemanfaatan objek perkara *a quo* dimaksud diwaktu yang akan datang, kerugian mana apabila disetarakan dengan nilai sejumlah uang maka adalah layak dan patut dihargai dengan Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

9. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum atas isi putusan *a quo* nantinya serta demi mencegah tindakan Tergugat yang berkemungkinan akan mengalihkan objek perkara *a quo* kepada pihak lain diluar gugatan ini dengan maksud menghindarkan tanggung-jawab hukum nantinya dalam putusan perkara *a quo*, maka adalah berdasar hukum apabila Penggugat mohon agar Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk meletakkan sita jaminan di atas objek perkara *a quo*;

10. Bahwa gugatan *a quo* muncul diakibatkan perbuatan melawan hukum Tergugat diatas tanah milik Penggugat sehingga adalah berdasar hukum apabila Penggugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat mengembalikan objek perkara *a quo* kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus serta dibebankan untuk membayar seluruh biaya perkara *a quo* yang muncul dalam persidangan ini;

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

- Mengabulkan dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah menurut hukum atas objek perkara *a quo* berupa tanah dan 01 (satu) bangunan Rumah Toko/Ruko yang berdiri diatasnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum atas hak tanah milik Penggugat di atas objek perkara *a quo* berupa Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) Reg. Nomor 877/BK/XI/2013 tanggal 22 November 2013 terdaftar atas nama Makmur (Penggugat) serta Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 207/IMB/DTKP/YTS/X/2005, terdaftar a.n. H. Anasri Jama;
- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum di atas objek perkara *a quo*;
- Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum segala bentuk alas hak Tergugat di atas objek perkara *a quo*;
- Menyatakan sita jaminan adalah sah dan berharga di atas objek perkara *a quo*;
- Menghukum Tergugat untuk menyerahkan dan mengembalikan objek perkara *a quo* kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus;
- Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian moril Penggugat senilai Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh atas isi putusan perkara *a quo*;
- Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang muncul dalam perkara *a quo*;

Atau *Ex Aequo Et Bono*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Dumai telah memberikan Putusan Nomor 07/Pdt.G/2014/PN.Dum tanggal 15 Desember 2014 dengan amar sebagai berikut:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard/N.O*);
2. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat sebesar Rp2.119.000,00 (dua juta seratus sembilan belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 23/Pdt/2015/PT.Pbr tanggal 22 Mei 2015 dengan amar sebagai berikut:

## MENGADILI

- Menerima permintaan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Dumai tanggal 15 Desember 2014 Nomor 07/Pdt.G/2014/PN.Dum, yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding untuk sebagian;

Hal. 5 dari 13 Hal. Put. Nomor 2276 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Penggugat/Pembanding adalah Pemilik sah menurut hukum atas objek perkara *a quo* berupa tanah dan 1 (satu) bangunan Rumah Toko/Ruko yang berdiri di atasnya;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum alas hak tanah milik Penggugat/Pembanding di atas objek perkara *a quo* berupa Surat Keterangan Ganti Kerugian (SKGR) Reg. Nomor 877/BK/XI/2013 tanggal 22 November 2013 terdaftar atas nama Makmur serta Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 207/IMB/DTKP/YTS/X/2005, terdaftar atas nama H. Anasri Jama;
- Menyatakan Tergugat/Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum di atas objek perkara *a quo*;
- Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum segala bentuk alas hak Tergugat/Terbanding di atas objek perkara *a quo*;
- Menghukum Tergugat/Terbanding untuk menyerahkan dan mengembalikan objek perkara *a quo* kepada penggugat secara sukarela dan sekaligus;
- Menghukum Turut Tergugat/Turut Terbanding untuk tunduk dan patuh atas isi putusan perkara *a quo*;
- Menghukum Tergugat/Terbanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Terbanding pada tanggal 4 Juni 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2015 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 07/Pdt.G/2014/PN.Dum yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Dumai, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Juni 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi Tergugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 6 Juli 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dumai pada tanggal 13 Juli 2015;

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;

Hal. 6 dari 13 Hal. Put. Nomor 2276 K/Pdt/2015

#### 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)



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

I. Pertimbangan Hakim Tingkat Banding bertentangan dengan Pasal 1792 KUHPerdata dan UU Advokat;

- Bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Banding yang bertentangan dengan Pasal 1792 KUHPerdata dan UU Advokat yaitu pada pertimbangan halaman 10 alinea 3 yang dikutip sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa sebelum diterbitkannya surat keterangan ganti rugi atas tanah sengketa tersebut ada pengakuan dari ahli waris Hasan Basri bahwa tanah sengketa dibeli dengan menggunakan uang orang tuanya, sehubungan dengan hal tersebut telah dilakukan pemanggilan terhadap ahli waris Hasan Basri untuk dilakukan mediasi di Kantor Kelurahan akan tetapi setelah dilakukan pemanggilan beberapa kali terhadap ahli waris Hasan Basri ternyata mereka tidak pernah datang, dengan demikian keluarga ahli waris Hasan Basri dianggap tidak sungguh-sungguh atas pengakuan atas tanah sengketa tersebut, sehingga diterbitkanlah Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 877/BK/XI/2013 tertanggal 22 November 2013 yang diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Kelurahan Bagan Besar dan Camat Kecamatan Bukit Kapur Kota Dumai;

- Bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Banding tersebut yang menyatakan bahwa pihak ahli waris Hasan Basri tidak pernah datang memenuhi panggilan pihak Kelurahan adalah pertimbangan yang tidak seksama dan bertentangan dengan hukum karena sesuai dengan keterangan saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi sendiri yaitu saksi Guliman yang menerangkan bahwa ada enam kali pertemuan dan pihak ahli waris Hasan Basri selalu hadir diwakili kuasanya (Pengacaranya) yaitu Samuel Turnip, S.H.;

Untuk jelasnya keterangan saksi Guliman dalam putusan Pengadilan Negeri Dumai halaman 12 tanda strip ke- 4 dikutip sebagai berikut:

“Bahwa pernah terjadi pertemuan dikelurahan karena ada pengakuan dari ahli waris Hasan Basri sebelum terbit SKGR (Surat Keterangan Ganti Rugi) ada 6 (enam) kali pertemuan tetapi pihak Hasan Basri (Tergugat) tidak pernah datang yang datang hanya Pengacaranya saja yaitu Samuel Turnip, S.H.”;

- Bahwa dengan demikian Hakim Banding “menafikan” eksistensi seorang kuasa hukum yang berprofesi sebagai Advokat berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan (*vide* Pasal 1 angka 1 dan 2 UU Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat) bahwa seorang Advokat (Pengacara) adalah



sebagai pihak yang bertindak untuk dan atas nama serta kepentingan kliennya *in casu* kehadiran Advokat/Pengacara Samuel Turnip, S.H., dalam setiap pertemuan mediasi di Kelurahan Bagan Besar adalah menjalankan kuasa, mewakili, membela dan melakukan tindakan hukum lain untuk kepentingan ahli waris Hasan Basri;

- Bahwa kedudukan Samuel Turnip, S.H., secara hukum (*by law*) adalah sebagai kuasa yang mewakili pihak ahli waris Hasan Basri atau dengan kata lain kehadiran Samuel Turnip, S.H., dalam pertemuan di Kelurahan berarti mewakili kehadiran ahli waris Hasan Basri sendiri, sehingga Hakim Tingkat Banding yang menafikan eksistensi kuasa yaitu Advokat/Pengacara Samuel Turnip, S.H., sebagai pihak ahli waris Hasan Basri dalam setiap pertemuan di Kelurahan (*vide* keterangan saksi Guliman) adalah melanggar ketentuan Pasal 1792 BW yang dikutip sebagai berikut:

Pasal 1792 KUHPerduta:

"Pemberian Kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa;"

- Bahwa dengan hadirnya Advokat tersebut dalam upaya mediasi yang mewakili Pemohon Kasasi di Kelurahan adalah bukti nyata kesungguhan dari Pemohon Kasasi dalam penyelesaian permasalahan tanah/ruko objek sengketa sehingga pertimbangan Hakim Tingkat Banding yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi tidak sungguh-sungguh atas pengakuan atas tanah sengketa adalah pertimbangan yang bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya terjadi sehingga beralasan untuk dibatalkan;

#### II. Pertimbangan Hakim Tingkat Banding Tidak Seksama (*Onvoldoende Gemotiveerd*)

- Bahwa alasan kasasi terhadap putusan hakim tingkat banding karena pertimbangan hukumnya dilakukan secara tidak seksama (*onvoldoende gemotiveerd*) yang dapat dikategorikan sebagai kesalahan penerapan hukum atau bertentangan dengan hukum sebagaimana menjadi Yurisprudensi tetap MARI Nomor 1860K/Pdt/1984 tanggal 24 Oktober 1985, yaitu:

"Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum pembuktian, karena tidak secara seksama mempertimbangkan fakta yang ditemukan dalam persidangan;"

- Bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Banding tidak seksama (*onvoldoende gemotiveerd*) yaitu pada pertimbangannya halaman 11 alinea pertama yang dikutip sebagai berikut:

Hal. 8 dari 13 Hal. Put. Nomor 2276 K/Pdt/2015



“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa pembelian tanah dan bangunan ruko yang di atasnya oleh Pemandang/Penggugat dari Anasri Jama telah dilakukan dengan itikad baik tanpa adanya keraguan tentang tanah *a quo*, dan sebagai Pembeli yang beritikad baik sepatutnya menurut hukum harus dilindungi;”

- Bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Banding yang menyatakan pembelian oleh Termohon Kasasi (Makmur) dengan itikad baik adalah pertimbangan yang tidak tepat dan tidak seksama karena tidak mempertimbangkan fakta-fakta dalam persidangan, yaitu Termohon Kasasi selama proses pembelian tanah/ruko objek sengketa sudah sejak awal mengetahui adanya permasalahan klaim/pengakuan dari Pemohon Kasasi bahwa Alm. Hasan Basri adalah Pemilik objek sengketa yang sah;
- Bahwa fakta mengenai pengetahuan Termohon Kasasi akan klaim Pemohon Kasasi dapat diperoleh dari keterangan saksi Guliman pada halaman 12 tanda strip keempat dikutip sebagai berikut:

“Bahwa pernah terjadi pertemuan dikelurahan karena ada pengakuan dari ahli waris Hasan Basri sebelum terbit SKGR (Surat Keterangan Ganti Rugi) ada 6 (enam) kali pertemuan tetapi pihak Hasan Basri (Tergugat) tidak pernah datang yang datang hanya pengacaranya saja yaitu Samuel Turnip, S.H;”

Bahwa dalam pertemuan tersebut kuasa hukum Pemohon Kasasi (Samuel Turnip, S.H.) telah menyampaikan dengan jelas kepada Termohon Kasasi bahwa tanah/ruko tersengketa bukanlah milik Anasri Jama (Turut Termohon Kasasi) sesuai dengan Bukti T-1 (Surat Pernyataan antara Anasri Jama dan Hasan Basri) dimana intinya Bukti P-4 (Akta Jual Beli Nomor 280/AJB/BK/1984) hanyalah pinjam nama saja karena yang membeli sesungguhnya adalah Hasan Basri akan tetapi dalam surat digunakan nama Anasri Jama;

Bahwa dengan demikian selama 6 (enam) kali pertemuan di Kantor Kelurahan Termohon Kasasi sudah mengetahui permasalahan klaim ahli waris Alm. Hasan Basri atas objek tanah yang akan diganti rugi, sehingga dengan keadaan yang demikian berdasarkan asas kepatutan maupun secara hukum seharusnya Termohon Kasasi membatalkan pembelian atau dapat menunda sampai adanya penyelesaian secara hukum antara ahli waris Alm. Hasan Basri dengan Anasri Jama mengenai permasalahan siapa sesungguhnya Pemilik tanah yang akan diganti rugi tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa adanya itikad tidak baik dalam proses jual beli antara Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi nampak dalam Bukti P-1 (SKGR) dimana pihak Anasri Jama/Turut Termohon Kasasi ada membuat Surat Pernyataan tidak bersengketa, padahal menurut saksi Guliman yang notabene adalah Ketua RT 02 (tempat lokasi sengketa) menyatakan kalau tanah/ruko yang disengketakan tersebut awalnya sudah bermasalah keadaan mana sudah diketahui Anasri Jama/Turut Termohon Kasasi maupun Termohon Kasasi serta pihak Kelurahan Bagan Besar. Dengan demikian pertimbangan Hakim Tingkat Banding tentang adanya itikad baik dalam pembelian tanah objek sengketa tersebut telah keliru serta bertentangan dengan hukum dan yurisprudensi;
- Bahwa Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi mempunyai itikad-itikad yang tidak jujur dalam proses jual beli tanah/ruko objek sengketa dalam hal ini kami juga mohon dipertimbangkann Yurisprudensi MARI Putusan Nomor 663K/Sip/1971 yang memberi kaedah hukum sebagai berikut:  
"Jual beli tanah meskipun telah memenuhi prosedur perundang-undangan agraria namun harus dinyatakan batal, karena didahului dan disertai itikad-itikad yang tidak jujur;"
- Bahwa itikad tidak jujur Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi tersebut dapat juga diketahui yaitu:
  1. Selama Proses pembuatan Bukti P-3, saat itu Turut Termohon Kasasi statusnya berada di Lembaga Pemasyarakatan Dumai selaku terpidana. Mohon diperhatikan bahwa Bukti P-3 (Akta Nomor 4) adalah bertanggal 14 Agustus 2012 sedangkan putusan perkara pidana Bukti T-2 bertanggal 8 Agustus 2012 berarti Turut Termohon Kasasi sudah dipidana dan berada di Lembaga Pemasyarakatan menjalani pidana;
  2. Masalah yang membelit Anasri Jama/Turut Termohon Kasasi dalam putusan perkara pidana (Bukti T-2) adalah sama seperti perkara ini yaitu karena menjual tanah milik Alm. Hasan Basri yang tercantum dalam Bukti T-1 (Surat pernyataan Anasri Jama dengan Hasan Basri);
  3. Pihak Turut Termohon Kasasi telah berbuat tidak jujur sebab mengulangi lagi perbuatannya meskipun telah dipidana karena bersalah menjual tanah milik Alm. Hasan Basri yang tercantum dalam Bukti T-1;
  4. Termohon Kasasi sejak awal mengetahui masalah pidana yang membelit Turut Termohon Kasasi tersebut sebagaimana nyata bahwa pengurusan lanjutan untuk terbit Bukti P-1 sampai memakan waktu lebih satu tahun oleh karena ada keberatan dari ahli waris Hasan Basri melalui Samuel

Hal. 10 dari 13 Hal. Put. Nomor 2276 K/Pdt/2015



Turnip, S.H., (kuasa) yang menghadiri 6 kali pertemuan di Kelurahan dan menyampaikan perihal Bukti T-1 dan Turut Termohon Kasasi pernah dipidana karena menjual tanah sebagaimana tersebut dalam Bukti T-1;

5. Bahwa sebagai tambahan Turut Termohon Kasasi juga telah dipidana karena telah menjual tanah objek sengketa dalam perkara ini kepada Makmur melalui Putusan Pengadilan Negeri Dumai Nomor 391/Pid.B/2014/PN-Dum tertanggal 2 Desember 2014 atas nama Terdakwa Anasri Jama Als. H. Uning/Turut Termohon Kasasi (kopi terlampir);

- Bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Banding juga tidak seksama dalam mempertimbangkan wajib atau tidaknya pihak Lurah Bagan Besar dan Camat Bukit Kapur ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;
- Bahwa dalam perkara *a quo* Lurah Bagan Besar dan Camat Bukit Kapur mutlak untuk diikuti sertakan dalam perkara ini yaitu untuk mempertanggung jawabkan perihal surat Bukti P-1 yang diterbitkannya yaitu apakah memang diperkenankan tanah yang masih dipermasalahkan kemudian suratnya dapat diterbitkan, karena hal itu bertentangan dengan asas kepatutan dan kehati-hatian;
- Bahwa dalam hal ini Pemohon Kasasi mohon agar dibandingkan dengan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 335 K/Pdt/2009 tertanggal 25 Juni 2009 yang memberi pertimbangan antara lain:

“Bahwa pertimbangan tersebut adalah keliru, karena yang harus dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri, baru pada eksepsi tentang tidak lengkapnya pihak Tergugat, karena Salimah tidak dijadikan sebagai pihak;

“Bahwa sesuai Yurisprudensi yang menentukan siapa yang digugat adalah Penggugat sendiri”;

“Bahwa akan tetapi azas tersebut dapat disimpangi oleh Hakim bilamana ia menganggap bahwa apabila ada pihak yang tidak digugat akan mengakibatkan tidak tuntasnya persoalan”;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Dumai tidak salah menerapkan hukum, karena pertimbangannya telah benar yaitu bahwa sesuai fakta persidangan Penggugat/Termohon Kasasi telah dapat membuktikan dalilnya bahwa tanah dan bangunan ruko di atasnya adalah miliknya dibeli melalui pelepasan dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran ganti rugi dari Turut Tergugat, sebaliknya Tergugat/Pemohon Kasasi tidak dapat membuktikan bahwa pelepasan hak tersebut adalah cacat secara hukum;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Pekanbaru dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Ahli Waris Almarhum H. HASAN BASRI (HANDI RUMANDI) 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;

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 Ahli Waris Almarhum H. HASAN BASRI (HANDI RUMANDI) 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 permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Selasa tanggal 22 Desember 2015** oleh **Syamsul Ma'arif**,

Hal. 12 dari 13 Hal. Put. Nomor 2276 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**S.H., LL.M., Ph.D.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.**, dan **Dr. Muchtar Zamzami, 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 Anggota tersebut dan dibantu oleh **Hosianna M Sidabalok, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ttd.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.,

Ttd.

Muchtar Zamzami, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

Ttd.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.,

Panitera Pengganti,

Ttd.

Hosianna M Sidabalok, S.H., M.H.,

Biaya-biaya:

1. Materai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

NIP : 19610313 198803 1 003

Hal. 13 dari 13 Hal. Put. Nomor 2276 K/Pdt/2015