



PUTUSAN
NOMOR 111/PDT/2016/PT.PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata pada peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **UNIVERSITAS ISLAM RIAU**, alamat di Jalan Kaharuddin Nasution Nomor 113 Pekanbaru. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : DIDIK HERU ARBIANTORO,SH.,MH, WIDARGO,SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 007/DDK-ADVK/IX/2015 tanggal 14 September 2015 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 16 September 2015, dengan Register Nomor 957/SK/PDT/2015/PN.PBR, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I/ TERGUGAT I** ;
2. **INDRYATI**, Umur 47 Tahun, alamat Jalan Thamrin Ujung Nomor 125 Pekanbaru. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : YURNALIS,SH.,MH, dan FAISAL ,SH.,MH, Pada kantor Advokad dan Penasehat Hukum Yurnalis, SH, MH & Rekan beralamat Jalan Paus Ujung (Simpang Arifin Ahmad) Nomor 21 Pekanbaru, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II/ TERGUGAT II**;
3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PEKANBARU**, Alamat Jalan Pepaya Nomor 55 Pekanbaru. Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : Abdul Rajab N, SH.,MH, Ifni Nasif,SH, Chairany Syafiie,SH, Novia Damaiyani, SH, Ronelly, Masrita, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING III/ TERGUGAT III**;



M E L A W A N :

1. **S A R N U B Y**, Umur 59 tahun, pekerjaan Wiraswasta, alamat Orchid Park Blok C 1 Nomor 001 RW.004, Kelurahan Taman Balai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam Propinsi Riau. selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I/PENGGUGAT I**;
2. **E L I A N A**, Umur 69 tahun, pekerjaan Wiraswasta, alamat Orchid Park Blok C 1 Nomor 001 RW.004, Kelurahan Taman Balai, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam Propinsi Riau. selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II/PENGGUGAT II**;

Terbanding I dan Terbanding II dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya : SAT HARMONI TARIGAN, SH. Advokad/Pengacara/Penasihat Hukum berkantor Hukum di Jalan Arifin Ahmad Gang Bimasakti Nomor 06 Dumai, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juli 2013 Nomor : 037/SKVII/TRG/2013;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 18 Agustus 2016 Nomor 111/Pen.Pdt/2016/PT.PBR tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas;
2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 26 Agustus 2015 Nomor 49/Pdt/G/2015/PN.Pbr;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa dengan mengutip dan memperhatikan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tanggal 21 Pebruari 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 3 Maret 2015 dan terdaftar dalam Register Perkara Perdata Gugatan dengan Nomor 49/Pdt.G/2015/PN.Pbr telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :



DUDUK PERKARA :

Bahwa sebelum Penggugat I dan II menguraikan posita Penggugat I dan II dalam perkara ini, maka sebelumnya perkara ini telah pernah diputus oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam Perkara Perdata No : 133/Pdt. G/PN.Pbr dimana amar putusannya sebagai berikut :

Mengadili :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III untuk seluruhnya ;

Dalam Kompensi :

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Rekonpensi :

- Menyatakan Gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima

Dalam Kompensi dan Rekonpensi ;

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 2.366.000,- (dua juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah) ;

Bahwa terhadap perkara yang sedemikian rupa maka sesuai dengan hukum acara perdata bahwasanya Penggugat memiliki hak untuk mengajukan gugatan ulang terhadap perkara ini , karenanya gugatan yang sedemikian adalah berdasar hukum ;

Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah suami istri yang memiliki tanah yang terletak di Jalan Karya I dulunya di Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar dan sekarang karena adanya pemekaran wilayah maka daerah tanah milik Penggugat I dan Penggugat II tersebut telah masuk dalam wilayah Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.

Bahwa adapun penguasaan dan alas hak kepemilikan dari Penggugat I dan Penggugat II mempunyai tanah tersebut adalah berdasarkan :

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 6092/Desa Baru An. ELIANA yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor 672/1988 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 19.800M2 yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.



Bahwa adapun batas-batas sempadan tanah milik Penggugat tersebut adalah :

- Sebelah Utara berbatas dengan Maliki ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Ali Munar ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Rencana Jalan ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Maliki ;

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 6095 /Desa Baru sebelumnya An. ALI MUNAR dan telah menjadi A.n. ELIANA yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor 670/1988 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 9700 M2 yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.

Bahwa adapun batas-batas sempadan tanah milik Penggugat tersebut adalah :

- Sebelah Utara berbatas dengan Maliki ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Ali Munar ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Sarnuby ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Rencana Jalan ;

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 6095 /Desa Baru sebelumnya An. ALI MUNAR dan telah menjadi An. ELIANA yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor 670/1988 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 9.700 M2 yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru. Bahwa adapun atas-batas sempadan tanah milik Penggugat tersebut adalah:

- Sebelah Utara berbatas dengan Sarnuby ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan N.E. Sitanggang ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Sungai Kecil ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Maliki ;

4. Surat Akta Jual Beli Nomor 65/SH/1989 An. SARNUBY yang diterbitkan pada 10 Agustus 1989 dengan luas 20.000 M2 yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.



Bahwa adapun batas-batas sempadan tanah milik Penggugat tersebut adalah :

- Sebelah Utara berbatas dengan Sungai Kecil ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Ali Munar ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Samuby ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Eliana ;

5. Surat Akta Jual Beli Nomor 66/SH/1989 An. SARNUBY yang diterbitkan pada 10 Agustus 1989 dengan luas 20.000 M2 yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.

Bahwa adapun batas-batas sempadan tanah milik Penggugat tersebut adalah :

- Sebelah Utara berbatas dengan Sungai Kecil ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Ali Munar ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Muli ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Samuby ;

6. Surat Akta Jual Beli Nomor 67/SH/1989 An. ELIANA yang diterbitkan pada 10 Agustus 1989 dengan luas 20.000 M2 yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.

Bahwa adapun batas-batas sempadan tanah milik Penggugat tersebut adalah :

- Sebelah Utara berbatas dengan Sungai Kecil ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Ali Munar ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Ali Munar ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Sungai Kecil ;

Bahwa oleh karena Penggugat I dan II adalah suami istri maka secara hukum merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam mempertahankan harta bersama untuk menggugat Para Tergugat;

Bahwa tanah Penggugat I dan Penggugat II tersebut diperoleh berdasarkan pembelian yang sah dari pemilik tanah dan sebelumnya tanah



milik Penggugat I dan II tersebut benar-benar dikuasai dan diusahai oleh Penggugat I dan Penggugat II;

Bahwa kemudian Penggugat I dan II pindah usaha dan domisili ke Batam dan sejak saat itu tanah Penggugat I dan II tersebut sudah jarang diusahai oleh Penggugat I dan II;

Bahwa kesempatan tersebut dipergunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk dapat menguasai tanah Penggugat I dan Penggugat II tersebut dengan cara mendirikan bangunan yang dijadikan kegiatan oleh Tergugat I dengan mendirikan bangunan kampus dan juga kegiatan kampus lainnya yakni dengan cara mendirikan kampus Universitas Islam Riau oleh Tergugat I tanpa mendapatkan persetujuan dari Penggugat I dan Penggugat II;

Bahwa kemudian tidak sampai disana saja Tergugat I mencoba mengaburkan batas-batas sepadan tanah milik Penggugat I dan II dengan cara mendirikan bangunan-bangunan yang mendukung perkuliahan sehingga usaha inilah yang telah Tergugat I agar Penggugat I dan II tidak mengenal lagi tanah milik Penggugat I dan II tersebut ;

Bahwa demikian pula dengan Tergugat II dengan cara mendirikan bangunan rumah toko dan juga mendirikan asrama at Tamam Alkarim diatas tanah milik Para Penggugat tanpa adanya izin dari Penggugat I dan II ;

Bahwa kemudian ketika Penggugat I dan II mencoba untuk mencari jalan keluar untuk penyelesaian masalah antara Penggugat I dan Penggugat II dengan Tergugat I dan Tergugat II namun tidak mendapatkan penyelesaian oleh Tergugat I dan malahan Tergugat I mengatakan jika Tergugat I menguasai lahan tersebut adalah karena adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Tergugat III dan demikian juga dengan kedudukan Tergugat II dimana Tergugat II menyatakan Tergugat II lah sebagai pemilik atas tanah yang menjadi objek perkara dan telah mempunyai alas hak sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Tergugat III.

Bahwa setelah Penggugat I dan II amati maka Tergugat III telah mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137/Simpang Tiga tanggal 14 Agustus 1992 gambar situasi tanggal 6 Agustus 1991 Nomor 1414/1991 luas 403.000 M² dan telah diadakan pemisahan sebahagian menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 455/Simpang Tiga gambar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

situasi 15 Juli 1994 Nomor 2387/1994 dengan luas 40.000 M², sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137/Simpang Tiga telah berkurang luasnya menjadi 363.000 M² dan hak tersebut telah berakhir pada Agustus 2012 yang dengan demikian jelas jika Tergugat I sudah tidak mempunyai hak diatas tanah terperkara;

Bahwa jika benar adanya penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut oleh Tergugat III maka jelas perbuatan Tergugat III tersebut adalah perbuatan melawan hukum karena terhadap hak milik penggugat tersebut tidak ada izin dari Penggugat I dan Penggugat II untuk diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan sementara diatas tanah milik Penggugat I dan II tersebut telah dikeluarkan Sertifikat Hak Milik yang merupakan hak melekat yang ada pada Penggugat I dan Penggugat II;

Bahwa tidak dibenarkan jika pemilik asal tanah tidak memberikan izin diatas tanahnya diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan oleh Tergugat III;

Bahwa Penggugat I dan Penggugat II untuk permasalahan ini sudah beberapa kali menghubungi Tergugat I agar mendapat jalan keluar untuk permasalahan tersebut namun tidak mendapatkan tanggapan positif dari Tergugat I dan Tergugat II bahkan dengan etiket yang baik Penggugat I dan Penggugat II berusaha untuk menemui Tergugat I dan Tergugat II namun niat baik Para Penggugat ini dianggap sepele oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga permasalahan ini harus Penggugat I dan II harus membawa ke Pengadilan untuk mendapatkan kepastian hukum;

Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut yang telah menguasai tanah milik Penggugat I dan Penggugat II tersebut tanpa adanya izin dari Penggugat I dan Penggugat II adalah perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad);

Bahwa untuk perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sangat berdasar hukum jika Tergugat I dan II harus menyerahkan tanah milik Penggugat I dan II dalam keadaan kosong dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat I dan II dalam keadaan baik dan bebas dari penguasaan orang lain;

Bahwa demikian juga terhadap Tergugat III jika ternyata Tergugat III telah mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan untuk Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik atas Tergugat II diatas tanah hak milik Penggugat I dan

Halaman 7 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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

Penggugat II yang diberikan terhadap Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya adalah berdasar hukum jika Sertifikat Hak Guna Bangunan untuk Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik atas Tergugat II yang diterbitkan oleh Tergugat III terhadap Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan cacat hukum dan harus dibatalkan karena tidak berdasar hukum sama sekali;

Bahwa oleh karenanya gugatan dari Peggugat I dan II tersebut berdasarkan alas hak yang outentik maka sangat berdasarkan alasan hukum dapat dijalankan putusan serta merta (Uit voorbaar Bij Vorrad);

Bahwa demikian juga agar tidak ada usaha pemindaahaan hak-hak lain oleh Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III maka sangat beralasan hukum agar diatas objek tanah terperkara dapat diletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap tanah milik Peggugat I dan Peggugat II tersebut;

Bahwa berdasarkan hal ini kiranya Peggugat memohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya berkenan untuk memanggil para pihak dan berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Peggugat I dan Peggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Peggugat I dan Peggugat II adalah pemilik yang sah atas tanah terperkara;
3. Menyatakan sah dan berharga alas hak dari Peggugat I dan II yakni :
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 6092/Desa Baru An. ELIANA yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor 672/1988 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 19.800 M² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 6093 /Desa Baru An. SARNUBI yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor 671/1988 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 19.800 M² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu

Halaman 8 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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

- Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 6095/Desa Baru sebelumnya An. ALI MUNAR dan telah menjadi An. ELIANA yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor 670/1988 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 9.700 M² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru;
 - d. Surat Akta Jual Beli Nomor 65/SH/1989 An. SARNUBY yang diterbitkan pada 10 Agustus 1989 dengan luas 20.000 M² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru;
 - e. Surat Akta Jual Beli Nomor 66/SH/1989 An. SARNUBY yang diterbitkan pada 10 Agustus 1989 dengan luas 20.000 M² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru;
 - f. Surat Akta Jual Beli Nomor 67/SH/1989 An. ELIANA yang diterbitkan pada 10 Agustus 1989 dengan luas 20.000 M² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad);
 5. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah objek perkara kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan kosong dan bebas dari penguasaan orang lain;
 6. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan tanah objek perkara kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan kosong dan bebas dari penguasaan orang lain;

Halaman 9 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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)



7. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Tergugat III terhadap Tergugat I diatas tanah milik Penggugat I dan Penggugat II adalah tidak sah dan cacat hukum;
8. Menyatakan tidak sah bukti surat Tergugat I,II dan III sepanjang yang berkenaan dengan tanah milik Para Penggugat;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap tanah objek perkara;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar dwangsoom (uang paksa) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari jika Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan serta merta meskipun ada upaya banding dan kasasi (Uitvoerbaar bij vorrad);
12. Menghukum Tergugat I , II dan III untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Subsidaïr :

Ex aequo et bono : Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa untuk menyangkal dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I melalui kuasanya mengajukan Jawaban/Eksepsi tanggal 22 Januari 2015, yang berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Tentang kompetensi relatif karena gugatan di ajukan di Pengadilan Negeri Pekanbaru.

- a. Bahwa gugatan ini keliru karena diajukan oleh Para Penggugat kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru, padahal berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.6092 An. ELIANA yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan Surat Ukur No. 672/1988 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 19.800 M2 dan Sertifikat Hak Milik No.6093 An. SARNUBI yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan Surat Ukur No. 671 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 19.800 M2, serta Sertifikat Hak Milik No. 6095 An. ALI MUNAR yang diterbitkan pada tahun- 1988 dengan Surat Ukur No. 670/1988 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 9.700 M2 yang kemudian berpindah hak



An. ELIANA, semuanya terletak di Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar, sehingga secara hukum berdasarkan Pasal 142 ayat (5) Rbg bahwa gugatan Para Penggugat seharusnya diajukan di Pengadilan Negara Bangkinang, kepada pihak lain yang bukan Tergugat I (bukan Yayasan Lembaga Pendidikan Islam); yang seandainya tanah tersebut masih ada, pastilah dikuasai oleh pihak lain yang mengurus tanah tersebut selama ini dan mungkin telah meminta berbagai surat kepada Kepala Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar seandainya yang bersangkutan mengurus kepemilikan haknya atas tanah tersebut;

- b. Bahwa dengan demikian, tidak terbantahkan secara hukum, bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat merupakan gugatan yang salah lokasi (salah locus), sehingga menjadi sangat jelas bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I yang merupakan sebuah yayasan yang bergerak dalam bidang pendidikan dan memiliki reputasi tidak pernah merugikan pihak lain manapun juga adalah gugatan yang sangat keliru dan tidak berdasar sama sekali, sehingga tidak berharga dan harus dikesampingkan.

2. Tentang gugatan yang sudah melampaui waktu (daluwarsa).

- a. Bahwa untuk memberikan jaminan kepastian hukum kepada pihak yang memiliki tanah dengan itikad baik, maka Pemerintah telah mengeluarkan PP No. 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah;
- b. Bahwa berdasarkan Pasal 32 (ayat 2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan:

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun



tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

- c. Bahwa dengan demikian, seandainya pun ada pihak lain (yang pasti bukan Tergugat I) yang menguasai tanah Para Penggugat yang lokasinya berada di Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar, maka pihak lain tersebut pun apabila menguasai tanah dengan itikad baik dan telah memiliki sertifikat tanah, maka pihak lain tersebut pun tidak dapat lagi digugat oleh Para Penggugat yang mengaku kehilangan tanahnya yang terdapat di Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar. Jika memang tanah tersebut masih ada dan tidak musnah karena bencana alam, pastilah tanah tersebut tidak bisa bergerak dan meninggalkan Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.

3. Tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*).

- a. Bahwa dalam gugatannya tertanggal 21 Februari 2015, Para Penggugat menggugat Yayasan Lembaga Pendidikan Islam (YLPI) Riau sebagai Tergugat I, Indriyati sebagai Tergugat II, dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sebagai Tergugat III. Berdasarkan hukum acara yang berlaku, gugatan dari Para Penggugat kurang pihak, karena seharusnya Para Penggugat juga harus memasukkan pihak penggarap Tanah Negara; dimana pada Tanah Negara yang mereka garap, Tergugat I telah memberikan ganti rugi/melakukan jual beli sehingga Tergugat I menguasai Tanah Negara tersebut, dan demi kepastian hukum mengurus alas atas Tanah Negara tersebut hak berupa Sertifikat Hak Bangunan kepada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru hingga keluarnya sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992 dengan gambar situasi No. 1414 tanggal 16 Agustus 1991 seluas 403.000 M²;
- b. Bahwa ketujuh orang bekas penggarap Tanah Negara tersebut selengkapny adalah sebagai berikut:
- | | |
|------------------|------------------------|
| 1. MT. BAGINDAK | 390.000 M ² |
| 2. A. KADIR RIAU | 24.000 M ² |
| 3. H. MUHAMMAD | 90.000 M ² |



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. DJAURAH	90.000 M2
5. NURAMIN	22.500 M2
6. SAHAR N.	9.600 M2
7. NURIYAH N.	10.780 M2

Dengan demikian, maka ketujuh orang bekas penggarap TANAH NEGARA ini atau ahli warisnya juga harus ditarik sebagai Tergugat dalam Perkara ini;

c. Bahwa dengan adanya pembelian/ganti rugi kepada 7 (tujuh) orang bekas penggarap TANAH NEGARA ini, maka permohonan pemberian sertifikat yang diajukan oleh Tergugat I kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Provinsi Riau, akhirnya ditindaklanjuti atau diproses dengan membentuk **Panitia Pemeriksaan Tanah "A"** dan dengan Risalah Pemeriksaan Tanah Nomor 237/Rsl/HGB/1991 tertanggal 3 Oktober 1991, yang panitianya terdiri dari :

- Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya (sekarang Kota) Pekanbaru, selaku Ketua merangkap Anggota;
- Kepala Bagian Pemerintahan Kotamadya (sekarang Kota) Pekanbaru, selaku Anggota;
- Camat Bukit Raya, Selaku Anggota;
- Lurah Simpang Tiga, Selaku Anggota;
- Seksi Pengurus Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, selaku Sekretaris;

d. Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan di lapangan, Tergugat I memenuhi syarat untuk diberikan dan mendapatkan alas hak atas Tanah Negara yang dikuasainya berdasarkan pembelian/ganti rugi kepada 7 penggarap) dengan keluarnya sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992 seluas 403.000 M2;

e. Bahwa apabila Para Penggugat menggugat Tergugat I (Yayasan Lembaga Pendidikan Islam (YLPI) Riau) atas kepemilikan tanah Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992, maka menurut hukum yang berlaku seharusnya Penggugat I dan II Dalam Konvensi juga harus menggugat pihak-pihak yang memiliki andil atau peran atas keluarnya sertifikat Hak

Halaman 13 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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)



Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus tahun 1992 tersebut;

- f. Bahwa dengan demikian seharusnya selain Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Provinsi Riau yang digugat oleh Penggugat I dan II Dalam Konvensi sebagai Tergugat III; Penggugat I dan II Dalam Konvensi juga harus menarik Kepala Bagian Pemerintahan Kota Pekanbaru (atau sesuai nama jabatan saat ini) sebagai Tergugat, Camat Bukit Raya Kota Pekanbaru sebagai Tergugat, dan Lurah Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru sebagai Tergugat, dalam perkara ini. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 27 Maret 1975, Nomor 216 K/Sip/1974;
- g. Bahwa oleh karena objek yang digugat oleh Para Penggugat adalah Tanah Negara yang dikuasai Tergugat I karena memiliki alas hak berupa Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992, maka konsekuensinya, menurut Hukum Acara yang berlaku, Penggugat I dan II Dalam Konvensi harus pula menggugat Universitas Islam Riau (disingkat UIR) yang secara nyata menguasai dan telah mendirikan berbagai bangunan atau gedung perkuliahan beserta berbagai fasilitas perkuliahan lainnya, termasuk Mesjid Munawaroh yang berdiri pada Tanah Negara yang telah diklaim oleh Para Penggugat dalam gugatannya tertanggal 21 Februari 2015 tersebut;
- h. Bahwa selain Kepala Bagian Pemerintahan Kota Pekanbaru, Camat Bukit Raya Kota Pekanbaru, Lurah Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru, Universitas Islam Riau (UIR), menurut Hukum Acara yang berlaku, Penggugat I dan II Dalam Konvensi juga harus menggugat 157 (seratus lima puluh tujuh) Kepala Keluarga yang telah menguasai secara nyata dengan memiliki rumah permanen diatas lahan seluas 40.000 M2 dengan alas hak sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 455/Simpang Tiga dengan Gambar Situasi Nomor 2387/1994 tanggal 15 Juni 1994 yang semula merupakan bagian daripada tanah seluas 403.000 M3 dengan alas hak sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992;



- i. Bahwa selain harus menggugat pihak-pihak yang telah disebutkan pada point l.g di atas, Para Penggugat menurut Hukum Acara yang berlaku seharusnya juga mesti menggugat Pemerintah Daerah Provinsi Riau, yang telah mendirikan berbagai fasilitas Pekan Oleh Raga Nasional (PON) XII di atas Tanah Negara yang merupakan bagian daripada tanah yang ada pada Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992;

4. Tentang gugatan Para Penggugat Kabur (*obscuur libel*).

- a. Bahwa dalam gugatannya Penggugat I dan II Dalam Konvensi mendalilkan bahwa mereka (Para Penggugat) memiliki tanah yang semuanya terletak di Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar seluas 19.800 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No. 6092 An. ELIANA; tanah seluas 19.800 M2 dengan sertifikat No. 6093 An. SARNUBI; tanah seluas 9.700 M2 An. ALI MUNAR yang telah menjadi An. ELIANA; tanah seluas 20.000 M2 dengan Akta Jual Beli No. 65/SH/1989 An. SARNUBY; tanah seluas 20.000 M2 dengan Akta Jual Beli No. 66/SH/1989 An. SARNUBY; tanah seluas 20.000 M2 An. ELIANA;
- b. Bahwa dengan demikian, apabila dijumlahkan, maka tanah milik Penggugat I dan II Dalam Konvensi yang sudah bersertifikat adalah seluas 49.300 M2 (4,93 Ha). Adapun tanah yang dimiliki dengan Akta Jual Beli adalah seluas 60.000 M2 (6 Ha). Dengan demikian apabila dijumlah, maka tanah yang telah bersertifikat dan yang belum bersertifikat (Akta Jual Beli) berjumlah 109.300 (10,93 Ha). Dengan demikian, berarti apabila dibandingkan dengan tanah Hak Guna Bangunan No. 137 tertanggal 14 Agustus 1992 milik Tergugat I seluas 403.000 M2 yang sudah dipecah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 455 tertanggal 15 Juni 1994 seluas 40.000 M2, sehingga berjumlah 363.000 M2, maka tanah yang diklaim oleh Penggugat I dan II Dalam Konvensi tersebut hampir berjumlah 1/3 tanah yang dimiliki oleh Tergugat I (Yayasan Pendidikan Islam (YLPI) Riau;



- c. Bahwa pada tanah yang alas haknya dipegang oleh Tergugat I seluas 363.000 M2 telah berdiri 9 (sembilan) Fakultas, yakni: Fakultas Hukum, Fakultas Agama Islam, Fakultas Pertanian, Fakultas Teknik, Fakultas Ekonomi, Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Fakultas Psikologi, Fakultas Ilmu Komunikasi; serta 1 (satu) Gedung Pascasarjana, 157 (seratus lima puluh tujuh) rumah permanen yang dikenal dengan nama Perumahan DOKAGU, RUSUNAWA bantuan Kementerian Pendidikan Nasional, sekarang Kementerian Pendidikan Tinggi, Riset dan Teknologi serta berbagai fasilitas PON XII (Stadion Mini UIR, Gedung Panahan, GOR Basket, Rumah Susun Mahasiswa (RUSUNAWA);
- d. Bahwa dalam gugatannya Penggugat I dan II Dalam Konvensi hanya menyebutkan bahwa tanah yang dimilikinya tersebut dulunya terletak di Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru. Namun dalam gugatannya yang tidak masuk akal tersebut, Para Penggugat tidak menjelaskan pada tanah Sertifikat Hak Milik No. 6092 tahun 1988 telah berdiri Fakultas apa ?; pada tanah Sertifikat Hak Milik No.6093 tahun 1988 telah berdiri Fakultas apa?; pada tanah Sertifikat Hak Milik No. 6095 tahun 1988 telah berdiri Fakultas apa ?; pada tanah dengan Akta Jual Beli No. 65/SH/1989 telah berdiri Fakultas apa?; Pada tanah dengan Akta Jual Beli No. 66/SH/1989 telah berdiri Fakultas apa?; Pada tanah dengan Akta Jual Beli No. 67/SH/1989 telah berdiri Fakultas apa ? Ataupun pada tanah yang mana dari 6 (enam) persil tersebut telah berdiri Gedung Pascasarjana ? Atau pada tanah dengan Sertifikat Hak Milik yang manakah atau pada tanah dengan dengan Akta Jual Beli yang manakah merupakan tanah milik Ny. Indryati seluas 13.790 M2 yang telah dipecahkan sehingga berjumlah 9.420 M2 yang telah ditarik oleh Para Penggugat sebagai Tergugat II dalam perkara ini. Hal ini tidak dijelaskan oleh Para Penggugat dalam gugatannya yang terkesan asal-asalan tersebut; yang anehnya bisa kehilangan tanah yang



yang sangat luas, yang berjumlah 109.300 (10,93 Ha). Di dunia ini mungkin hanya Para Penggugat yang pernah kehilangan tanah sampai dengan hampir 11 (sebelas) Hektar. Karena bagaimana mungkin tanah seluas itu bisa hilang ditelan bumi atau dikuasai oleh pihak lain. Sangat tidak masuk akal;

- e. Bahwa menurut Pasal 10 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 17 April 1979 Nomor 1149 K/Pdt/75, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 26 April 1979, Nomor 1391 K/Sip/1975 seharusnya untuk gugatan yang objek sengketaanya tanah yang merupakan barang tidak bergerak/tetap, maka Para Penggugat harus menyebutkan secara lengkap, jelas, dan tegas di Jalan apa ?, Nomor berapa ?, RT berapa ?, RW berapa ?, Desa/Kelurahan Apa ?, Kecamatan apa ?, serta Kota atau Kabupaten Apa ? sehingga apabila hal ini tidak dimuat di dalam gugatan, maka tentu saja secara hukum gugatan Para Penggugat ini diklasifikasikan sebagai gugatan yang kabur atau tidak jelas (*obsuur libel*); karenanya Tergugat I meminta Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Para Penggugat atau paling tidak menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

5. Tidak jelasnya identitas Para Penggugat dalam gugatan (terkait nama Penggugat I dan umur Penggugat I dan Penggugat II).

- a. Bahwa dalam gugatan tanggal 21 Februari 2015 yang lalu yang telah diregistrasi di Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah No. Reg : 49/Pdt.G/2015/PN.Pbr, pihak yang menggugat Tergugat I (Yayasan Lembaga Pendidikan Islam Riau), Tergugat II (Indryati), Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru), tertulis SARNUBY, adapun pada Sertifikat Hak Milik Nomor 6090/Desa Baru dengan Surat Ukur Nomor 671/1988 tertanggal 11 Juni 1988 tertulis atas nama SARNUBI. Dengan demikian terdapat perbedaan nama/identitas Penggugat I dengan nama orang yang tertera di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 6093 yang diklaim Penggugat I sebagai dirinya. Menurut Hukum Acara yang berlaku gugatan yang tidak jelas identitasnya ini merupakan gugatan yang kabur atau tidak jelas



(*obscuur libel*), sehingga Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim agar menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

- b. Bahwa di dalam gugatannya pada tanggal 21 Februari 2015 yang lalu yang telah diregistrasi dibawah No. Reg : 49/Pdt.G/2015/PN.Pbr, tertulis umur Penggugat I (SARNUBY) adalah 59 Tahun dan umur Penggugat II (ELIANA) adalah 69 Tahun, padahal di dalam gugatan terdahulu (**gugatan yang tidak diterima/ *niet onvankelijk verklaard***), yakni: Perkara Perdata Nomor : 133/Pdt.G/2013/PN.Pbr, Penggugat I (SARNUBY), juga disebutkan berumur 59 Tahun. Adapun Penggugat II (ELIANA) berumur 69 Tahun. Jadi dalam 2 (dua) tahun belakangan ini umur SARNUBY dan ELIANA tidak bertambah (atau tetap); hal ini tentu saja membuat gugatan menjadi kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*). Jika benar yang menggugat adalah SARNUBY dan ELIANA yang merupakan Para Penggugat dalam Perkara Perdata Nomor : 133/Pdt.G/2013/PN.Pbr, tentunya umur Para Penggugat pada saat sekarang ini telah bertambah 2 (dua) Tahun, sehingga pada saat gugatan Perkara Perdata Nomor : 49/Pdt.G/2015/PN.Pbr (gugatan baru) diajukan oleh Para Penggugat, maka SARNUBY selaku Penggugat I telah berusia 61 Tahun, sedangkan ELIANA selaku Penggugat II tentu saja telah berusia 71 Tahun. Dengan demikian jelaslah bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*). Untuk itu Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan Para Penggugat tersebut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Berdasarkan Eksepsi Tergugat I Dalam Konvensi Nomor 1, 2, 3, 4 dan 5 di atas, maka Tergugat I memohon agar Majelis Hakim mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat I Dalam Konvensi tersebut, dan berkenan untuk memberikan putusan sela atas perkara yang diajukan dengan menyatakan bahwa gugatan Penggugat I dan II Dalam Konvensi adalah gugatan yang tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Sebagaimana yang telah dinyatakan oleh Penggugat I dan II Dalam Konvensi pada halaman 2 gugatannya, bahwa sebelumnya perkara yang sama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Perkara Perdata Nomor 133/Pdt.G/PN.Pbr) telah pernah diputus oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru yang salah satu bunyi amar putusannya telah menyatakan bahwa: **gugatan Penggugat tidak dapat diterima**. Namun belakangan dengan perkara yang tengah diperiksa ini (Perkara Nomor 49/Pdt.G/PN.Pbr) Penggugat I dan II Dalam Konvensi kembali mengajukan gugatan kepada Tergugat I Dalam Konvensi. Padahal tidak ada hubungan hukum dan kaitannya sama sekali perkara yang diajukan oleh Penggugat I dan II Dalam Konvensi yang tanahnya terletak di Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau dengan Tanah Negara Yang dikuasai Oleh Tergugat I Dalam Konvensi berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 Tanggal 14 Agustus 1992. Hal Ini Karena Tanah Negara yang dikuasai oleh Tergugat I Dalam Konvensi ini berada di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru yang letaknya sangat berjauhan dengan tanah yang diklaim oleh Para Penggugat, karena Desa Baru itu sendiri berjarak tidak kurang dari 17 Km dari Tanah Negara yang alas haknya tercatat atas nama Tergugat I dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992.

Untuk itu Tergugat I Dalam Konvensi mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini mengabulkan Eksepsi Tergugat I Dalam Konvensi dan tidak lagi memeriksa pokok perkara karena hanya akan membuang-buang waktu dan biaya para pihak yang digugat oleh Penggugat I dan II Dalam Konvensi, yang salah satunya adalah Tergugat I yang merupakan sebuah yayasan yang terkemuka di Propinsi Riau karena telah menyelenggarakan kegiatan pendidikan mulai dari jenjang Taman Kanak-kanak hingga strata 2 (S2) dalam berbagai disiplin ilmu demi untuk kemajuan bangsa dan Negara.

Namun apabila Pengadilan Negeri Pekanbaru berpendapat lain, maka mohon memeriksa dan memutus:

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Jawaban dalam Eksepsi (tangkisan) tersebut di atas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Jawaban dalam pokok perkara yang Tergugat I Dalam Konvensi ajukan sebagaimana akan diuraikan di bawah ini;
2. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat I dan II Dalam Konvensi, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas;

Halaman 19 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR



3. Bahwa benar Penggugat I dan II Dalam Konvensi telah pernah mengajukan gugatan perdata atas objek tanah yang sama, namun sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat I dan II Dalam Konvensi dalam halaman 2 gugatannya, bahwa gugatan yang mengada-ngada dan ceroboh tersebut akhirnya telah diputus oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara perdata Nomor 133/Pdt.G/2013/PN.Pbr, sebagai **gugatan yang tidak dapat diterima** dalam amar putusan yangucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 2 Juli 2014 yang lalu;
4. Bahwa putusan judex factie yang menyatakan **gugatan tidak dapat diterima** sangat wajar secara hukum, karena memang dari awal gugatan yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan Nomor Registrasi : 133/Pdt.G/2013/PN.Pbr, tersebut merupakan sebuah gugatan yang tidak berkualitas dan ceroboh karena pada saat itu Penggugat I dan II Dalam Konvensi menggugat Universitas Islam Riau (UIR) yang pada saat itu dijadikan sebagai Tergugat I oleh Penggugat I dan II Dalam Konvensi, dengan dalil **mengada-ngada dan ceroboh** yang menyatakan bahwa Universitas Islam Riau telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) terhadap Penggugat I dan II Dalam Konvensi dengan menguasai secara tidak sah dan mendirikan berbagai bangunan kampus di atas tanah milik Penggugat I dan II Dalam Konvensi. Padahal sebagai sebuah institusi pendidikan yang terpercaya di Indonesia, Universitas Islam Riau yang pada saat itu ditarik oleh Penggugat I dan II Dalam Konvensi sebagai Tergugat I Dalam Konvensi tidak pernah sekalipun membangun berbagai fasilitas kampus di atas tanah milik pihak lain, selain pada Tanah Negara yang alas haknya dipegang secara sah oleh Yayasan Lembaga Pendidikan Islam (YLPI) Riau yang menaungi Universitas Islam Riau yang berdiri sejak tanggal 4 September 1962 tersebut;
5. Bahwa dengan tidak pernahnya Universitas Islam Riau membangun berbagai fasilitas kampus di atas tanah selain yang alas haknya dipegang oleh Yayasan Lembaga Pendidikan Islam (YLPI) Riau, maka secara hukum jelas bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan II Dalam Konvensi ini merupakan gugatan yang keliru karena menarik Universitas Islam Riau selaku Tergugat I dalam perkara perdata Nomor Registrasi 133/Pdt.G/2013/PN.Pbr; meskipun

Halaman 20 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR



dalam sidang lapangan/ pemeriksaan tempat yang dilaksanakan di areal kampus Universitas Islam Riau tanggal 2 April 2014 ketika perkara Nomor Registrasi 133/Pdt.G/2013/PN.Pbr. diperiksa terlihat bahwa tanah yang klaim oleh Penggugat I dan II Dalam Konvensi sebagai miliknya tersebut tidak berada di areal kampus Universitas Islam Riau, sebagaimana nyata disebutkan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam amar putusannya pada hari Rabu tanggal 2 Juli 2014 di dalam halaman 45 yang selengkapnya menyebutkan : **Menimbang bahwa ternyata dari hasil pemeriksaan di tempat lokasi objek sengketa yang ditunjuk oleh Penggugat berada di desa baru sedangkan yang dikuasai Tergugat jauh dari lokasi tanah yang digugat penggugat, tanah yang dikuasai Tergugat berada di Kelurahan Simpang Tiga masuk daerah Kota Pekanbaru;**

6. Bahwa dengan adanya kenyataan hukum di atas, maka seluruh tanah milik Penggugat I dan II Dalam Konvensi yang berjumlah 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik mulai dari Sertifikat Hak Milik No. 6092/Desa Baru An. ELIANA, Sertifikat Hak Milik No. 6093/Desa Baru An. SARNUBI, Sertifikat Hak Milik No. 6095/Desa Baru sebelumnya An. ALI MUNAR dan telah menjadi An. ELIANA, serta 3 (tiga) Surat Akta Jual Beli mulai dari Surat Akta Jual Beli No. 65/SH/1989 An. SARNUBY, Surat Akta Jual Beli No. 66/SH/1989 An. SARNUBY, Surat Akta Jual Beli No. 67/SH/1989 An. ELIANA, yang disebutkannya secara pasti sebagai miliknya pada halaman 2 sampai halaman 4 dari gugatan baru (di bawah Nomor Registrasi 49/Pdt.G/2015/PN.Pbr, tertanggal 21 Februari 2015) yang diajukannya kepada Tergugat I Dalam Konvensi, jelas merupakan gugatan yang salah alamat dan tidak ada kaitannya dengan Tergugat I Dalam Konvensi yang menguasai tanah yang berstatus sebagai Tanah Negara dengan alas hak sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992;
7. Bahwa dalil Penggugat I dan II Dalam Konvensi dalam paragraph ketiga halaman 2 dari gugatannya yang menyebutkan bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah suami istri yang memiliki tanah yang terletak dahulunya dikenal dengan wilayah Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Propinsi Riau dan sekarang ini setelah

Halaman 21 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR



adanya pemekaran wilayah Pekanbaru maka daerah tanah milik Penggugat I dan Penggugat II tersebut telah masuk dalam wilayah Pekanbaru yang lebih populer dikenal dengan sebutan Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru, adalah tidak beralasan dan mengandung kekeliruan dan kesesatan yang paling nyata;

8. Bahwa dengan keluarnya **Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1987 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru dan Kabupaten Daerah Tingkat II Kampar**, dimana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1987 ini ditetapkan dan diundangkan pada tanggal 7 September 1987; yang apabila dihitung kembali waktu keluarnya PP 19/1987 tersebut; maka PP 19/1987 tersebut **keluar 9 (sembilan) bulan sebelum terbitnya** Sertifikat Hak Milik Nomor 6092/Desa Baru An. ELIANA, Sertifikat Hak Milik Nomor 6093/Desa Baru An. SARNUBI, Sertifikat Hak Milik Nomor 6095/Desa Baru An. ALI MUNAR yang telah menjadi milik ELIANA.

9. Bahwa Pasal 2 PP 19/1987 menyebutkan:

(1) Batas wilayah Kota Madya Tingkat II Pekanbaru diubah dan diperluas dengan memasukkan bagian wilayah Kecamatan Siak Hulu P.W dan Kecamatan Kampar Kabupaten Tingkat II Kampar, yang terdiri dari:

a. Kecamatan Siak Hulu, yang meliputi:

- 1) Desa Rejosari;
- 2) Desa Kulim Atas;
- 3) Desa Sail;
- 4) Desa Pekanbaru Luar Kota;
- 5) Desa Labuh Baru;
- 6) Desa Komplek AURI;
- 7) Desa Km 10 Rumbai;
- 8) Desa Tebing Tinggi;
- 9) Kelurahan Tangkerang;
- 10) Kelurahan Simpang Tiga;
- 11) Kelurahan Sidomulyo.

b. Kecamatan Kampar, yaitu Desa Simpang Baru.



- (2) Wilayah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Tingkat II Kampar adalah wilayah kecamatan Siak Hulu setelah dikurangi wilayah desa/kelurahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dengan pusat pemerintahan Kecamatan berkedudukan di Pangkalan Baru.
- (3) Wilayah Kecamatan Kampar Kabupaten Daerah Tingkat II Kampar adalah wilayah Kecamatan Kampar setelah dikurangi wilayah Desa Simpang Baru sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b dengan pusat pemerintahan Kecamatan tetap berkedudukan di Desa Air Tiris.
10. Bahwa apabila dicermati Pasal 2 PP 19/1987 tersebut, maka jelas dan terang benderanglah bahwa wilayah Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar yang berjarak belasan kilometer dari lokasi tanah yang dimiliki oleh Tergugat I dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 Tahun 1992, tidak pernah sekalipun dimasukkan oleh Pemerintah sebagai bagian dari wilayah Kota Pekanbaru yang diperluas pada tahun 1987 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1987 tersebut;
11. Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa pada saat Penggugat I dan Penggugat II Konvensi mengurus sertifikat tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, maka wilayah Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar tidak termasuk bagian wilayah yang ditetapkan sebagai bagian dari wilayah Kota Pekanbaru yang diperluas dengan memasukkan sebagian wilayah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar;
12. Bahwa dengan demikian, dalil Penggugat I dan II Dalam Konvensi yang menyebutkan bahwa : tanah yang dimilikinya dengan Sertifikat Hak Milik Tahun 1988 dengan Nomor 6092, 6093, 6095 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar dan Akta Jual Beli Nomor 65/SH/1989, Akta Jual Beli Nomor 66/SH/1989, serta Akta Jual Beli Nomor 67/SH/1989 (yang ditulis secara lengkap dari halaman 2 hingga halaman 4 Surat Gugatan) yang semuanya terletak di Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar dan pada saat sekarang ini masuk dalam wilayah Kota Pekanbaru tidak benar secara hukum karena mengandung kesesatan yang nyata yang tidak bisa dibantah;



13. Bahwa dalil Penggugat I dan II Dalam Konvensi yang menyebutkan bahwa mereka adalah suami istri maka secara hukum merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam mempertahankan harta bersama untuk menggugat Para Tergugat, tidaklah beralasan secara hukum, sebab Tergugat I Dalam Konvensi tidak tahu menahu dengan harta Penggugat I dan II Dalam Konvensi, yang disebutkannya adalah berupa tanah yang berada di Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar yang apabila ditotalkan, jumlahnya mencapai seluas 109.300 (10,93 Ha) atau hampir 11 (sebelas) Hektar;
14. Bahwa dalil Penggugat I dan II Dalam Konvensi pada paragraph tiga halaman 4 yang menyebutkan bahwa pada saat Penggugat I dan II Dalam Konvensi pindah usaha dan domisili ke Batam dan sejak saat itu tanah Penggugat I dan II Dalam Konvensi tersebut sudah jarang diusahai oleh Penggugat I dan II Dalam Konvensi; dan kesempatan itu dipergunakan oleh Tergugat I untuk dapat menguasai tanah Penggugat I dan II Dalam Konvensi dengan cara mendirikan bangunan kampus dan juga kegiatan kampus lainnya yakni dengan cara mendirikan kampus Universitas Islam Riau tanpa mendapatkan persetujuan dari Penggugat I dan II Dalam Konvensi, sangat mengada-ngada, karena Tergugat I mendirikan seluruh bangunan kampus Universitas Islam Riau pada Tanah Negara yang haknya diperoleh oleh Tergugat I berdasarkan Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992;
15. Bahwa sangat mengada-ngada dan sangat tidak berdasarkan hukum apabila Penggugat I dan II Dalam Konvensi mendalilkan bahwa tanah miliknya dikuasai oleh Tergugat I Dalam Konvensi, merupakan tanah miliknya. Hal ini tidak benar sama sekali, sebab apabila dilihat kembali kronologis dan waktu Tergugat I Dalam Konvensi mengajukan Sertifikat Hak Guna Bangunan kepada Negara melalui Kantor Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dan diteruskan prosesnya sampai kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, maka rasanya tidak mungkin Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992 tersebut menerbitkan begitu saja sebuah sertifikat tanpa mengindahkan bahwa ada pihak lain yang memiliki tanah tersebut secara hukum, apalagi Penggugat I dan II Dalam Konvensi sudah

Halaman 24 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki Sertifikat Hak Milik sejak tahun 1988 dan Akta Jual Beli yang semuanya dibuat pada tahun 1989;

16. Bahwa rasanya tidak mungkin Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru bertindak ceroboh dengan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I Dalam Konvensi, tanpa terlebih dahulu meneliti segal hal terkait dengan tanah yang akan diberikannya Sertifikat Hak Guna Bangunan. Bahkan rasanya petugas Kantor Pertanahan yang manapun di Indonesia tidak akan pernah mengesampingkan hak dari pemilik tanah yang jumlah tanahnya mencapai hampir 11 Hektar dan tanah tersebut sudah disertifikatkan pula, tiba-tiba memberikan sertifikat yang baru pada objek tanah yang sama. Hal ini mustahil terjadi. Jika hanya 1 atau 2 meter saja, agaknya masih mungkin terjadi misalnya karena kealpaan/kelalaian; namun jika sudah sampai hampir 11 Hektar luasnya, rasanya petugas Kantor Pertanahan yang paling tidak kompeten pun tidak akan pernah melakukannya;
17. Bahwa TANAH NEGARA yang dimiliki oleh Tergugat I Dalam Konvensi diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunannya oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru setelah melalui serangkaian proses baku yang mulai dari permohonan hingga diterbitkannya sertifikat tanah tersebut;
18. Bahwa Tergugat I Dalam Konvensi sebagai pemegang Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992 mendapatkan haknya setelah melakukan serangkaian jual beli/ganti rugi terhadap tanah garapan/tanah Negara kepada 7 (tujuh) orang bekas penggarap, yakni:
 1. MT. BAGINDAK, dengan Surat Jual Beli tanggal 14 Juli 1965 yang diketahui Wali Muda Mentjah Limbat (tanah terletak di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya, Kotamadya Pekanbaru, Propinsi Riau dengan luas 390.000 M2);
 2. A. KADIR RIAU, dengan Surat Jual Beli tanggal 21 Juli 1970 yang diketahui Wali Muda Kampung Marpojan (Tanah terletak di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Buki Raya, Kotamadya Pekanbaru, Propinsi Riau, dengan luas 24.000M2);
 3. H. MUHAMMAD, dengan Surat Jual Beli tanggal 23 April 1971 yang diketahui Wali Muda Kampung Marpojan (Tanah terletak di

Halaman 25 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya, Kotamadya Pekanbaru Propinsi Riau, dengan luas 90.000M2);
4. DJAURAH, dengan Surat Keterangan Jual Beli tanggal 18 April 1972 (Tanah terletak di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya, Kotamadya Pekanbaru, Propinsi Riau, dengan luas 90.000 M2);
 5. NURAMIN, dengan Surat Ganti Kerugian Tanah tanggal 1 Oktober 1968 yang diketahui Wali Negeri Simpang tiga (Tanah terletak di Kelurahan Simpang tiga Kecamatan Bukit Raya, Kotamadya Pekanbaru, Propinsi Riau, dengan luas 22.500 M2);
 6. SAHAR N., dengan Surat Keterangan Ganti Rugi tanggal 7 Maret 1980 yang diketahui Ketua RK. III Simpang Tiga (Tanah terletak di Kelurahan Simpang tiga Kecamatan Bukit Raya, Kotamadya Pekanbaru, Propinsi Riau, dengan luas 9.600 M2);
 7. NURIYAH N., dengan Surat Keterangan Ganti Rugi tanggal 5 Juli 1978 yang diketahui Kepala Desa Simpang Tiga (Tanah terletak di Kelurahan Simpang tiga Kecamatan Bukit Raya, Kotamadya Pekanbaru, Propinsi Riau, dengan luas 10.780 M2);
19. Bahwa biasanya ketika seseorang atau lebih dari seorang mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri akibat tanahnya dikuasai atau ambil oleh pihak lain, biasanya Para Penggugat tersebut untuk memperkuat dalilnya menerangkan secara jelas mengenai sejarah /historis kepemilikannya atas objek yang disengketakan tersebut; namun dalam gugatannya yang keliru kepada Tergugat I Dalam Konvensi (kekeliruan ini terjadi karena karena tidak adanya kaitan hukum sama sekali dengan Tergugat I Dalam Konvensi); Penggugat I dan II Dalam Konvensi tidak menjelaskan bagaimana caranya Penggugat I dan II Dalam Konvensi mendapatkan tanah tersebut. Seharusnya Penggugat I dan II Dalam Konvensi menjelaskan dalam gugatannya dari mana yang bersangkutan membeli tanah tersebut, apakah tanah yang dibelinya tersebut adalah sah, atau apakah tanah yang dibelinya tersebut menurut faktanya tidak ada, karena bisa saja Penggugat I dan II Dalam Konvensi membeli tanah kepada pihak yang tidak memiliki tanah atau hanya mengaku-ngaku memiliki tanah, padahal tanah tersebut merupakan tanah orang lain sehingga jual beli tersebut merupakan jual beli yang tidak sah. Jika memang Penggugat I dan II

Halaman 26 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi membeli tanah yang diakui sebagai miliknya secara sah, sudah tentu pihak yang menjual tanah tersebut kepadanya akan diminta sebagai saksi dalam proses pembuktian apabila ada perkara di kemudian hari, tapi hal ini tidak pernah dilakukan oleh Penggugat I dan II Dalam Konvensi. Sebab dalam proses pembuktian dalam perkara perdata Nomor 133/Pdt.G/2013/PN.Pbr, Penggugat I dan II Dalam Konvensi mengajukan bukti saksi yang tidak relevan dengan perkara, sehingga berakibat gugatan Penggugat I dan II Dalam Konvensi tidak dapat diterima;

20. Bahwa meskipun Penggugat I dan II Dalam Konvensi memiliki 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik atas tanah di Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar (Sertifikat Hak Milik No. 6092/Desa Baru, No. 6092/Desa Baru, No. 6095/Desa Baru serta 3 (tiga) Surat Akta Jual Beli No. 65/SH/1989, Surat Akta Jual Beli No. 66/SH/1989, Surat Akta Jual Beli No. 67/SH/1989; namun harus diingat bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tidak menggunakan sistem publikasi positif yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif, dimana Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan di dalam sertifikat hak atas tanah. Hal ini bertolak belakang dengan sistem publikasi positif seperti yang berlaku dalam Torrens System yang menjamin informasi/data-data mengenai tanah, sehingga data-data tersebut sangat sulit untuk dikoreksi kembali;
21. Bahwa dengan demikian, meskipun Penggugat I dan II Dalam Konvensi memiliki 3 (tiga) buah Sertifikat Hak Milik atas tanah, namun segala informasi yang ada di dalam sertifikat tanah tersebut tidak dijamin kebenarannya; artinya bisa saja segala informasi yang ada bisa saja mengandung kekeliruan, termasuk yang ada di dalam buku tanah beserta Warkahnya; terlebih lagi Penggugat I dan II Dalam Konvensi telah menelantarkan tanahnya selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun, tepatnya selama 27 (dua puluh tujuh) tahun, sehingga kepada Penggugat I dan II berlaku Lembaga **Rechtsverwerking** dalam Hukum Adat yang merupakan hukum yang hidup (*living law*) dalam masyarakat Indonesia.

Halaman 27 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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)



22. Bahwa dengan berlakunya Lembaga **Rechtsverwerking** ini sebagai akibat Penggugat I dan II Dalam Konvensi telah mendiadakan soal penguasaannya terhadap tanah miliknya yang berada di Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar (bukan di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru), maka dengan demikian secara hukum dapat diartikan bahwa Penggugat I dan II Dalam Konvensi telah menghilangkan haknya (**Rechtsverwerking**), sebagaimana pernah diputus oleh Mahkamah Agung dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Januari 1956 nomor 210/K/Sip/1055 dalam Kasus di Kabupaten Pandeglang Jawa Barat, dimana Penggugat mendiadakan haknya selama 25 (dua puluh lima) tahun, sehingga dengan demikian telah terjadi pelepasan hak (**Rechtsverwerking**);
23. Bahwa dengan ditelantarkannya tanah miliknya tersebut yang berada di Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar, maka kemungkinan besar apabila tanah yang telah ditelantarkan selama 27 (dua puluh tujuh) tahun sejak terbitnya Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut, telah dikuasai dengan nyata oleh pihak lain/masyarakat yang pastinya bukan Yayasan Lembaga Pendidikan Islam (YLPI) Riau, maka hal tersebut konsekuensi yang harus ditanggung oleh Penggugat I dan II Dalam Konvensi yang gemar membeli tanah, setelah itu tanah tersebut tidak diolah secara patut;
24. Bahwa dalam catatan sejarah, Tergugat I tidak pernah tercatat sebagai pihak yang gemar menyerobot tanah yang bukan miliknya. Perbuatan yang tidak terpuji dimata Tuhan dan manusia ini tidak mungkin dilakukan oleh Tergugat I yang merupakan sebuah yayasan yang bergerak dalam bidang sosial dan keagamaan dengan menaungi berbagai jenjang pendidikan mulai dari Taman Kanak-kanak sampai dengan strata magister (S2), karena segala perbuatan yang dilakukan di dunia ini akan dipertanggungjawabkan di hadapan Tuhan Yang Maha Esa, sehingga menyerobot tanah yang bukan miliknya dipastikan tidak akan dilakukan oleh Tergugat I. Apalagi dalam masalah tanah yang menyangkut hajat hidup orang banyak, pastilah Tergugat I sangat berhati-hati dalam mengelola dan memeliharanya.

Halaman 28 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR



25. Bahwa dengan demikian jelaslah gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan II Dalam Konvensi yang untuk kedua kalinya terhadap objek yang sama ini (gugatan pertama dengan register Nomor 133/Pdt.G/2013/PN.Pbr dinyatakan tidak dapat diterima/N.O.), merupakan gugatan yang sangat keliru dan penuh intrik yang hanya merugikan Tergugat I pada saat sekarang ini (Yayasan Lembaga Pendidikan Islam Riau) dan Universitas Islam Riau (pernah dijadikan Tergugat I dalam perkara Nomor 133/Pdt.G/2013/PN.Pbr) yang tidak pernah tahu menahu dengan tanah yang dimiliki oleh Penggugat I dan II yang berada di Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar yang faktanya masih ada hingga saat sekarang ini (Desa ini dapat didatangi /dikunjungi melalui Jalan Pasir Putih Siak Hulu ke arah Timur), **dimana tidak pernah bagian dari wilayah Desa Baru tersebut dimasukkan menjadi bagian dari perluasan Kota Pekanbaru** sebagaimana tercantum secara nyata dan terang benderang dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1987 Tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru Dan Kabupaten Daerah Tingkat II Kampar.

II. DALAM REKONVENSI:

26. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan Dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali Dalam Rekonvensi.
27. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi tetap menganggap bahwa gugatan yang diajukan oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi merupakan gugatan yang sangat keliru dan tidak berdasarkan atas hukum, karena tidak ada kaitan hukumnya antara Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi dan Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi.
28. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi merupakan pemegang hak atas Tanah Negara dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992 dengan Gambat Situasi No.1414 tanggal 16 Agustus 1991 seluas 403.000 M2.
29. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi mengurus alas hak tanah yang semula merupakan Tanah Negara yang digarap oleh 7 (tujuh) orang penggarap yang beritikad baik



dalam mengelola Tanah Negara tersebut yang mereka jadikan sebagai tempat untuk bercocok tanam dengan menanam berbagai macam tanaman untuk keperluan hidup mereka.

30. Bahwa pada Tanah Negara yang digarap oleh 7 (tujuh) orang penggarap yang beritikad baik tersebut telah dilakukan jual beli/ganti rugi dengan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi dalam rentang waktu antara tahun 1965 hingga tahun 1978 yang lalu.
31. Bahwa para penggarap Tanah Negara yang telah melakukan jual beli/ganti rugi dengan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi tersebut adalah sebagai berikut:
 1. MT. BAGINDAK, dengan Surat Jual Beli tanggal 14 Juli 1965 yang diketahui Wali Muda Mentjah Limbat (tanah terletak di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya, Kotamadya Pekanbaru, Propinsi Riau dengan luas 390.000 M2);
 2. A. KADIR RIAU, dengan Surat Jual Beli tanggal 21 Juli 1970 yang diketahui Wali Muda Kampung Marpojan (Tanah terletak di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Buki Raya, Kotamadya Pekanbaru, Propinsi Riau, dengan luas 24.000M2);
 3. H. MUHAMMAD, dengan Surat Jual Beli tanggal 23 April 1971 yang diketahui Wali Muda Kampung Marpojan (Tanah terletak di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya, Kotamadya Pekanbaru, Propinsi Riau, dengan luas 90.000M2);
 4. DJAURAH, dengan Surat Keterangan Jual Beli tanggal 18 April 1972 (Tanah terletak di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya, Kotamadya Pekanbaru, Propinsi Riau, dengan luas 90.000 M2);
 5. NURAMIN, dengan Surat Ganti Kerugian Tanah tanggal 1 Oktober 1968 yang diketahui Wali Negeri Simpang tiga (Tanah terletak di Kelurahan Simpang tiga Kecamatan Bukit Raya, Kotamadya Pekanbaru Propinsi Riau, dengan luas 22.500 M2);
 6. SAHAR N., dengan Surat Keterangan Ganti Rugi tanggal 7 Maret 1980 yang diketahui Ketua RK. III Simpang Tiga (Tanah terletak di Kelurahan Simpang tiga Kecamatan Bukit Raya, Kotamadya Pekanbaru, Propinsi Riau, dengan luas 9.600 M2);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. NURIYAH N., dengan Surat Keterangan Ganti Rugi tanggal 5 Juli 1978 yang diketahui Kepala Desa Simpang Tiga (Tanah terletak di Kelurahan Simpang tiga Kecamatan Bukit Raya, Kotamadya Pekanbaru, Propinsi Riau, dengan luas 10.780 M2);
32. Bahwa segala bidang tanah yang dibeli/diganti rugi oleh Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi ini sebagaimana dinyatakan di dalam point nomor 31 di atas, semuanya terletak di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru. Jadi tidak ada kaitan hukumnya sama sekali dengan seluruh bidang tanah yang dimiliki oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi yang secara yuridis dan fakta hukum terletak di Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.
33. Bahwa berdasarkan kliping Koran Riau Pos pada hari Senin tanggal 1 November 2010 yang Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi temukan, didapatkan keterangan bahwa Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi pernah mengumumkan kepada publik/masyarakat luas bahwa Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi melaporkan bahwa mereka telah kehilangan Sertifikat Hak Milik No.6092/Desa Baru Siak Hulu Kabupaten Kampar, Sertifikat Hak Milik No. 6093 Desa Baru Siak Hulu Kabupaten Kampar, Sertifikat Hak Milik No. 6095 Desa Baru Siak Hulu Kabupaten Kampar yang dilengkapi dengan Surat Pernyataan dibawah Sumpah tanggal 21 Oktober 2010 dihadapan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, bahwa Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi telah kehilangan sertifikat tanahnya dan hendak mendapatkan atau mengurus sertifikat pengganti. Namun mengapa hingga hari ini Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi tidak memiliki Sertifikat Pengganti tersebut? Kemungkinan besar karena Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi tidak dapat menunjukkan letak dan keberadaan tanah miliknya kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Halaman 31 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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

Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Provinsi Riau yang beralamat di Jalan Pepaya Nomor 47 Pekanbaru.

34. Bahwa memang sangat masuk akal apabila Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi tidak dapat menunjukkan letak tanah miliknya, apabila Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi mengklaim bahwa mereka memiliki tanah di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru, karena memang tanah yang mereka miliki berada belasan kilometer jaraknya dari lokasi Tanah Negara yang alas haknya dipegang oleh Tergugat I dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal tanggal 14 Agustus 1992. Hal ini karena tanah Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi memang menurut fakta yuridis dan fakta hukum berada di Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar.
35. Bahwa karena tanah miliknya yang telah ditelantarkan selama 27 (dua puluh tujuh) tahun lebih tersebut tidak diketahinya lagi lokasi keberadaannya, maka Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi akhirnya mencari-cari tanah tersebut dan pada akhirnya dengan pikiran dan pendapatnya sendiri mengaku-ngaku bahwa mereka (Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi) memiliki tanah pada areal kampus Universitas Islam Riau yang didirikan oleh Yayasan Lembaga Pendidikan Islam (YLPI) Riau yang pada saat sekarang ini dijadikan oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi sebagai Tergugat I Dalam Konvensi dalam gugatan perdata yang diresgister dengan Nomor 49/Pdt.G/2015/PN.Pbr. ...
36. Bahwa memang Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi bingung dimana keberadaan tanah yang mereka miliki. Hal ini terbukti bahwa pada saat Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II dalam Konvensi menyurati Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi dalam suratnya tertanggal 20 November 2012 yang lalu, dimana dalam suratnya yang salah alamat dan sangat keliru tersebut Tergugat I Dalam Rekonvensi/Penggugat I Dalam Konvensi memohon ganti rugi atas lahannya yang telah dipakai oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi untuk membangun kampus

Halaman 32 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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

Universitas Islam Riau (UIR); dimana Tergugat I Dalam Rekonvensi/Penggugat I Dalam Konvensi menyatakan bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi telah mempergunakan ± 6 Ha lahan yang telah bersertifikat dan 6 Ha lahan yang belum bersertifikat milik dari Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi.

37. Bahwa apa yang didalilkan oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi ini adalah keliru dan tidak berdasarkan atas hukum, karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi membangun kampus Universitas Islam Riau di atas Tanah Negara yang diperoleh oleh Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi setelah melakukan serangkaian jual beli/ganti rugi kepada 7 (tujuh) orang bekas penggarap Tanah Negara yang beritikad baik, karena sebelum Tanah Negara tersebut beralih penguasaannya kepada Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi, mereka 7 (tujuh) orang bekas penggarapa Tanah Negara tersebut mengusahakan tanah tersebut dengan baik sesuai dengan bercocok tanam pada tanah tersebut.
38. Bahwa karena permohonan dari Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi tidak berdasarkan fakta dan alasan hukum yang dapat diterima oleh hukum dan akal sehat manusia, maka Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi tidak menggubris permohonan sekaligus ajakan berunding dari Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi tersebut.
39. Bahwa 6 (enam) bulan sebelum Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi meyakini Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi pada tanggal 20 November 2012 sebagaimana telah disinggung dalam point Nomor 36 di atas, Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi telah pula melakukan tindakan yang gegabah dan ceroboh dengan mengajukan surat permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru agar tidak memperpanjang pengajuan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang pemegang haknya tercatat atas nama Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi

Halaman 33 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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)



(meskipun di dalam surat permohonannya tersebut ditulis Mohon tidak memperpanjang pengajuan Sertipikat HGB dahulu UIR atas tanah yang Terletak di Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru).

40. Bahwa dari surat yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi ini, nyatalah bahwa mereka tidak mengenal tanah miliknya, karena tidak memiliki pengetahuan dengan pasti dimana tanah mereka tersebut berada. Akibatnya Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi hanya mengira-ngira saja dengan menyatakan bahwa pada tanah yang telah berdiri Universitas Islam Riau tersebut berada di Kecamatan Marpoyan Damai, padahal tanah terletak di Kecamatan Bukit Raya sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992.
41. Bahwa dengan demikian nyatalah secara hukum bahwa Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) dengan mengira-ngira saja tanpa fakta yang sah berbagai bidang tanah yang luasnya hampir 11 (sebelas) Hektar meskipun diakuinya kira-kira seluas 12 (dua belas) Hektar sebagaimana suratnya tertanggal 20 November 2012. Luasnya saja Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi tidak tahu, apabila mengusahakannya.
42. Penggugat Dalam Rekonvensi meyakini bahwa motif Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi hanyalah motif ekonomi semata dan menjadikan tanah sebagai spekulasi dengan mengharapkan keuntungan yang melimpah di masa depan, sehingga tidak heran manakala Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi mencoba-coba untuk menggugat Universitas Islam Riau dalam gugatan tahun 2013 (No. 133/Pdt.G/2013/PN.Pbr) dengan harapan terjadi perdamaian dan Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi mendapatkan ganti rugi sesuai dengan yang diharapkannya.
43. Bahwa tindakan ini dilakukan oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi mengetahui bahwa



Universitas Islam Riau (UIR) memiliki kemampuan keuangan yang lumayan sehingga Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi langsung berspekulasi bahwa tanahnya berada dalam areal kampus Universitas Islam Riau yang didirikan oleh Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi, karena mengharapkan imbalan uang ganti rugi. Yang menjadi pertanyaan adalah Mengapa masyarakat yang telah mendirikan bangunan permanen pada perumahan DOKAGU tidak digugat? Jawabannya karena mereka tidak akan pernah memberikan ganti kepada Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi.

44. Bahwa akibat tindakan gegabah dan ceroboh dari Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi ini, maka hingga hari ini Penggugat I Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi menjadi sangat dirugikan karena sampai pada saat Jawaban dan Gugaan Balik ini diajukan ke hadapan Majelis Hakim, maka Alhamdulillah perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut belum diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.
45. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi ini yang meminta Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru untuk tidak memperpanjang pengajuan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dipegang oleh Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi ini merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) karena secara nyata telah merugikan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi (Pasal 1365 dan 1366 BW).
46. Bahwa akibat belum terbitnya perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi ajukan, maka hal ini telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi. Sebab apabila perpanjangan sertifikat Hak Guna Bangunan ini telah diterbitkan, maka akan ada berbagai bantuan baik yang berasal dari Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah kepada Universitas Islam Riau (UIR)



yang didirikan oleh Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi. Selain itu akibat surat yang diajukan oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi tersebut, maka Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi tidak dapat

menjaminkan atau menghipotekkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang seharusnya sudah terbit tersebut.

47. Bahwa selain kerugian sebagaimana yang telah disebutkan dalam point Nomor 42 di atas, maka Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi juga telah banyak mengeluarkan biaya untuk pengurusan perkara yang diajukan oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi ajukan.

48. Bahwa kerugian akibat ulah dari Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi yang memohon penundaan penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru yang mengakibatkan tertundanya bantuan yang berasal dari Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah serta tidak dapatnya Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam konvensi mengagunkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang seharusnya sudah terbit, apabila proses perpanjangannya tidak diganggu oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi, ditaksir adalah berjumlah sebesar Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah). Adapun kerugian yang timbul akibat adanya biaya yang harus dikeluarkan oleh Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi atas gugatan yang diajukan oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi adalah sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah).

49. Bahwa selain kerugian materil sebagaimana telah disebutkan di dalam point nomor 48 di atas, maka Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi juga meminta pembayaran kerugian moril akibat gugatan dari Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi yang telah banyak menyusahkan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi termasuk telah merusak nama baik Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi jumlahnya adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

Maka berdasarkan segala apa yang telah diuraikan di atas, Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan:

I. DALAM KONVENSI:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat I dan II seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat I dan II untuk membayar biaya perkara.

II. DALAM REKONVENSI:

A. Dalam Tindakan Pendahuluan.

Meletakkan Sita Eksekusi Jaminan (*conseruator beslag*) terhadap tanah milik Tergugat II (An. ELIANA) yang berada di Jalan Arifin Achmad Pekanbaru (dekat Usaha Bata Alam) dan Tanah milik Tergugat II (An. ELIANA) yang berada di Jalan Soekarno-Hatta Pekanbaru (dekat Rumah Sakit Eka Hospital).

B. Dalam Pokok Perkara.

1. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut di atas. -
2. Menyatakan Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 BW karena telah melakukan perbuatan sebagai berikut:
 - a. telah meminta Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru untuk tidak memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi.
 - b. secara melawan hukum telah mengaku-ngaku memiliki tanah yang bukan haknya, yakni tanah yang status haknya tercatat atas nama Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi, padahal tanah Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi berada di Desa

Halaman 37 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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

Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar yang belasan kilometer letaknya dari tanah areal kampus Universitas Islam Riau.

3. Menghukum Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi secara tanggung rentang untung membayar ganti rugi kepada Penggugat Dalam Rekonvensi sebesar Rp. 40.550.000.000,- (empat puluh milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus dengan perincian:
 - a. Kerugian akibat tidak terlaksananya bantuan dari Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dan tidak dapatnya Penggugat Dalam Rekonvensi mengagunkan Sertifikat Hak Guna Bangunan akibat belum terbitnya perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut karena adanya gugatan dari Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi yang berjumlah Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah).
 - b. Ganti rugi atas biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat Dalam Rekonvensi dalam mengurus perkara tanah yang diajukan oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi, yaitu sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah).
 - c. Ganti Rugi atas kerugian moril sebagai akibat gugatan Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi yang telah banyak menyusahkan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi termasuk telah merusak nama baik Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi yang jumlahnya sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).
4. Menghukum Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/terlambat melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap.
5. Menghukum Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara.
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uit voerbar bij voorraad*), walaupun ada Perlawanan, Banding dan Kasasi.

Halaman 38 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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)



SUBSIDAIR:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang bahwa untuk menyangkal dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II melalui kuasanya mengajukan Jawaban/Eksepsi tanggal 22 Januari 2015, yang berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

Bahwa Tergugat II dengan tegas-tegas membantah seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II, terkecuali diakui dengan tegas oleh Tergugat II :

Tentang Eksepsi :

Tentang Penggabungan obyek gugatan :

1. Bahwa Penggugat I dan II dalam dalil gugatannya telah mendalilkan dengan mengklaim sebagai miliknya dan dipersengketakan dalam perkara ini adalah 6 ((enam) bidang tanah yang terletak dahulu di wilayah Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar dan sekarang dikenal terletak di Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru dengan kepemilikan dan batas-batas, ukuran serta letak obyek masing-masing terpisah satu dengan yang lainnya pada masing-masing Penggugat ;
2. Bahwa sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat I dan II dalam gugatannya, dimana jelas bahwa obyek yang dimiliki oleh masing-masing Penggugat adalah berbeda-beda dan bukan satu obyek yang dimiliki secara bersama-sama, sehingga dengan demikian dalam perkara a quo Penggugat I dan II telah bergabung (kumulasi Subyek) secara bersama-sama mengajukan gugatan terhadap Tergugat-Tergugat, dan juga Penggugat I dan II memiliki Obyek gugatan yang berbeda-beda dan di gabungan secara bersama-sama (Kumulasi Obyek) ;
3. Bahwa selain penggabungan tentang obyek, dimana Penggugat I dan II juga menggabungkan dalam suatu gugatan a quo tentang subyek di antaranya menggabungkan Penggugat-Penggugat dan Tergugat-Tergugat, dan hal tersebut terbukti dari apa yang diuraikan oleh Penggugat I dan Tergugat II bahwa :



- 1) Penggugat-Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang sama atas obyek karena berbeda letak dan kedudukan kepemilikan ;
- 2) Pihak Tergugat-Tergugat tidak menguasai obyek yang dipersengketakan secara bersamaan, melainkan terpisah-pisah dan tidak dapat ditentukan bagian yang mana dikuasai oleh masing-masing para Tergugat dan pada obyek gugatan Penggugat yang mana, apakah pada Penggugat I atau Penggugat II, atau pada obyek atau bagian yang mana dari keseluruhan obyek yang didalilkan oleh Penggugat I dan II tersebut dalam gugatannya ;
- 3) Penggugat mengajukan gugatan kumulasi terhadap beberapa Obyek, dan masing-masing obyek gugatan dimiliki oleh pemilik yang berbeda-beda atau berlainan.

Penggabungan yang demikian baik secara subjektif maupun objektif tidak dapat dibenarkan menurut hukum, (putusan MARI Ni. 201/K/Sip/1974 tanggal 28 Agustus 1976). (*M Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata, Sinar Garfika, 2005 cet. Kedua, Hal.108*)

Yang mana menurut hukum acara perdata yang berlaku, dimana pengajuan gugatan secara kumulasi subyek maupun obyek dengan kepentingan dan kemilikan yang berbeda satu dengan lainnya bagi masing-masing Penggugat maupun masing-masing Tergugat termasuk kedalam kategori penggabungan secara subyek atau penggabungan obyek yang tidak dibenarkan, karena keseluruhan obyek perkara terdiri dari beberapa orang pemilik yang obyeknya terpisah-pisah, dan tidak tertentu bagian mana yang dikuasai oleh Tergugat-Tergugat, karena itu menurut hukum para pemilik tersebut tidak dapat menggabungkan dalam satu gugatan terhadap Tergugat, dan seharusnya masing-masing Pemilik mengajukan gugatan secara tersendiri dan berdiri sendiri kepada Tergugat, hal sedemikian sebagaimana telah dimaksud dan dituangkan dalam Putusan Mahkamah Agung R.I No.201 K/Sip/1974 tanggal 28 Agustus 1976 (via Rangkuman yurisprudensi) ;

4. Bahwa Penggabungan subyek ataupun obyek dimaksud adalah akan menimbulkan kekeliruan dalam putusan sehingga tidak terdapat kepastian hukum, oleh karena itu secara jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II terhadap Tergugat-Tergugat adalah



tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Tentang Gugatan Kabur :

1. Bahwa sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat I dan II pada halaman 1 s/d halaman 6, dimana tidak menjelaskan letak posisi hamparan tanah-tanah milik masing-masing Penggugat I dan II, yang pada bagian mana yang dikuasai oleh Tergugat-tergugat, sehingga menimbulkan kekaburan atau tidak jelasnya kedudukan dan letak posisi masing-masing obyek perkara dari masing-masing Penggugat, maupun yang dikuasai oleh masing-masing Tergugat yang diperkarakan dalam perkara ini, sehingga dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan II dengan obyek yang terpisah dengan masing-masing Tergugat, dan tidak ditentukan bagian mana yang diperuntuk masing-masing Penggugat adalah tidak jelas, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan II adalah tidak jelas atau obscur libel ;
2. Bahwa sebagaimana gugatan Penggugat I dan II, dimana tidak dijelaskan pada bagian yang mana yang di kuasai oleh pihak Tergugat II maupun Tergugat I secara pasti baik menurut subyek maupun obyeknya masing-masing dan terhadap tanah milik Penggugat I atautkah Penggugat II, dan dikuasai oleh Tergugat II atautkah Tergugat I dan pada bagian yang mana pula, sehingga dengan demikian membuat gugatan Penggugat I dan II semakin tidak jelas tentang obyek dan yang diperkarakan dalam perkara ini jika dihubungkan dengan kepemilikan hak atas tanah untuk masing-masing Penggugat yang secara jelas tidak sama, dan atas tanah milik siapa ? dan siapa yang menguasai dari masing-masing tanah yang dimaksud oleh masing-masing Penggugat tersebut dan pada bagian yang mana yang dikuasai oleh masing-masing Tergugat ?;
3. Bahwa sebagaimana gugatan Penggugat I dan II, dimana **Penggugat I dan II tidak menjelaskan tentang batas-batas dan ukuran sebelah Barat, Timur, Utara maupun Selatan dari masing-masing bidang tanah yang dimaksud oleh Penggugat I dan II sebagai obyek gugatan perkara a quo baik panjang maupun lebarnya** sesuai yang seharusnya menjadi ciri suatu bentuk bidang tanah yang dapat dipastikan letak, batas dan kedudukannya pada suatu tempat, dan

Halaman 41 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR



demikian pula tidak menjelaskan hamparan tanah yang dimaksud sebagai obyek dalam gugatannya.

4. Bahwa kekaburan gugatan Penggugat I dan II mengenai obyek gugatan adalah terbukti dengan pengakuan Penggugat I dan II dalam dalil gugatannya pada alenia ke-5 halaman 4, "bahwa ... Penggugat I dan II tidak mengenal lagi tanah milik Penggugat I dan II tersebut."
5. Bahwa oleh karena itu secara nyata dan jelas bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II dalam perkara ini adalah tidak tepat dan tidak jelas (obscuur libel) menurut hukum, dan karenanya gugatan yang diajukan beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Tentang Pokok Perkara :

Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi dianggap diulangi lagi dan menjadi satu dengan pokok perkara ini dan Tergugat II dengan tegas-tegas membantah dalil-dalil gugatan Penggugat I dan II terkecuali dengan tegas-tegas diakui oleh Tergugat II di bawah ini :

1. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat I dan II sehubungan dengan tanah perkara sebagai milik Penggugat I dan II adalah tidak benar, halmana tanah yang dimaksud oleh Penggugat I dan II bukan bertepatan dengan tanah perkara, bahkan Penggugat I maupun II sebenar tidak mengetahui tanah miliknya sendiri, karena Penggugat I maupun Penggugat II tidak pernah menguasai ataupun mengolah tanah yang dimaksud dalam gugatannya, sebagaimana pengakuan Penggugat I dan II dalam gugatannya pada halaman 4 alenia ke 3, "*bahwa tanah Penggugat I dan Penggugat II pindah usaha dan berdomisili ke Batam dan sejak saat itu tanah Penggugat I dan II tersebut sudah jarang diusahakan oleh Penggugat I dan II.*"

Sehingga Penggugat tidak mengetahui lagi posisi, letak, batas serta ukuran tanah yang dimaksud dalam gugatannya, oleh karena itu apa yang didalilkan oleh Penggugat I maupun Penggugat II adalah tidak jelas dan tidak tepat serta beralasan hukum dan haruslah ditolak;

2. Bahwa apa yang dalilkan oleh Penggugat I dan II pada halaman 4 alenia ke 2, 3, 4, 6 adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, karena kedudukan Tergugat II diatas tanah milik Tergugat II dengan membangun rumah, asrama mahasiswa serta mushalla diatasnya



adalah sah berdasarkan bukti kepemilikan Tergugat II atas tanah milik Tergugat II, karena Tergugat II telah memperoleh tanah yang dikuasai oleh Tergugat II saat ini adalah sejak tahun 1982 dan sejak saat tersebut tanah milik Tergugat II tidak pernah ditinggalkan (kosong dari penghuni) dan tetap dijaga dan dihuni yang sejak dibeli oleh Tergugat II dengan penjaga seseorang yang bernama UJU YUANA (Almarhum) dan diteruskan oleh anaknya yang bernama SITI ;

Bahwa sebagai bukti bahwa tanah milik Tergugat II dimiliki, dijaga dan dikuasai oleh Tergugat II, dimana diatas tanah milik Tergugat II tersebut telah dibangun oleh Tergugat II sebuah musallah NURUL FARAH yang dibangun sejak tahun 1994 dan hingga saat ini masih tetap ada dan dipakai untuk tempat ibadah umat Islam sekitar tanah milik Tergugat II tersebut ;

Bahwa selain dijaga dan diusahakan sejak di beli hingga sekarang, **tanah Tergugat II juga sudah bersertipikat sejak tahun 1987** sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 5546 Desa Simpang Tiga dan telah dirubah menjadi nomor 71, Desa Simpang Tiga, dengan surat ukur Nomor 649/1986 tertanggal 22 April 1986 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Kampar dengan luas semula 13.790 M2 dan setelah dikurangi (karena dipisahkan/pecahkan) tersisa 9.420 M2,

Bahwa oleh karena obyek Sertipikat Hak Milik Nomor 5546 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Kampar atas nama Tergugat II telah berubah wilayah yaitu masuk ke dalam wilayah Kota Pekanbaru, maka terhadap obyek tersebut dilakukan pengukuran pengembalian batas bersifat penyempurnaan Gambar situasi (GS) 649/1986 tertanggal 22 April 1986 sesuai dengan Surat keterangan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Pekanbaru tanggal 30 Oktober 1991, sehingga pada sertipikat bukti kepemilikan Tergugat II telah dirubah nomor yaitu dengan nomor sertipikat hak milik nomor 71 dari nomor sebelumnya Nomor 5546;

Bahwa sebagai bukti bahwa obyek yang dikuasai oleh Tergugat II adalah sebagai milik Tergugat II, dimana obyek tersebut sejak tahun 1988, bahkan sampai tahun 1991, telah Tergugat II hipotikkan beberapa kali, hal mana membuktikan bahwa tanah milik Tergugat II tersebut adalah bersih tidak ada kepemilikan lain di atasnya, karena untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghipotikkan sebidang tanah, maka tanah tersebut hendaklah terbukti bersih tidak ada kepemilikan lain ataupun persengketaan dengan pihak manapun sehubungan obyek yang dihipotikan tersebut ;

Bahwa pada tahun 2010 sertifikat Hak Milik Nomor 5546 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Kampar atas nama Tergugat II telah berubah wilayah yaitu masuk ke dalam wilayah Kota Pekanbaru dan telah dirubah dengan nomor 71 tersebut, telah dilakukan penerbitan sertifikat Pengganti yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan nomor 71 Desa/Kel. Simpang Tiga atas nama Tergugat II yang dikeluarkan tanggal 26 Januari 2010 ;

Bahwa sejak diperolehnya tanah yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat II (obyek perkara) hingga sekarang dimana Tergugat II tidak pernah mengetahui dan bahkan tidak pernah mengenal bahwa Penggugat I atau Penggugat II memiliki tanah disekitar tanah Tergugat II ataupun ada pihak atau orang lain yang menjual tanah kepada Penggugat I atau Penggugat II ;

Bahwa sebagaimana sejak dibeli dan dikuasai serta dimiliki oleh Tergugat II atas tanah milik Tergugat II yang saat ini dijadikan obyek perkara a quo, dimana Tergugat II tidak pernah bersempadan atau berbatas dengan tanah atas nama Penggugat I ataupun Penggugat II, dan sepengetahuan Tergugat II sesuai dengan bukti hak Tergugat II sejak tahun 1987 bahwa tanah Tergugat II diantaranya berbatasan dengan tanah milik Tergugat I (UIR/ZAINI KUNIN), dan sesuai dengan peta bidang tanah dimana tidak terdapat tanah yang berbatas dengan tanah Penggugat I ataupun Penggugat II sebagaimana bukti hak yang diajukan dan dimaksud oleh Penggugat I dan II dalam gugatannya ;

Bahwa oleh karena itu apa yang didalilkan oleh Penggugat I dan II dalam halaman 4 alenia ke 2, 3, 4, 6 adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, sehingga beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak seluruhnya ;

3. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat I dan II pada halaman 4 alenia ke 7 dan halaman 5 alenia ke 3 adalah sangat tidak benar, karena selama Tergugat II menguasai obyek milik Tergugat II, dimana Tergugat II tidak pernah didatangi oleh Penggugat I ataupun Penggugat II ataupun utusan perwakilan dari Penggugat I ataupun Penggugat II

Halaman 44 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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)



ataupun kuasanya, ----- dan bahkan sebagaimana dalil Penggugat I dan II pada halaman 4 alenia ke 7 dan halaman 5 alenia 3 tersebut secara nyata merupakan ketidakbenaran, karena Tergugat II tidak pernah berjumpa dengan Penggugat-Penggugat ataupun perwakilannya dan ataupun kuasanya, oleh karena itu gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan II adalah tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak seluruhnya ;

4. Bahwa apa yang di dalilkan oleh Penggugat I dan II pada halaman 5 alenia ke 2 tentang perolehan hak Tergugat II harus dengan izin Penggugat I dan II adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, karena secara hukum jelas dan terbukti bahwa penguasaan dan kepemilikan Tergugat II atas tanah sebagaimana yang dibuktikan dan dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 5546 Desa Simpang Tiga, dengan surat ukur Nomor 649/1986 tertanggal 22 April 1986 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Kampar dengan luas semula 13.790 M2 dan setelah dikurangi (karena dipisahkan/pecahkan) tersisa 9.420 M2, atas nama Tergugat II, sebagaimana telah dirubah dan telah dilakukan penerbitan sertipikat Pengganti dan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan nomor 71 Desa/Kel. Simpang Tiga atas nama Tergugat II dengan ukuran 8.903 M2, sesuai dengan surat ukur nomor 05736/2009 tanggal 07 September 2009 yang dikeluarkan tanggal 26 Januari 2010, telah berubah wilayah yaitu masuk ke dalam wilayah Kota Pekanbaru dan dijadikan obyek perkara a quo oleh Penggugat I dan II, ----- yang mana Tergugat II telah memiliki dan menguasai tanah dimaksud adalah sejak tahun 1982 dan telah bersertipikat dengan ditegaskan dengan hak milik sejak tahun 1987 dengan surat ukur tahun 1986, sehingga sangat tidak tepat dan tidak benar menurut hukum bahwa Tergugat II harus mendapat persetujuan Penggugat I dan II terlebih dahulu agar dan untuk diterbitkan bukti hak atas nama Tergugat II, karena bukti hak milik Tergugat II sudah ada sebelum adanya bukti hak Penggugat I dan II, karenanya gugatan Penggugat I dan II adalah tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak seluruhnya ;

5. Bahwa sejak semula tahun 1986 tanah milik Tergugat II telah dilakukan pengukuran oleh pejabat pemerintah yang berwenang dengan diterbitkannya Surat ukur tertanggal 22 April 1986 nomor 649/1986



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberikan hak milik dan telah diterbitkan sertifikat hak milik yang diterbitkan tertanggal 15 Januari 1987, oleh karena itu dalil-dalil gugatan Penggugat I dan II adalah tidak tepat dan tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak seluruhnya ;

6. Bahwa berdasarkan riwayat serta keabsahan kedudukan serta bukti kepemilikan yang sah yang ada pada Tergugat II atas tanah obyek yang diperkarakan dalam perkara a quo, sehingga terbukti bahwa penguasaan Tergugat II atas tanah sebagaimana yang telah dinyatakan sebagai milik Tergugat II sesuai dengan bukti-bukti yang sah dan autentik, maka perbuatan Tergugat II tersebut adalah sah menurut hukum dan tidak dapat dikatakan melakukan melawan perbuatan hukum, karenanya dalil-dalil gugatan Penggugat I dan II pada halaman 5 alenia ke 4, 5 dan 6 adalah tidak beralasan hukum, sehingga dengan demikian dalil-dalil gugatan Penggugat I dan II haruslah ditolak seluruhnya ;
7. Bahwa perolehan hak dan penguasaan hak atas tanah terperkara oleh Tergugat II adalah sah menurut hukum dan terbukti bukan merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga dengan demikian permohonan putusan serta merta, permohonan peletakan sita jaminan atas tanah milik Tergugat II (terperkara) dan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat I dan II adalah tidak tepat dan tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak seluruhnya ;
8. Bahwa apa yang dimohonkan oleh Penggugat I dan II dalam petitumnya poin 9 adalah tidak bersesuaian dengan seharusnya didalilkan dalam posita, karena didalam positanya Penggugat I dan II tidak memuat dalil tentang uang paksa atau dwangsoom, sehingga tidak relefan dan tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk permohonan dwangsoom tersebut, karenanya menurut hukum haruslah ditolak ;
9. Bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat I dan II adalah tidak benar, tidak berdasarkan hukum, sehingga tidak terbukti, maka apa yang dimohonkan oleh Penggugat I dan dalam posita maupun petitumnya adalah tidak beralasan hukum, sehingga dengan demikian menurut hukum gugatan serta permohonan Penggugat I dan II tersebut haruslah ditolak seluruhnya ;

Halaman 46 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR



DALAM REKONPENSİ :

Bahwa apa yang telah diuraikan dalam Konpensi dianggap diulangi lagi dan menjadi bagian dalil-dalil dalam gugatan Rekonsensi ini :

1. Bahwa Penggugat Rekonsensi memiliki sebidang tanah sebagaimana yang dibuktikan dan dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 5546 Desa Simpang Tiga, dengan surat ukur Nomor 649/1986 tertanggal 22 April 1986 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Kampar dengan luas semula 13.790 M2 dan setelah dikurangi (karena dipisahkan/pecahkan) tersisa 9.420 M2, atas nama Penggugat Rekonsensi II/Tergugat konpensi II, sebagaimana telah dirubah dan telah dilakukan penerbitan sertipikat Pengganti dan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan nomor 71 Desa/Kel. Simpang Tiga atas nama Penggugat Rekonsensi II/Tergugat konpensi II dengan ukuran 8.903 M2, sesuai dengan surat ukur nomor 05736/2009 tanggal 07 September 2009 yang dikeluarkan tanggal 26 Januari 2010, dikarenakan telah berubah wilayah yaitu masuk ke dalam wilayah Kota Pekanbaru ;
2. Bahwa oleh karena obyek Sertipikat Hak Milik Nomor 5546 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria kabupeten Kampar atas nama Penggugat Rekonsensi II/Tergugat rekonsensi II telah berubah wilayah yaitu masuk ke dalam wilayah Kota Pekanbaru, maka terhadap obyek tersebut dilakukan pengukuran pengembalian batas bersifat penyempurnaan Gambar situasi (GS) 649/1986 tertanggal 22 April 1986 sesuai dengan Surat keterangan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Pekanbaru tanggal 30 Oktober 1991, sehingga pada sertipikat bukti kepemilikan Tergugat II telah dirubah nomor yaitu dengan nomor sertipikat hak milik nomor 71 dari nomor sebelumnya Nomor 5546 tersebut ;
3. Bahwa Penggugat Rekonsensi II/Tergugat konpensi II telah memperoleh tanah yang dikuasai oleh Penggugat Rekonsensi II tersebut adalah sejak tahun 1982 dan sejak saat tersebut tanah milik Penggugat Rekonsensi II tidak pernah ditinggalkan (kosong dari penghuni) dan tetap dijaga dan dihuni yang sejak dibeli oleh Penggugat Rekonsensi II dijaga oleh orang yang bernama UJU YUANA (almarhum) dan dan diteruskan oleh anaknya yang bernama SITI ;



4. Bahwa sebagai bukti bahwa tanah milik Penggugat Rekonpensi II dimiliki, dijaga dan dikuasai oleh Penggugat Rekonpensi II, dimana di atas tanah milik Penggugat Rekonpensi II tersebut telah dibangun oleh Penggugat Rekonpensi II sebuah musallah NURUL FALAH yang dibangun sejak tahun 1994 dan hingga saat ini masih tetap ada dan dipakai untuk tempat ibadah umat Islam sekitar tanah milik Penggugat Rekonpensi II tersebut ;
5. Bahwa sebagai bukti bahwa obyek yang dikuasai oleh Penggugat Rekonpensi II adalah sebagai milik Penggugat Rekonpensi II, dimana obyek tersebut sejak tahun 1988, bahkan sampai tahun 1991, telah Penggugat Rekonpensi II hipotikkan beberapa kali, hal mana membuktikan bahwa tanah milik Penggugat Rekonpensi II tersebut adalah bersih tidak ada kepemilikan lain di atasnya, karena untuk menghipotikkan sebidang tanah, maka tanah tersebut hendaklah terbukti bersih tidak ada kepemilikan lain ataupun persengketaan dengan pihak manapun sehubungan obyek yang dihipotikan tersebut;
6. Bahwa tanah milik Penggugat Rekonpensi II tersebut telah diolah secara terus menerus sejak dari pemilik asal hingga pada Penggugat Rekonpensi II dan tidak pernah ditinggalkan, namun terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi II dimaksud secara tanpa hak dan dengan melawan hukum telah diakui oleh Tergugat Rekonpensi I dan II sebagai miliknya bahkan telah berusaha untuk menguasai tanah milik Penggugat Rekonpensi II tersebut, oleh karena itu perbuatan Tergugat Rekonpensi I dan II adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonpensi II ;
7. Bahwa perbuatan dan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi I dan II adalah sangat merugikan Penggugat Rekonpensi II, sehingga Penggugat Rekonpensi II tidak dapat secara leluasa dan bebas untuk memanfaatkan tanah milik Penggugat Rekonpensi II sebagai pihak yang berhak menurut hukum karena merasa terganggu oleh perbuatan Tergugat Rekonpensi I dan II ;
8. Bahwa berdasarkan bukti-bukti kepemilikan yang sah serta autentik tentang kepemilikan hak atas tanah terperkara yaitu berupa sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan nomor 71 Desa/Kel. Simpang Tiga atas nama Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi II/Tergugat konpensi II dengan ukuran 8.903 M2, surat ukur nomor 05736/2009 tanggal 07 September 2009, yang dikeluarkan tanggal 26 Januari 2010 dikarenakan telah berubah wilayah yaitu masuk ke dalam wilayah Kota Pekanbaru, yang mana semula dan dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 5546 Desa Simpang Tiga, dengan surat ukur Nomor 649/1986 tertanggal 22 April 1986 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Kampar, atas nama Penggugat Rekonpensi II/Tergugat konpensi II, oleh karena itu secara hukum terbukti dan dinyatakan Penggugat Rekonpensi II sebagai pemilik yang sah dengan segala akibat hukumnya ;

9. Bahwa Penggugat Rekonpensi II adalah sebagai yang berhak atas tanah dengan bukti hak sesuai yang dimaksud dalam sertipikat hak milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan nomor 71 Desa/Kel. Simpang Tiga atas nama Penggugat Rekonpensi II/Tergugat konpensi II dengan ukuran 8.903 M2, surat ukur nomor 05736/2009 tanggal 07 September 2009, yang diterbitkan tanggal 26 Januari 2010, maka oleh karena itu bukti hak dimaksud beralasan hukum untuk dinyatakan sah, berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya ;
10. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonpensi II sebagai pemilik yang yang sah dan berhak atas tanah terperkara, maka beralasan menurut hukum agar setiap orang yang menguasai dan ataupun memperoleh hak dari pada Tergugat Rekonpensi I maupun Tergugat Rekonpensi II dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Penggugat Rekonpensi II tersebut kepada Penggugat Rekonpensi II ;
11. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka dimohonkan kepada Bapak Ketua / Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Tentang Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat I dan II adalah kabur (obscuur libel)
3. Menyatakan Gugatan Penggugat I dan II tidak dapat diterima ;

Tentang Pokok Perkara :

Halaman 49 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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 Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSII

1. Mengabulkan Gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi I dan Tergugat Rekonsensi II telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan nomor 71 Desa/Kel. Simpang Tiga atas nama Penggugat Rekonsensi II/Tergugat konpensi II dengan ukuran 8.903 M2, surat ukur nomor 05736/2009 tanggal 07 September 2009, adalah dan beraharga dengan segala akibat hukumnya ;
4. Menyatakan Penggugat Rekonsensi II adalah sebagai pemilik yang sah dan berhak atas tanah yang dimaksud dalam sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan nomor 71 Desa/Kel. Simpang Tiga atas nama Penggugat Rekonsensi II/Tergugat konpensi II dengan ukuran 8.903 M2, surat ukur nomor 05736/2009 tanggal 07 September 2009, yang diterbitkan tanggal 26 Januari 2010, dengan segala akibat hukumnya ;
5. Menghukum Tergugat Rekonsensi I dan Tergugat Rekonsensi II atau siapa saja yang menguasai dan ataupun memperoleh hak daripada Tergugat Rekonsensi I maupun Tergugat Rekonsensi II untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Penggugat Rekonsensi II kepada Penggugat Rekonsensi II ;

DALAM KONPENSII DAN REKONPENSII

- Menghukum Penggugat Konpensi I dan II /Tergugat Rekonsensi untuk membayar ongkos perkara ;

Menimbang bahwa untuk menyangkal dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III melalui kuasanya mengajukan Jawaban/Eksepsi tanggal 29 April 2015, yang berbunyi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dari Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya;
2. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);



- a. Bahwa Penggugat tidak menunjukkan posisi bidang tanah yang digugatnya.
 - b. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 137/Simpang Tiga tanggal 14 Agustus 1992 Gambar Situasi tanggal 6 Agustus 1991 No. 1414/1991 atas nama YAYASAN LEMBAGA PENDIDIKAN ISLAM memiliki luas 403.000 M², sementara total luas tanah yang digugat Para Penggugat hanya 109.300 M², jadi tidak jelas bidang tanah mana yang digugat.
3. Tentang Kewenangan Absolut
- a. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat menyatakan bahwa perbuatan Tergugat III yang menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan untuk Tergugat I dan Hak Milik untuk Tergugat II adalah tidak sah dan cacat hukum dan harus dibatalkan karena tidak berdasar hukum sama sekali.
 - b. Bahwa dengan adanya dalil dari Para Penggugat tersebut, Para Penggugat harus menguji terlebih dahulu apakah keputusan Tergugat III **a quo** diterbitkan dan diproses sesuai ketentuan yang berlaku;
 - e. Bahwa untuk melihat kebenaran prosedur penerbitan keputusan Tergugat III **a quo** dimaksud, demikian pula sah atau tidaknya keputusan **a quo** tersebut adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga sudah seharusnya Pengadilan Negeri menolak Gugatan Para Penggugat dan menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa perkara ini, karena yang berhak untuk memeriksa dan mengadili Gugatan ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;
4. **Nebis in Idem.**
- Bahwa tanah sengketa yang diajukan oleh Para Penggugat pernah menjadi obyek perkara di Pengadilan Negeri Pekanbaru dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan perkara No. 133/PDT.G/2013/PN.PBR, dengan demikian perkara ini termasuk kriteria asas **nebis in idem**. Oleh karena itu gugatan Para Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.



II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa mohon kepada Majelis Hakim agar Eksepsi dan Jawaban ini adalah dianggap satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dengan pokok perkara ini (*mutatis mutandis*).
2. Bahwa Para Penggugat mendalilkan memiliki tanah berdasarkan Sertipikat Hak milik No. 6092/Desa Baru Surat ukur tanggal 11 Juni 1988 No. 672/1988 luas 19.800 M² atas nama ELIANA, Sertipikat Hak Milik No. 6093/Desa Baru Surat Ukur tanggal 11 Juni 1988 No. 671/1988 luas 19.800 M² atas nama SARNUBI, dan Sertipikat Hak Milik No. 6095/Desa Baru Surat Ukur tanggal 11 Juni 1988 No. 670/1988 luas 9.700 M² atas nama ELIANA, masing-masing terletak di Desa Baru Kec. Siak Hulu Kab. Kampar Provinsi Riau.
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 6092/Desa Baru Surat Ukur tanggal 11 Juni 1988 No. 672/1988, Sertipikat Hak Milik No. 6093/Desa Baru Surat Ukur tanggal 11 Juni 1988, dan Sertipikat Hak Milik No. 6093/Desa Baru Surat Ukur tanggal 11 Juni 1988 No. 671/1988 luas 19.800 M² atas nama SARNUBI diterbitkan tanggal 19 September 1988, dan Sertipikat Hak Milik No. 6095/Desa Baru Surat Ukur tanggal 11 Juni 1988 No. 670/1988 luas 9.700 M² atas nama ELIANA diterbitkan tanggal 25 Oktober 1988 oleh Kepala Kantor Agraria Tingkat II Kampar. Jadi Tergugat III tidak pernah menerbitkan Sertipikat Hak Milik atas nama Para Penggugat.
4. Bahwa telah terjadi pemekaran wilayah Kotamadya Pekanbaru berdasarkan Peraturan Pemerinta No. 19 Tahun 1987 tentang Perubahan Batas Wilayah Daerah Tingkat II Kotamadya Pekanbaru dengan Daerah Tingkat II Kabupaten Kampar dan Daerah Tingkat II Kabupaten Bengkalis, namun Sertipikat Hak Milik no. 6092/Desa baru Surat Ukur tanggal 11 Juni 1988 No. 671/1988 luas 19.800 M² atas nama SARNUBI, dan Sertipikat Hak Milik No. 6095/Desa Baru Surat Ukur tanggal 11 Juni 1988 No. 670/1988 luas 9.700 M² atas nama ELIANA tersebut belum pernah dilaporkan dan dimutasikan oleh Pemegang Hak (Para Penggugat) ke Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, jadi Tergugat III belum mengetahui secara pasti letak bidang tanah Sertipikat Hak Milik tersebut.
5. Bahwa Tergugat III telah menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 137/Simpang Tiga tanggal 14 Agustus 1992 Gambar Situasi

Halaman 52 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 6 Agustus 1991 No. 1414/1991 luas 403.000 M² atas nama YAYASAN LEMBAGA PENDIDIKAN ISLAM.

6. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 137/Simpang Tiga tanggal 14 Agustus 1991 No. 1414/1991 luas 403.000 M² atas nama YAYASAN LEMBAGA PENDIDIKAN ISLAM, telah diproses sesuai ketentuan yang berlaku saat itu yaitu Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pelaksananya.
7. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 137/Simpang Tiga tanggal 14 Agustus 1992 Gambar Situasi tanggal 6 Agustus 1991 No. 1414/1991 luas 403.000 M² atas nama YAYASAN LEMBAGA PENDIDIKAN ISLAM tersebut, telah dilakukan pemisahan sebagian menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 455/Simpang Tiga Gambar Situasi 15 Juli 1994 No. 2387/1994 luas 40.000 M² atas nama YAYASAN LEMBAGA PENDIDIKAN ISLAM, sehingga Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 137/Simpang Tiga telah berkurang luasnya menjadi 363.000 M².
8. Bahwa Sertipikat Hka Guna Bangunan No. 137/Simpang Tiga tanggal 14 Agustus 1992 Gambar Situasi tanggal 6 Agustus 1991 No. 1414/1991 luas 363.000 M² atas nama YAYASAN LEMBAGA PENDIDIKAN ISLAM tersebut, telah berakhir haknya pada bulan Agustus 2012.
9. Bahwa Pengurus YAYASAN LEMBAGA PENDIDIKAN ISLAM telah mengajukan permohonan pembaharuan hak atas tanah melalui permohonan No. 01694/2012, Peta Bidang Tanahnya telah diterbitkan untuk seluas 358.300 M², permohonan hak tersebut sedang dalam proses pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.

Bahwa hal-hal tersebut diatas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberi putusan sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat III;
- Menolak gugatan Para Penggugat atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA

Halaman 53 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima; Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 137/Simpang Tiga tanggal 14 Agustus 1992 Gambar Situasi tanggal 6 Agustus 1991 No. 1414/1991 luas 403.000 M² atas nama YAYASAN LEMBAGA PENDIDIKAN ISLAM telah diproses sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku;
- Menyatakan sah dan berharga Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 137/Simpang Tiga tanggal 14 Agustus 1992 Gambar Situasi tanggal 6 Agustus 1991 No. 1414/1991 luas 403.000 M² atas nama YAYASAN LEMBAGA PENDIDIKAN ISLAM.
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka Tergugat III mohon untuk diberi putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Negeri Pekanbaru telah menjatuhkan putusan sebagaimana tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 26 Agustus 2015 Nomor 49/Pdt.G/2015/PN.Pbr, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III untuk seluruhnya ;

Dalam Kompensi :

- Menyatakan gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebahagian ;
- Meyatakan Penggugat I dan Penggugat II adalah Pemilik yang sah atas tanah terperkara ;
- Menyatakan sah dan berharga alas hak dari Penggugat I dan Penggugat II yakni :
 1. Sertifikat Hak Milik Nomor 6092/Desa Baru an. Eliana yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan surat ukur Nomor 672/1988 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 19.800 M² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Propinsi Riau sekarang ini masuk dalam Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru ;
 2. Sertifikat Hak Milik Nomor 6093/Desa Baru an. Samubi yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan surat ukur Nomor 671/1988 tertanggal 11 Juni

Halaman 54 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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)



1988 dengan luas 19.800 M² yang dulunya terletak di desa/kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau sekarang ini termasuk dalam Jalan Karya I, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru ;

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 6095/Desa Baru sebelumnya an.Ali Munar dan telah menjadi an.Eliana yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan surat ukur Nomor 670/1988 tertanggal 11 Juli 1988 dengan luas 9700 M² yang dulunya terletak di desa/kelurahan desa baru,kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru ;
 4. Surat Akta Jual Beli Nomor 65/SH/1989 an Samuby yang diterbitkan pada tanggal 10 Agustus 1989 dengan luas 20.000 M² yang dulunya terletak di desa/kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru ;
 5. Surat Akte Jual beli Nomor 66/SH/1989 an.Sarnuby yang diterbitkan pada tanggal 10 Agustus 1989 luas 20.000 M² yang dulunya terletak di desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru ;
 6. Surat Akte Jual Beli Nomor 67/SH/1989 an.Eliana yang diterbitkan pada tanggal 10 Agustus 1989 dengan luas 20.000 M² yang dulunya terletak di desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru ;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatigedaad);
 - Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah objek perkara kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan kosong dan bebas dari penguasaan orang lain;
 - Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan tanah objek perkara kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan kosong dan bebas dari penguasaan orang lain;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Tergugat III terhadap Tergugat I diatas tanah milik Penggugat I dan Penggugat II adalah tidak sah dan cacat hukum;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Dalam Rekonsensi :

- Menyatakan gugatan Rekonsensi tidak dapat diterima;

Dalam Kompensi dan Rekonsensi :

- Menghukum Tergugat I,Tergugat II,Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp 1. 446.000,- (satu juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 49/Pdt.G/2015/PN.Pbr yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada hari Kamis tanggal 27 Agustus 2015, pada hari Senin tanggal 1 Pebruari 2016 dan pada hari Jum'at tanggal 5 Pebruari 2016 Kuasa Pembanding I, II, III/Tergugat I, II,III telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 26 Agustus 2015 Nomor 49/Pdt.G/2015/PN.Pbr tersebut;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding I/ Tergugat I telah diberitahukan kepada pihak Kuasa Terbanding I, II/ Penggugat I, II pada tanggal 4 Nopember 2015, permohonan banding dari Kuasa Pembanding II/Tergugat II telah diberitahukan kepada pihak Kuasa Terbanding I, II/Penggugat I, II pada tanggal 4 Maret 2016, permohonan banding dari Kuasa Pembanding III/Tergugat III telah diberitahukan kepada pihak Kuasa Terbanding I, II/ Penggugat I, II pada tanggal 4 Maret 2016;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding II/ Tergugat II telah diberitahukan kepada pihak kuasa Pembanding I/Tergugat I pada tanggal 7 Maret 2016, permohonan banding dari Kuasa Pembanding III/ Tergugat III telah diberitahukan kepada pihak kuasa Pembanding I/Tergugat I pada tanggal 7 Maret 2016, permohonan banding dari Kuasa Pembanding I/ Tergugat I telah diberitahukan kepada pihak Kuasa Pembanding II/Tergugat II pada tanggal 11 Desember 2015, permohonan banding dari Kuasa Pembanding III/Tergugat III telah diberitahukan kepada pihak Kuasa

Halaman 56 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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

Pembanding II/Tergugat II pada tanggal 2 Maret 2016, permohonan banding dari Kuasa Pembanding I/Tergugat I telah diberitahukan kepada pihak Kuasa Pembanding III/Tergugat III pada tanggal 29 Oktober 2015 dan permohonan banding dari Kuasa Pembanding II/Tergugat II telah diberitahukan kepada pihak Kuasa Pembanding III/Tergugat III pada tanggal 2 Maret 2016;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding I/Tergugat I telah mengajukan Memori Banding tanggal 10 Pebruari 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 10 Pebruari 2016, dan Kuasa dari Pembanding II/Tergugat II juga telah mengajukan memori banding tanggal 16 Maret 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 16 Maret 2016 ;

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding I/Tergugat I telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak Kuasa Terbanding I,II/ Penggugat I,II tanggal 4 Maret 2016, memori banding dari Pembanding II/ Tergugat II telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak Kuasa Terbanding I,II/Penggugat I,II tanggal 4 April 2016, memori banding dari dari Pembanding II/Tergugat II telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak Kuasa Pembanding I/Tergugat I tanggal 4 Maret 2016, memori banding dari dari Pembanding I/Tergugat I telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak Kuasa Pembanding II/Tergugat II tanggal 18 Pebruari 2016, memori banding dari dari Pembanding I/Tergugat I telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak Kuasa Pembanding III/Tergugat III tanggal 2 Maret 2016, memori banding dari dari Pembanding II/Tergugat II telah diberitahukan dan diserahkan kepada pihak Kuasa Pembanding III/Tergugat III tanggal 22 Maret 2016 ;

Menimbang bahwa untuk menanggapi memori banding dari Pembanding I,II/Tergugat I,II, Kuasa Terbanding I,II/Penggugat I,II telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 16 Mei 2016 dan 3 Agustus 2016 yang telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru;

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding I, II/ Penggugat I,II terhadap memori banding yang diajukan oleh Pembanding I/ Tergugat I tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding I/Tergugat I pada tanggal 23 Mei 2016;

Halaman 57 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding I, II/ Penggugat I, II terhadap memori banding yang diajukan oleh Pemanding II/ Tergugat II tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Pemanding II/ Tergugat II pada tanggal 18 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Nomor 49/Pdt.G/2015/PN.Pbr yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Pekanbaru, kepada Kuasa Pemanding I/ Tergugat I, Kuasa Pemanding II/ Tergugat II, Kuasa Pemanding III/ Tergugat III, Kuasa Terbanding II/ Penggugat II masing-masing telah diberikan kesempatan untuk mempelajari/memeriksa berkas perkara (inzage) sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke- Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk diperiksa dalam tingkat banding;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa karena permohonan banding dari Kuasa Para Tergugat/Para Pemanding, diajukan dalam tenggang waktu maupun tatacara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, Kuasa Pemanding I/ Tergugat I dalam memori bandingnya yang pada pokoknya memohon agar berkenan kiranya Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru menerima permohonan banding dan memori banding yang diajukan oleh Pemanding I serta mengadili dan memutus dengan amarnya sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding serta Memori Banding dari Pemanding I untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 49/Pdt.G/2015/PN.Pbr tertanggal 26 Agustus 2015;
3. Mengadili sendiri :
DALAM KONVENSI
DALAM EKSEPSI
 - Menerima Eksepsi Tergugat I seluruhnya;
 - Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

Halaman 58 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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

- Menerima dan mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian moril dan materil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 40.550.000.000,- (empat puluh milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan segera dan serta merta (uit voerbaar bij vorraad) meskipun Tergugat Rekonvensi melakukan upaya hukum banding, kasasi, verzet atau upaya hukum lainnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II/Pembanding II dalam memori bandingnya yang pada pokoknya memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru/anggota Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

Mengadili :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding II;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 49/Pdt.G/2015/PN.Pbr tertanggal 26 Agustus 2015;

Mengadili sendiri :

DALAM KONPENSI

Tentang Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Penggugat I dan II adalah kabur (obscuur libel);
3. Menyatakan gugatan Penggugat I dan II tidak dapat diterima;

Tentang Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 59 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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

3. Menyatakan sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan Nomor 71 Desa/Kel. Simpang Tiga atas nama Penggugat Rekonpensi II/Tergugat Konpensi II dengan ukuran 8.903 M², surat ukur Nomor 05736/2009 tanggal 07 September 2009, adalah dan berharga dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Penggugat Rekonpensi II adalah sebagai pemilik yang sah dan berhak atas tanah yang dimaksud dalam sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan Nomor 05736/2009 tanggal 07 September 2009, dengan segala akibat hukumnya;
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II atau siapa saja yang menguasai dan ataupun memperoleh hak daripada Tergugat Rekonpensi I maupun Tergugat Rekonpensi II untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Penggugat Rekonpensi II kepada Penggugat Rekonpensi II;

DALAM KONPENSIDAN REKONPENSID

- Menghukum Penggugat Konpensi I dan II/Tergugat Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara;

Menimbang, bahwa Para Terbanding/Para Penggugat telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya memohon agar majelis hakim Pengadilan Tinggi Riau memberikan putusan sebagai berikut :

1. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 49/Pdt.G/2015/PN.Pbr;
2. Menolak permohonan banding dari Pembanding I;
3. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 49/Pdt.G/2015/PN.Pbr tanggal 26 Agustus 2015, maupun membaca dan memperhatikan memori banding dari Para Pembanding/Para Tergugat dan juga membaca dan memperhatikan kontra memori banding dari Para Terbanding/Para Penggugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam menilai fakta yang terbukti dipersidangan maupun dalam penerapan hukumnya, khususnya mengenai dikabulkannya sebagian gugatan Penggugat dalam Konpensi dan menyatakan gugatan Rekonpensi tidak dapat diterima, oleh

Halaman 60 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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)



karena itu maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan memberikan pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini, yakni sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa maksud eksepsi dari Para Pembanding/Para Tergugat sebagaimana dalam jawaban atas gugatan Para Penggugat/Para Terbanding adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama khususnya didalam mempertimbangkan mengenai eksepsi dari Para Pembanding/Para Tergugat, oleh karena putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 49/Pdt.G/2015/PN.Pbr tertanggal 26 Agustus 2015 sudah tepat dan benar dalam pertimbangannya mengenai eksepsi, maka semua pertimbangan mengenai eksepsi dari Pengadilan Negeri Pekanbaru diambil alih dan dipakai sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi Pekanbaru, untuk itu putusan mengenai eksepsi dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud gugatan Para Penggugat/Para Terbanding adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Pengadilan Tingkat Pertama dalam pokok perkara, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat/Para Terbanding pada pokoknya dalam gugatannya mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat I dan Penggugat II adalah suami istri yang memiliki tanah yang terletak dahulunya dikenal dengan wilayah Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau dan sekarang ini setelah adanya pemekaran wilayah Pekanbaru, maka daerah tanah milik Penggugat I dan Penggugat II tersebut telah masuk dalam wilayah Pekanbaru yang lebih populer dikenal dengan sebutan di Jalan Karya I, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru;
- Bahwa adapun penguasaan dan *alas hak kepemilikan* dari Penggugat I dan Penggugat II mempunyai tanah tersebut adalah berdasarkan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 6092/Desa Baru An. ELIANA yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor 672/1988 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 19.800 M² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru.

Bahwa adapun batas-batas sempadan tanah milik Penggugat tersebut adalah :

- Sebelah Utara berbatas dengan Maliki ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Ali Munar ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Rencana Jalan ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Maliki ;

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 6095/Desa Baru sebelumnya An. ALI MUNAR dan telah menjadi An. ELIANA yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor 670/1988 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 9700 M² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru.

Bahwa adapun batas-batas sempadan tanah milik Penggugat tersebut adalah :

- Sebelah Utara berbatas dengan Maliki ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Ali Munar ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Sarnuby ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Rencana Jalan ;

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 6095 /Desa Baru sebelumnya An. ALI MUNAR dan telah menjadi An. ELIANA yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor 670/1988 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 9.700 M² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru. Bahwa adapun batas-batas sempadan tanah milik Penggugat tersebut adalah:

- Sebelah Utara berbatas dengan Sarnuby ;

Halaman 62 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatas dengan N.E. Sitanggang ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Sungai Kecil ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Maliki ;

4. Surat Akta Jual Beli Nomor 65/SH/1989 An. SARNUBY yang diterbitkan pada 10 Agustus 1989 dengan luas 20.000 M² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau, sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru.

Bahwa adapun batas-batas sempadan tanah milik Penggugat tersebut adalah :

- Sebelah Utara berbatas dengan Sungai Kecil ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Ali Munar ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Sarnuby ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Eliana ;

5. Surat Akta Jual Beli Nomor 66/SH/1989 An. SARNUBY yang diterbitkan pada 10 Agustus 1989 dengan luas 20.000 M² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru.

Bahwa adapun batas-batas sempadan tanah milik Penggugat tersebut adalah :

- Sebelah Utara berbatas dengan Sungai Kecil ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Ali Munar ;
- Sebelah Timur berbatas dengan Muli ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Sarnuby ;

6. Surat Akta Jual Beli Nomor 67/SH/1989 An. ELIANA yang diterbitkan pada 10 Agustus 1989 dengan luas 20.000 M² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru.

Bahwa adapun batas-batas sempadan tanah milik Penggugat tersebut adalah :

- Sebelah Utara berbatas dengan Sungai Kecil ;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Ali Munar ;

Halaman 63 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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

- Sebelah Timur berbatas dengan Ali Munar ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Sungai Kecil ;
- Bahwa kemudian Penggugat I dan Penggugat II pindah usaha dan berdomisili di Batam dan sejak saat itu tanah Penggugat I dan Penggugat II tersebut sudah jarang diusahai oleh Penggugat I dan Penggugat II;
- Bahwa kesempatan tersebut dipergunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk dapat menguasai tanah Penggugat I dan Penggugat II tersebut dengan cara mendirikan bangunan yang dijadikan kegiatan oleh Tergugat I dengan mendirikan bangunan kampus dan juga kegiatan kampus lainnya yakni dengan mendirikan kampus Universitas Islam Riau oleh Tergugat I tanpa mendapatkan persetujuan dari Penggugat I dan Penggugat II;
- Bahwa demikian pula dengan Tergugat II dengan cara mendirikan bangunan rumah toko dan juga mendirikan asrama At Tazman Alkarim di atas tanah milik Para Penggugat tanpa adanya izin dari Penggugat I dan Penggugat II;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat I/Pembanding I pada pokoknya telah menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat I dan Penggugat II dalam Konvensi kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas sebagai berikut:

- Bahwa Universitas Islam Riau tidak pernah membangun berbagai fasilitas kampus di atas tanah selain yang alas haknya dipegang oleh Yayasan Lembaga Pendidikan Islam (YLPI) Riau, karena secara hukum jelas bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II dalam konvensi merupakan gugatan yang keliru karena menarik Universitas Islam Riau selaku Tergugat I dalam perkara perdata Nomor 133/Pdt.G/2013/PN.Pbr meskipun dalam sidang lapangan/pemeriksaan setempat yang dilaksanakan di areal kampus Universitas Islam Riau tanggal 2 April 2014 ketika perkara Nomor 133/Pdt.G/2013/PN.Pbr diperiksa terlihat bahwa tanah yang diklaim oleh Penggugat I dan Penggugat II dalam Konvensi sebagai miliknya tersebut tidak berada diareal kampus Universitas Islam Riau, sebagaimana nyata disebutkan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam amar putusannya pada hari rabu, tanggal 2 Juli 2014 di dalam halaman 45 yang selengkapnya menyebutkan : *"Menimbang, bahwa ternyata dari hasil pemeriksaan di tempat lokasi obyek sengketa yang ditunjuk oleh Penggugat berada di Desa Baru sedangkan yang dikuasai Tergugat jauh dari lokasi*

Halaman 64 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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)



tanah yang digugat Penggugat, tanah yang dikuasai Tergugat berada di Kelurahan Simpang Tiga masuk daerah Kota Pekanbaru”;

- Bahwa dengan adanya kenyataan hukum di atas, maka seluruh tanah milik Penggugat I dan II dalam Konvensi yang berjumlah 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik serta 3 (tiga) Surat Akta Jual Beli, yang disebutkannya secara pasti sebagai miliknya yang diajukannya kepada Tergugat I dalam Konvensi, jelas merupakan gugatan yang salah alamat dan tidak ada kaitannya dengan Tergugat I dalam Konvensi yang menguasai tanah yang berstatus sebagai tanah negara dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992;
- Bahwa dengan keluarnya Peraturan Pemerintah RI Nomor 19 Tahun 1987 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru dan Kabupaten Daerah Tingkat II Kampar, yang diundangkan pada tanggal 7 September 1987, dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah RI Nomor 19 Tahun 1987 menyebutkan :
 - (1) Batas wilayah Kota Madya Tingkat II Pekanbaru diubah dan diperluas dengan memasukkan bagian wilayah Kecamatan Siak Hulu P.W dan Kecamatan Kampar Kabupaten Tingkat II Kampar yang terdiri dari :
 - a. Kecamatan Siak Hulu, yang meliputi :
 - 1) Desa Rejosari;
 - 2) Desa Kulim Atas;
 - 3) Desa Sail;
 - 4) Desa Pekanbaru Luar Kota
 - 5) Desa Labuh Baru
 - 6) Desa Komplek AURI;
 - 7) Desa Km.10 Rumbai;
 - 8) Desa Tebing Tinggi;
 - 9) Kelurahan Tangkerang;
 - 10) Kelurahan Simpang Tiga;
 - 11) Kelurahan Sidomulyo;
 - b. Kecamatan Kampar, yaitu Desa Simpang Baru.
 - (2) Wilayah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Tingkat II Kampar adalah wilayah Kecamatan Siak Hulu setelah dikurangi wilayah desa/kelurahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dengan pusat pemerintahan Kecamatan berkedudukan di Pangkalan Baru;



(3) Wilayah Kecamatan Kampar Kabupaten Daerah Tingkat II Kampar adalah wilayah Kecamatan Kampar setelah dikurangi wilayah Desa Simpang Baru sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b dengan pusat pemerintahan Kecamatan tetap berkedudukan di Desa Air Tiris.

- Bahwa apabila dicermati pasal 2 Pemerintah RI Nomor 19 Tahun 1987 tersebut, maka jelas dan terang benderanglah bahwa wilayah Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar yang berjarak belasan kilometer dari lokasi tanah yang dimiliki oleh Tergugat I dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 Tahun 1992, tidak pernah sekalipun dimasukkan oleh pemerintah sebagai bagian dari wilayah Kota Pekanbaru yang diperluas pada tahun 1987 dengan Pemerintah RI Nomor 19 Tahun 1987 tersebut;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat II/Pembanding II pada pokoknya dengan tegas membantah dalil-dalil gugatan Penggugat I dan II terkecuali dengan tegas diakui oleh Tergugat II sebagai berikut :

- Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat I dan II sehubungan dengan tanah terperkara sebagai milik Penggugat I dan II adalah tidak benar, halmana tanah yang dimaksud oleh Penggugat I dan II bukan bertepatan dengan tanah terperkara, bahkan Penggugat I dan II sebenarnya tidak mengetahui tanah miliknya sendiri, karena Penggugat I dan II tidak pernah menguasai ataupun mengolah tanah yang dimaksud dalam gugatannya, sehingga Penggugat tidak mengetahui lagi posisi, letak, batas serta ukuran tanah yang dimaksud dalam gugatannya oleh karena itu apa yang didalilkan oleh Penggugat I dan II adalah tidak jelas dan tidak tepat serta tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;
- Bahwa Tergugat II diatas tanah milik Tergugat II dengan membangun rumah, asrama mahasiswa serta mushalla diatasnya adalah sah, berdasarkan bukti kepemilikan Tergugat II, karena Tergugat II telah memperoleh tanah yang dikuasai oleh Tergugat II saat ini adalah sejak tahun 1982 dan sejak saat tersebut tanah milik Tergugat II tidak pernah ditinggalkan (kosong dari penghuni) dan tetap dijaga dan dihuni yang sejak dibeli oleh Tergugat II dengan penjaga seseorang yang bernama UJU YUANA (almarhum) dan diteruskan oleh anaknya yang bernama SITI;
- Bahwa selain dijaga dan diusahakan sejak dibeli hingga sekarang tanah Tergugat II juga sudah bersertifikat sejak tahun 1987 sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 5546 Desa Simpang Tiga dan telah dirubah menjadi Nomor 71, Desa Simpang Tiga, dengan Surat Ukur Nomor 646/1986 tertanggal 22

Halaman 66 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

April 1986 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Kampar dengan luas semula 13.790 M² dan setelah dikurangi (karena dipisahkan/pecahkan) tersisa 9.420 M² ;

- Bahwa pada tahun 2010 Sertifikat Hak Milik Nomor 71 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Kampar atas nama Tergugat II telah berubah wilayah yaitu masuk kedalam wilayah Kota Pekanbaru yang telah dilakukan penerbitan sertifikat pengganti yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan Nomor 71 Desa/Kel.Simpang Tiga atas nama Tergugat II yang dikeluarkan tanggal 26 Januari 2010; dengan ukuran 8.903 M² sesuai dengan surat ukur Nomor 05736/2009 tanggal 7 September 2009;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat III/Pembanding III pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- Bahwa Para Penggugat mendalilkan memiliki tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6092/Desa Baru Surat Ukur tanggal 11 Juni 1988 Nomor 672/1988 luas 19.800 M² atas nama ELIANA, Sertifikat Hak Milik Nomor 6093/Desa Baru surat ukur tanggal 11 Juni 1988 Nomor 671/1988 luas 19.800 M² atas nama SARNUBI, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 6095/Desa Baru surat ukur tanggal 11 Juni 1988 Nomor 670/1988 luas 9.700 M² atas nama ELIANA, masing-masing terletak di Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik atas nama Para Penggugat tersebut diterbitkan tanggal 25 Oktober 1988 oleh Kepala Kantor Agraria Tingkat II Kampar. Jadi Tergugat III tidak pernah menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Para Penggugat;
- Bahwa telah terjadi pemekaran wilayah Kotamadya Pekanbaru berdasarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 19 Tahun 1987 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru dengan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Kabupaten Kampar dan Daerah Tingkat II Kabupaten Bengkalis, namun Sertifikat Hak Milik atas nama Para Penggugat tersebut belum pernah dilaporkan dan dimutasikan oleh pemegang hak (Para Penggugat) ke kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, jadi Tergugat III belum mengetahui secara pasti letak bidang tanah Sertifikat Hak Milik tersebut;
- Bahwa Tergugat III telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137/Simpang Tiga tanggal 14 Agustus 1992 Gambar Situasi tanggal

Halaman 67 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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

14 Agustus 1992, Gambar Situasi tanggal 6 Agustus 1991 Nomor 1414/1991 luas 403.000 M² atas nama YAYASAN LEMBAGA PENDIDIKAN ISLAM;

- Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137/Simpang Tiga tanggal 14 Agustus 1992 Gambar Situasi tanggal 6 Agustus 1991 Nomor 1414/1991 luas 403.000 M² atas nama YLPI tersebut telah dilakukan pemisahan sebagian menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 455/Simpang Tiga Gambar Situasi tanggal 15 Juli 1994 Nomor 2387/1994 luas 40.000 M² atas nama YLPI, sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1377 Simpang Tiga telah berkurang luasnya menjadi 363.000 M²;
- Bahwa Pengurus YLPI telah mengajukan permohonan pembaharuan Nomor 01694/2012, Peta Bidang Tanahnya telah diterbitkan untuk seluas 358.300 M², permohonan hak tersebut, sedang dalam proses pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Para Penggugat/Para Terbanding dan jawaban Para Tergugat/Para Pembanding, maka yang menjadi permasalahan dalam perkara ini adalah dalil Para Penggugat/Para Terbanding yang mengatakan bahwa Penggugat I dan Penggugat II/Para Terbanding memiliki tanah yang terletak dahulunya dikenal dengan wilayah Desa Baru Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau dan sekarang ini setelah adanya pemekaran wilayah Pekanbaru maka Daerah tanah milik Penggugat I dan Penggugat II/Para Terbanding tersebut telah masuk dalam wilayah Pekanbaru lebih populer dikenal dengan sebutan di Jalan Karya I, Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru, yang disangkal oleh Para Tergugat/Para Pembanding dengan mengatakan bahwa wilayah Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar yang berjarak belasan kilometer dari lokasi tanah yang dimiliki oleh Para Tergugat/Para Pembanding, tidak pernah sekalipun dimasukkan oleh pemerintah sebagai bagian dari wilayah Kota Pekanbaru yang diperluas pada tahun 1987 dengan Peraturan Pemerintah RI Nomor 19 Tahun 1987, sehingga oleh karena itu titik tolak pemeriksaan dalam perkara ini harus bertumpu pada :

- Apakah benar Penggugat I dan Penggugat II/Para Terbanding memiliki tanah yang terletak dahulunya dikenal dengan wilayah Desa Baru Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau dan sekarang ini setelah adanya pemekaran wilayah Pekanbaru maka Daerah tanah milik Penggugat I dan Penggugat II/Para Terbanding tersebut telah masuk dalam wilayah Pekanbaru?

Halaman 68 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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 oleh karena gugatan Para Penggugat/Para Terbanding disangkal oleh Para Tergugat/Para Pembanding maka sudah selayaknya kedua belah pihak harus membuktikan dalil-dalilnya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 s/d P-XII dan 2 (dua) orang saksi yaitu : 1. CAHYADI NIRWANA, 2. ABUIMIN;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan sangkalan Tergugat I/Pembanding I mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda T.1-1 s/d T.1-16 dan tambahan surat bukti yang diajukan bersamaan dengan memori banding yang diberi tanda P.1 s/d P.10 serta mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu : 1. RIDWAN, 2. HASAN BASRI;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan sangkalan Tergugat II/Pembanding II mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda T.2-1 s/d T.2-5 dan 3 (tiga) orang saksi yaitu 1. SITI BARO'AH, 2. SYAFARUDDIN, 3. SODIKUN KADIR;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan sangkalannya Tergugat III/Pembanding III mengajukan surat bukti yang diberi tanda T.III-1 s/d T.III-7;

Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding yang diberi tanda P-1 s/d P-III berupa Sertifikat Hak Milik atas nama Para Penggugat/Para Terbanding yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Kampar pada bulan September dan Oktober ternyata tanah yang didalilkan sebagai milik Para Penggugat tersebut terletak di Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar;

Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding yang diberi tanda P-IV sampai dengan P-VI berupa Akta Jual Beli atas nama ALIMUNAR sebagai *penjual* dan Para Penggugat/Para Terbanding sebagai *pembeli* tanggal 10 Agustus 1989 yang dibuat oleh PPAT Camat Kecamatan Siak Hulu, ternyata yang didalilkan sebagai milik Para Penggugat/Para Terbanding tersebut terletak di Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar;

Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding yang diberi tanda P-VII berupa surat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar Nomor 217/200-14-01/II/2015 tanggal 17



Pebruari 2015 yang ditujukan kepada 1. SARNUBY, 2. ELIANA perihal permohonan pengukuran ulang dan keterangan Desa Baru dulunya masuk Kampar sekarang telah masuk Kelurahan Simpang Tiga Kota Pekanbaru, ternyata berdasarkan poin 3 dari surat tersebut yang menegaskan bahwa berdasarkan point-point di atas kami sarankan agar Saudara/i melakukan koordinasi dan atau pengurusan administrasi pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dan ternyata pula koordinasi tersebut belum pernah dilakukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding (sesuai dengan jawaban dari Tergugat III/Pembanding III), sehingga oleh karenanya surat bukti P-VII ini tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding yang diberi tanda P-VIII berupa putusan Pengadilan Negeri Klas IA Pekanbaru Nomor 133/Pdt.G/2013/PN.Pbr tanggal 2 Juli 2014, ternyata perkara ini pernah diajukan dan diputus oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru yang dalam pertimbangan hukumnya halaman 45 menyatakan : “ *Menimbang, bahwa ternyata dari hasil pemeriksaan ditempat lokasi objek sengketa yang ditunjuk oleh Penggugat berada di Desa Baru sedangkan yang dikuasai Tergugat jauh dari lokasi tanah yang digugat Penggugat, tanah yang dikuasai Tergugat berada di Kelurahan Simpang Tiga masuk daerah Kota Pekanbaru*”, dan atas dasar pertimbangan tersebut gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding yang diberi tanda P-IX, P-X dan P-XI berupa surat keterangan pindah wilayah yang dikeluarkan oleh Kelurahan Simpang Tiga atas nama Para Penggugat/Para Terbanding, yang menerangkan berdasarkan surat keterangan RW.5 Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru Nomor 27/RW.05/B/2015 tanggal 30 Januari 2015 nama tersebut di atas memiliki sebidang tanah yang berlokasi di Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6095, Nomor 6093 dan Nomor 6092 tanggal 25 Oktober 1988 dan tanggal 19 September 1988 yang dikeluarkan oleh Kantor BPN Kampar. Berdasarkan Peraturan Pemerintah RI Nomor 19 Tahun 1987 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru dengan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Kabupaten Kampar, maka lokasi tanah tersebut termasuk di RT.01 RW.05 Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya;



Menimbang, bahwa terhadap surat bukti P-IX, P-X dan P-XI tersebut, Tergugat I/Pembanding I mengajukan surat bukti yang diberi tanda P.1 berupa surat pernyataan dari ALI AZMI Ketua RW.05 Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru tanggal 5 Oktober 2015 yang menyatakan bahwa dengan sebenarnya serta menunjuk Surat Keterangan Nomor 27/RW-05/B/2015, dengan ini saya sampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa benar saya Ketua RW.05 Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru sejak tahun 2014;
2. Bahwa benar saya pernah membuat Surat Keterangan Nomor 27/RW-05/B/2015 yang diajukan Sdr. Sarnuby untuk permohonan pengurusan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 6095, Nomor 6093 dan Nomor 6092 tanggal 19 september 1988;
3. Bahwa saya tidak pernah menyatakan Sdr. Sarnuby memiliki sebidang tanah yang dulunya masuk wilayah Desa Baru Kecamatan Siak Hulu setelah terjadi pemekaran masuk ke wilayah RT.01 dan RT.04 RW.05 Kelurahan Simpang Tiga, Kota Pekanbaru, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6095, Nomor 6093 dan Nomor 6092 tanggal 19 september 1988;
4. Bahwa saya tidak tahu dan tidak pernah ditunjukan lokasi tanah yang dimohonkan Sdr. Sarnuby untuk mengurus PBBnya;
5. Bahwa keterangan pada poin 3 adalah keterangan Sdr. Sarnuby sendiri yang diberikan kepada saya dan saya merasa DITIPU oleh Sdr. Sarnuby karena saya benar-benar tidak tahu letak tanah yang diajukan kepada saya oleh Sdr. Sarnuby;
6. Bahwa saya menyatakan dengan ini MENCABUT Surat Keterangan Nomor 27/RW-05/B/2015 (copi terlampir) yang pernah saya berikan atas permintaan Sdr. Sarnuby ;

Surat pernyataan tersebut telah dilihat dan disahkan tandatangan dan cap jempol tangan kanan dari para penghadap pada tanggal 05 Oktober 2015 oleh saya INDAH RETNO WIDAYATI,SH Notaris Kota Pekanbaru dengan Nomor : 827/LG/X/2015;

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti P-IX,P-X dan P-XI tersebut Tergugat I/Pembanding I mengajukan surat bukti yang diberi tanda P.2 berupa surat dari Ketua RW.05, Kelurahan Simpang Tiga, Kota Pekanbaru tanggal 8 Oktober 2015 Nomor 28/RW-05/B/2015 Perihal Pencabutan Surat Keterangan



yang ditujukan kepada Lurah Simpang Tiga di Pekanbaru, yang berisi sebagai berikut:

1. Bahwa benar saya Ketua RW.05 Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru sejak tahun 2014;
2. Bahwa benar saya pernah membuat Surat Keterangan Nomor 27/RW-05/B/2015 yang diajukan Sdr. Sarnuby untuk permohonan pengurusan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 6092, 6093 dan 6095 tertanggal 19 september 1988;
3. Bahwa saya tidak pernah menyatakan Saudara Sarnuby memiliki sebidang tanah yang dulunya masuk wilayah Desa Baru Kecamatan Siak Hulu setelah terjadi pemekaran masuk ke wilayah RT.01 dan RT.04 RW.05 Kelurahan Simpang Tiga, Kota Pekanbaru, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6092, 6093, 6095 tertanggal 19 september 1988;
4. Bahwa Surat Keterangan yang saya berikan hanya untuk Saudara **SARNUBY BUKAN UNTUK** Saudara **ELIANA**;
5. Bahwa saya tidak tahu dan tidak pernah ditunjukan lokasi tanah yang dimohonkan Sdr. Sarnuby untuk mengurus PBBnya;
6. Bahwa keterangan pada poin 3 adalah keterangan saudara Sarnuby sendiri yang diberikan kepada saya, dan saya merasa **DITIPU** oleh saudara Sarnuby karena saya benar-benar tidak tahu letak tanah yang diajukan kepada saya oleh saudara Sarnuby;
7. Bahwa saya menyatakan dengan ini **MENCABUT** Surat Keterangan Nomor : 27/RW-05/B/2015 (copy terlampir) yang pernah saya berikan atas permintaan saudara Sarnuby;
8. Bahwa dengan dicabutnya surat tersebut di atas, maka Surat Keterangan tersebut tidak berlaku lagi.

Menimbang, bahwa terhadap surat bukti P-IX, P-X dan P-XI tersebut, Tergugat I/Pembanding I juga mengajukan surat bukti yang diberi tanda T.I-3 berupa Peraturan Pemerintah RI Nomor 19 Tahun 1987 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru Dan Kabupaten Daerah Tingkat II Kampar, yang dalam **BAB II PERUBAHAN BATAS WILAYAH** pasal 2 menentukan sebagai berikut :

- (1) Batas wilayah Kota Madya Tingkat II Pekanbaru diubah dan diperluas dengan memasukkan bagian wilayah Kecamatan Siak Hulu P.W dan Kecamatan Kampar Kabupaten Tingkat II Kampar yang terdiri dari :
 - a. Kecamatan Siak Hulu, yang meliputi :



- 1) Desa Rejosari;
- 2) Desa Kulim Atas;
- 3) Desa Sail;
- 4) Desa Pekanbaru Luar Kota
- 5) Desa Labuh Baru
- 6) Desa Komplek AURI;
- 7) Desa Km.10 Rumbai;
- 8) Desa Tebing Tinggi;
- 9) Kelurahan Tangkerang;
- 10) Kelurahan Simpang Tiga;
- 11) Kelurahan Sidomulyo;

b. Kecamatan Kampar, yaitu Desa Simpang Baru.

- (2) Wilayah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Tingkat II Kampar adalah wilayah Kecamatan Siak Hulu setelah dikurangi wilayah desa/kelurahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dengan pusat pemerintahan Kecamatan berkedudukan di Pangkalan Baru;
- (3) Wilayah Kecamatan Kampar Kabupaten Daerah Tingkat II Kampar adalah wilayah Kecamatan Kampar setelah dikurangi wilayah Desa Simpang Baru sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b dengan pusat pemerintahan Kecamatan tetap berkedudukan di Desa Air Tiris.

Ternyata Desa Baru Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar tidak termasuk yang menjadi wilayah perluasan Kotamadya Tingkat II Pekanbaru; sehingga Desa Baru tetap berada diwilayah Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Tingkat II Kampar;

Menimbang, bahwa atas dasar surat bukti T.I-3 dan P.1 serta P.2 yang diajukan oleh Tergugat I/Pembanding I, maka menurut hemat Majelis Hakim pada Tingkat Banding, surat bukti P-IX, P-X dan P-XI yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding menjadi lumpuh dan tidak mempunyai nilai pembuktian, sehingga harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding yang diberi tanda P-XII berupa Peta Kota Pekanbaru tanggal 11 Mei 1988 yang dikeluarkan oleh Team Pelaksana Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Tingkat II Pekanbaru/Kabupaten Dati II Kampar, ternyata hanya berupa foto copi dari foto copi yang tidak pernah dicocokkan dengan aslinya sehingga surat bukti tersebut tidak sah sebagai bukti dan harus dikesampingkan;



Menimbang, bahwa dari keterangan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding yang bernama 1. CAHYADI NIRWANA, 2. ABUIMIN, ternyata kedua orang saksi tersebut, tidak mengetahui batas-batas tanah milik Para Penggugat/Para Terbanding yang menjadi sengketa, sehingga keterangan saksi-saksi tersebut harus dikesampingkan

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding yang diberi tanda P-I s/d P-XII dan keterangan saksi 1. CAHYADI NIRWANA, 2. ABUIMIN sebagaimana yang telah dipertimbangkan tersebut di atas, ternyata Para Penggugat/Para Terbanding tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yang mengatakan bahwa Para Penggugat/Para Terbanding memiliki tanah yang terletak dahulunya dikenal dengan wilayah Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Propinsi Riau dan sekarang ini setelah adanya pemekaran wilayah Pekanbaru maka daerah tanah milik Para Penggugat tersebut telah masuk dalam wilayah Pekanbaru;

Menimbang, bahwa karena dalil pokok gugatan Para Penggugat/Para Terbanding tidak terbukti dan tidak beralasan menurut hukum, maka mengenai tuntutan Para Penggugat/Para Terbanding sehubungan dengan dalil pokok tersebut, tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Para Penggugat/Para Terbanding harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 26 Agustus 2015 Nomor 49/Pdt.G/2015/PN.Pbr harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan di bawah ini;

DALAM REKONPENSII

A. Dalam Tindakan Pendahuluan.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi/Pembanding I dalam tindakan pendahuluan untuk meletakkan Sita Eksekusi Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah milik Tergugat II (An. ELIANA) yang berada di Jalan Arifin Achmad Pekanbaru (dekat usaha Batu Alam) dan tanah milik Tergugat II (An. ELIANA) yang berada di Jalan Soekarno Hatta Pekanbaru (dekat rumah sakit Eka Hospital), karena selama persidangan di Pengadilan Negeri Pekanbaru tidak pernah dilaksanakan/dikabulkan, maka sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat banding, sehingga harus ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi/Pembanding I adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan oleh Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi/Pembanding I yang diberi tanda P.8 dan P.9 berupa surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 41/HGB/KEM-ATR/BPN/2015 tanggal 27 Nopember 2015 tentang Pemberian Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Lembaga Pendidikan Islam Riau, atas tanah di kota Pekanbaru, Provinsi Riau. Dan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru Provinsi Riau atas nama pemegang hak Yayasan Lembaga Pendidikan Islam Riau surat ukur tanggal 9 Januari 2013 Nomor 92/Simpang Tiga/2013 luas 358.300 M² yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tanggal 25 Januari 2016, dengan berakhirnya hak tanggal 12 Agustus 2032, ternyata bukti kepemilikan tanah atas nama Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi/Pembanding I berupa sertifikat hak Guna Bangunan Nomor 137 Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru telah diperpanjang sampai dengan tanggal 12 Agustus 2032 sehingga oleh karena sebagaimana telah dipertimbangkan dalam konpensi, bahwa gugatan Para Penggugat Konpensi/Para Terbanding ditolak seluruhnya, maka tidaklah berlebihan bagi Majelis Hakim Tingkat Banding untuk mengabulkan tuntutan Subsida^r dalam rekonpensi untuk menyatakan Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi/Pembanding I adalah sebagai pemilik yang sah dan berhak atas tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru atas nama pemegang hak Yayasan Lembaga Pendidikan Islam Riau surat ukur tanggal 9 Januari 2013 Nomor 92/Simpang Tiga/2013 luas 358.300 M² yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tanggal 25 Januari 2016; (Yurisprudensi MA-RI Nomor 556K/Sip/1971 tanggal 8 Januari 1972. "Mengabulkan lebih dari pada yang digugat adalah diizinkan, selama hal ini masih sesuai dengan kejadian materil");

Menimbang, bahwa petitum Nomor 1 untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang tidak pernah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri

Halaman 75 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekanbaru sebagaimana telah dipertimbangkan dalam tindakan pendahuluan tersebut di atas, maka petitum Nomor 1 tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Nomor 2 untuk menyatakan Tergugat I dan II Dalam Rekonsensi/Para Terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad) sebagaimana diatur di dalam pasal 1365 BW karena telah melakukan perbuatan sebagai berikut :

- a. telah meminta kantor pertanahan Kota Pekanbaru untuk tidak memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Penggugat I Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Konpensasi/Pembanding I yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat I Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Konpensasi/Pembanding I;
- b. secara melawan hukum telah mengaku-ngaku memiliki tanah yang bukan haknya, yakni tanah status haknya tercatat atas nama Penggugat I Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Konpensasi/Pembanding I, padahal tanah Tergugat I dan II Dalam Rekonsensi/Penggugat I dan II Dalam Konpensasi/Terbanding I dan II berada di Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar yang belasan kilometer letaknya dari tanah areal kampus Universitas Islam Riau;

Dimana untuk perbuatan Tergugat I dan II Dalam Rekonsensi/Penggugat I dan II Dalam Konpensasi/Terbanding I dan II tersebut dalam huruf a telah diakui oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonsensi/Penggugat I dan II Dalam Konpensasi/Terbanding I dan II dalam jawaban/repliknya, sehingga menurut hemat Majelis Hakim Tingkat Banding perbuatan Tergugat I dan II Dalam Rekonsensi/Penggugat I dan II Dalam Konpensasi/Terbanding I dan II tersebut telah memenuhi kriteria perbuatan melawan hukum yakni perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain dan perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik, dan karenanya petitum Nomor 2 tersebut beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Nomor 3 untuk menghukum Tergugat I dan II Dalam Rekonsensi/Penggugat I dan II Dalam Konpensasi/Terbanding I dan II secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat I Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Konpensasi/Pembanding I sebesar Rp. 40.550.000.000,- (empat puluh milyar lima ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus dengan perincian :

Halaman 76 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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)



- a. Kerugian akibat tidak terlaksananya bantuan dari pemerintah pusat dan pemerintah daerah dan tidak dapatnya Penggugat I Dalam Rekonsensi menggunakan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut karena adanya gugatan dari Tergugat I dan II Dalam Rekonsensi yang berjumlah Rp. 30.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
- b. Ganti rugi atas biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat I Dalam Rekonsensi dalam mengurus perkara tanah yang diajukan Tergugat I dan II Dalam Rekonsensi, yaitu sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah);
- c. Ganti rugi atas kerugian moril sebagai akibat gugatan Tergugat I dan II Dalam Rekonsensi/Penggugat I dan II Dalam Kompensi yang telah banyak menyusahkan Penggugat I Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Kompensi termasuk telah merusak nama baik Penggugat I Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Kompensi yang jumlahnya sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

Oleh karena besarnya masing-masing kerugian/ganti rugi tersebut kurang diperinci dan tidak didukung oleh pembuktian yang sah, maka petitum Nomor 3 tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Nomor 4 untuk menghukum Tergugat I dan II Dalam Rekonsensi/Penggugat I dan II Dalam Kompensi/Terbanding I dan II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai/terlambat melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap oleh karena petitum Nomor 4 ini berkaitan dengan petitum Nomor 3 dan karena petitum Nomor 3 telah ditolak, maka petitum Nomor 4 tidak ada relevansinya lagi untuk dikabulkan, sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum Nomor 6 untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (Uit voerbar bij vooraad), walaupun ada perlawanan banding dan kasasi, oleh karena selain tidak memenuhi syarat untuk dikabulkannya putusan serta merta sebagaimana disebutkan dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2000, juga sudah tidak ada relevansinya lagi untuk dipertimbangkan maka petitum Nomor 6 harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat I Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Kompensi/Pembanding I dapat dikabulkan untuk sebagian;



DALAM REKONPENSII

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat II Dalam Rekonsensi/Tergugat II Dalam Kompensi/Pembanding II adalah sebagai mana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa petitum Nomor 2 untuk menyatakan Tergugat I dan II Dalam Rekonsensi/Penggugat I dan II Dalam Kompensi/Terbanding I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan terhadap tanah milik Penggugat II Dalam Rekonsensi/Tergugat II Dalam Kompensi/Pembanding II dimaksud telah diakui oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonsensi/Penggugat I dan II Dalam Kompensi/Terbanding I dan II sebagai miliknya yang sangat merugikan Penggugat II Dalam Rekonsensi/ Tergugat II Dalam Kompensi/Pembanding II karena tidak dapat secara leluasa dan bebas untuk memanfaatkan tanah miliknya serta merasa terganggu oleh perbuatan Tergugat I dan II Dalam Rekonsensi/Penggugat I dan II Dalam Kompensi/Terbanding I dan II tersebut, menurut hemat Majelis Hakim Tingkat Banding oleh karena sebagaimana telah dipertimbangkan dalam Kompensi bahwa gugatan Penggugat I dan II Dalam Kompensi/Tergugat I dan II Dalam Rekonsensi/Pembanding I dan II telah ditolak untuk seluruhnya, maka perbuatan Tergugat I dan II Dalam Rekonsensi/Penggugat I dan II Dalam Kompensi/Terbanding I dan II telah memenuhi kriteria perbuatan melawan hukum yakni perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain dan perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik, sehingga oleh karenanya petitum Nomor 2 tersebut beralasan menurut hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Nomor 3 untuk menyatakan sertifikat hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan Nomor 71 Desa/Kelurahan Simpang Tiga atas nama Penggugat II Dalam Rekonsensi/Tergugat II Dalam Kompensi/Pembanding II dengan ukuran 8.903 M², Surat Ukur Nomor 05736/2009 tanggal 7 september 2009 adalah sah dan berharga dengan segala akibat hukumnya dan oleh karena dari surat bukti yang diajukan oleh Penggugat II Dalam Rekonsensi/Tergugat II Dalam Kompensi/Pembanding II yang diberi tanda T.2-2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 71 Desa/ Kelurahan Simpang Tiga atas nama INDRIYATI DJAMAL,SE, surat ukur tanggal 7 september 2009 Nomor 05736/2009 luas 8.903 M² yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tanggal 26 Januari 2010 dan didukung pula oleh surat bukti yang diajukan oleh Tergugat III/Pembanding

Halaman 78 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR



III yang diberi tanda T.III-4 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 71/Kelurahan Simpang Tiga atas nama INDRIYATI DJAMAL,SE yang berada pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, maka petitum Nomor 3 beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Nomor 4 untuk menyatakan Penggugat II Dalam Rekonsensi/Tergugat II Dalam Kompensi/Pembanding II adalah sebagai pemilik yang sah dalam Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan Nomor 71 Desa/ Kelurahan Simpang Tiga atas nama Penggugat II Dalam Rekonsensi/Tergugat II Dalam Kompensi/Pembanding II dengan ukuran 8.903 M² Surat Ukur Nomor 05736/2009 tanggal 7 September 2009, yang diterbitkan tanggal 26 Januari 2010 dengan segala akibat hukumnya, oleh karena petitum Nomor 4 ini berkaitan dengan petitum Nomor 3, sehingga oleh karena petitum Nomor 3 telah dikabulkan, maka petitum Nomor 4 juga harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Nomor 5 untuk menghukum Tergugat I dan II Dalam Rekonsensi/Penggugat I dan II Dalam Kompensi/Terbanding I dan II atau siapa saja yang menguasai dan ataupun memperoleh hak daripada Tergugat I dan II Dalam Rekonsensi/Penggugat I dan II Dalam Kompensi/Terbanding I dan II untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Penggugat II Dalam Rekonsensi/Tergugat II Dalam Kompensi/Pembanding II kepada Penggugat II Dalam Rekonsensi/Tergugat II Dalam Kompensi/Pembanding II, karena petitum Nomor 5 ini telah disangkal oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonsensi/Penggugat I dan II Dalam Kompensi/Terbanding I dan II dalam jawaban/repliknya dengan menyatakan bahwa pada saat sekarang ini yang menguasai tanah objek perkara adalah Penggugat II Dalam Rekonsensi/Tergugat II Dalam Kompensi/Pembanding II, maka petitum Nomor 5 tersebut tidak beralasan menurut hukum, sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka gugatan Penggugat II Dalam Rekonsensi/Tergugat II Dalam Kompensi/Pembanding II dapat dikabulkan untuk sebagian;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa berhubung gugatan kompensi ditolak untuk seluruhnya dan gugatan Rekonsensi dikabulkan untuk sebagian, maka Penggugat I dan II Dalam Kompensi/Tergugat I dan II Dalam Rekonsensi/Terbanding I dan II adalah pihak yang kalah, harus dihukum untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng;

Mengingat, selain pada Pasal 199 s/d Pasal 205 RBg juga pada Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Tergugat I, II dan III/Para pembanding;
 2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 49/Pdt.G/2015/PN.Pbr tanggal 26 Agustus 2015 yang dimohonkan banding tersebut;
- dan

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I/Pembanding I, Tergugat II/ Pembanding II, Tergugat III/ Pembanding III untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Para Penggugat/Para Terbanding untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI

A. Dalam Tindakan Pendahuluan

- Menolak permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah milik Tergugat II (An. ELIANA) tersebut;

B. Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Penggugat I Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Konpeni/Pembanding I untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat I Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Konpeni/Pembanding I adalah sebagai pemilik yang sah dan berhak atas tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru atas nama pemegang hak YAYASAN LEMBAGA PENDIDIKAN ISLAM RIAU Surat Ukur tanggal 9 Januari 2013 Nomor

Halaman 80 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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

92/Simpang Tiga/2013 Luas 358.300 M² yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tanggal 25 Januari 2016;

- Menyatakan Tergugat I dan II Dalam Rekonsensi/Penggugat I dan II Dalam Kompensi/Terbanding I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrecht matigedaad);
- Menolak gugatan Penggugat I Dalam Rekonsensi/Tergugat I Dalam Kompensi/Pembanding I selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSII

- Mengabulkan gugatan Penggugat II Dalam Rekonsensi/Tergugat II Dalam Kompensi/Pembanding II untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I dan II Dalam Rekonsensi/Penggugat I dan II Dalam Kompensi/Terbanding I dan II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan Nomor 71 Desa/Kelurahan Simpang Tiga atas nama Penggugat II Dalam Rekonsensi/Tergugat II Dalam Kompensi/Pembanding II dengan ukuran 8.903 M², Surat Ukur Nomor 05736/2009 tanggal 7 september 2009 adalah sah dan berharga dengan segala akibat hukumnya;
- Menyatakan Penggugat II Dalam Rekonsensi/Tergugat II Dalam Kompensi/Pembanding II adalah sebagai pemilik yang sah dan berhak atas tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan Nomor 71 Desa/Kelurahan Simpang Tiga atas nama Penggugat II Dalam Rekonsensi/Tergugat II Dalam Kompensi/Pembanding II dengan ukuran 8.903 M², Surat Ukur Nomor 05736/2009 tanggal 7 september 2009, yang diterbitkan tanggal 26 Januari 2010 dengan segala akibat hukumnya;
- Menolak gugatan Penggugat II Dalam Rekonsensi/Tergugat II Dalam Kompensi/Pembanding II selain dan selebihnya;

DALAM KONPENSIDAN REKONPENSII

- Menghukum Para Penggugat Dalam Kompensi/Para Tergugat Dalam Rekonsensi/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan secara tanggung renteng, yang dalam tingkat banding sebesar Rp 150.00,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 81 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari **Kamis**, tanggal **27 Oktober 2016**, oleh kami **AHMAD SUKANDAR, SH., M.H** sebagai Hakim Ketua, **SUMARTONO, SH., MHum** dan **HARI MARIYANTO, SH.,MH**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **10 November 2016** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri Hakim Anggota tersebut, **M.F. EVA J.S, SH**, sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri kedua pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

SUMARTONO, SH., MHum

AHMAD SUKANDAR, SH.,MH

HARI MARIYANTO, SH.,MH

Panitera Pengganti;

M.F. EVA J.S, SH

Biaya-biaya Banding :

1. Meterai	: Rp. 6.000,00
2. Redaksi	: Rp. 5.000,00
3. Administrasi Biaya Administrasi	: Rp.139.000,00
J u m l a h	Rp.150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 82 dari 82 Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR

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 82