



**PUTUSAN  
Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Pekanbaru Kelas 1A yang mengadili perkara Perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan Sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

HUSIN NOR, tempat lahir kewarganeraan Indonesia, pekerjaan swasta, jenis kelamin laki-laki, tempat tinggal Jalan Sekuntum Raya Perum Nuasa Plamboyan Rt.008.Rw.010 Kelurahan Delima Kecamatan Binawidya Kota Pekanbaru, dalam hal ini telah memberikan Kuasanya kepada : Mince Hamzah,S.H.M.H.Ph.D., dan kawan-kawan sebagai Advokat dan Konsultan Hukum di Pekanbaru yang berkantor di Jalan Teropong Nomor 1 Kelurahan Sidomulyo Barat Kecamatan Yuah Madani Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang dibuat pada tanggal 4 Juli 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

**LAWAN :**

KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA PEKANBARU, yang berkedudukan di Jalan Naga Sakti Kelurahan Binawidya Kecamatan Binawidya Kota Pekanbaru, dalam hal ini telah memberi Kuasanya kepada : Heri,S.H. dan Satria Maranatha Limbong,S.H., Andrias,S.H.M.H., Muhd.Alim Hidayatulah,S.Tr., Catharina Triskarini Gale Dale,S.H., Nilam Hananti,S.H.M.H., sebagai Aparatur Sipil Negara Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru berdasarkan Surat Kuasa Khusus dibuat pada tanggal 20 Juli 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;

LINA HALIM, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, alamat Jalan Jendral Sudirman Nomor 299 Kelurahan Sumahilang Kecamatan Pekanbaru Kota Pekanbaru, dalam hal ini telah memberikan Kuasanya kepada : Yusril Sabri,S.H.M.H., Eddy,S.H., Rahmat Yuswitanto,S.H.M.H., dan Andrianus Mesalayuk,S.H., masing-masing sebagai Advokat pada Kantor LAW OFFICE "YUSRIL SABRI &ASSOCIATES" yang beralamat di Jalan Prof.M.Yamin No.78 Kelurahan Hal 1 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mahkamahagung.go.id

Sago Kecamatan Senapelan Kota Pekanbaru berdasarkan Surta Kuasa Khusus dibuat pada tanggal 31 Juli 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;

CAMAT BINAWIDYA, yang beralamat di Jalan H.R. Subrantas Nomor 52 Kelurahan Binawidya Kecamatan Binawidya Kota Pekanbaru, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III;

LURAH DELIMA, yang berkantor di Jalan Swadaya Kelurahan Delima Kecamatan Binawidyas Kota Pekanbaru, dalam hal ini telah memberi Kuasanya kepada : AHMAD selaku Kepala Seksi Pemerintahan dan Ketenteraman serta Ketertiban Kelurahan Delima berdasarkan Surat Perintah Tugas dibuat pada tanggal 8 Agustus 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT IV;

ARJUNA, selaku Ketua Rw.001 Kelurahan Delima Kecamatan Binawidya Kota Pekanbaru yang beralamat di Jalan Srikandi Gang Arjuna Kelurahan Delima Kecamatan Binawidya Kota Pekanbaru, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT V;

SELAMAT, selaku Mantan Ketua Rt.001/Rw.001 Kelurahan Delima Kecamatan Binawidya Kota Pekanbaru yang beralamat di Jalan Sekuntum III Rt.01.Rw.01 Kelurahan Delima Kota Pekanbaru, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT VI;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca surat-surat yang berkaitan dengan perkara ini;

Mendengar kedua pihak berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

## TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatan dibuat tanggal 14 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru Kelas 1A pada tanggal 5 Juli 2023 dalam Register Nomor 143/Pdt.G/2023/PN.Pbr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas 1 (satu) bidang tanah dengan luas  $\pm 10.000 \text{ M}^2$ , yang terletak **dahulu** dalam wilayah Desa Sidomulyo Rt. II RK. IV Kecamatan Siak Hulu. **Sekarang** setempat dikenal jalan Semar RT. 01 RW. 01, Kelurahan Delima, Kecamatan Binawidya, Kota Pekanbaru;
2. Bahwa, batas-batas dan ukuran tanah tersebut adalah sebagai berikut:  
Dahulu :
  - Utara berbatas dengan Jalan Semar Ukuran 50 M.

Hal 2 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan berbatasan dengan tanah KATENI ukuran 50 M.
  - Barat berbatasan dengan tanah RUSLI. R ukuran 200 M.
  - Timur berbatasan dengan Jalan ukuran 200 M.
- Sekarang:
- Utara berbatasan dengan Jalan Semar Ukuran 50 M.
  - Selatan berbatasan dengan tanah KATENI ukuran 50 M.
  - Barat berbatasan dengan tanah BAMBANG IRAWAN ukuran 200 M.
  - Timur berbatasan dengan Jalan ukuran 200 M.
3. Bahwa, tanah tersebut diperoleh PENGGUGAT dengan cara mengganti rugi dari sdr. SUWANDI sebagaimana diterangkan dalam **Akta Pelepasan Hak (Garapan) Dengan Ganti Rugi Nomor 10 Tanggal 16 Juni 2022**, yang dibuat di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar dan **Akta Kuasa Nomor 09 tanggal 16 Juni**, yang dibuat juga di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar;
  4. Bahwa, dulunya objek tanah yang PENGGUGAT ganti rugi tersebut berasal dari tanah milik RUSLI. R yang kemudian dijualnya kepada SUWANDI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 4595/SH/1985 yang dibuat di hadapan Camat Siak Hulu Kabupaten Kampar pada hari Selasa tanggal 31 Desember 1985;
  5. Bahwa, pada saat sebelum mengganti rugi tanah perkara PENGGUGAT, PENGGUGAT sudah mendatangi TERGUGAT VI selaku ketua RT setempat pada saat itu dan menanyakan tentang objek tanah yang akan dibeli. Waktu itu TERGUGAT VI bilang “yah kalau memang bapak yang mau beli dibersihkanlah tanah itu”, dan PENGGUGAT langsung melakukan *land clearing* atas objek tanah yang akan dibeli tersebut;
  6. Bahwa, PENGGUGAT juga sudah mendatangi pihak TERGUGAT I untuk melakukan pengecekan apakah di atas tanah tersebut apakah ada Sertipikat orang lain, alhasil jawaban dari TERGUGAT I tidak ada dan memang dilihat dalam data Satelit Aplikasi Sentuh Tanahku dari Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru keadaan objek perkara memang masih kosong;
  7. Bahwa, selanjutnya PENGGUGAT mendatangi Kantor Lurah Delima (TERGUGAT IV) untuk minta dilakukan Pengukuran Ulang sebagai Langkah awal akan dilakukan Proses Permohonan Hak Peralihan Balik Nama dari PEMILIK LAMA kepada PENGGUGAT sebagai PEMILIK YANG BARU. Pada saat itulah mulai ada gangguan dari “oknum” dengan melakukan serangkain skenario, menggunakan SHM Nomor 5608/Delima dahulu SHM Nomor 1781/Delima dahulu SHM Nomor 790/Sidomulyo, yang diuraikan dalam SU Nomor 6552/2022 dahulu SU Nomor 2258/2007 dahulu GS Nomor 385/1991 dengan luas 9.780 M<sup>2</sup> terdaftar terakhir atas nama LINA HALIM;
  8. Bahwa, TERGUGAT II mengklaim tanah milik PENGGUGAT sebagaimana diterangkan di atas sebagai miliknya, berdasarkan SHM Nomor 5608/Delima dahulu SHM Nomor 1781/Delima dahulu SHM Nomor 790/Sidomulyo, yang diuraikan dalam SU Nomor 6552/2022 dahulu SU Nomor 2258/2007 dahulu GS Nomor 385/1991 dengan luas 9.780 M<sup>2</sup> terdaftar terakhir atas nama LINA HALIM;
  9. Bahwa, setelah dicermati, ternyata **letak tanah dan posisi maupun sempadan** yang dimaksud dalam SHM Nomor 5608/Delima dahulu SHM Nomor 1781/Delima dahulu SHM Nomor 790/Sidomulyo, yang diuraikan dalam SU Nomor 6552/2022 dahulu SU Nomor 2258/2007 dahulu GS Nomor 385/1991 dengan luas 9.780 M<sup>2</sup> terdaftar terakhir atas nama LINA HALIM tersebut “**berbeda**” dengan letak dan posisi maupun sempadan tanah milik PENGGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 4595/SH/1985 yang dibuat di hadapan Camat Siak Hulu Kabupaten Kampar pada hari Selasa tanggal 31 Desember 1985, yaitu:
    1. Letak tanah LINA HALIM sesuai SHM nya adalah:
      - Sebelah Utara berbatasan dengan jalan Nangka

Hal 3 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN 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)



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



- Sebelah selatan berbatasan dengan Kadeni.
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Rencana Jalan.
  - Timur berbatasan dengan A. Juminati
2. Akan tetapi di dalam Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor 95/Baru-03.01/IX/2022 batas sempada tanah berubah lagi menjadi:
- Sebelah Utara berbatasan semula dengan jalan Nangka berubah menjadi jalan Semar
  - Sebelah selatan berbatasan semula dengan Kadeni sekarang berubah tidak diketahui.
  - Sebelah Barat semula berbatasan dengan Rencana Jalan. Sekarang berubah dengan Hadi Susanto namun dalam kenyataan di Peta Bidang Tanah Nomor 558/2022 tanggal 29 Agustus 2022 dibuat berbatasan tetap dengan rencana jalan.
  - Timur berbatasan semula dengan A. Juminati sekarang berubah dengan Hasni Darnis Hasan.

**Sangat bertolak belakang dan berbeda jauh dengan tanah milik PENGGUGAT, yang berbatasan sempadan sebagai berikut:**

Dahulu :

- Utara berbatasan dengan Jalan Semar Ukuran 50 M.
- Selatan berbatasan dengan tanah KATENI ukuran 50 M.
- Barat berbatasan dengan tanah RUSLI. R ukuran 200 M.
- Timur berbatasan dengan Jalan ukuran 200 M.

Sekarang:

- Utara berbatasan dengan Jalan Semar Ukuran 50 M.
- Selatan berbatasan dengan tanah KATENI ukuran 50 M.
- Barat berbatasan dengan tanah BAMBANG IRAWAN ukuran 200 M.
- Timur berbatasan dengan Jalan ukuran 200 M.

10. Bahwa, PENGGUGAT telah beberapa kali menghadiri undangan mediasi di Kantor Lurah Delima (TERGUGAT IV), namun belum mendapat penyelesaian. Kemudian hasil mediasi tersebut di sepakati pada hari dan waktu yang ditentukan untuk turun kelokasi dan mengecek dimana letak permasalahan antara pihak PENGGUGAT dengan TERGUGAT II;
11. Bahwa, PENGGUGAT merasa telah "**ditipu**" dan **dipermainkan** oleh TERGUGAT IV, maupun TERGUGAT V dan TERGUGAT VI serta TERGUGAT II, yang mana **pada saat mediasi di Kantor Lurah Delima pada tanggal disepakati bahwa mereka akan turun ke lapangan untuk mengecek kondisi objek tanah yang menjadi permasalahan. Akan tetapi pada hari yang telah ditentukan yang terjadi justru TERGUGAT II dan TERGUGAT IV, TERGUGAT V serta TERGUGAT VI menghadirkan TERGUGAT I atas permintaan dari TERGUGAT II untuk dilakukan pengukuran ulang dan pengembalian batas SHM Nomor 5608/Delima dahulu SHM Nomor 1781/Delima dahulu SHM Nomor 790/Sidomulyo, yang diuraikan dalam SU Nomor 6552/2022 dahulu SU Nomor 2258/2007 dahulu GS Nomor 385/1991 dengan luas 9.780 M<sup>2</sup> terdaftar terakhir atas nama LINA HALIM (TERGUGAT II) tersebut, tanpa seizin dan tanpa ada penyelesaian terlebih dahulu dengan saya sebagai pemilik yang sah atas tanah dimaksud, serta tanpa kehadiran dan persetujuan sempadan;**
12. Bahwa, yang lebih mengherankan lagi dalam waktu 3 (tiga) hari tiba-tiba PENGGUGAT melihat di dalam Data Satelit Aplikasi Sentuh Tanahku sudah ada politing SHM atas nama LINA HALIM. Bagaimana mungkin "sim salabim "

Hal 4 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



SHM atas nama LINA HALIM bisa terploting di dalam Data Satelit Aplikasi Sentuh Tanahku oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru? Tidak itu saja **TERGUGAT I** atas suruhan dari **TERGUGAT II** merubah batas sempadan dari tanah yang dimaksud dalam SHM atas nama LINA HALIM semula jalan Nangka dalam waktu 3 (tiga) hari berubah menjadi Jalan Semar, agar sama dan bisa di letakan posisinya persis di atas tanah milik PENGGUGAT. Akan tetapi mereka lupa sempadan yang lain tidak ikut dirubah, sehingga bagaimanapun SHM Nomor 5608/Delima dahulu SHM Nomor 1781/Delima dahulu SHM Nomor 790/Sidomulyo, yang diuraikan dalam SU Nomor 6552/2022 dahulu SU Nomor 2258/2007 dahulu GS Nomor 385/1991 dengan luas 9.780 M<sup>2</sup> terdaftar terakhir atas nama LINA HALIM tersebut dirubah batas bahagian utaranya **tetap tidak cocok jika diletakan posisinya di atas tanah milik PENGGUGAT**, sebab nama-nama yang disebut di dalam SHM atas nama TERGUGAT II berbeda dengan nama-nama sempadan tanah milik PENGGUGAT;

13. Bahwa, tiba-tiba PENGGUGAT dikejutkan dengan Panggilan Polisi Nomor: S.Pgl/685/VI/Res1.2/2023/Ditreskrimum oleh Direktur Reserse Kriminal Umum Polda Riau tanggal 16 Juni 2023. Namun ada yang mencurigakan dari Panggilan Polisi tersebut, yang ujung-ujungnya memaksa PENGGUGAT dengan menakuti-nakuti bahkan mengancam agar mau menyerahkan asli dokumen Akta Pelepasan Hak (Garapan) Dengan Ganti Rugi Nomor 10 Tanggal 16 Juni 2022, yang dibuat di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar dan Akta Kuasa Nomor 09 tanggal 16 Juni, yang dibuat di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar milik PENGGUGAT;
14. Bahwa, untuk Tindakan "arogan" dari Penyidik Polda Riau tersebut telah PENGGUGAT laporkan ke Propam Polda Riau pada tanggal 3 Juli 2023;
15. Bahwa, akibat dari perbuatan TERGUGAT I s/d TERGUGAT VI telah Terbit Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor 95/Baru-03-01/IX/2022 tanggal 01 September 2022 yang hanya ditanda tangani oleh SANDI FAISAL (Petugas Ukur dari TERGUGAT I) dan TERGUGAT II serta HAFIZ YONI ANDRA, S.Tr. (Plt. Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, lengkap dengan Peta Bidang Tanah yang baru tanggal 29 Agustus 2022 oleh Plt. Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, dengan merubah batas tanah sempadan dari tanahnya;
16. Bahwa, akibat dari perbuatan TERGUGAT I atas suruhan dan atau permintaan dari TERGUGAT II tersebut telah menimbulkan hak kepemilikan TERGUGAT II di atas tanah milik PENGGUGAT, yang berdampak kerugian kepada PENGGUGAT, yaitu terganggunya PENGGUGAT dalam mengusahakan tanah karena selalu diintimidasi oleh penegakan hukum (menyimpang) yang berkedok Laporan Polisi oleh TERGUGAT II guna melindungi Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT I, yang didukung dan dibantu oleh TERGUGAT III, IV dan V serta TERGUGAT VI;
17. Bahwa, perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT yang terus memaksa melakukan penguasaan tanah milik PENGGUGAT dengan berkedok proses penegakan hukum menyimpang bahkan membuat Laporan Polisi telah membuktikan bahwa Perbuatan tersebut dapat dikategorikan kepada Perbuatan Melawan Hukum. Hal tersebut adalah jelas-jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku;
18. Bahwa menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain mewajibkan orang lain tersebut untuk mengganti sejumlah kerugian yang telah ditimbulkannya;
19. Bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechmatige Daad*) dalam hukum perdata diartikan secara luas, mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata, akan tetapi



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- meliputi juga perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya, termasuk dalam perkara ini PARA TERGUGAT telah melakukan serangkaian perbuatan melawan hukum, yaitu mengakui dan mencoba menguasai hak milik orang lain ( PENGGUGAT) atas bidang tanah yang menjadi Objek Sengketa saat ini;
20. Bahwa, dikarenakan gugatan ini sudah didukung dengan surat-surat bukti outhentik dan PENGGUGAT telah dapat membuktikan kebenaran sejarah kepemilikannya atas tanah objek sengketa, maka sangat beralasan hukum jika yang mulia Majelis Hakim **mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.**
  21. Bahwa, dikarenakan perbuatan PARA TERGUGAT tersebut yang telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT berupa tidak dapatnya dengan tenang menguasai tanah Objek Sengketa dengan leluasa, karena selalu diintimidasi berkedok penegakan hukum (menyimpang), maka cukup alasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk **menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;**
  22. Bahwa, dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT I atas suruhan dan atau permintaan TERGUGAT II yang dibantu oleh TERGUGAT III s/ VI, adalah Perbuatan Melawan Hukum, yaitu merupakan tindakan yang bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik. Untuk itu sangat beralasan, jika melalui gugatan ini dimohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk **menyatakan SHM Nomor 5608/Delima dahulu SHM Nomor 1781/Delima dahulu SHM Nomor 790/Sidomulyo, yang diuraikan dalam SU Nomor 6552/2022 daluhu SU Nomor 2258/2007 dahulu GS Nomor 385/1991 dengan luas 9.780 M<sup>2</sup> terdaftar terakhir atas nama LINA HALIM cacat hukum dan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum;**
  23. Bahwa, dikarenakan dasar kepemilikan PENGGUGAT sangat jelas baik sejarah maupun riwayat asal usulnya, maka sangat beralasan hukum jika terhadap tanah objek sengketa dinyatakan oleh Yang Mulia Majelis Hakim adalah **sah milik PENGGUGAT berdasarkan Akta Pelepasan Hak (Garapan) dengan Ganti Rugi Nomor 10 Tanggal 16 Juni 2022, yang dibuat di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar dan Akta Kuasa Nomor 09 tanggal 16 Juni, yang dibuat di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar.**
  24. Bahwa, dikarenakan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah objek perkara, maka sangat beralasan hukum juga jika Yang Mulia Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan PENGGUGAT dengan **menyatakan Sah dan berkekuatan Hukum Akta Pelepasan Hak (Garapan) dengan Ganti Rugi Nomor 10 Tanggal 16 Juni 2022, yang dibuat di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Pekanbaru dan Akta Kuasa Nomor 09 tanggal 16 Juni, yang dibuat di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar;**
  25. Bahwa, dikarenakan Tindakan TERGUGAT I atas suruhan dan atau permohonanan TERGUGAT II yang dibantu oleh TERGUGAT IV s/d VI, sehingga terbit Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor 95/Baru-03-01/IX/2022 tanggal 01 September 2022 yang hanya ditanda tangani oleh SANDI FAISAL (Petugas Ukur dari TERGUGAT I) dan TERGUGAT II serta HAFIZ YONI ANDRA, S.Tr. (Plt. Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, lengkap dengan Peta Bidang Tanah yang baru tanggal 29 Agustus 2022 oleh Plt. Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, yang telah merugikan PENGGUGAT dengan cara merubah batas sempadan tanah adalah perbuatan yang melanggar hukum dan tidak sah (cacat yuridis), maka patut menurut hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim **menyatakan bahwa cacat hukum dan batal demi hukum Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor 95/Baru-03-**

Hal 6 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



**01/IX/2022 tanggal 01 September 2022 yang hanya ditanda tangani oleh SANDI FAISAL (Petugas Ukur dari TERGUGAT I) dan TERGUGAT II serta HAFIZ YONI ANDRA, S.Tr. (Plt. Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru;**

26. Bahwa, dikarenakan Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor 95/Baru-03-01/IX/2022 tanggal 01 September 2022 yang hanya ditanda tangani oleh SANDI FAISAL (Petugas Ukur dari TERGUGAT I) dan TERGUGAT II serta HAFIZ YONI ANDRA, S.Tr. (Plt. Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, lengkap dengan Peta Bidang Tanah yang baru tanggal 29 Agustus 2022 oleh Plt. Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, Cacat hukum dan batal demi hukum, maka patut menurut hukum jika Yang Mulia Majelis Hakim **menghukum TERGUGAT I untuk mencabut Kembali Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor 95/Baru-03-01/IX/2022 tanggal 01 September 2022 yang hanya ditanda tangani oleh SANDI FAISAL (Petugas Ukur dari TERGUGAT I) dan TERGUGAT II serta HAFIZ YONI ANDRA, S.Tr. (Plt. Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, lengkap dengan Peta Bidang Tanah yang baru tanggal 29 Agustus 2022 oleh Plt. Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tersebut;**
27. Bahwa, dikarenakan PARA TERGUGAT telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka **patut menurut hukum agar PARA TERGUGAT di hukum untuk mematuhi isi putusan ini.**
28. Bahwa, dikarenakan PARA TERGUGAT telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka **patut menurut hukum agar PARA TERGUGAT di hukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;**
29. Bahwa, karena Gugatan PARA PENGGUGAT didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru **agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan Upaya Hukum Lainnya (Uitvoerbaarbijvoorad) dari PARA TERGUGAT.**

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini, memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi sbb sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan SHM Nomor 5608/Delima dahulu SHM Nomor 1781/Delima dahulu SHM Nomor 790/Sidomulyo, yang diuraikan dalam SU Nomor 6552/2022 dahulu SU Nomor 2258/2007 dahulu GS Nomor 385/1991 dengan luas 9.780 M<sup>2</sup> terdaftar terakhir atas nama LINA HALIM **cacat hukum dan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum;**
4. Menyatakan **Sah dan berkekuatan Hukum** Akta Pelepasan Hak (Garapan) dengan Ganti Rugi Nomor 10 Tanggal 16 Juni 2022, yang dibuat di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar dan Akta Kuasa Nomor 09 tanggal 16 Juni, yang dibuat di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar;
5. Menyatakan **PENGGUGAT adalah Pemilik Yang Sah atas tanah perkara berdasarkan Akta Pelepasan Hak (Garapan) Dengan Ganti Rugi Nomor 10 Tanggal 16 Juni 2022**, yang dibuat di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar dan **Akta Kuasa Nomor 09 tanggal 16 Juni**, yang dibuat di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar;
6. Menyatakan cacat hukum dan batal demi hukum **Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor 95/Baru-03-01/IX/2022 tanggal 01 September 2022 yang hanya ditanda tangani oleh SANDI FAISAL (Petugas Ukur dari TERGUGAT I) dan**

Hal 7 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- TERGUGAT II** serta **HAFIZ YONI ANDRA, S.Tr. (Plt. Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, lengkap dengan Peta Bidang Tanah yang baru tanggal 29 Agustus 2022 oleh Plt. Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru;**
7. Menghukum TERGUGAT I untuk mencabut kembali **Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor 95/Baru-03-01/IX/2022 tanggal 01 September 2022 yang hanya ditanda tangani oleh SANDI FAISAL (Petugas Ukur dari TERGUGAT I) dan TERGUGAT II serta HAFIZ YONI ANDRA, S.Tr. (Plt. Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, lengkap dengan Peta Bidang Tanah yang baru tanggal 29 Agustus 2022 oleh Plt. Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru.**
  8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
  9. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari PARA TERGUGAT (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);
  10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.
  11. Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Lifiana Tanjung, S.H.M.H., Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru Kelas 1A sebagai mediator dan berdasarkan laporan mediator upaya perdamaian tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya kepada para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik dan para Tergugat menyatakan bersedia untuk melaksanakan persidangan secara elektronik, begitu juga Penggugat;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut diatas, Tergugat I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru) telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI :**

### **I. Tentang Kewenangan Mengadili.**

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menyatakan bahwa pemilik sebidang tanah berdasarkan Akta Pelepasan Nomor 10 tanggal 16 Juni 2022;
2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan diatas bidang tanah milik Penggugat telah terbit Sertipikat Hak Milik Nomor 5608/Delima dahulu Hak Milik Nomor 1781/Delima dahulu Hak Milik Nomor 790/Sidomulyo atasnama Tergugat II;

Hal 8 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



3. Bahwa Penggugat menjelaskan bahwa keberatan terhadap Pengukuran Ulang dan Pengembalian Batas yang dimohonkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I;
4. Bahwa Penggugat dalam gugatannya menjelaskan terhadap Pengukuran Ulang dan Pengembalian Batas yang dimohonkan oleh Tergugat II kepada Tergugat I telah terbit Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor 95/Baru-03-01/IX/2022 tanggal 1 September 2022;
5. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan akibat dari perbuatan Tergugat yang teresbut, Penggugat tidak mendapatkan kepastian hukum;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 1 Poin (4) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*ONRECHTMATIGE OVERHEIDSDAAD*) berbunyi  
***“Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (ONRECHTMATIGE OVERHEIDSDAAD) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan”;***
7. Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (*ONRECHTMATIGE OVERHEIDSDAAD*) yang berbunyi  
***“Pejabat perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili.”***
8. Bahwa oleh karena perkara ini merupakan sengketa sengketa tindakan pemerintah, maka berdasarkan ketentuan tersebut diatas Pengadilan Negeri Pekanbaru sudah seharusnya menolak gugatan ini demi terciptanya kepastian hukum.

## DALAM POKOK PERKARA :

- I. Tentang Sertipikat Hak Milik Nomor 5608/Delima dahulu Hak Milik Nomor 1781/Delima dahulu Hak Milik Nomor 790/Sidomulyo:

Hal 9 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



- a. Bahwa jawaban Tergugat I dalam Eksepsi mohon dibaca sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini, serta Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
- b. Bahwa Tergugat I pada tahun 1991 telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 790 tanggal 18 September 1991 atas nama MUHAMMAD RUSLI ISMAIL, Desa Sidomulyo, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru, Surat Ukur Nomor 385/1991 seluas 9.780 M<sup>2</sup>;
- c. Bahwa Hak Milik Nomor 790 atas nama MUHAMMAD RUSLI ISMAIL, Desa Sidomulyo, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 79/09/TP/1992 tanggal 10 Maret 1992 telah beralih kepada ROBERT SANURI;
- d. Bahwa berdasarkan PERDA Kota Pekanbaru Nomor 04/03 Tahun 2003 Hak Milik Nomor 790 Desa Sidomulyo, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru berubah menjadi Hak Milik Nomor 1781 Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru;
- e. Bahwa Hak Milik Nomor 1781 atas nama ROBERT SANURI, Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru berdasarkan Surat Keterangan Hak Waris Nomor 3 tanggal 3 Agustus 2006 telah beralih kepada ANGLIA, ROMEO, TOMMY, SELVI;
- f. Bahwa Hak Milik Nomor 1781 atas nama ANGLIA, ROMEO, TOMMY, SELVI, Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 193/2012 tanggal 23 Juli 2012 telah beralih kepada LINA HALIM;
- g. Bahwa berdasarkan PERDA Kota Pekanbaru Nomor 2 Tahun 2020 Hak Milik Nomor 1781 Kelurahan Delima, Kecamatan Tampan berubah menjadi Hak Milik 5608 Kelurahan Delima, Kecamatan Bina Widya, Kota Pekanbaru;
- h. Bahwa dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 5608 atas nama LINA HALIM, Kelurahan Delima, Kecamatan Bina Widya, Kota Pekanbaru seluas 9.780 M<sup>2</sup> tersebut telah sesuai dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan

## II. Tentang Penerbitan Hak :

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Sertipikat objek perkara a quo yang diterbitkan oleh Tergugat tidak sewenang-wenang dan tidak melawan hukum, serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan alasan penerbitan objek perkara a quo, didasarkan pada:

Hal 10 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa yang terhormat agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

**I. DALAM EKSEPSI :**

- Menerima eksepsi Tergugat I;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima

**II. DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

**Atau :** Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini kiranya berpendapat lain, maka Tergugat I memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (et aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut diatas, Tergugat II (LINA HALIM) telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

**I. TENTANG EKSEPSI:**

**1. Eksepsi Tentang Surat Kuasa Cacat Hukum;**

Bahwa surat kuasa dari Penggugat tertanggal 04 Juli 2023 sebagai dasar dalam mengajukan Gugatan dalam perkara aquo adalah cacat hukum, karena didalam Surat Kuasa yang diberikan oleh **HUSIN NOR** (sebagai Pemberi Kuasa) kepada kuasanya bernama; **Mince hamzah, S.H.,M.H.,Ph.D, DKK**. Siapa identitas dari kawan-kawan dari Penerima kuasa tidak disebutkan didalam surat kuasa tersebut disalam suarat kuasa tersebut;

Kemudian didalam surat kuasa tertanggal 04 Juli 2023 tersebut juga **tidak menyebutkan secara jelas dan rinci tentang Para Pihak, baik sebutan Pihak HUSIN NOOR (sebagai Penggugat), maupun sebutan terhadap para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI), disamping itu juga tidak menyebutkan tentang**



identitas dan alamat dan kedudukan dari pihak **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI** dengan jelas didalam Surat Kuasa tertanggal 04 Juli 2023 tersebut;

Bahwa menurut **Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.6 tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994, yang didasari dengan SEMA No.2 tahun 1959** syarat sah surat Kuasa Khusus adalah;

- *menyebutkan dengan jelas Spesifik surat kuasa untuk berperan di Pengadilan;-*
- *menyebutkan kompetensi relatif;*
- **menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak dan;**
- **menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan;**

Bahwa penyebutan identitas dalam surat kuasa merupakan **syarat formil seperti; nama, umur, pekerjaan, dan alamat atau tempat tinggal Para Tergugat**. Oleh karenanya surat kuasa Penggugat tidak menyebutkan dengan jelas identitas dari Para Tergugat sebagaimana yang disebutkan didalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 6 tahun 1994, tanggal 14 Oktober 1994, yang didasari dengan SEMA No. 2 tahun 1959, maka dengan demikian surat kuasa Penggugat tertanggal 04 Juli 2023 adalah tidak sah dan cacat hukum;

Bahwa akibat surat kuasa tidak sah atau cacat formil, maka surat gugatan juga tidak sah, sehingga segala proses pemeriksaan adalah tidak sah, dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara aquo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;---

## 2. Eksepsi Tentang Pengugat Tidak Mempunyai Kapasitas / Legal Standing Dalam Mengajukan Gugatan;

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas/legal standing dalam mengajukan Gugatan berdasarkan Surat Kuasa tanggal 04 Juli 2023 yakni HUSIN NOR selaku Pemberi Kuasa. Dapat dilihat kewenangan HUSIN NOR memberi Kuasa kepada Kuasa Hukumnya dalam Perkara *a quo* adalah berdasarkan **Akta Kuasa Nomor 09 tanggal 16 Juni 2022 yang dibuat di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar**, yang mana HUSIN NOR menerima Kuasa dari SUWANDI yang tindakan hukumnya dalam **Akta Kuasa tidak mendapat izin/persetujuan dari istri SUWANDI** karena telah meninggal dunia pada tanggal 30 Mei 2017



berdasarkan Surat Keterangan Kematian Nomor: 408/KRH/VIII/2017/1438H yang dikeluarkan oleh Rumah Sakit Ibnu Sina Kota Pekanbaru;

Bahwa dengan meninggalnya istri SUWANDI maka telah terjadi dan terbukanya Waris dari SUWANDI, maka seharusnya SUWANDI serta Ahli Warisnya turut ikut memberikan Kuasa kepada HUSIN NOR. Dan termasuk juga turut Ahli Waris dalam pembuatan **Akta Pelepasan Hak (Garapan) Dengan Ganti Rugi Nomor. 10 tanggal 16 Juni 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Reni Yulianti S.H.,M.Kn di Kabupaten Kampar;**

Bahwa oleh karenanya Akta Pelepasan Hak (Garapan) Dengan Ganti Rugi Nomor. 10 tanggal 16 Juni 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Reni Yulianti S.H.,M.Kn di Kabupaten Kampar dan Akta Kuasa Nomor 09 tanggal 16 Juni 2022 yang dibuat di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar **tidak ada persetujuan dari Ahli Warisnya SUWANDI**, dalam hal ini tidak pernah dilakukan oleh Penggugat/HUSIN NOR serta melanggar ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa kemudian pada **Akta Kuasa Nomor 09 tanggal 16 Juni 2022 yang dibuat di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar**, terhadap hak dan kewenangan HUSIN NOR sebagai Penerima Kuasa dari SUWANDI/Pemberi Kuasa tidak ada disebutkan pada Akta Kuasa dalam hal: **mengajukan gugatan-gugatan ataupun permohonan-permohonan baik di pengadilan ataupun diluar pengadilan, serta substitusikan kuasanya kepada pihak lain untuk itu**. Oleh karenanya Surat Kuasa Penggugat tidak secara tegas terperinci dan tidak berdasarkan hukum. Maka Akta Kuasa Nomor 09 tanggal 16 Juni 2022 dan Surat Kuasa Penggugat Cacat Hukum dan tidak sah;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai legal standing, maka surat kuasa dan surat gugatan juga tidak sah, sehingga segala proses pemeriksaan adalah tidak sah, dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara aquo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

**3. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Tidak Mempunyai Hak (Diskualifikasi In Person);**

Bahwa dalam dalil-dalil Gugatan Penggugat pada poin 3 (tiga) Halaman 3 (tiga) menyebutkan :

*"Bahwa tanah tersebut diperoleh Penggugat dengan cara mengganti rugi dari sdr. Suwandi sebagaimana diterangkan dalam **Akta Pelepasan Hak (Garapan) Dengan Ganti Rugi Nomor 10 tanggal 16 Juni 2022 yang***



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mahkamahagung.go.id

*dibuat dihadapan Reni Yulianti, Sarjana Hukum Notaris di Kampar dan Akta Kuasa Nomor 09 tanggal 16 Juni 2022 yang dibuat juga dihadapan Reni Yulianti, Sarjana Hukum Notaris di Kampar”;*

Bahwa Penggugat adalah Pihak yang tidak berhak Diskualifikasi in person, pihak yang bertindak sebagai penggugat merupakan orang yang tidak memenuhi syarat (*diskualifikasi*) disebabkan penggugat pihak yang tidak mempunyai hak/kapasitas untuk menggugat perkara yang disengketakan, karena Penggugat/HUSIN NOR sebagai Pihak Penerima Kuasa, sebagaimana **Akta Kuasa Nomor 09 tanggal 16 Juni 2022 yang dibuat di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar** adalah merupakan **Kuasa Mutlak**. Bahwa **Surat Kuasa Mutlak** yaitu pemberian kuasa yang **tidak dapat ditarik kembali** oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak; Bahwa sangat jelas terdapat pada isi Akta Kuasa Nomor 09 tanggal 16 Juni 2022 dalam hal: **KHUSUS Paragraf 8 Akta Kuasa Nomor 09 tanggal 16 Juni 2022** yang menyebutkan :

*“PEMBERI KUASA menerangkan dan menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa kuasa ini diberikan kepada PENERIMA KUASA dengan hak substitusi dan dengan ketentuan tidak akan dicabut atau dibatalkan dengan alasan apapun juga.”;*

Hal tersebut sangat bertentangan dengan **Pasal 39 ayat 1 huruf d dan e dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah**, yang menyebutkan;

1. ***“PAT menolak untuk membuat Akta, jika:***
  - d. ***Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau;***
  - e. ***Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.”;***

Bahwa Surat kuasa mutlak tidak dapat digunakan untuk mengalihkan hak atas tanah dan Akta Surat Kuasa Mutlak tersebut pun batal demi hukum karena tidak terpenuhi syarat objektif sesuai Pasal 1320 KUHPerdata dan

Hal 14 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mahkamahagung.go.id

Pasal 39 Ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Jo. No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta Putusan Mahkamah Agung No: 119 K/TUN/2000 tanggal 17 Oktober 2002 dan Putusan MA No: 316 PK/Pdt/2000 tanggal 29 Juni 2004 yang pada pokoknya **Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Untuk Memindahkan Hak Atas Tanah**;

Bahwa Penggugat/Husin Nor menggunakan **Akta Pelepasan Hak (Garapan) Dengan Ganti Rugi Nomor 10 tanggal 16 Juni 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Reni Yulianti S.H.,M.Kn di Kabupaten Kampar** berdasarkan Akta Jual Beli No. 4595/SH/1985 tanggal 31 Desember 1985 yang dibuat dihadapan Drs. M. Yunus selaku Camat PPAT di Siak Hulu Kabupaten Kampar, adalah tidak berdasarkan prosedur hukum yang berlaku. Bahwa objek tanah *a quo* **sejak tahun 1987 bukan lagi masuk wilayah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar**, akan tetapi semenjak adanya pemekaran tahun 1987 sudah masuk di wilayah Kedesaan Sidomulyo/Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Tampan, Daerah Tingkat II Pekanbaru, **yang sekarang masuk Kecamatan Binawidya Kelurahan Delima Kota Pekanbaru**, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 19 tahun 1987 Tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru Dan Kabupaten Daerah Tingkat II Kampar. Sehingga **objek tanah a quo sejak tahun 1987 sudah berada di wilayah Kota Pekanbaru**. sedangkan Penggugat pada tahun 2022 melakukan proses hukum Peralihan Hak nya **di wilayah Kabupaten Kampar**;

Bahwa oleh karena adanya perubahan wilayah tersebut berdasarkan Akta Pelepasan Hak tersebut, dimana haknya harus ditegaskan terlebih dahulu dan/atau didaftarkan kepada Pemerintah setempat. Maka Penggugat/Husin Nor kepemilikan surat-suratnya belum sah dan tidak mempunyai hak atas tanah terperkara, sehingga Penggugat yang mengaku memiliki tanah terperkara adalah tidak berdasarkan hukum dan belum melakukan prosedur peralihan hak kepemilikannya sesuai peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

Oleh karenanya prosedur perolehan hak atas tanah berdasarkan **Akta Pelepasan Hak (Garapan) Dengan Ganti Rugi No.10 tanggal 16 Juni 2022 Dan Akta Kuasa No.09 tanggal 16 Juni 2022 yang dibuat dihadapan RENI YULIANTI Sarjana Hukum Notaris di Kampar** yang dilakukan oleh Penggugat (Husin Nor) adalah bertentangan dengan **Penjelasan Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997**

Hal 15 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



tentang pendaftaran tanah *Jo*. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan :

*“Dalam ayat ini diwujudkan fungsi dan tanggungjawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan daya yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan”;*

Bahwa berdasarkan Akta Pelepasan Hak (Garapan) Dengan Ganti Rugi Nomor 10 tanggal 16 Juni 2022 berdasarkan Akta Jual Beli No. 4595/SH/1985 tanggal 31 Desember 1985 yang dibuat dihadapan Drs. M. Yunus selaku Camat PPAT di Siak Hulu Kabupaten Kampar, **bahwa Penggugat sampai sekarang secara hukum tidak pernah ditegaskan haknya atau didaftarkan pada Pemerintah Setempat atau Kantor Pertanahan (BPN)**, sebagaimana ditegaskan terlebih dahulu tentang kepemilikannya menurut hukum yang sah berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah *Jo*. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;

Bahwa oleh karenanya dalam perkara *a quo*, Penggugat tidak mempunyai Kepentingan mengajukan Gugatan perkara *a quo*. Maka dengan demikian gugatan penggugat seharusnya dinyatakan ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

**4. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak;**

Bahwa Penggugat didalam dalil gugatannya pada point 3 (tiga) dan poin 4 (empat) halaman 3 (tiga) adalah :

**Pada poin 3 (tiga)** menyebutkan : *“Bahwa tanah tersebut diperoleh Penggugat dengan cara mengganti rugi dari **sdr. Suwandi** sebagaimana diterangkan dalam Akta Pelepasan Hak (Garapan) Dengan Ganti Rugi Nomor 10 tanggal 16 Juni 2022 yang dibuat dihadapan **Reni Yulianti, Sarjana Hukum Notaris di Kampar** dan Akta Kuasa Nomor 09 tanggal 16 Juni 2022 yang dibuat juga dihadapan **Reni Yulianti, Sarjana Hukum Notaris di Kampar**”;*

Hal 16 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



Pada poin 4 (empat) menyebutkan : “Bahwa dulunya objek tanah yang Penggugat ganti rugi tersebut berasal dari tanah milik **Rusli.R** yang kemudian dijualnya kepada Suwandi berdasarkan Akta Jual beli No. 4595/SH/1985 yang dibuat di hadapan **Camat Siak Hulu Kabupaten Kampar....dst....dst.”;**

Bahwa oleh karena Penggugat tidak memasukan pihak **RUSLI.R** dan **SUWANDI** sebagai pihak dalam perkara ini, dimana saudara **RUSLI.R** dan **SUWANDI** adalah *mempunyai* hubungan hukum yang sangat erat sekali sebagai dasar dalam perolehan hak atas tanah terperkara. Maka gugatan Penggugat adalah kurang pihak, dimana “Gugatan kuarang pihak karena Penggugat tidak menarik Penjual sebagai pihak atas tanah sebagai objek jual beli yang belum bersertipikat atas nama Penjual dan atau Jual Beli dilakukan terhadap tanah yang harus ditegaskan kepemilikannya”. Sehingga dengan demikian gugatan Penggugat dalam perkara ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa Penggugat juga didalam dalil gugatannya telah melakukan peralihan hak tanah objek perkara pada tahun 2022 melalui Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris **Renii Yulianti, Sarjana Hukum Notaris di Kampar**. Bahwa Notaris **Renii Yulianti, Sarjana Hukum** seharusnya juga diikutkan sebagai Tergugat atau sebagai turut tergugat dalam perkara *a quo* ;

Bahwa oleh karena gugatan Penggugat yang kurang pihak telah banyak diputuskan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima antara lain Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 186/R/Pdt/1984 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1125 K/Pdt/1984 ;

Bahwa oleh karena Penggugat tidak mengikut sertakan Notaris **Renii Yulianti, Sarjana Hukum** sebagai Tergugat atau sebagai Turut Tergugat, maka gugatan Penggugat adalah gugatan yang kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*). Maka gugatan penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima ;

#### 5. **Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel);**

Bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan kabur. Sebagaimana Penggugat mengaku pemilik tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 4595/SH/1985 tanggal 31 Desember 1985 yang dibuat dihadapan Drs. M. Yunus selaku Camat PPAT di Siak Hulu Kabupaten Kampar Jo. Akta Pelepasan Hak (Garapan) Dengan Ganti Rugi Nomor. 10 tanggal 16 Juni



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mahkamahagung.go.id

2022 dibuat dihadapan Notaris Reni Yulianti S.H.,M.Kn di wilayah Kabupaten Kampar;

Bahwa objek gugatan Pengugat adalah kabur dan tidak jelas dan kabur, dimana letak objek yang disengketakan oleh Penggugat adalah kabur, sehingga membuat gugatan yang diajukan Penggugat menjadi tidak jelas dan keliru dalam menentukan tentang letak objek sengketa dalam perkara a quo, dimana letak tanah yang dibelinya tidak diketahui dimana letaknya, sehingga Penggugat (HUSIN NOER) yang membeli tanah dari SUWANDI yang tidak diketahui dimana letak tanah tersebut, dengan cara melawan hukum menyerobot dan meduduki tanah milik Tergugat II yang telah berstatus Hak Milik (SHM) yang di Keluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru (Tergugat I) semenjak tahun 1991 yang dikuasai dari pemiliknya terdahulu secara berturut-turut dan terus menerus selama 32 (tiga puluh dua) tahun lamanya;

Bahwa adalah tidak jelas dan kabur dalam dalil-dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan luas tanah dan letak tanah Penggugat yang tumpang tindih dengan tanah milik Tergugat-II atau tidak tergambar di dalam gugatan perihal seperti apa dan seberapa luas tanah Penggugat yang tumpang tindih dengan tanah Tergugat-II, faktanya dari hasil Pengukuran Ulang dari Tergugat I (Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru) tersebut mengalami perubahan luas karena sisi sebelah Barat dan Selatan terdapat bidang tanah terkena pelebaran Jalan seluas 635 M<sup>2</sup> sehingga luas bidang tanah menjadi 9.145 M<sup>2</sup>, kemudian telah disaksikan dan diterima dengan baik serta adanya tanda batas dan Pengukuran Ulang dilakukan dengan mempertahankan data arsip Sertifikat Hak Milik No. 5608/Delima yang telah sesuai dengan keadaan bidang tanah saat ini. Bahwa saat dilakukan pengukuran dan pengumpulan data fisik di lapangan diatas bidang tanah terdapat plang penguasaan tanah atasnama SUWANDI dahulu terletak di Jalan Nangka sekarang terletak di Jalan Semar;

Bahwa Penggugat pada dalil-dalil gugatannya telah mengakui secara Fisiknya terletak di Kota Pekanbaru dan secara data Yuridis terbukti pada tahun 1985 sampai tahun 2022 tanahnya masih terletak di wilayah Kabupaten Kampar. Sehingga sampai sekarang tanah Penggugat terletak di wilayah Kampar, sedangkan tanah Tergugat-II secara faktanya terletak di Kota Pekanbaru dan Secara data Yuridis terbukti Akta Jual Beli No.

Hal 18 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



89/SH/1981 tanggal 26 Januari 1981 yang dibuat dihadapan Drs. Marzuki Darwis selaku Camat PPAT di Siak Hulu Kabupaten Kampar;

Sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 5608 tanggal 18 September 1991, Surat Ukur Nomor: 6552/2022 tanggal 30 Juni 2022 Kelurahan Delima, Kecamatan Binawidya, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau seluas 9.780 M<sup>2</sup> atas nama LINA HALIM, sejak tahun 1991 sampai tahun 2022 terletak di Kota Pekanbaru. Sehingga tidak jelas dan kabur letak Objek yang disengketakan dan ada perbedaan pada data fisik dan yuridis Penggugat dengan Tergugat II;

Bahwa menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, yang menyebutkan "Surat Gugatan penggugat mengenai tanah harus jelas letak dan batas-batas tanah sengketa"; Oleh karena ketidakjelasan dalil-dalil dari Gugatan Penggugat. Maka sudah berlawanan hukum Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklard*);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dari Tergugat II tersebut diatas, yang berdasarkan bukti-bukti yang autentik dan sempurna menurut hukum, maka dengan ini : 5608 tanggal 18 September 1991 Tergugat II memohon Kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara a quo, untuk menerima Eksepsi dari Tergugat II seluruhnya dan menyatakan Gugatan Penggugat "tidak dapat diterima" (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA;

1. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Tergugat-II dalam Eksepsi tersebut diatas, mohon untuk diulangi kembali dan merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dari Jawaban dalam Pokok Perkara dibawah ini;
2. Bahwa Tergugat-II membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dari Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II didalam pokok perkara ini;
3. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 1 (satu) s/d poin 4 (empat) halaman 2 s/d halaman 3 adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum sama sekali;

Bahwa Penggugat yang mengaku membeli tanah dari Sdr. SUWANDI atas sebidang tanah seluas 10.000 M<sup>2</sup> yang terletak dahulu di Jalan Nangka Daerah RT.II RK IV Kedesaan Sidomulyo I Kecamatan Siak Hulu wilayah Kampar, sekarang di Jalan Semar RT.01 RW.01 Kelurahan Delima Kecamatan Bina Widya Kota Pekanbaru, dimana SUWANDI tidak pernah ada memiliki,

Hal 19 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



menguasai tanah dilokasi tanah terperkara dan terlihat adanya kejanggalan pada Akta Jual Beli No. 4595/SH/1985 tanggal 31 Desember 1985 yang dibuat dihadapan Drs. M. Yunus selaku Camat PPAT di Siak Hulu Kabupaten Kampar, yang dijual oleh **Sdr. RUSLI.R** kepada **SUWANDI**. Kemudian dijual oleh **SUWANDI** kepada **HUSIN NOR** berdasarkan Akta Pelepasan Hak (Garapan) Dengan Ganti Rugi Nomor. 10 tanggal 16 Juni 2022 dibuat dihadapan **Notaris Reni Yulianti S.H.,M.Kn** di wilayah Kabupaten Kampar, **artinya:** sejak tanggal 31 Desember 1985 sampai tanggal 16 Juni 2022 secara **de Jurelyuridis** tidak mempunyai Surat Kepemilikan hak atas tanah baik itu berupa SKT, SKGR, ataupun Sertifikat dan tidak pernah terdaftar pada Instansi pemerintahan setempat maupun di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru;

Bahwa Penggugat hanya mempunyai Surat Akta Pelepasan Hak (Garapan) Dengan Ganti Rugi Nomor. 10 tanggal 16 Juni 2022 dan Akta Kuasa Akta Kuasa Nomor 09 tanggal 16 Juni 2022 yang dibeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 4595/SH/1985 tanggal 31 Desember 1985 dan tidak mengetahui dimana letak tanah yang sebenarnya, dan Penggugat selama ini tidak pernah menguasai fisik tanah terperkara secara **de facto**, dan diduga manipulasi dengan cara membuat surat-surat pernyataan dan surat pernyataan batas-batas sempadan yang tidak diketahui oleh Intansi atau Pemerintah setempat seperti: bernama **KATENI** (batas sempadan sebelah Selatan) dan bernama **RUSLI.R** dengan **BAMBANG IRAWAN** (batas sempadan sebelah Barat), sedangkan mereka secara **de facto** tidak ada mempunyai atau memiliki tanah ditemukan di lokasi tanah terperkara;

Sedangkan secara **de facto** selama ini yang menguasai fisik tanah terpekara adalah Penggugat, yang juga telah dikuasai oleh pemilik sebelumnya sampai dengan sekarang secara berturut-turut selama 32 (tiga puluh dua) tahun adalah Tergugat II atas *sebidang tanah seluas 10.000 M2 yang terletak dahulu di Jalan Nangka Daerah RT.II RK IV Kedesaan Sidomulyo Kecamatan Siak Hulu wilayah Kampar atau di Jalan Nangka Ujung RT. 03 RW. 04 Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Tampan, Daerah Tingkat II Pekanbaru, yang sekarang di Jalan Semar RT.01 RW.01 Kelurahan Delima Kecamatan Binawidya Kota Pekanbaru*, yaitu dari pemilik lama yang bernama **M. DJOEMINAH** yang diperolehnya dari tanggal 1 April 1975 berdasarkan Surat Keterangan Pemilik Tanah Nomor: 29/SK/1980 tanggal 1 Juli 1980 atasnama M. DJOEMINAH yang terdaftar di Camat Siak Hulu. Kemudian dijual oleh **M. DJOEMINAH**

Hal 20 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mahkamahagung.go.id

kepada **SYAMSIAR** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 89/SH/1981 tanggal 26 Januari 1981 yang dibuat dihadapan Drs. Marzuki Darwis selaku Camat PPAT di wilayah Kecamatan Siak Hulu. Kemudian oleh **SYAMSIAR** dijual kepada **M. RUSLI ISMAIL** berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian tanggal 20 Januari 1990 dengan Register Desa Sidomulyo Nomor: 13/SD/II/1990 tanggal 25 Januari 1990 dan Register Camat Tampian Nomor: 379/KT/V/1990 tanggal 14 Mei 1990, dan kemudian **M. RUSLI ISMAIL** mengurus Sertipikat ke BPN berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 5608 tanggal 18 September 1991 yang kemudian pada tahun 1992 tanah tersebut dijual kepada **ROBERT SANURI**;

Bahwa pada tahun 2012 Ahli waris **ROBERT SANURI (alm)** bernama: **Anglia** (Istri), **Romeo** (anak), **Tommy** (anak), **Selvi** (anak) menjual tanah terperkara kepada **LINA HALIM** (Tergugat-II) berdasarkan **Sertipikat Hak Milik Nomor: 5608 tanggal 18 September 1991, Surat Ukur Nomor: 6552/2022 tanggal 30 Juni 2022, Kelurahan Delima, Kecamatan Binawidya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, Seluas 9.780 M<sup>2</sup> atas nama LINA HALIM/Tergugat-II**;

Bahwa adalah terbukti Penggugat yang membeli dan/atau melakukan Jual Beli tanah terperkara dari SUWANDI adalah dengan cara **tidak beritikad baik**, karena terbitnya Akta Jual Beli No. 4595/SH/1985 tanggal 31 Desember 1985 yang dibuat dihadapan Drs. M. Yunus selaku Camat PPAT di Siak Hulu Kabupaten Kampar yang dijual kepada HUSIN NOR (Penggugat) berdasarkan Akta Pelepasan Hak (Garapan) Dengan Ganti Rugi Nomor. 10 tanggal 16 Juni 2022 dibuat dihadapan Notaris Reni Yulianti S.H.,M.Kn di wilayah Kabupaten Kampar, dimana **SUWANDI** sebagai penjual selama ini tidak pernah menggarap, menguasai atau menempati tanah terperkara. Sebagaimana Penggugat **tidak sesuai** dengan **Pasal 27 huruf a angka 3 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**, yang menyebutkan: **"hak milik hapus bila tanahnya jatuh kepada negara dikarenakan diterlantarkan"** artinya tanah yang diterlantarkan dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan dari pada haknya, maka tanahnya jatuh kepada Negara;

Sedangkan selama ini tanah yang menguasai dan menempati tanah terperkara adalah Tergugat II (Lina Halim) berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 5608 tanggal 18 September 1991, Surat Ukur Nomor: 6552/2022 tanggal 30 Juni 2022, Kelurahan Delima, Kecamatan Binawidya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, Seluas 9.780 M<sup>2</sup> atas nama LINA HALIM (Tergugat-II). Bahwa **Sertifikat**

Hal 21 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



**Hak Milik Tergugat-II merupakan Alat Bukti yang sah dan Otentik** sebagaimana menurut UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, Bahwa Tergugat-II telah sesuai berdasarkan **Pasal 32 ayat (2) dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah**, bahwa Sertifikat Hak Milik akan menjadi mutlak apabila telah memenuhi kriteria-kriteria yaitu **diterbitkan secara sah, dengan iktikad baik dan dikuasai secara nyata selama lebih dari 5 tahun;**

Bahwa oleh karenanya Akta Pelepasan Hak (Garapan) Dengan Ganti Rugi Nomor. 10 tanggal 16 Juni 2022 dibuat dihadapan Notaris Reni Yulianti S.H.,M.Kn di wilayah Kabupaten Kampar Jo. Akta Jual Beli No. 4595/SH/1985 tanggal 31 Desember 1985 yang dibuat dihadapan Drs. M. Yunus selaku Camat PPAT di Siak Hulu Kabupaten Kampar, objeknya bukan lagi masuk wilayah Kabupaten Kampar, tetapi sudah masuk wilayah Kota Pekanbaru. Maka proses pembuatan Akta Pelepasan Hak (Garapan) dan Akata Kuasa tersebut adalah tidak sah dan cacat hukum dan/atau batal demi hukum, sehingga dalil-dalil dari Penggugat yang mengaku memiliki tanah terperkara tersebut haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

4. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada **point 5 (lima) s/d 6 (enam) halaman 3 s/d halaman 5** adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum;

Bahwa yang benar adalah Penggugat memiliki, memperoleh dan menguasai tanah terperkara dengan cara beritikad baik, dengan cara membeli atau Jual Beli tanah meneruut perproses hukum yang berlaku berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 5608 tanggal 18 September 1991, Surat Ukur Nomor: 6552/2022 tanggal 30 Juni 2022, Kelurahan Delima, Kecamatan Binawidya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, Seluas 9.780 M<sup>2</sup> atas nama LINA HALIM/Tergugat-II yang Kepemilikan Lina Halim/Tergugat-II atas tanah terperkara sejak tahun 1975 dan Sertifikatnya telah terdaftar dan terbit jauh sebelumnya yaitu pada tahun 1990 dan diakui kebenarannya oleh RT, RW, Lurah, Camat setempat maupun Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru;

Bahwa tentang Aplikasi Sentuh Tanahku, aplikasi ini dirilis secara resmi ke publik pada bulan Agustus 2021. Sedangkan Sertifikat Hak Milik atas nama LINA HALIM (Tergugat-II) meperoleh tanah secara sah menurut hukum yang berlaku sejak dari tahun 1991 sampai dengan tahun 2012 barulah dibaliknama ke atasnama LINA

Hal 22 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



HALIM. Karena aplikasi tersebut terus mengalami penyesuaian dan terus melakukan Up-date data karena adanya pemekaran wilayah Kota Pekanbaru yaitu; Kelurahan Sidomulyo menjadi Kelurahan Delima dan Kecamatan Tampam menjadi Kecamatan Binawidiya, Kota Pekanbaru, sehingga luas tanah mengalami pengurangan-pengurangan akibat adanya pelebaran jalan, sehingga dalil-dalil dari Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

5. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada **point 7 (tujuh) s/d 12 (enam)**

**halaman 3 s/d halaman 5** adalah tidak benar dan tidak berdasarkan hukum;

Bahwa Penggugat mengakui secara Fisiknya terletak di Kota Pekanbaru dan secara data Yuridis terbukti dari tahun 1985 sampai tahun 2022 tanahnya masih terletak di wilayah Kabupaten Kampar. Sehingga sampai sekarang tanah Penggugat terletak di wilayah Kampar;

Sedangkan tanah Tergugat II secara faktanya terletak di Kota Pekanbaru, dimana secara data fisik dan data Yuridis terbukti kepemilikan tanah milik Tergugat II adalah sah berdasarkan Akta Jual Beli No. 89/SH/1981 tanggal 26 Januari 1981 yang dibuat dihadapan Drs. Marzuki Darwis selaku Camat PPAT di Siak Hulu kabupaten Kampar Jo. Sertipikat Hak Milik Nomor: 5608 tanggal 18 September 1991, Surat Ukur Nomor : 6552/2022 tanggal 30 Juni 2022 Kelurahan Delima, Kecamatan Binawidya, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau seluas 9.780 M<sup>2</sup> atas nama LINA HALIM, dari sejak tahun 1991 sampai tahun 2022 terletak di Kota Pekanbaru;

Bahwa dengan demikian Akta Pelepasan Hak (Garapan) Dengan Ganti Rugi Nomor 10 tanggal 16 Juni 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Reni Yulianti S.H.,M.Kn di Kabupaten Kampar tersebut adalah **tidak ada terdaftar di Kantor Camat Siak Hulu Kabupaten Kampar**, dimana surat-surat tanah yang dimiliki oleh Penggugat tersebut jelas tidak sah dan tidak berdasarkan hukum, serta tidak sesuai dan sangat bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Pelepasan Hak dan Tata Cara Pelaksanaannya. Bahwa kemudian Penggugat (HUSIN NOR) yang mengaku mempunyai tanah terperkara termasuk juga pemilik sebelumnya **selama ini tidak pernah beritikad baik melakukan penguasaan dan penggunaan tanah secara fisik maupun yuridis secara terus menerus ataupun berturut-turut dan tidak pernah melakukan peningkatan haknya/bukti kepemilikannya sejak dari tahun 1985 sampai tahun 2022 (selama 37 tahun)**. Kemudian pada tahun 2021 sampai dengan tahun 2022, dimana

Hal 23 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mahkamahagung.go.id

Penggugat secara paksa menguasai tanah Tergugat II tanpa hak dan melawan hukum, dimana surat-surat kepemilikan tanahnya yang ada pada Penggugat selama ini tidak pernah diakui atau mendapat pengesahan dari Instansi atau pemerintah setempat, baik Rukun Tetangga (RT), Rukun Warga (RW), Kelurahan dan Kecamatan maupun BPN Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru; Bahwa menurut **Rumusan Hukum Kamar Perdata Mahkamah Agung RI (SEMA Nomor 4 Tahun 2016)** adalah sebagai berikut :

**Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata** adalah sebagai berikut :

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997) atau,;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :
- Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat);
- Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli sesuai bukti kepemilikannya,
- Tanah/objek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita atau,
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan,
- Terhadap tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Bahwa terbukti Penggugat adalah Pembeli yang tidak beritikad baik menurut Undang-undang, dimana SWANDI yang mengaku sebagai Penjual tanah kepada Penggugat (Husin Nor) yang selama ini tidak pernah menguasai ada

Hal 24 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



melakukan penguasaan fisik tanah secara berturut-turut. Hal ini sangat bertentangan dengan **Pasal 24 ayat (2), Pasal 30 ayat (2), Pasal 32 ayat 1 dan ayat 2** dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah Jo Peratutan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Sebagaimana juga diatur dalam **Pasal 27 huruf a angka 3 Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tantang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**, yang menyebutkan: ***“hak milik hapus bila tanahnya jatuh kepada negara dikarenakan diterlantarkan”*** artinya tanah yang diterlantarkan dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan dari pada haknya, maka tanahnya jatuh kepada Negara; Bahwa faktanya terbukti dilapangan diatas objek tanah terperkara yang menguasai dan merawat serta memanfaatkan fisik tanah tersebut adalah pemiliknya terdahulu dan dilanjutkan secara terus-menerus sampai kepada Tergugat-II berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 5608 tanggal 18 September 1991, Surat Ukur Nomor: 6552/2022 tanggal 30 Juni 2022, Kelurahan Delima, Kecamatan Binawidya, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau seluas 9.780M<sup>2</sup> atas nama **LINA HALIM**. Oleh karena adanya pemekaran/perubahan wilayah Kelurahan dan Kecamatan, kemudian dilakukan pengukuran ulang oleh BPN Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru berdasarkan Surat Berita Pengukuran Ulang Nomor 95/BAPU-03.01/IX/2022 tanggal 01 September 2022 sekarang Luas menjadi 9.145 M<sup>2</sup> atas nama LINA HALIM (Tergugat-II), dimana Tergugat-II peroleh secara sah dengan cara jual beli dari Ahli Waris Robert Sanuri (Alm) berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No. 193/2012 tanggal 23 Juli 2012 yang dibuat oleh **Fransiskus Djoenari, Sarjana Hukum selaku Pejabat Pembuat Akta tanah Tanah (PPAT) Wilayah Kerja Kota Pekanbaru** dan terbukti pula penguasaan fisik tanah secara berturut-turut oleh Tergugat-II tersebut. Bahwa Tergugat II (Lina Halim) yang melakukan penguasaan serta perawatan fisik tanah tersebut secara berturut-turut dengan cara memperjelas batas-batas dari pipa yang dicat warna merah disekeliling batas tanah milik Tergugat II sampai saat sekarang, dan selama ini tidak pernah diganggu gugat oleh pihak manapun juga termasuk pihak RUSLI.R, SUWANDI maupun HUSIN NUR (Penggugat); Bahwa Penguasaaan fisik tanah milik Tergugat II secara berturut-turut dan itikad baik telah sesuai dengan **Pasal 24 ayat (2) dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang**

Hal 25 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



**Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah**, yang menyebutkan:

*"Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat 1, pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan **penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan -pendahulunya**, dengan syarat:*

- a. **Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.***
- b. **Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh Masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.***

Bahwa pada tahun 2022, batas-batas tanah milik Tergugat II yang dibuat dari pipa warna merah yang dipasang dan tanaman sawit yang ditanam oleh pemilik sebelumnya hingga dilanjutkan oleh Tergugat-II. Dimana sekarang kondisinya sudah dihilangkan dan sudah ditebas serta dikuasai oleh Penggugat secara melawan hukum. Dan pada tahun 2022 Penggugat dengan melakukan transaksi ganti rugi tanah kepada SUWANDI dan pada saat itu Penggugat dengan cara melawan hukum langsung melakukan *land clearing* dengan cara menguasai, memagar dengan pagar tembok beton dan mendirikan bangunan pondok, memasang plang nama, serta patok batas-batas diatas tanah terperkara. Padahal HUSIN NUR (Penggugat/Pembeli) maupun SWANDI sebagai Penjal tidak pernah menguasai objek tanah tersebut yang mengaku mempunyai tanah semenjak tahun 1975 sampai tahun 2022 secara berturut-turut serta tidak pernah melakukan peningkatan haknya dan surat-suratnya juga tidak pernah diakui/disahkan oleh Instansi atau Pemerintah setempat. Oleh karenanya dalil-dalil Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

6. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat pada **point 13 (tiga belas) s/d 26 (dua puluh enam) halaman 3 s/d halaman 8** adalah tidak benar dan mengada-ada seta tidak berdasarkan hukum sama sekali;

Bahwa yang benar adalah pada saat Tergugat-II melihat dan mengetahui di objek tanah sengketa a quo terdapat bangunan liar dan plang dengan adanya

Hal 26 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mahkamahagung.go.id

penguasaan tanpa hak secara melawan hukum, sehingga Tergugat-II mengajukan Surat Permohonan Pengosongan Lahan tanggal 21 September 2022 kepada Lurah Delima. Kemudian Lurah Delima menanggapi dengan Surat Nomor: 35/Kec.BW-Delima/Pem/IX/2022 tanggal 22 September 2022 yang mana Lurah memberitahukan kepada SUWANDI/HUSIN NOR (Penggugat) untuk dapat segera melakukan pengosongan lahan beserta bangunan diatas tanah atasnama LINA HALIM yang sudah terdaftar dengan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 5608 tanggal 18 September 1991, Surat Ukur Nomor : 6552/2022 tanggal 30 Juni 2022, Kelurahan Delima, Kecamatan Binawidya, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau seluas 9.780M2 atas nama LINA HALIM dan Surat Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor 95/BAPU-03.01/IX/2022 tanggal 01 September 2022 yang dikeluarkan oleh Tergugat-I/Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru;

Bahwa pada saat pelaksanaan pengukuran ulang yang berdasarkan Surat Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor 95/BAPU-03.01/IX/2022 tanggal 01 September 2022. Yang dihadiri oleh HASNI DARNIS HASAN (Sempadan Timur), C. HADI SUSANTO (Sempadan Barat), Drs, H. ARJUNA, M.Si (Ketua RW.01), ROBI OKTAVIANUS (Sekretaris Lurah Delima), M. RIZKIANDY RAMBE (Lurah Delima), dan ALPIN ARISMAN, S.H (Bhabinkamtibmas Kelurahan Delima). Bahwa dari hasil Pengukuran Ulang tanah tersebut mengalami perubahan luas karena sisi sebelah Barat dan Selatan terdapat bidang tanah terkena pelebaran Jalan seluas 635 M2 sehingga luas bidang tanah menjadi 9.145 M2, kemudian telah disaksikan dan diterima dengan baik serta adanya tanda batas sesuai dengan ketentuan Pasal 17 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Bahwa Pengukuran Ulang dilakukan dengan mempertahankan data arsip Sertifikat Hak Milik No. 5608/Delima yang telah sesuai dengan keadaan bidang tanah saat ini. Bahwa saat dilakukan pengukuran dan pengumpulan data fisik di lapangan diatas bidang tanah terdapat plang penguasaan tanah atasnama SUWANDI;

Bahwa berdasarkan **Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 tahun 1997 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah** menyebutkan:

*“ Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut*

Hal 27 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



*dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya telah 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”;*

Bahwa oleh karenanya Sertipikat tanah merupakan alat bukti yang kuat dan autentik sebagai wujud pemenuhan kepastian hukum dan kepastian hak penggarap yang telah menguasai secara fisik atas tanah selama bertahun-tahun dan/atau secara berturut-turut dan pembayaran pajak hak kebendaan yang lebih kuat, yang selama ini dilakukan oleh pemilik sebelumnya dan dilanjutkan oleh LINA HALIM (Tergugat-II) yang sesuai dengan aturan **Pasal 24 ayat (2) dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah**, yang menyebutkan:

*“Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat 1, pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan **selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut** oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan -pendahuluannya, dengan syarat:*

- c. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.*
- d. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh Masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.*

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka **Sertipikat Hak Milik Nomor: 5608 tanggal 18 September 1991, Surat Ukur Nomor: 6552/2022 tanggal 30 Juni 2022**, Kelurahan Delima, Kecamatan Binawidya, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau seluas 9.780M2 **atas nama LINA HALIM/Tergugat II adalah sah dan berharga serta berkekuatan hukum** dan telah Cukup Kebenaran Bukti-Bukti Autentik untuk keperluan pendaftaran tanahnya dan tanpa ada pihak-pihak yang merasa keberatan maupun diganggu gugat oleh orang lain selama ini.

Hal 28 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



Oleh karenanya dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak seluruhnya;

7. Bahwa dalil-dalil Penggugat pada poin 27 s/d poin 28 halaman 9 adalah tidak berdasarkan hukum sama sekali, karena dalil-dalil gugatan Penggugat tidak didukung oleh fakta-fakta yang ada dalam perkara ini. Oleh karenanya dalil-dalil Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak;
8. Bahwa demikian juga dengan dalil-dalil Penggugat pada point 29 halaman 9 tentang mohon putusan serta merta dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi (*Uit Voerbaarbij Voerrad*) dimana dalil-dalil dari Penggugat tersebut adalah tidak mempunyai dasar hukum yang kuat dan surat-surat kepemilikan tanah yang ada pada Penggugat tersebut harus ditegaskan kepemilikannya terlebih dahulu dan tidak ada pernah diakui atau disahkan oleh RT, RW, Kelurahan, Kecamatan setempat, maupun BPN Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, maka dalil-dalil dari Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;
9. Bahwa oleh karena semua dalil-dalil Gugatan Penggugat yang tidak berdasarkan hukum, serta tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat tersebut, maka sudah beralasan hukum Gugatan Penggugat dalam Perkara ini ditolak untuk seluruhnya;

#### **A. DALAM REKONPENSI;**

1. Bahwa dalil-dalil dalam Eksepsi dan Konpensi mohon diberlakukan pula didalam Gugatan Rekonpensi ini sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II dalam Konpensi untuk selanjutnya didalam dalil-dalil Rekonpensi ini mohon disebut sebagai Penggugat Rekonpensi, dan selanjutnya Penggugat dalam Konpensi mohon disebut sebagai Tergugat Rekonpensi;
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi (Lina Halim) adalah sebagai pemilik yang sah atas Sebidang tanah seluas 9.780 M2 yang terletak dahulu di Jalan Nangka Daerah RT.II RK IV Kedesaan Sidomulyo Kecamatan Siak Hulu wilayah Kampar atau di Jalan Nangka Ujung RT. 03 RW. 04 Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Tampan, Daerah Tingkat II Pekanbaru, yang sekarang di Jalan Semar RT.01 RW.01 Kelurahan Delima Kecamatan Binawidya Kota Pekanbaru berdasarkan **Sertipikat Hak Milik Nomor: 5608 tanggal 18 September 1991, Surat Ukur Nomor: 6552/2022 tanggal 30 Juni 2022, Kelurahan Delima, Kecamatan Binawidya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, Seluas 9.780 M<sup>2</sup> atas nama LINA HALIM;**

Hal 29 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mahkamahagung.go.id

Bahwa riwayat kepemilikan tanah tersebut dikuasai secara terus-menerus yang berasal dari pemilik lama bernama **M. DJOEMINAH** yang diperolehnya dari tanggal 1 April 1975 berdasarkan Surat Keterangan Pemilik Tanah Nomor: 29/SK/1980 tanggal 1 Juli 1980 atas nama M. DJOEMINAH yang terdaftar di Camat Siak Hulu. Kemudian dijual oleh **M. DJOEMINAH** kepada **SYAMSIAR** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 89/SH/1981 tanggal 26 Januari 1981 yang dibuat dihadapan **Drs. Marzuki Darwis** selaku Camat PPAT di wilayah Kecamatan Siak Hulu, lalu kemudian dijual oleh **SYAMSIAR** kepada **MUHAMMAD RUSLI ISMAIL** berdasarkan Surat Keterangan Ganti Kerugian tanggal 20 Januari 1990 Register Desa Sidomulyo Nomor: 13/SD//1990 tanggal 25 Januari 1990 dan Register Camat Tampar Nomor: 379/KT/V/1990 tanggal 14 Mei 1990;

4. Bahwa pada tahun 1991 **MUHAMMAD RUSLI ISMAIL** mendaftarkan tanah tersebut ke BPN Kantor Pertanahan Kotamadya Pekanbaru dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor : 5608 tanggal 18 September 1991 atas nama **MUHAMMAD RUSLI ISMAIL** dan kemudian pada tahun 1992 tanah tersebut di jual oleh **MUHAMMAD RUSLI ISMAIL** kepada **ROBERT SANURI** Dan selanjutnya pada tahun 2012 **ROBERT SANURI (alm)** melalui Ahli Warisnya yang bernama **Anglia** (Istri), **Romeo** (anak), **Tommy** (anak), **Selvi** (anak) menjual tanah tersebut kepada kepada **LINA HALIM** (Penggugat Rekonpensi) berdasarkan **Sertipikat Hak Milik dahulu Nomor: 1781, sekarang Nomor: 5608 tanggal 18 September 1991, Surat Ukur Nomor: 6552/2022 tanggal 30 Juni 2022, Kelurahan Delima, Kecamatan Binawidya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, Seluas 9.780 M<sup>2</sup> atas nama LINA HALIM (Penggugat Rekonpensi)**, dimana Penggugat Rekonpensi semenjak membeli tanah tersebut telah menguasai fisik tanah terpekerja mulai dari pemilik yang sebelumnya sampai dengan sekarang secara berturut-turut dan tanpa terputus, dengan menanam tanaman sawit diatasnya dan tidak pernah diganggu gugat oleh orang lain termasuk pihak **SUWANDI** dan **HUSIN NOR** (Tergugat Rekanpensi). Oleh karenanya kepemilikan tanah terpekerja yang dimiliki oleh Penggugat Rekonpensi **adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum**;
5. Bahwa dengan adanya pemekaran/perubahan wilayah Kota Pekanbaru, dahulu Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Tampar Kotamadya Pekanbaru, sekarang menjadi Kelurahan Delima, Kecamatan Binawidya, Kota Pekanbaru. Setelah diadakannya pengukuran ulang terhadap tanah milik Penggugat Rekonpensi oleh Tergugat I (Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru) berdasarkan Surat Berita

Hal 30 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mahkamahagung.go.id

Acara Pengukuran Ulang Nomor 95/BAPU-03.01/IX/2022 tanggal 01 September 2022, yang dihadiri oleh HASNI DARNIS HASAN (Sempadan Timur), C. HADI SUSANTO (Sempadan Barat), Drs. H. ARJUNA, M.Si (Ketua RW.01), ROBI OKTAVIANUS (Sekretaris Lurah Delima), M. RIZKIANDY RAMBE (Lurah Delima), dan ALPIN ARISMAN, S.H (Bhabinkamtibmas Kelurahan Delima). Bahwa dari hasil Pengukuran Ulang tersebut mengalami perubahan luas karena sisi sebelah Barat dan Selatan terdapat bidang tanah terkena pelebaran Jalan seluas 635 M<sup>2</sup> sehingga luas bidang tanah menjadi **Luas 9.145 M<sup>2</sup>**, kemudian telah disaksikan dan diterima dengan baik serta adanya tanda batas sesuai dengan ketentuan Pasal 17 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Bahwa Pengukuran Ulang dilakukan dengan mempertahankan data arsip Sertifikat Hak Milik No. 5608/Delima atas nama LINA HALIM yang telah sesuai dengan keadaan bidang tanah saat ini. Bahwa saat dilakukan pengukuran dan pengumpulan data fisik di lapangan diatas bidang tanah terdapat plang penguasaan tanah atasnama SUWANDI dan pada bulan September 2023 plangnya sudah dirubah menjadi atas nama HUSIN NOR;

6. Bahwa pada bulan September 2022 saat Penggugat Rekonpensi (LINA HALIM) melihat dan mengetahui di objek tanah terperkara terdapat bangunan liar dan plang nama atas nama: SUWANDI serta memagarnya dengan pagar tembok Beton, oleh HUSIN NOR (Tergugat Rekonpensi). Kemudian Penggugat Rekonpensi mengajukan Surat Permohonan Pengosongan Lahan tanggal 21 September 2022 kepada Lurah Delima. Dan kemudian Lurah Delima menanggapi dengan Surat Nomor : 35/Kec.BW-Delima/Pem/IX/2022 tanggal 22 September 2022 yang mana Lurah memberitahukan kepada SUWANDI/HUSIN NOR untuk dapat segera melakukan pengosongan lahan beserta bangunan diatas tanah milik Penggugat Rekonpensi yang sudah terdaftar berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 5608 tanggal 18 September 1991, Surat Ukur Nomor: 6552/2022 tanggal 30 Juni 2022 Kelurahan Delima, Kecamatan Binawidya, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau, seluas 9.780M<sup>2</sup> atas nama LINA HALIM dan Surat Berita Acara Pengukuran Ulang Nomor 95/BAPU-03.01/IX/2022 tanggal 01 September 2022 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru. Oleh karenanya perbuatan Tergugat Rekonpensi (Husin Nor) yang membuat bangunan liar dan plang nama atas nama: SWANDI yang sudah ditukar dengan Plang nama HUSIN NOR dan melakukan pemagaran dengan pagar tembok Beton diatas tanah milik Penggugat

Hal 31 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



Rekonpensi tanpa hak adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad)**, sehingga perbuatan Tergugat Rekonpensi telah merugikan Penggugat Rekonpensi, baik secara moril maupun materil;

Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi menguasai dan menduduki tanah milik Penggugat Rekonpensi tanpa hak dan melawan hukum. Maka Tergugat Rekonpensi dapat dihukum untuk merobohkan bangunan pondok rumah liar dan bangunan tembok beton diatas tanah terperkara dengan **mengosongkan** serta **menyerahkan** tanah terperkara kepada Penggugat Rekonpensi tanpa adanya pembebanan dalam bentuk apapun kepada Penggugat Rekonpensi LINA HALIM;

7. Bahwa adapun **kerugian Materiil** dan **kerugian Immateriil** yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi (Lina Halim) adalah sebagai berikut :

1. **Kerugian Materiil** :

Bahwa kerugian materiil merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi atas penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi adanya kerugian yang nyata terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat Rekonpensi di kemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh Penggugat Rekonpensi dikemudian hari akibat tertutupnya akses masuk menuju tanah milik Penggugat Rekonpensi karena adanya penguasaan tanah secara melawan hukum **seluas 9.780 M2** dengan ukuran 50 Meter x 195,6 Meter berdasarkan Sertipikat Hak Milik dahulu Nomor : 1781, sekarang Nomor: 5608 tanggal 18 September 1991, sehingga Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian yang mana diatas tanah tersebut seyogianya akan dibangun pembangunan "**Kerjasama membuat bangunan untuk membuka Peabrik Percetakan Seng Spandek dan Upvc dilokasi tanah terperkara**" diatas milik Penggugat Rekonpensi, namun karena ada penguasaan tanah secara melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi, sehingga kerjasama untuk membuka Pabrik Percetakan Seng Spandek dan Upvc tersebut tidak bisa dikerjakan; Apabila diperhitungkan mengenai kerugian Materiil akibat penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi semenjak awal bulan Mei 2022 sampai dengan bulan September 2023 adalah sekitar 1 (Satu) tahun 4 (empat) bulan, sehingga kerugian Penggugat Rekonpensi tidak dapat membangun pembangunan **Kerjasama membuat bangunan untuk membuka Pabrik Percetakan Seng Spandek dan Upvc dilokasi tanah**

Hal 32 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



terperkara diatas tanah diperkara yang sekarang dikuasai oleh Tergugat Rekonpensi adalah sebesar **Rp.9.000.000.000,- (Sembilan Miliar Rupiah);**

**2. Kerugian Immateriil :**

Bahwa kerugian Immateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi atas penguasaan tanah secara melawan hukum tersebut yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi yaitu : berupa keresahan, berkurangnya kenikmatan hidup, perasaan was-was, takut khawatir dan tekanan bathin yang dirasakan oleh Penggugat Rekonpensi sebagai Wanita adalah bentuk-bentuk kerugian Immateriil yang diatur dalam Perbuatan Perlawanan hukum, sehingga mengakibatkan Penggugat Rekonpensi tidak bisa melakukan pekerjaan lainnya karena Penggugat Rekonpensi sebagai pedagang sangat terganggu akibat adanya urusan tanah diperkara. Bahwa berdasarkan asas kepatutan, melihat dari objek tanah tersebut berada didalam kota dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah sengketa, dan berdasarkan kewajaran harga pasar disekitar tanah objek sengketa terutama selalu meningkat harga pasarnya. Maka kerugian Immateriil yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi adalah sebesar **Rp. 1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah);**

Bahwa **kerugian Materiil dan kerugian Immateriil** yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi tersebut harus diganti rugi oleh Tergugat Rekonpensi kepada Penggugat Rekonpensi dengan seketika dan sekaligus;

- 8.** Bahwa Tergugat Rekonpensi (**HUSIN NOR**) yang mengaku memiliki surat tanah berdasarkan **Akta Pelepasan Hak (Garapan) Dengan Ganti Rugi Nomor 10 tanggal 16 Juni 2022 yang dibuat di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar Jo. Akta Jual Beli No. 4595/SH/1985 tanggal 31 Desember 1985 yang dibuat dihadapan Drs. M. Yunus selaku Camat PPAT di Siak Hulu Kabupaten Kampar dan Akta Kuasa Nomor 09 tanggal 16 Juni 2022 yang dibuat di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar atas nama HUSIN NOR (Tergugat Rekonpensi) yang menguasai/menempati tanah diperkara milik Penggugat Rekonpensi yang telah bersertifikat berdasarkan **Sertipikat Hak Milik Nomor: 5608 tanggal 18 September 1991, Surat Ukur Nomor: 6552/2022 tanggal 30 Juni 2022, Kelurahan Delima, Kecamatan Binawidya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, Seluas 9.780 M<sup>2</sup> atas nama LINA HALIM (Penggugat Rekonpensi);**-----Bahwa oleh karenanya **Akta Pelepasan Hak (Garapan) Dengan Ganti Rugi Nomor 10 tanggal 16 Juni 2022 yang dibuat****

Hal 33 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar Jo. Akta Jual Beli No. 4595/SH/1985 tanggal 31 Desember 1985 yang dibuat dihadapan Drs. M. Yunus selaku Camat PPAT di Siak Hulu Kabupaten Kampar dan Akta Kuasa Nomor 09 tanggal 16 Juni 2022 yang dibuat di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar dari HUSIN NOR (Tergugat Rekonpensi) **haruslah dapat dibatalkan dan/atau dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum**, karena surat-surat yang dimiliki oleh Tergugat Rekonpensi tersebut yang harus ditegaskan kepemilikannya, tidak pernah disahkan dan/atau mendapat pengesahan dari Instansi Pemerintah setempat seperti : RT, RW, Kelurahan, Kecamatan dan BPN (Kantor Petanahan Kota Pekanbaru) menurut Perundang-undangan yang berlaku yaitu: Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Oleh karenanya Akta Pelepasan Hak (Garapan) Dengan Ganti Rugi Nomor 10 tanggal 16 Juni 2022 yang dibuat di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar Jo. Akta Jual Beli No. 4595/SH/1985 tanggal 31 Desember 1985 yang dibuat dihadapan Drs. M. Yunus selaku Camat PPAT di Siak Hulu Kabupaten Kampar dan Akta Kuasa Nomor 09 tanggal 16 Juni 2022 yang dibuat di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar atas nama HUSIN NOR tersebut **haruslah dapat dibatalkan dan/atau dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum**;

9. Bahwa oleh karena objek tanah terperkara sejak tahun 1987 bukan lagi masuk wilayah Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar, akan tetapi sudah adanya pemekaran yang masuk di wilayah Kecamatan Tampan yang sekarang Kecamatan Binawidya Kota Pekanbaru, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 19 tahun 1987 Tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru Dan Kabupaten Daerah Tingkat II Kampar. Sehingga **objek tanah a quo sejak tahun 1987 sudah berada di wilayah Kota Pekanbaru**. sedangkan Penggugat pada tahun 2022 melakukan proses hukum Peralihan Hak nya **di wilayah Kabupaten Kampar**. Sehingga Penggugat tidak berdasarkan hukum dalam melakukan prosedur peralihan hak kepemilikannya dengan letak objek tanah terperkara menurut Peraturan-perundangan yang berlaku tentang pertanahan. Maka **Akta Jual Beli No. 4595/SH/1985 tanggal 31 Desember 1985 yang dibuat dihadapan Drs. M. Yunus selaku Camat PPAT di Siak**



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



Hulu Kabupaten Kampar adalah tidak sah dan cacat hukum, maka dengan demikian Akta Pelepasan Hak (Garapan) Dengan Ganti Rugi Nomor 10 tanggal 16 Juni 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Reni Yulianti S.H.,M.Kn di Kabupaten Kampar dan Akta Kuasa Nomor 09 tanggal 16 Juni 2022 yang dibuat di hadapan RENI YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar tersebut haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

10. Bahwa Penggugat Rekonpensi sangat meragukan itikat baik dari Tergugat Rekonpensi untuk memenuhi putusan dalam perkara ini, maka dapat dilakukan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap harta-harta milik Tergugat Rekonpensi, baik benda bergerak, maupun benda-benda yang tidak bergerak lainnya yang akan ditentukan kemudian;
11. Bahwa apabila Tergugat Rekonpensi lalai dalam memenuhi isi putusan perkara ini, maka sudah beralasan hukum Tergugat Rekonpensi diwajibkan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap keterlambatan Tergugat Rekonpensi dalam melaksanakan putusan perkara ini, terhitung semenjak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
12. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonpensi ini didasarkan pada bukti-bukti yang sah dan autentik, maka berdasarkan Pasal 191 RBG dan Pasal 180 HIR, sehingga putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun Tergugat Rekonpensi melakukan upaya hukum banding, kasasi dan bantahan/perlawanan (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan oleh Tergugat II dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi sebagaimana tersebut diatas, kiranya mohon kepada Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk memberikan Putusan dengan Amarnya yang berbunyi sebagai berikut :

## I. DALAM KONPENSI :

### 1. Tentang Eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat II untuk seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan/atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

### 2. Tentang Pokok Perkara :

- Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Jawaban dari Tergugat II dalam Pokok perkara seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal 35 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

mahkamahagung.go.id

- Menyatakan sah dan berharga serta berkekuatan hukum: Sertipikat Hak Milik Nomor : 5608 tanggal 18 September 1991, Surat Ukur Nomor: 6552/2022 tanggal 30 Juni 2022 Kelurahan Delima, Kecamatan Binawidya, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau seluas 9.780 M2 atas nama LINA HALIM;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## II. DALAM REKONPENS! :

- Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi seluruhnya;
- Menyatakan Perbuatan Tergugat Rekonpensi HUSIN NOR, yang menguasai, menempati, dan membangun bangunan pondok rumah liar, mendirikan plang, serta membangun pagar/tembok beton diatas tanah terperkara milik Penggugat Rekonpensi LINA HALIM adalah merupakan **Perbuatan Melawan Hukum**;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum: Sertipikat Hak Milik Nomor : 5608 tanggal 18 September 1991, Surat Ukur Nomor : 6552/2022 tanggal 30 Juni 2022 Kelurahan Delima, Kecamatan Binawidya, Kota Pekanbaru, Propinsi Riau seluas 9.780 M2 atasnama LINA HALIM;
- Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum : Akta Jual Beli No. 4595/SH/1985 tanggal 31 Desember 1985 yang dibuat dihadapan Drs. M. Yunus selaku Camat PPAT di Siak Hulu Kabupaten **dan** Akta Pelepasan Hak (Garapan) Dengan Ganti Rugi Nomor 10 tanggal 16 Juni 2022 yang dibuat dihadapan Notaris Reni Yulianti S.H.,M.Kn di Kabupaten Kampar **dan** Akta Kuasa Nomor 09 tanggal 16 Juni 2022 yang dibuat dihadapan RENE YULIANTI, Sarjana Hukum, Notaris di Kampar;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar **Rp. 9.000.000.000,- (Sembilan Miliar Rupiah) Dan** ganti kerugian Immateriil sebesar **Rp. 1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah)** kepada Penggugat Rekonpensi dengan seketika dan sekaligus terhitung semenjak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk merobohkan bangunan pondok rumah liar dan bangunan tembok beton diatas tanah terperkara dengan **mengosongkan** serta **menerahkan** tanah terperkara kepada Penggugat Rekonpensi tanpa adanya pembebanan dalam bentuk apapun kepada Penggugat Rekonpensi LINA HALIM;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi membayar uang denda (*dwangsom*) kepada Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah)

Hal 36 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN 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 terdapat 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)



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



perhari, atas keterlambatan dalam memenuhi putusan, semenjak perkara ini berkekuatan hukum tetap;

- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang akan diletakan kemudian atas harta-harta Tergugat Rekonpensi, baik harta/benda bergerak maupun benda yang tidak bergerak;
- Menyatakan putusan dalam Gugatan Rekonpensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya banding, kasasi maupun bantahan/perlawanan (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini; ATAU apabila Ketua/Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut Hukum (**Ex Aequo Et Bono**);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik begitu juga Tergugat I dan Tergugat II mengajukan duplik sebagaimana termuat didalam berkas perkara ini;

## TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru) melalui Kuasanya telah mengajukan jawabannya, yang mana salah satu dari eksepsi tersebut adalah menyangkut tentang Kewenangan Absolut/Eksepsi Kompetensi Absolut (*absolute competentie*);

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru) melalui Kuasanya mengenai kewenangan mengadili (kompetensi Absolut) maka berdasarkan Pasal 134 HIR / 160 RBg Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi mengenai kewenangan Absolut tersebut;

Menimbang, bahwa eksepsi tentang kewenangan absolut dalam perkara ini adalah, apakah benar Peradilan Umum (Pengadilan Negeri Pekanbaru Kelas 1A) tidak berwenang untuk mengadili perkara ini atau apakah perkara ini menjadi kewenangan dari peradilan Tata Usaha Negara?;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru) yang menyatakan Pengadilan Negeri Pekanbaru Kelas 1A tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan alasan yang pada pokoknya Surat Gugatan Penggugat mendalilkan adalah Tergugat I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru) dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah memproses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 5608/Delima dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 1781/Delima dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 790/Sidomulyo yang

Hal 37 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN 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)



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



diterangkan didalam Surat Ukur Nomor : 6552/2022 dahulu Surat Ukur Nomor : 2258/2007 dahulu Gambar Setuasi Nomor : 385/1991 dengan luas tanah 9.780 Meter Persegi (M2) yang terdaftar terakhir atasnama LINA HALIM, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (ONRECHTMATIGE OVERHEIDSDAAD) yang berbunyi "Pejabat perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili."

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru) tersebut diatas, Penggugat dalam Repliknya tertanggal 17 Oktober 2023 telah membantahnya dengan alasan Penggugat sangat faham dan mengerti pemisahan dua perbuatan tersebut, makanya selain mengajukan gugatan ini, Penggugat juga sudah mengajukan gugatan tentang tindakan Tergugat I sebagai Pejabat Pemerintah yang telah melanggar hukum, yaitu melanggar ketentuan Pasal 3 ayat (2), (4) dan (5) serta (6) Peraturan Pemerintah Nomor: 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Juncto Pasal 19A ayat (1 s/d 5) dan 19B serta Pasal 41 ayat (3) (6) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Juncto Asas Umum Pemerintahan yang Baik Pasal 10 ayat (1) huruf a, d dan e Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan Juncto Pasal 63 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah di Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru dengan gugatan mohon pembatalan "semua produk hukum yang dihasilkan oleh Tergugat I secara melawan hukum yang telah merugikan Penggugat dan selainya itu menurut Penggugat dengan menggunakan dasar Pasal 1 Point (4) dan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan atau Pejabat Pemerintahan (onrechtmatigeoverheidsdaad), adalah alasan eksepsi yang mengada-ada dan tidak berdasar, yang sengaja dibuat demi menyesatkan proses peradilan dan memicu terjadinya peradilan sesat, sehingga menurut Penggugat gugatan perkara ini mempunyai hubungan dimana akibat dari perbuatan "Oknum" Tergugat I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru) yang tidak hati-hati, tidak mengikuti prosedur,

Hal 38 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



melanggar peraturan perundangan-Undangan, telah melakukan serangkaian perbuatan tindakan Pengukuran Ulang dan Pengembalian Batas, atas permohonan dari Tergugat II (Lina Halim) diatas tanah milik Penggugat tanpa meminta izin dari penguasaan yang berhak, sehingga seolah-olah telah ada persengketaan mengenai kepemilikan tanah antara Penggugat dengan pihak ketiga LINA HALIM (Tergugat II);

Menimbang, bahwa terhadap Replik yang diajukan Penggugat tersebut, Tergugat I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru) didalam Dupliknya pada pokoknya menyatakan tetap pada jawabannya baik tentang Eksepsi maupun tentang pokok perkara dan menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat dalam Repliknya;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Kompetensi Absolut atau wewenang mutlak adalah menyangkut pembagian kekuasaan (wewenang) mengadili antar lingkungan peradilan, dan yang dimaksud dengan Eksepsi wewenang absolut menurut ketentuan pasal 134 HIR ialah Eksepsi yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili perkara tertentu, dikarenakan persoalan yang menjadi dasar gugatan tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri, akan tetapi merupakan wewenang Peradilan lain;

Menimbang, bahwa tugas pokok Pengadilan Negeri diatur dalam Pasal 50 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, bahwa "Pengadilan Negeri" bertugas berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara perdata dan perkara pidana ditingkat pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan diatas, maka Pengadilan Negeri Pekanbaru berwenang mengadili perkara-perkara perdata (perdata umum dan perdata khusus), kecuali kewenangan tersebut diatas dalam Undang-Undang menjadi kewenangan peradilan lain;

Menimbang, bahwa dari dalil eksepsi tentang kewenangan absolut yang diajukan oleh Tergugat I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru), maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Pekanbaru Kelas 1A berwenang mengadili gugatan dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang diundangkan tanggal 20 Agustus 2019 menyatakan :

Huruf b pada bagian Menimbang

Hal 39 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



“bahwa perbuatan melawan hukum oleh badan dan/ atau pejabat pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) merupakan tindakan pemerintahan sehingga menjadi kewenangan peradilan tata usaha negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan”;

Huruf c pada bagian Menimbang

“bahwa ketentuan peralihan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tidak menyebutkan kewenangan mengadili perkara onrechtmatige overheidsdaad, dan ketentuan hukum acara penyelesaian sengketa Tindakan Pemerintahan juga belum diatur, maka diperlukan pedoman penyelesaian sengketa tindakan pemerintahan dan kewenangan mengadili perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/ atau pejabat pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad)”;

Pasal 1 angka (1)

“Tindakan Pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintah atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan / atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan”.

Pasal 1 angka (2)

“Pejabat Pemerintahan adalah unsur yang melaksanakan Fungsi Pemerintahan baik dilingkungan Pemerintah maupun penyelenggara negara lainnya”.

Pasal 1 angka (3)

“Sengketa Tindakan Pemerintahan adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara Warga Masyarakat dengan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan”.

Pasal 1 Angka (4)

“Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/ atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”.

Pasal 2 ayat (1)

“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara”.

Pasal 11

Hal 40 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/ atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”.

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat menyatakan para Tergugat salah satunya Tergugat I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru) melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur didalam pasal 1365 KUHPerdara atas tindakannya oleh karena itu Penggugat meminta supaya Sertipikat Hak Milik Nomor 5608/Delima dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 1781/Delima dahulu Sertifikat Hak Milik Nomor 790/Sidomulyo, yang diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 6552/2022 dahulu Surat Ukur Nomor 2258/2007 dahulu Gambar Setuasi Nomor 385/1991 dengan luas 9.780 M<sup>2</sup> terdaftar terakhir atasnama LINA HALIM cacat hukum dan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga Majelis Hakim berpendapat isi gugatan Penggugat tersebut telah termasuk seperti yang dituangkan dalam pasal 1 Angka (4) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tersebut yaitu : Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/ atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa dari hal tersebut diatas Majelis Hakim juga menilai bahwa Tergugat I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru) adalah Pejabat Pemerintahan atau Penyelenggara Negara lainnya yang melakukan tindakan Pemerintahan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang kemudian digugat oleh perorangan (Penggugat);

Menimbang, bahwa atas pertimbangan tersebut maka berdasarkan pasal 2 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tersebut yang menyatakan “Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara”, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang menjadi pokok gugatan Penggugat tersebut bukanlah wewenang Pengadilan Negeri Pekanbaru Kelas 1A untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut, melainkan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka Eksepsi Tergugat I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru) sepanjang mengenai Kompetensi Absolut harus dinyatakan diterima;

Hal 41 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi Tergugat I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru), selebihnya menurut hemat Majelis Hakim menjadi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan karena Eksepsi tentang Kompetensi Absolut telah dikabulkan, karenanya keberatan selain Kompetensi Absolut diatas dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru) dikabulkan dimana Pengadilan Negeri Pekanbaru Kelas 1A menyatakan tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (Niet On van kelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa karena Eksepsi Tergugat I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru) dinyatakan dikabulkan, maka Putusan ini telah mengakhiri perkara antara kedua belah pihak atau pemeriksaan perkara harus dihentikan, dan oleh karenanya Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan wajib dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul yang besarnya disebut dalam amar putusan;

Memperhatikan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 136 HIR, Pasal 124 HIR, 145 Rbg, dan 149 Rbg, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan serta peraturan lainnya :

## MENGADILI :

1. Mengabulkan Eksepsi Kompetensi Absolut Tergugat I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru);
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Pekanbaru Kelas 1A secara Kompetensi Absolut tidak berwenang untuk mengadili perkara aquo;
3. Menyatakan Eksepsi Tergugat I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru), selain Kompetensi Absolut, tidak dapat diterima;
4. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On Van Kelijk Verklaard);
5. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.2. 295.000.- (Dua juta dua ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru Kelas 1A pada hari Selasa tanggal 14 Nopember 2023 oleh Fitrizal Yanto,S.H., sebagai Hakim Ketua, Hendah Karmila Dewi,S.H.M.H., dan Sugeng Harsoyo,S.H.M.H., sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Kelas 1A Nomor :

Hal 42 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN Pbr



# Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



143/Pdt.G/2023/PN.Pbr., tertanggal 5 Juli 2023, putusan ini diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Hakim Ketua dihadiri Hakim Anggota, dihadiri Nurfitriia.S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Kuasa tergugat II, Tergugat V dan Tergugat VI secara Elitigasi, tanpa dihadiri Tergugat III dan Tergugat IV. Putusan ini telah dikirimkan secara elektronik melalui sistim informasi Pengadilan pada hari Selasa tanggal 14 Nopember 2023;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

**Hendah Karmila Dewi,S.H.M.H.**

**Fitrizal Yanto,S.H.**

**Sugeng Harsoyo,S.H.M.H.**

Panitera Pengganti,

**Nurfitriia.S.H,**

## Perincian biaya perkara:

1. Pendaftaran perkara.....Rp.	30.000,-
2. Panggilan Tergugat.....Rp.	2.125.000,-
3. Redaksi.....Rp.	10.000,-
4. Materai.....Rp.	10.000,-
5. Alat Tulis Kantor.....Rp.	50.000,-
6. PNBP.....Rp.	70.000,-
Jumlah.....Rp.	2.295.000,-

(Dua juta dua ratus sembilan puluh lima ribu rupiah)

Hal 43 dari 43 Hal Putusan Perdata Nomor 143/Pdt.G/2023/PN 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)