



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN Nomor 124/PDT/2024/PT PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Riau yang mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

GUSNIARTI, beralamat di jalan Tiung No. 40 RT. 006 / RW. 007, Kelurahan Labuh Baru, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, adalah Ahli Waris (Isteri) dari Drs. Alwi AS (Alm), dalam hal ini memberi kuasa kepada DOLSANI AM, S.H., M.H. dan EVA SUSANTI, S.H.,M.H. Advokat pada kantor Advokat "DOLSANI AM, S.H.,M.H. & Partners", yang beralamat di Jalan Raya KM.10 Perawang-Pekanbaru, Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 46/Adv.DS/SK/VI/2024 tanggal 10 Juni 2024, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat I**;

LAWAN

- PANCA SURYA GARDEN (PSG) SURYA DUMAI GRUP**, berkedudukan di Jalan Jendral Sudirman Gedung Lantai 11, Nomor 395, Simpang Empat, Kec. Pekanbaru Kota Provinsi Riau, dalam hal ini diwakili oleh Triyono Widodo selaku Direktur Utama dalam hal ini memberi kuasa kepada DR. A.B. Purba, S.H., M.H. dan kawan-kawan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor "DR. A.B. Purba, S.H., M.H. & ASSOCIATES" yang beralamat di Jalan Durian Nomor 201 A Labuh Baru, Pekanbaru-Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 November 2023, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Tergugat**;
- BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KANTOR WILAYAH PROVINSI RIAU**, berkedudukan di Jalan Pepaya, Kecamatan Suka Jadi Kota Pekanbaru Riau, dalam hal ini diwakili oleh Asriawati, S.H, M.Si selaku Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional

Hal 1 dari 19 hal Putusan Nomor 124/PDT/2024/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)



Provinsi Riau, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sunaryo, S.T., M.H dan kawan-kawan yang kesemuanya pegawai Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 4432/SKU-14.MP.02.02/XII/2023 tanggal 18 Desember 2023, sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;**

3. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KAMPAR**, berkedudukan di jalan Letna Boyak Nomor 18 Langgini, Kecamatan Bangkinang, Kabupaten Kampar-Riau, dalam hal ini diwakili oleh Dedy Kurniawan, S.T., S.S., M.Si selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, dalam hal ini memberi kuasa kepada Jhon Harizal, S.H. dan kawan-kawan yang kesemuanya pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar, sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;**
4. **DINAS PERKEBUNAN PROVINSI RIAU**, berkedudukan di jalan Cut Nyadin, Jati Rejo, Kec.Sukajadi, Kota Pekanbaru-Provinsi Riau, dalam hal ini diwakili oleh Ir. Zulpadli selaku Kepala Dinas Perkebunan Provinsi Riau, dalam hal ini memberi kuasa kepada Supriadi, S. Hut., M.T. dan kawan-kawan yang kesemuanya pegawai Dinas Perkebunan Provinsi Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 100.3.11/DISBUN-1/2023/7922 tanggal 6 November 2023, sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;**
5. **DINAS PERKEBUNAN, PETERNAKAN DAN KESEHATAN HEWAN**, berkedudukan di Lkr, Salo Tim, Kec. Salo, Kabupaten Kampar-Riau, Provinsi Riau, sebagai **Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV;**
6. **CAMAT SIAK HULU**, berkedudukan di jalan Pangkalan Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kab. Kampar-Riau Provinsi Riau, sebagai **Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V;**
7. **KEPALA DESA TERATAK BULUH**, berkedudukan di Dusun III Kubang, RT.05/RW.05 Desa Teratak Buluh, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar-Provinsi Riau, sebagai **Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI;**

Hal 2 dari 19 hal Putusan Nomor 124/PDT/2024/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. **KEPALA DESA KUBANG JAYA**, berkedudukan di jalan Kubang Raya, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar-Riau, Provinsi Riau, sebagai **Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII**;
9. **LURAH KASANG KULIM**, berkedudukan di jalan Kubang Raya, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, Provinsi Riau, sebagai **Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat VIII**;
10. **NILA TRISNA KURNIAWAN**, beralamat di jalan Bunga Inem, Perum. Mandala Garden No 85 Sialangmunggu RT.001/RW.017, Kecamatan Tuah Madani, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IX semula Penggugat II**;
11. **NASRIL**, beralamat di jalan Kurnia, GG. Sekarsari, No.08, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, sebagai **Turut Terbanding X semula Penggugat III**;
12. **AHMAD ZAKI UMUR**, beralamat di jalan Kereta Api, Gg Rambutan No.17 Tengkerang Tengah, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, sebagai **Turut Terbanding XI semula Penggugat IV**;
Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Riau tanggal 16 Juli 2024 Nomor 124/PDT/2024/PT PBR tentang Penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara tersebut;

Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis tanggal 16 Juli 2024 Nomor 124/PDT/2024/PT PBR tentang Penetapan Hari Sidang;

Telah membaca berkas perkara serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bkn tanggal 3 Juni 2024;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bkn tanggal 3 Juni 2024 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Hal 3 dari 19 hal Putusan Nomor 124/PDT/2024/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.100 000,00 (dua juta seratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bkn tersebut telah diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 3 Juni 2024 dan telah dikirimkan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Bangkinang masing-masing kepada Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa sebagaimana Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bkn, Pembanding semula Penggugat I melalui Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 46/Adv.DS/SK/VII/2024 tanggal 10 Juni 2024 telah mengajukan permohonan banding secara elektronik pada tanggal 14 Juni 2024 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Bangkinang masing-masing kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, serta juga telah diberitahukan melalui surat tercatat masing-masing kepada Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI, Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII, Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat VIII, Turut Terbanding IX semula Penggugat II, Turut Terbanding X semula Penggugat III, dan Turut Terbanding XI semula Penggugat IV masing-masing tanggal pada tanggal 27 Juni 2024;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat I melalui Kuasanya telah mengajukan memori banding tertanggal 13 Juni 2024 yang dikirimkan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri

Hal 4 dari 19 hal Putusan Nomor 124/PDT/2024/PT PBR



Bangkinang dan memori banding tersebut telah diberitahukan pula secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Bangkinang masing-masing kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, serta juga telah diberitahukan melalui surat tercatat masing-masing kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI, Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII, Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat VIII, Turut Terbanding IX semula Penggugat II, Turut Terbanding X semula Penggugat III, dan Turut Terbanding XI semula Penggugat IV masing-masing tanggal pada 27 Juni 2024;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat I tersebut, Kuasa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 9 Juli 2024 yang dikirimkan melalui Pos kepada Ketua Pengadilan Tinggi Riau;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat I tersebut, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding yang dikirimkan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Bangkinang pada tanggal 4 Juli 2024;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebagaimana Pemberitahuan memeriksa Berkas Perkara secara E Court masing-masing kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat I, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, serta juga telah diberitahukan melalui surat tercatat masing-masing kepada Kuasa Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI, Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII, Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat VIII, Turut Terbanding IX semula Penggugat II, Turut Terbanding X semula Penggugat III, dan Turut Terbanding XI semula Penggugat IV dalam

Hal 5 dari 19 hal Putusan Nomor 124/PDT/2024/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tenggang waktu 3 (tiga) hari terhitung setelah menerima pemberitahuan ini untuk mempelajari berkas perkara Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bkn;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bkn yang diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 3 Juni 2024 dan telah dikirimkan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Bangkinang masing-masing kepada Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, dan Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa sebagaimana Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bkn, Pembanding semula Penggugat I melalui Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 46/Adv.DS/SK/VI/2024 tanggal 10 Juni 2024 telah mengajukan permohonan banding secara elektronik pada tanggal 14 Juni 2024, permohonan banding tersebut telah dilakukan dalam tenggang waktu, menurut tata cara serta persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut, Kuasa Pembanding semula Penggugat I telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bkn tanggal 6 Juni 2024;
3. Menghukum Terbanding untuk membayar ongkos perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat I tersebut, Kuasa Terbanding semula Tergugat telah mengirimkan kontra memori bandingnya melalui Surat kepada Ketua Pengadilan Tinggi tertanggal 9 Juli 2024 yang pada pokoknya memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan

Hal 6 dari 19 hal Putusan Nomor 124/PDT/2024/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara aquo berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bkn tanggal 3 Juni 2024 tersebut;
2. Menghukum Para Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sampai pada Tingkat banding ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Riau berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat I tersebut, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya memohon kepada Pengadilan Tingkat Banding untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak banding dari Para Pembanding/dahulu Para Penggugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bkn tanggal 3 Juni 2024;

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

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat I tersebut, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V, Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI, Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII, Turut Terbanding VIII semula Turut Tergugat VIII, Turut Terbanding IX semula Penggugat II, Turut Terbanding X semula Penggugat III, dan Turut Terbanding XI semula Penggugat IV tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding akan memeriksa dan mengadili perkara ini tidak hanya berdasarkan memori banding maupun kontra memori banding tersebut, namun sebagai pengadilan ulangan, maka

Hal 7 dari 19 hal Putusan Nomor 124/PDT/2024/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili perkara ini berdasarkan seluruh fakta-fakta yang terungkap dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan saksama berita acara sidang, beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bkn, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bkn tanggal 3 Juni 2024 dan setelah pula membaca serta memperhatikan memori banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat I dan kontra memori banding dari Kuasa Terbanding semula Tergugat serta kontra memori banding dari Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap kontra memori banding yang dikirimkan melalui Surat oleh Kuasa Terbanding semula Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa oleh karena persidangan perkara ini dilakukan secara elektronik, maka pengiriman kontra memori banding melalui Surat yang dialamatkan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Riau, tidaklah memenuhi persyaratan persidangan secara elektronik, karena seharusnya kontra memori banding tersebut dikirimkan langsung melalui SIPP Pengadilan Negeri Bangkinang dalam perkara Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bkn, agar juga dapat diketahui oleh pihak lawan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka kontra memori banding dari Kuasa Terbanding semula Tergugat tersebut tidak dapat dipertimbangkan dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan tentang eksepsi:

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Eksepsi tentang kompetensi absolut;

Hal 8 dari 19 hal Putusan Nomor 124/PDT/2024/PT PBR



2. Eksepsi tentang surat kuasa gugatan prematur dan cacat hukum karena dibuat sebelum mendapat surat kuasa dari pemilik kavlingan lainnya kepada Penggugat I sampai dengan IV (vide posita halaman 2 nomor 1);
3. Eksepsi tentang gugatan kabur karena kedudukan pihak Turut Tergugat menjadi tumpang tindih dengan Tergugat, obyek sengketa tidak jelas, posita dan petitum tidak jelas;
4. Eksepsi tentang gugatan telah kedaluarsa;

Eksepsi tentang kompetensi absolut

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi tentang kompetensi absolut yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bangkinang tidak berwenang mengadili gugatan dari Para Penggugat karena Para Penggugat dalam positanya mendalilkan “bahwa secara administrasi, Para Tergugat dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah (Kanwil) Provinsi Riau dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar yang mengeluarkan Izin Hak Guna Bangunan (HGB) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dan karena Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dimaksud oleh Para Penggugat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, yang dalam hal ini merupakan Keputusan Badan Pertanahan Nasional, maka kewenangan mengadili terkait gugatan ini merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa atas kompetensi absolut tersebut, Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 14 Maret 2024 yang pada pokoknya menolak eksepsi tentang kompetensi absolut tersebut;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan putusan sela Pengadilan Negeri Bangkinang yang menolak eksepsi Turut Tergugat II tentang “Kompetensi Absolut”, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut, karena gugatan Para Penggugat tersebut adalah mengenai masalah pengrusakan tanaman, perampasan lahan serta menghilangkan kuburan tua Tuk Tunggal dan

Hal 9 dari 19 hal Putusan Nomor 124/PDT/2024/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

istrinya Bunga Inem dan beberapa kuburan tua lainnya yang menurut Para Penggugat letaknya di luar HGB Tergugat, akan tetapi ikut disungkur dan dibenamkan kedalam tanah oleh Tergugat dengan menggunakan exavator;

Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan putusan sela Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan Pengadilan Negeri Bangkinang berwenang mengadili perkara aquo, maka Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak eksepsi ini dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan;

Eksepsi tentang surat kuasa gugatan prematur dan cacat hukum karena dibuat sebelum mendapat surat kuasa dari pemilik kavlingan lainnya kepada Penggugat I sampai dengan IV (vide posita halaman 2 nomor 1);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Pengadilan Negeri Bangkinang telah memutuskan dengan amar putusannya "Menolak eksepsi tersebut";

Menimbang, bahwa atas pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Bangkinang tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena surat kuasa dari Para Penggugat kepada Kuasa Hukumnya bertanggal 27 Oktober 2023, dan surat kuasa dari pemilik kavlingan kepada Para Penggugat juga bertanggal 27 Oktober 2023, dan dengan demikian surat kuasa gugatan tidaklah dibuat sebelum mendapatkan surat kuasa dari pemilik kavlingan yang lainnya kepada Penggugat I sampai dengan IV, serta surat kuasa tersebut telah menyebutkan dengan jelas dan spesifik untuk berperan di pengadilan, telah menyebutkan kompetensi relatif pada Pengadilan Negeri mana kuasa itu dipergunakan, telah menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak, telah menyebutkan secara ringkas dan konkrit pokok perkara dan obyek yang diperkarakan serta telah mencantumkan tanggal dan tanda tangan pemberi kuasa, maka surat kuasa khusus dari Para Penggugat tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 147 ayat (1) Rbg jo SEMA Nomor 01 Tahun 1971 jo SEMA Nomor 6 Tahun 1994;

Hal 10 dari 19 hal Putusan Nomor 124/PDT/2024/PT PBR



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak eksepsi ini dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan;

Eksepsi tentang gugatan kabur karena kedudukan pihak Turut Tergugat menjadi tumpeng tindih dengan Tergugat, obyek sengketa tidak jelas, posita dan petitum tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Pengadilan Negeri Bangkinang telah memutuskan dengan amar putusannya "Menolak eksepsi tentang gugatan kabur" tersebut;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan putusan Pengadilan Negeri Bangkinang tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangannya, dengan menambahkan pertimbangan bahwa untuk menentukan mengenai letak obyek sengketa dan luasnya obyek sengketa, tentu akan dipertimbangkan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak di persidangan serta hasil dari pemeriksaan setempat atas obyek sengketa, dan hal ini sudah memasuki materi dari pokok perkara dan akan dipertimbangkan dalam pokok perkara, oleh karena itu Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak eksepsi ini dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan;

Eksepsi tentang gugatan telah kedaluarsa;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi tentang gugatan telah kedaluarsa karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4 Tahun 1996 sebagai alas hak atas tanah obyek sengketa yang tercatat atas nama Tergugat telah terbit sejak tanggal 14 Agustus 1996, dan berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi "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

Hal 11 dari 19 hal Putusan Nomor 124/PDT/2024/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada pemegang sertifikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Pengadilan Negeri Bangkinang telah memutuskan dengan amar putusannya "Menolak eksepsi tersebut", karena untuk mengetahui apakah penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4 Tahun 1996 sebagai alas hak atas tanah obyek sengketa yang tercatat atas nama Tergugat telah terbit lebih dari 5 (lima) tahun tentunya haruslah terlebih dahulu dibuktikan lebih lanjut dalam persidangan, karena hal ini sudah memasuki materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Bangkinang tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat, dan oleh karena itu dengan mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak eksepsi ini dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, eksepsi dari Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tersebut haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat I dalam memori bandingnya menyatakan bahwa:

1. Bahwa SKGR atas nama Para Pembanding (bukti P.5 sampai dengan P.23) yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Kubang Jaya dan ditandatangani oleh Camat Siak Hulu menunjukkan bahwa Para Pembanding adalah benar-benar sebagai pemilik obyek perkara yang sah, karena sampai saat ini Para Pembanding juga selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) kepada Negara;
2. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama memutus hanya berdasarkan pernyataan dan dalil-dalil dari Para Terbanding/Tergugat dan tidak berdasarkan fakta atau pertimbangan bukti-bukti lainnya yang

Hal 12 dari 19 hal Putusan Nomor 124/PDT/2024/PT PBR



diajukan oleh Para Pembanding/Para Penggugat, HGB belum dilakukan pembebasan atas permohonan tahun 2007. Ini adalah putusan yang sangat keliru dan bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 762 K/SIP/I/972 tanggal 12 Oktober 1972, antara lain berbunyi "Putusan Pengadilan Negeri haruslah dibatalkan karena kurang cukup pertimbangan dan terdapat ketidaktertiban hukum acara". Alasan dan dasar putusan harus dimuat dalam pertimbangan putusan (Pasal 184 HIR, Pasal 195 Rbg dan Pasal 23 UU No. 14 Tahun 1970);

3. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Bangkinang tidak pula mempertimbangkan dan bahkan telah mengabaikan bukti P.12;
4. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bangkinang keliru dan tidak menggunakan nalar dan logika, sebab didalam surat HGB No. 4 tahun 1996 dengan luas 314,6752 Ha atas nama PT. Panca Surya Garden, hanya 100 Ha yang diberi izin, sedangkan yang lainnya belum ada penyelesaian pembebasan ganti rugi;
5. Didalam HGB, letak tanah kepemilikan Terbanding/Tergugat yang terletak di Desa Kualu, Teluk Kenidai, Teratak Buluh, sedangkan obyek sengketa pada perkara a quo ini terletak di Desa Kubang Jaya dan selisih jaraknya sekitar 15 KM dan terlampir pada Pemohon PT. Panca Surya Garden (PSG) tahun 2007 dan sudah Pembanding ajukan dalam bukti surat;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dalam kontra memori bandingnya menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau) dalam menerbitkan Surat Keputusan Nomor 1515/550/24.05/1996 tanggal 3 Agustus 1996 Hak Guna Bangunan (HGB) No. 04 atas nama PT. Panca Surya Garden telah berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku pada saat itu dan telah melaksanakan prosedur sebagaimana yang diatur dalam ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa Para Pembanding/Para Penggugat dalam gugatannya maupun dalam memori banding tidak dapat mendalilkan prosedur yang tidak

Hal 13 dari 19 hal Putusan Nomor 124/PDT/2024/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilalui oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dalam menindaklanjuti permohonan PT. Panca Surya Garden. Dengan demikian prosedur yang dilaksanakan oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I adalah sah dan berdasarkan hukum dalam menindaklanjuti permohonan PT. Panca Surya Garden. Dengan demikian Surat Keputusan obyek yang diterbitkan oleh Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I adalah sah, telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

3. Bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bkn tanggal 3 Juni 2024 sudah tepat dan benar baik pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya;

Menimbang, bahwa atas alasan Pembanding semula Penggugat I dalam memori bandingnya dan bantahan Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dalam kontra memori bandingnya tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat I mendalilkan bahwa Pembanding semula Penggugat I bersama-sama dengan Penggugat II, III, dan IV yang merupakan perwakilan para pemilik kavlingan yang terletak di RT. I/RK. VI Desa Kubang Jaya, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, mempunyai dua bidang tanah seluas 35.545 M2 berdasarkan Surat Kepemilikan Tanah Nomor: 594/38/TB/2003 Tanggal 3 – 05 – 2003, dan Surat Nomor: 594/39/TB/ 2003, atas nama Drs. ALWI AS, Tanggal 30-05-2003, yang terletak di Jl. Teropong, RT.05/ RW.05 Desa Teratak Buluh, Kecamatan Siak Hulu, dan kemudian dimekarkan menjadi Desa Kubang Jaya, selanjutnya selanjutnya melalui Pemekaran menjadi RT.05/RW.01, Kelurahan Kasang Kulim, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar, seluas 35.545 M² berdasarkan Surat Keterangan Pemilik Hak Tanah (SKPHT) yang diperoleh dari garapan Drs. Alwi AS (Alm) sendiri.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, bahwa Pembanding semula Penggugat I bersama-sama dengan Penggugat II, III, dan IV telah mengajukan bukti-bukti surat berupa P.1 sampai dengan

Hal 14 dari 19 hal Putusan Nomor 124/PDT/2024/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P.101, dan 2 (dua) orang saksi, sedangkan untuk menguatkan dalil bantahannya, Terbanding semula Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa T.1 sampai dengan T.3 serta 2 (dua) orang saksi, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat TT.1, dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa TT.II.1 sampai dengan TT.II.7;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat Pembanding semula Penggugat I berupa P.5 sampai dengan P.22 dikeluarkan oleh Kepala Desa Kubang Jaya dan ditandatangani oleh Camat Siak Hulu, diterbitkan pada tahun 2003 sampai dengan tahun 2010, dan dari bukti-bukti tersebut diketahui bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa seluas 35.545 M² yang terletak dahulu di Jl. Teropong, RT.05/ RW.05 Desa Teratak Buluh, Kecamatan Siak Hulu dan setelah terjadi pemekaran menjadi Desa Kubang Jaya, selanjutnya melalui pemekaran menjadi RT.05/RW.01, Kelurahan Kasang Kulim, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar atas dasar Surat Kepemilikan Tanah Nomor:594/38/TB/2003Tanggal 3-05-2003 dan Surat Nomor: 594/39/TB/ 2003, atas nama Drs. ALWI AS,tanggal 30-05-2003 dan atas sisa lahan setelah dikurangi 38 kavlingan, maka masih berada surat induknya seluas 17.305 M²;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat yang membantah dalil gugatan Pembanding semula Penggugat I, dan mengajukan bukti surat T.2 berupa Sertifikat Hak Guna Bagunan Nomor: 4 tahun 1996 Desa Kualu Teluk Kenidai Teratak Buluh Nomor Surat Ukur 12392/R/1996, tanggal 14 Agustus 1996 dengan luas 314,6752 Ha, atas nama PT. Panca Surya Garden;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat atas obyek perkara, ternyata pihak Pembanding semula Penggugat I bersama-sama dengan Penggugat II, III, dan IV dan pihak Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah menunjuk obyek yang sama sebagai obyek yang menjadi sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TT.1, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah mengeluarkan surat Keputusan kepala Kantor Wilayah

Hal 15 dari 19 hal Putusan Nomor 124/PDT/2024/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Nasional Provinsi Riau tentang pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Perseroan Terbatas Panca Surya Garden Nomor 1515/550/24.05/1996 tanggal 3 Agustus 1996 beserta petikannya;

Menimbang, bahwa jika bukti surat T.2 tersebut dihubungkan dengan bukti surat TT.1 dan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II berupa TT II.1 sampai dengan TT.II.7, membuktikan bahwa Terbanding semula Tergugat menguasai obyek sengketa atas dasar Hak Guna Bangunan, dan alas hak atas tanah dan bangunan tersebut didasarkan pada perbuatan hukum yang dibuat dengan akta-akta otentik dihadapan pejabat yang berwenang;

Menimbang, bahwa sebaliknya bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat I berupa P.5 sampai dengan P.22, dikeluarkan oleh Kepala Desa Kubang Jaya dan ditandatangani oleh Camat Siak Hulu, bukti-bukti surat tersebut hanya merupakan Akta Dibawah Tangan, dan dikeluarkan pada tahun 2003 sampai dengan tahun 2010;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat Pembanding semula Penggugat I yang lainnya berupa P.23 sampai dengan P.60 berupa pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB P2) bukanlah merupakan bukti kepemilikan tanah melainkan hanya merupakan bukti pembayaran pajak atas tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak untuk seluruhnya gugatan Pembanding semula Penggugat I bersama-sama dengan Penggugat II, III, dan IV tersebut telah tepat dan benar dan telah berdasarkan pada fakta-fakta dan keadaan yang didasarkan kepada alat-alat bukti yang diajukan di persidangan dengan disertai alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangannya dalam putusannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan alasan-alasan keberatan dalam memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat 1, maka alasan-alasan dalam memori banding Pembanding semula Penggugat 1 tersebut haruslah ditolak;

Hal 16 dari 19 hal Putusan Nomor 124/PDT/2024/PT PBR



Menimbang, bahwa terhadap kontra memori banding dari Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, karena Majelis Hakim Tingkat Banding telah sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, kontra memori banding dari Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak gugatan Pembanding semula Penggugat I dan Penggugat II sampai dengan Penggugat IV seluruhnya, telah tepat dan benar dan telah berdasarkan pada fakta-fakta dan keadaan yang didasarkan kepada alat-alat bukti yang diajukan di persidangan dengan disertai alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangannya dalam putusannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bkn tanggal 3 Juni 2024 yang dimintakan banding tersebut dapat dipertahankan dan beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dikuatkan, dan Pembanding semula Penggugat I berada di pihak yang kalah, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 192 R.Bg/181 H.I.R., sepatutnyalah dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal 199 R.Bg – Pasal 205 R.Bg, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat I tersebut;

Hal 17 dari 19 hal Putusan Nomor 124/PDT/2024/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bangkinang Nomor 112/Pdt.G/2023/PN Bkn tanggal 3 Juni 2024 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat I untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Riau pada hari Kamis tanggal 8 Agustus 2024 oleh kami **Setia Rina, S.H., M.H.** sebagai Hakim Ketua, serta **Yus Enidar, S.H., M.H.** dan **Dr. H. Prayitno Iman Santosa, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis, tanggal 15 Agustus 2024** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh **Linda Sriyanti** sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirimkan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Bangkinang pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yus Enidar, S.H., M.H.

Setia Rina, S.H., M.H.

Dr. H. Prayitno Iman Santosa., S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Linda Sriyanti

Perincian biaya

1. Meterai.....Rp. 10.000,00

Hal 18 dari 19 hal Putusan Nomor 124/PDT/2024/PT PBR



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

2. Redaksi..... Rp 10.000,00

3. Biaya proses..... Rp130.000.00

J u m l a h Rp150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Hal 19 dari 19 hal Putusan Nomor 124/PDT/2024/PT PBR