



P U T U S A N
Nomor 174 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

CINDRA WIJAYA, bertempat tinggal di jalan Kwantan V, Gg. Pinang Nomor 37, Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rosmawar Hutapea, S.H., Advokat, berkantor di Hotel Rtu Mayang Garden, Jalan Jend. Sudirman Nomor 11, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

L a w a n :

1. **WINDA YUSTIKA**, bertempat tinggal di Jalan Cipta Karya Gg. Bersama Nomor 21, Kelurahan Sidomulyo, Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zulkifli, S.H., Advokat, berkantor di Jalan H. Agus Salim, Bangkinang, Nomor 64 C, Kabupaten Kampar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2013;
2. **YUSMANIAR**, bertempat tinggal di Jalan Embun Pagi Nomor 142, Kelurahan Tangkerang Labuai, Kecamatan Bukitraya, Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zulkifli, S.H., Advokat, berkantor di Jalan H. Agus Salim, Bangkinang, Nomor 64 C, Kabupaten Kampar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juli 2013;
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ DEPDAGRI CQ PEMDA TK. I RIAU CQ PEMDA TK. II PEKANBARU CQ CAMAT TAMPAN**, berkedudukan di Jalan H.R. Subrantas Nomor 52, Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wagirin, Kasi Pemerintahan Kantor Kecamatan Tampan, beralamat di Jalan H.R. Subrantas Nomor 52, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2013;
4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ DEPDAGRI CQ PEMDA TK. I RIAU CQ PEMDA TK. II PEKANBARU**

Halaman 1 dari 14 hal. Put. Nomor 174 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



CQ CAMAT TAMPAN CQ KEPALA LURAH SIDOMULYO

BARAT, berkedudukan di Jalan Purwodadi, Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Darmawan, Kasi Pemerintahan Kantor Lurah Sidomulyo Barat, berkantor di Jalan Purwodadi, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juli 2013;

**5. BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT DI JAKARTA
CQ KANWIL BADAN PERTANAHAN PROVINSI RIAU CQ
BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PEKANBARU,**

berkedudukan di Jalan Pepaya, Pekanbaru;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n

NOTARIS TITO UTOYO, S.H., bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 211, Pekanbaru;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, RT. 04, RW. 01, dengan dasar Kepemilikan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 575/593.83/KT/V/2006 tanggal 15 Mei 2006, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan rencana jalan $\pm 109,5$ m (seratus sembilan koma lima meter);
- Sebelah Selatan berbatas dengan Bunga Inam ± 74 m (tujuh puluh empat meter);
- Sebelah Barat berbatas dengan Syamsul/Parit $\pm 142,5$ m (seratus empat puluh dua koma lima meter);
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan 89 m (delapan puluh sembilan meter);

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 174 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Bukti P-I);

2. Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Sdr. Lim Tjhe Tjhung dengan dasar kepemilikan tanah Surat Keterangan Kepemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 55/035-KT/VIII/1997 tanggal 23 September 1997 (Bukti P-2), Kuasa Jual Nomor 13 tanggal 2 September 1997 antara Sdr. Maksum dengan Sdr. Lim Tjhe Tjhung (Bukti P-3), dahulu letak tanah dan batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Sdr. Maksum 118 m (seratus delapan belas meter);
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Singosari 123 m (seratus dua puluh tiga meter);
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah Sdr. Beni 150 m (seratus lima puluh meter);
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Kedung Sari 100 m (seratus meter);
3. Bahwa proses jual beli antara Penggugat dengan Sdr. Lim Tjhe Tjhung dilakukan di hadapan Notaris Tito Utoyo, S.H., (selaku Turut Tergugat) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 71 tanggal 22 Maret 2006; (Bukti P-4)
4. Bahwa pada waktu Sdr. Lim Tjhe Tjhung membeli tanah tersebut pada tahun 1997 kemudian Penggugat membeli tanah tersebut pada tahun 2006 dari Sdr. Lim Tjhe Tjhung tidak ada gangguan dari pihak manapun dan di atas tanah tersebut berdiri bangunan semi permanen ditempati oleh Sdr. Sri sebagai penjaga tanah tersebut sejak tahun 1997, sewaktu Penggugat membeli tanah tersebut yang menjaga dan yang memelihara tanah sampai sekarang adalah Sdr. Selamat;
5. Bahwa tiba-tiba pada sekitar bulan Juni tahun 2012 tanah Penggugat pada bagian Selatan dan bagian Barat dieskavator oleh Tergugat I, Tergugat II tanpa dasar kepemilikan yang sah oleh karenanya bahwa perbuatan Tergugat I, II, dan Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Bahwa dasar kepemilikan Tergugat I, II, yang merupakan asal usul tanah Tergugat I, II adalah sebagai berikut bahwa Tergugat I memperoleh tanah/membeli tanah dari Sdr. Yusmaniar (Tergugat II) dengan dasar kepemilikan berupa Akta Jual Beli Nomor 098/PPAT/1984 tanggal 21 Januari 1984 terbit surat keterangan ganti kerugian atas nama Tergugat II dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 174 K/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara berbatas dengan tanah Nasir Sik 200 m (dua ratus meter);
- Timur dengan Jalan Bunga Inam 25 m (dua puluh lima meter);
- Selatan dengan tanah Wasir Kalim 200 m (dua ratus meter);
- Barat dengan tanah Taufik Hidayat 25 m (dua puluh lima meter);

Bahwa pada Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 155/593.83/KT/I/1/2012 atas nama Tergugat II batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Sdr. Winda Sustika 200 m (dua ratus meter);
- Sebelah Selatan berbatas dengan Sdr. Radiopo Sinaga 200 m (dua ratus meter);
- Sebelah Barat berbatas dengan gang 25 m (dua puluh lima meter);
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Bunga Inam 25 m (dua puluh lima meter);

Bahwa berdasarkan kepemilikan tanah ini Tergugat I dan Tergugat II telah menguasai tanah Penggugat sebagian pada sebelah Barat sehingga ukuran tanah Penggugat berkurang dari ukuran sebagaimana dimaksud dalam bukti kepemilikan Penggugat (Bukti P-I);

7. Bahwa pada Akta Jual Beli Nomor 98/PPAT/1984 tanggal 21 Januari 1984 bahwa penerima kuasa jual adalah Sdr. Moh Jauhari, umur 51 tahun, bertempat tinggal di Jalan Pawon PU 331 Pekanbaru dijual kepada Syaiful Alam, umur 30 tahun, karyawan CV. Proton, alamat Jalan Riau Gg. Mutiara Pekanbaru;
8. Bahwa pada sebelah selatan sebagian dikuasai Tergugat I, II, adapun dasar kepemilikan Tergugat II menempati/menguasai tanah tersebut adalah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 096/PPAT/1984 tanggal 21 Januari 1984 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatas dengan tanah B. Muklis 200 m (dua ratus meter);
- Timur berbatas dengan Bunga Inem 25 m (dua puluh lima meter);
- Selatan berbatas dengan Syariful A. 200 m (dua ratus meter);
- Barat berbatas dengan tanah Taufik H. 25 m (dua puluh lima meter);

Bahwa setelah tanah Tergugat II beralih kepada Tergugat I maka terbit Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 156/593.83/KT/11/2012 tanggal 9 Februari 2012, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Parit 200 m (dua ratus meter);
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Sdr. Winda Sustika 200 m (dua ratus meter);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatas dengan tanah gang 25 m (dua puluh lima meter);
 - Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Bunga Inem 25 m (dua puluh lima meter);
9. Bahwa asal usul tanah Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan fakta hukum pada Akta Jual Beli Nomor 096/PPAT/1984 tanggal 21 Januari 1984 dan Akta Jual beli Nomor 098/PPAT/1984 tanggal 21 Januari 1984 bahwa letak tanah Tergugat I, Tergugat II di Provinsi Riau, Kabupaten Kampar, Kecamatan Kampar, Desa Taluk Kanidai;
10. Bahwa setelah tanah tersebut beralih kepada Tergugat I dari Tergugat II bahwa letak tanah Para Tergugat berada di Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, RT. 01, RW. 18, hal ini dapat dilihat pada Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 156/593.83/KT/11/2012 tanggal 9 Februari 2012 atas nama Tergugat I dan pada Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 155/593.83/KT/II/2012 tanggal 9 Februari 2012 atas nama Tergugat I, dimana pada kedua surat tanah tersebut Tergugat III, Tergugat IV membubuhkan tanda tangan;
11. Bahwa terhadap uraian fakta-fakta pada poin 10 di atas, Tergugat III dan Tergugat IV wajib memberi penjelasan karena menyangkut tentang apakah Desa Teluk Kanidai terletak di Kelurahan Sidomulyo Barat, sangat berdasarkan hukum jika dimohonkan agar menghukum Tergugat III, IV untuk tidak menerbitkan surat tanah di daerah Kelurahan Sidomulyo Barat jika asal usul tanah berasal dari Desa Taluk Kanidai, oleh karenanya bahwa letak tanah Tergugat I dan Tergugat II bukanlah di atas tanah Penggugat;
12. Bahwa Tergugat I sekarang sedang membangun perumahan permanen di atas tanahnya sendiri akan tetapi sebagian tanah Penggugat telah diambil oleh Tergugat I pada bagian Selatan dan pada bagian Barat, oleh karenanya sangat berdasarkan hukum jika dimohonkan agar Majelis Hakim menghukum Badan Pertanahan Nasional Pekanbaru untuk tidak menerbitkan sertifikat yang dimohonkan penerbitannya berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 156/593.83/KT/11/2012 tanggal 9 Februari 2012 atas nama Tergugat I dan pada Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 155/593.83/KT/II/2012 tanggal 9 Februari 2012 atas nama Tergugat I, dimana asal usul tanah Tergugat I tersebut berasal dari Akta Jual beli Nomor 096/PPAT/1984 tanggal 21 Januari 1984 dan Akta Jual beli Nomor 098/PPAT/1984 tanggal 21 Januari 1984;

Halaman 5 dari 14 hal. Put. Nomor 174 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa berdasarkan fakta hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, RT.04, RW. 01 dengan dasar kepemilikan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 575/593.83/KT/V/2006 tanggal 15 Mei 2006, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan rencana jalan $\pm 109,5$ m (seratus sembilan koma meter);
- Sebelah Selatan berbatas dengan Bunga Inam ± 74 m (tujuh puluh empat meter);
- Sebelah Barat berbatas dengan Syamsul/Parit $\pm 142,5$ m (seratus empat puluh dua koma lima meter);
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan 89 m (delapan puluh sembilan meter) (Bukti P-I);

Bahwa oleh karenanya bahwa dasar kepemilikan tanah Tergugat I dan Tergugat II berupa Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 156/593.837KT/II/2012 tanggal 9 Februari 2012 atas nama Tergugat I dan pada Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 155/593.83/KT/II/2012 tanggal 9 Februari 2012 atas nama Tergugat I, dimana asal usul tanah Tergugat I tersebut berasal dari Akta Jual beli Nomor 096/PPAT/1984 tanggal 21 Januari 1984 dan Akta Jual beli Nomor 098/PPAT/1984 tanggal 21 Januari 1984 tidak sah dan tidak berharga;

14. Bahwa menurut hukum secara terang dan jelas bahwa tanah yang terletak di Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, RT. 04, RW. 01, dengan dasar Kepemilikan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 575/593.83/KT/V/2006 tanggal 15 Mei 2006, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan rencana jalan $\pm 109,5$ m (seratus sembilan koma meter);
- Sebelah Selatan berbatas dengan Bunga Inam ± 74 m (tujuh puluh empat meter);
- Sebelah Barat berbatas dengan Syamsul/Parit $\pm 142,5$ m (seratus empat puluh dua koma lima meter);
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan 89 m (delapan puluh sembilan meter);

Adalah merupakan milik Penggugat maka sangat berdasarkan hukum jika Majelis Hakim menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat;

Halaman 6 dari 14 hal. Put. Nomor 174 K/Pdt/2016

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa dikhawatirkan Tergugat I dan Tergugat II akan mengalihkan ke pihak lain selama proses perkara berlangsung, maka Penggugat mohon kepada pengadilan agar meletakkan sita jaminan terhadap tanah terperkara sesuai dengan ukuran dan batas-batas yang tertera dalam surat kepemilikan Penggugat berupa surat keterangan ganti kerugian 575/593.83/KT/V/2006 tanggal 15 Mei 2006 dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan rencana jalan $\pm 109,5$ m (seratus sembilan koma lima meter);
- Sebelah Selatan berbatas dengan Bunga Inam ± 74 m (tujuh puluh empat meter);
- Sebelah Barat berbatas dengan Syamsul/Parit $\pm 142,5$ m (seratus empat puluh dua koma lima meter);
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan 89 m (delapan puluh sembilan meter). (Bukti P-I);

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, mohon kepada Majelis Hakim agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan kepemilikan Penggugat berupa Surat Keterangan Ganti Kerugian 575/593.83/KT/V/2006 tanggal 15 Mei 2006 sah dan berharga;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah sesuai dengan bukti kepemilikan surat keterangan ganti kerugian 575/593.83/KT/V/2006 tanggal 15 Mei 2006 dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan rencana jalan $\pm 109,5$ m (seratus sembilan koma lima meter);
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Bunga Inam ± 74 m (tujuh puluh empat meter);
 - Sebelah Barat berbatas dengan Syamsul/Parit $\pm 142,5$ m (seratus empat puluh dua koma lima meter);
 - Sebelah Timur berbatas dengan jalan 89 m (delapan puluh sembilan meter);
5. Menyatakan bahwa letak tanah Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 156/593.83/KT/II/2012 tanggal 9 Februari 2012 atas nama Tergugat I dan pada Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 155/593.83/KT/II/2012 tanggal 9 Februari 2012 atas nama

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 174 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, dimana asal usul tanah Tergugat I tersebut berasal dari Akta Jual Beli Nomor 096/PPAT/1984 tanggal 21 Januari 1984 dan Akta Jual beli Nomor 098/PPAT/1984 tanggal 21 Januari 1984 bukanlah di atas tanah Penggugat;

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah perkara dalam keadaan kosong kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat III, IV dan Tergugat V untuk tidak menerbitkan surat dan/atau pengukuran atas nama Tergugat I dan Tergugat II dan/atau pihak lain di atas tanah perkara yang dimohonkan penerbitannya berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 156/593.83/KT/II/2012 tanggal 9 Februari 2012 atas nama Tergugat I dan pada Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 155/593.83/KT/II/2012 tanggal 9 Februari 2012 atas nama Tergugat I, dimana asal usul tanah Tergugat I tersebut berasal dari Akta Jual beli Nomor 096/PPAT/1984 tanggal 21 Januari 1984 dan Akta Jual beli Nomor 098/PPAT/1984 tanggal 21 Januari 1984;
8. Menyatakan bahwa sita jaminan atas tanah perkara berdasarkan dan ukuran tanah Penggugat sesuai dengan bukti kepemilikan kepemilikan surat keterangan ganti kerugian 575/593.83/KT/V/2006 tanggal 15 Mei 2006 dengan ukuran dan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan rencana jalan $\pm 109,5$ m (seratus sembilan koma lima meter);
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Bunga Inam ± 74 m (tujuh puluh empat meter);
 - Sebelah Barat berbatas dengan Syamsul/Parit $\pm 142,5$ m (seratus empat puluh dua koma lima meter);
 - Sebelah Timur berbatas dengan jalan 89 m (delapan puluh sembilan meter);

Adalah sah dan berharga;

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ongkos perkara yang timbul selama proses persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Eksepsi Gugatan Yang Tidak Jelas:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat dengan ini membantah serta menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat seluruhnya, kecuali apa yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
- Bahwa setelah Tergugat mempelajari dan meneliti dengan cermat isi gugatan Penggugat dalam gugatannya ternyata gugatan Penggugat tersebut tidak jelas menyebutkan dimana letak, batas tanah yang merupakan objek gugatan antara Penggugat dengan Tergugat, dimana Penggugat menerangkan dalam gugatannya memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan, RT. 04, RW. 01 dengan dasar Kepemilikan Surat Keterangan Ganti Kerugian Nomor 575/593.83/KT/V/2006 tanggal 15 Mei 2006, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Rencana Jalan $\pm 109,5$ m (seratus sembilan koma lima meter);
- Sebelah Selatan berbatas dengan Bunga Inam ± 74 m (tujuh puluh empat meter);
- Sebelah Barat berbatas dengan Syamsul/Parit $\pm 142,5$ m (seratus empat puluh dua koma lima meter);
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan 89 m (delapan puluh sembilan meter);

Sementara tanah Tergugat I terletak di Jalan Bunga Inem RT. 01, RW.18 Kelurahan Sidomulyo Barat, Kecamatan Tampan seluas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Winda ± 200 m (dua ratus meter);
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Radiopo Sinaga ± 200 m (dua ratus meter);
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah gang ± 25 m (dua puluh lima meter);
- Sebelah Timur berbatas dengan Jalan Bunga Inem 25 m (dua puluh lima meter);

Bahwa jelas objek perkara yang dimaksudkan oleh Penggugat berbeda letak dan ukurannya sehingga dapatlah dikatakan gugatan Penggugat telah keliru dan tidak dapat diterima. Bahwa Mahkamah Agung dalam Yurisprudensi tanggal 17 April 1979 Nomor 1149 K/Sip/I/975 dengan tegas dan jelas menyatakan bahwa karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak, batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima:

Dalam Rekonvensi:

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 174 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam konvensi merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam rekonsensi dan merupakan satu kesatuan yang utuh dan mohon Tergugat Dalam Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonsensi;
- Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam konvensi di atas, mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam rekonsensi ini;
- Bahwa dengan digugatnya Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi, maka Penggugat Rekonsensi mengalami kerugian materiil dan imaterial dan Penggugat Rekonsensi nama baiknya menjadi tercemar serta hubungan Penggugat Rekonsensi dengan relasi usahanya menjadi terganggu serta Penggugat Rekonsensi telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya serta pikiran dalam menyelesaikan perkara ini, dimana Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi telah pernah mengajukan gugatan tentang objek yang sama ke Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan Nomor Perkara 102/Pdt.G/2012/PN Pbr. dan dalam amar putusannya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sehingga dengan digugatnya Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi oleh Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi untuk kedua kalinya ke Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam perkara yang sama membuat Penggugat Rekonsensi merasa kehilangan waktu dan tenaga dalam mengurus perkara ini;
- Bahwa jika diperinci kerugian Penggugat Rekonsensi adalah:
 - a. Kerugian materiil: berupa tidak diperolehnya keuntungan usaha Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi dengan tersitanya waktu untuk mengurus perkara ini, sehingga keuntungan yang diharapkan adalah 200 juta setiap bulannya;
 - b. Kerugian immaterial: tercemarnya nama baik, kredibilitas Penggugat Rekonsensi yang dinilai dengan uang berjumlah 1 miliar rupiah;
- Bahwa tindakan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi yang melakukan gugatan terhadap Penggugat Rekonsensi/Tergugat antara Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi tidak ada mempunyai hubungan hukum;
- Bahwa karena Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum, maka hendaknya Tergugat Rekonsensi dibebankan kewajiban untuk mengganti kerugian baik materiil maupun imaterial kepada Penggugat Rekonsensi;

Halaman 10 dari 14 hal. Put. Nomor 174 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dikhawatirkan Tergugat Rekonvensi akan mengalihkan kekayaannya kepada pihak lain, sehingga mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini meletakkan sita jaminan atas harta benda milik Tergugat Rekonvensi;

Berdasarkan alasan-alasan serta dalil-dalil yang dikemukakan di atas, dimohonkan kepada Ketua/Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi;
2. Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap harta benda Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sah dan berharga menurut hukum;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar ganti rugi dengan rincian untuk kerugian materiil Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan kerugian immaterial Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
5. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada perlawanan, banding, ataupun kasasi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar segala biaya perkara;

Atau: Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aquo at bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberikan Putusan Nomor 97/Pdt.G/2013/PN Pbr. tanggal 19 Februari 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Para Tergugat I dan II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

Halaman 11 dari 14 hal. Put. Nomor 174 K/Pdt/2016



- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp4.826.000,00 (empat juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 210/PDT/2014/PT PBR. tanggal 16 Desember 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 20 Januari 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Februari 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 97/Pdt.G/2013/PN Pbr. *juncto* Nomor 210/PDT/2014/PT PBR. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 Februari 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I dan II/Para Terbanding pada tanggal 26 Juni 2015;
2. Tergugat III, IV, dan V/Para Terbanding pada tanggal 30 Oktober 2015;
3. Turut Tergugat/Turut Terbanding pada tanggal 30 Oktober 2015;

Kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan II/Para Terbanding mengajukan tanggapan atas memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 6 Juli 2015;

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

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

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Riau Telah Salah Memberikan Pertimbangan Hukum:

Bahwa alasan permohonan kasasi Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat adalah karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Riau telah salah memberikan pertimbangan hukum, hal ini dapat dilihat pada pertimbangan Majelis Hakim sebagai berikut:

“Menimbang bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat tersebut dan hasil pemeriksaan lapangan, dimana Penggugat dalam gugatannya menyebutkan luas secara keseluruhan batas tanah objek perkara, di atas tanah berdiri sebuah pondok yang masih kepunyaan Penggugat yang sampai saat ini masih dikuasai Penggugat, jadi yang menjadi objek sengketa bukan seluas sebagaimana yang disebutkan batas-batas tanah dalam gugatan, akan tetapi bagian barat dan bagian selatan dari tanah tersebut namun dalam hal ini tidak menjelaskan berapa luas dari tanah tersebut yang telah diambil atau yang telah dieskavator oleh Tergugat”;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru telah salah karena pada posita gugatan Penggugat yang pada poin 8 (delapan) didalilkan “Bahwa sebagian” dan kemudian pada 6 (enam) pada alinea terakhir didalilkan oleh Penggugat”..... Bahwa berdasarkan kepemilikan tanah, Tergugat I dan Tergugat II telah menguasai tanah Penggugat sebelah barat sehingga ukuran tanah Penggugat berkurang dari ukuran sebagaimana dimaksud dalam bukti kepemilikan Penggugat...”:

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum. Pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

Bahwa berdasarkan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim/*Judex Facti*, luas dan batas-batas tanah objek gugatan Penggugat Konvensi tidak jelas. Selain itu, tidak jelas pula luas tanah yang diduduki/dieskavator oleh Tergugat, sehingga gugatan Penggugat Konvensi kabur;

Bahwa gugatan rekonvensi juga harus ditolak karena menuntut ganti rugi akibat adanya gugatan *a quo* untuk hilang waktu berperkara dan lain-lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi CINDRA WIJAYA tersebut harus ditolak;

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

Halaman 13 dari 14 hal. Put. Nomor 174 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **CINDRA WIJAYA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 27 Juni 2016 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Edy Wibowo, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd./

Edy Wibowo, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

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

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

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 14 dari 14 hal. Put. Nomor 174 K/Pdt/2016