



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

SARNUBY, bertempat tinggal di Orchid Park Blok C 1 Nomor 001 RW.004 Kelurahan Taman Balai, Kecamatan Batam Kota-Kota Batam, Provinsi Riau, dalam hal ini memberi kuasa kepada Sat Harmoni Tarigan, S.H., Advokad/Pengacara/Penasihat Hukum berkantor di Jalan Arifin Ahmad Gg. Bimasakti Nomor 06 Dumai, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2016; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I / Terbanding I;

L a w a n :

- 1. UNIVERSITAS ISLAM RIAU**, beralamat di Jalan Kaharuddin Nasution Nomor 113 Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Didik Heru Arbiantoro, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokad/Pengacara pada Kantor Hukum "Didik Heru Arbiantoro, S.H., M.H. & Rekan, berkantor di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 54 Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari 2017;
 - 2. INDRYATI**, bertempat tinggal di Jalan Thamrin Ujung Nomor 125 Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Yurnalis, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokad, Pada kantor Advokad dan Penasehat Hukum Yurnalis, S.H, M.H. & Rekan berkantor di Jalan Paus Ujung (Simpang Arifin Ahmad) Nomor 21 Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Agustus 2015;
 - 3. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA PEKANBARU**, berkedudukan di Jalan Pepaya Nomor 47 Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Abdul Rajab N., S.H., M.H., dan kawan-kawan, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Jalan Pepaya Nomor 47 Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Maret 2015;
- Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Para Pemanding;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D a n

ELIANA, bertempat tinggal di Alamat Orchid Park Blok C 1 Nomor 001 RW.004 , Kelurahan Taman Balai Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, Propinsi Riau;

Turut Termohon Kasasi dahulu Penggugat II/Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Duduk Perkara:

Bahwa sebelum Penggugat I dan II menguraikan posita Penggugat I dan II dalam perkara ini, maka sebelumnya perkara ini telah pernah diputus oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam Perkara Perdata Nomor 133/Pdt.G/PN.Pbr dimana amar putusannya sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi;

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp2.366.000,00 (dua juta tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);

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

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

Halaman 2 dari 48 hal.Put. Nomor 1450 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wilayah Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga , Kecamatan Bukit Raya , Kota Pekanbaru;

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

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 6092/Desa Baru An. Eliana yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor 672/1988 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 19.800 m² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru;

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

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

2. Sertifikat Hak Milik Nomor 609 5/Desa Baru sebelumnya An. Ali Munar dan telah menjadi A.n. Eliana yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor 67 0/1988 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 9.700 m² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru;

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

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

3. Sertifikat Hak Milik Nomor 6095 /Desa Baru sebelumnya An. Ali Munar dan telah menjadi An. Eliana yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan SuratUkur Nomor 670/1988 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 9.700 m² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru. Bahwa adapun batas-batas sempadan tanah milik Penggugat tersebutadalah:

- Sebelah Utara berbatas dengan Sarnuby;
- Sebelah Selatan berbatas dengan N.E. Sitanggung;
- Sebelah Timur berbatas dengan Sungai Kecil;

Halaman 3 dari 48 hal.Put. Nomor 1450 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatas dengan Maliki;
4. Surat Akta Jual Beli Nomor 65/SH/1989 An. Sarnuby yang diterbitkan pada 10 Agustus 1989 dengan luas 20.000 m² yang dulunya terletak di Desa/ Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru;
- Bahwa adapun batas-batas sempadan tanah milik Penggugat tersebut adalah:
- Sebelah Utara berbatas dengan Sungai Kecil;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Ali Munar;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Sarnuby;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Eliana;
5. Surat Akta Jual Beli Nomor 66/SH/1989 An. Sarnuby yang diterbitkan pada 10 Agustus 1989 dengan luas 20.000 m² yang dulunya terletak di Desa/ Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.
- Bahwa adapun batas-batas sempadan tanah milik Penggugat tersebut adalah:
- Sebelah Utara berbatas dengan Sungai Kecil;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Ali Munar;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Muli;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Sarnuby;
6. Surat Akta Jual Beli Nomor 67/SH/1989 An. Eliana yang diterbitkan pada 10 Agustus 1989 dengan luas 20.000 m² yang dulunya terletak di Desa/ Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru;
- Bahwa adapun batas-batas sempadan tanah milik Penggugat tersebut adalah:
- Sebelah Utara berbatas dengan Sungai Kecil;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Ali Munar;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Ali Munar;
 - Sebelah Barat berbatas dengan Sungai Kecil;
- Bahwa oleh karena Penggugat I dan II adalah suami istri maka secara hukum merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam mempertahankan harta bersama untuk menggugat Para Tergugat;

Halaman 4 dari 48 hal.Put. Nomor 1450 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tanah Penggugat I dan Penggugat II tersebut diperoleh berdasarkan pembelian yang sah dari pemilik tanah dan sebelumnya tanah milik Penggugat I dan II tersebut benar-benar dikuasai dan diusahai oleh Penggugat I dan Penggugat II;

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

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

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

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

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

Bahwa setelah Penggugat I dan II amati maka Tergugat III telah mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 137 / Simpang Tiga tanggal 14 Agustus 1992 gambar situasi tanggal 6 Agustus 1991 Nomor 1414/1991 luas 403.000 m² dan telah diadakan pemisahan sebahagian menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 455 / Simpang Tiga gambar situasi 15 Juli 1994 Nomor 2387 / 1994 dengan luas 40.000 m², sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 / Simpang Tiga telah berkurang luasnya menjadi 363.000 m² dan hak tersebut

Halaman 5 dari 48 hal.Put. Nomor 1450 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah berakhir pada Agustus 2012 yang dengan demikian jelas jika Tergugat I sudah tidak mempunyai hak di atas tanah terperkara;

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

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

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

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

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

Bahwa demikian juga terhadap Tergugat III jika ternyata Tergugat III telah mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan untuk Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik atas Tergugat II di atas tanah hak milik Penggugat I dan Penggugat II yang diberikan terhadap Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dan oleh karenanya adalah berdasar hukum jika Sertifikat Hak Guna Bangunan untuk Tergugat I dan Sertifikat Hak Milik atas Tergugat II yang diterbitkan oleh Tergugat III terhadap Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan cacahukum dan harus dibatalkan karena tidak berdasar hukum sama sekali;

Bahwa oleh karenanya gugatan dari Penggugat I dan II tersebut berdasarkan alas hak yang *outentik* maka sangat berdasarkan alasan hukum dapat

Halaman 6 dari 48 hal.Put. Nomor 1450 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijalankan putusan serta merta (*uit voorbaar bij vorrad*);

Bahwa demikian juga agar tidak ada usaha pemindaahan hak-hak lain oleh Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III maka sangat beralasan hukum agar di atas objek tanah terperkara dapat diletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap tanah milik Penggugat I dan Penggugat II tersebut;

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

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II adalah pemilik yang sah atas tanah terperkara;
3. Menyatakan sah dan berharga alas hak dari Penggugat I dan II yakni:
 - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 6092/Desa Baru An. Eliana yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor 672/1988 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 19.800 m² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru;
 - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 6093 /Desa Baru An. Sarnubi yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor 671/1988 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 19.800 m² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru;
 - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 6095 /Desa Baru sebelumnya An. Ali Munar dan telah menjadi An. Eliana yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor 670/1988 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 9.700 m² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru.
 - d. Surat Akta Jual Beli Nomor 65/SH/1989 An. Sarnuby yang diterbitkan pada 10 Agustus 1989 dengan luas 20.000 m² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru;
 - e. Surat Akta Jual Beli Nomor 66/SH/1989 An. Sarnuby yang diterbitkan

Halaman 7 dari 48 hal.Put. Nomor 1450 K/Pdt/2017



pada 10 Agustus 1989 dengan luas 20.000 m² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru;

- f. Surat Akta Jual Beli Nomor 67/SH/1989 An. Eliana yang diterbitkan pada 10 Agustus 1989 dengan luas 20.000 m² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
5. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah objek perkara kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan kosong dan bebas dari penguasaan orang lain;
6. Menghukum Tergugat I I untuk menyerahkan tanah objek perkara kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan kosong dan bebas dari penguasaan orang lain;
7. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Tergugat III terhadap Tergugat I di atas tanah milik Penggugat I dan Penggugat II adalah tidak sah dan cacat hukum;
8. Menyatakan tidak sah bukti surat Tergugat I,II dan III sepanjang yang berkenaan dengan tanah milik Para Penggugat;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap tanah objek terperkara;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar *dwangsoom* (uang paksa) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari jika Tergugat I dan Tergugat II lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan serta merta meskipun ada upaya banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij vorrad*);
12. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
13. Subsidair:

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

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



Eksepsi Tergugat I:

1. Tentang kompetensi relatif karena gugatan di ajukan di Pengadilan Negeri Pekanbaru;
 - a. Bahwa gugatan ini keliru karena diajukan oleh Para Penggugat kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru, padahal berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6092 An. Eliana yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor 672/1988 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 19.800 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 6093 An. Sarnubi yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor 671 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 19.800 m², serta Sertifikat Hak Milik Nomor 6095 An. Ali Munar yang diterbitkan pada tahun- 1988 dengan Surat Ukur Nomor 670/1988 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 9.700 m² yang kemudian berpindah hak An. Eliana, semuanya terletak di Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar, sehingga secara hukum berdasarkan Pasal 142 ayat (5) Rbg bahwa gugatan Para Penggugat seharusnya diajukan di Pengadilan Negara Bangkinang, kepada pihak lain yang bukan Tergugat I (bukan Yayasan Lembaga Pendidikan Islam); yang seandainya tanah tersebut masih ada, pastilah dikuasai oleh pihak lain yang mengurus tanah tersebut selama ini dan mungkin telah meminta berbagai surat kepada Kepala Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar seandainya yang bersangkutan mengurus kepemilikan haknya atas tanah tersebut;
 - b. Bahwa dengan demikian, tidak terbantahkan secara hukum, bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat merupakan gugatan yang salah lokasi (salah *locus*), sehingga menjadi sangat jelas bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I yang merupakan sebuah yayasan yang bergerak dalam bidang pendidikan dan memiliki reputasi tidak pernah merugikan pihak lain manapun juga adalah gugatan yang sangat keliru dan tidak berdasar sama sekali, sehingga tidak berharga dan harus dikesampingkan;
2. Tentang gugatan yang sudah melampaui waktu (daluwarsa);
 - a. Bahwa untuk memberikan jaminan kepastian hokum kepada pihak yang memiliki tanah dengan itikad baik, maka Pemerintah telah mengeluarkan PP Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah;
 - b. Bahwa berdasarkan Pasal 32 (ayat 2) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan:

Halaman 9 dari 48 hal.Put. Nomor 1450 K/Pdt/2017

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)



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

- c. Bahwa dengan demikian, seandainya pun ada pihak lain (yang pasti bukan Tergugat I) yang menguasai tanah Para Penggugat yang lokasinya berada di Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar, maka pihak lain tersebut pun apabila menguasai tanah dengan itikad baik dan telah memiliki sertifikat tanah, maka pihak lain tersebut pun tidak dapat lagi digugat oleh Para Penggugat yang mengaku kehilangan tanahnya yang terdapat di Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar. Jika memang tanah tersebut masih ada dan tidak musnah karena bencana alam, pastilah tanah tersebut tidak bisa bergerak dan meninggalkan Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar
3. Tentang gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- a. Bahwa dalam gugatannya tertanggal 21 Februari 2015, Para Penggugat menggugat Yayasan Lembaga Pendidikan Islam (YLPI) Riau sebagai Tergugat I, Indriyati sebagai Tergugat II, dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sebagai Tergugat III. Berdasarkan hukum acara yang berlaku, gugatan dari Para Penggugat kurang pihak, karena seharusnya Para Penggugat juga harus memasukkan pihak penggarap Tanah Negara; dimana pada Tanah Negara yang mereka garap, Tergugat I telah memberikan ganti rugi/melakukan jual beli sehingga Tergugat I menguasai Tanah Negara tersebut, dan demi kepastian hukum mengurus alas atas Tanah Negara tersebut hak berupa Sertifikat Hak Bangunan kepada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru hingga keluarnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992 dengan gambar situasi Nomor 1414 tanggal 16 Agustus 1991 seluas 403.000 m²;
- b. Bahwa ketujuh orang bekas penggarap Tanah Negara tersebut selengkapnya adalah sebagai berikut:
1. MT. Bagindak 390.000 m²;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. A. Kadir Riau 24.000 m²;
3. H. Muhammad 90.000 m²;
4. Djaurah 90.000 m²;
5. Nuramin 22.500 m²;
6. Sahar N. 9.600 m²;
7. Nuriyah N. 10.780 m²;

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

- c. Bahwa dengan adanya pembelian/ganti rugi kepada 7 (tujuh) orang bekas penggarap Tanah Negara ini, maka permohonan pemberian sertifikat yang diajukan oleh Tergugat I kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Provinsi Riau, akhirnya ditindaklanjuti atau diproses dengan membentuk Panitia Pemeriksaan Tanah "A" dan dengan Risalah Pemeriksaan Tanah Nomor 237/Rsl/HGB/1991 tertanggal 3 Oktober 1991, yang panitianya terdiri dari:
 - Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya (sekarang Kota) Pekanbaru, selaku Ketua merangkap Anggota;
 - Kepala Bagian Pemerintahan Kotamadya (sekarang Kota) Pekanbaru, selaku Anggota;
 - Camat Bukit Raya, Selaku Anggota;
 - Lurah Simpang Tiga, Selaku Anggota;
 - Seksi Pengurus Hak Atas Tanah Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, selaku Sekretaris;
- d. Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan di lapangan, Tergugat I memenuhi syarat untuk diberikan dan mendapatkan alas hak atas Tanah Negara yang dikuasainya berdasarkan pembelian/ganti rugi kepada 7 penggarap dengan keluarnya sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992 seluas 403.000 m²;
- e. Bahwa apabila Para Penggugat menggugat Tergugat I (Yayasan Lembaga Pendidikan Islam (YLPI) Riau) atas kepemilikan tanah Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992, maka menurut hukum yang berlaku seharusnya Penggugat I dan II Dalam Konvensi juga harus menggugat pihak-pihak yang memiliki andil atau peran atas keluarnya sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus tahun 1992 tersebut;

Halaman 11 dari 48 hal.Put. Nomor 1450 K/Pdt/2017



- f. Bahwa dengan demikian seharusnya selain Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Provinsi Riau yang digugat oleh Penggugat I dan II Dalam Konvensi sebagai Tergugat III; Penggugat I dan II Dalam Konvensi juga harus menarik Kepala Bagian Pemerintahan Kota Pekanbaru (atau sesuai nama jabatan saat ini) sebagai Tergugat, Camat Bukit Raya Kota Pekanbaru sebagai Tergugat, dan Lurah Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru sebagai Tergugat, dalam perkara ini. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 27 Maret 1975, Nomor 216 K/Sip/1974;
- g. Bahwa oleh karena objek yang digugat oleh Para Penggugat adalah Tanah Negara yang dikuasai Tergugat I karena memiliki alas hak berupa Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992, maka konsekuensinya, menurut Hukum Acara yang berlaku, Penggugat I dan II Dalam Konvensi harus pula menggugat Universitas Islam Riau (disingkat UIR) yang secara nyata menguasai dan telah mendirikan berbagai bangunan atau gedung perkuliahan beserta berbagai fasilitas perkuliahan lainnya, termasuk Mesjid Munawaroh yang berdiri pada Tanah Negara yang telah diklaim oleh Para Penggugat dalam gugatannya tertanggal 21 Februari 2015 tersebut;
- h. Bahwa selain Kepala Bagian Pemerintahan Kota Pekanbaru, Camat Bukit Raya Kota Pekanbaru, Lurah Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru, Universitas Islam Riau (Uir), menurut Hukum Acara yang berlaku, Penggugat I dan II Dalam Konvensi juga harus menggugat 157 (seratus lima puluh tujuh) Kepala Keluarga yang telah menguasai secara nyata dengan memiliki rumah permanen di atas lahan seluas 40.000 m² dengan alas hak sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 455/Simpang Tiga dengan Gambar Situasi Nomor 2387/1994 tanggal 15 Juni 1994 yang semula merupakan bagian daripada tanah seluas 403.000 M3 dengan alas hak sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992;
- i. Bahwa selain harus menggugat pihak-pihak yang telah disebutkan pada point I.g di atas, Para Penggugat menurut Hukum Acara yang berlaku seharusnya juga mesti menggugat Pemerintah Daerah Provinsi Riau, yang telah mendirikan berbagai fasilitas Pekan Oleh Raga Nasional (PON) XII di atas Tanah Negara yang merupakan bagian daripada tanah



yang ada pada Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992;

4. Tentang gugatan Para Penggugat Kabur (*obscur libel*);
 - a. Bahwa dalam gugatannya Penggugat I dan II Dalam Konvensi mendalilkan bahwa mereka (Para Penggugat) memiliki tanah yang semuanya terletak di Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar seluas 19.800 m² dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6092 An. Eliana; tanah seluas 19.800 m² dengan sertifikat Nomor 6093 An. Sarnubi; tanah seluas 9.700 m² An. Ali Munar yang telah menjadi An. Eliana; tanah seluas 20.000 m² dengan Akta Jual Beli Nomor 65/SH/1989 An. Sarnuby; tanah seluas 20.000 m² dengan Akta Jual Beli Nomor 66/SH/1989 An. Sarnuby; tanah seluas 20.000 m² An. Eliana;
 - b. Bahwa dengan demikian, apabila dijumlahkan, maka tanah milik Penggugat I dan II Dalam Konvensi yang sudah bersertifikat adalah seluas 49.300 m² (4,93 Ha). Adapun tanah yang dimiliki dengan Akta Jual Beli adalah seluas 60.000 m² (6 Ha). Dengan demikian apabila dijumlah, maka tanah yang telah bersertifikat dan yang belum bersertifikat (Akta Jual Beli) berjumlah 109.300 (10,93 Ha). Dengan demikian, berarti apabila dibandingkan dengan tanah Hak Guna Bangunan Nomor 137 tertanggal 14 Agustus 1992 milik Tergugat I seluas 403.000 m² yang sudah dipecah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 455 tertanggal 15 Juni 1994 seluas 40.000 m², sehingga berjumlah 363.000 m², maka tanah yang diklaim oleh Penggugat I dan II Dalam Konvensi tersebut hampir berjumlah 1/3 tanah yang dimiliki oleh Tergugat I (Yayasan Pendidikan Islam (YLPI) Riau;
 - c. Bahwa pada tanah yang alas haknya dipegang oleh Tergugat I seluas 363.000 m² telah berdiri 9 (sembilan) Fakultas, yakni: Fakultas Hukum, Fakultas Agama Islam, Fakultas Pertanian, Fakultas Teknik, Fakultas Ekonomi, Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Fakultas Psikologi, Fakultas Ilmu Komunikasi; serta 1 (satu) Gedung Pascasarjana, 157 (seratus lima puluh tujuh) rumah permanen yang dikenal dengan nama Perumahan Dokagu, Rusunawa bantuan Kementerian Pendidikan Nasional, sekarang Kementerian Pendidikan Tinggi, Riset dan Teknologi serta berbagai fasilitas PON XII (Stadion Mini UIR, Gedung Panahan, GOR Basket, Rumah Susun Mahasiswa (Rusunawa);



- d. Bahwa dalam gugatannya Penggugat I dan II Dalam Konvensi hanya menyebutkan bahwa tanah yang dimilikinya tersebut dulunya terletak di Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru. Namun dalam gugatannya yang tidak masuk akal tersebut, Para Penggugat tidak menjelaskan pada tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6092 tahun 1988 telah berdiri Fakultas apa ?; pada tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6093 tahun 1988 telah berdiri Fakultas apa ?; pada tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 6095 tahun 1988 telah berdiri Fakultas apa ?; pada tanah dengan Akta Jual Beli Nomor 65/SH/1989 telah berdiri Fakultas apa ?; Pada tanah dengan Akta Jual Beli Nomor 66/SH/1989 telah berdiri Fakultas apa ?; Pada tanah dengan Akta Jual Beli Nomor 67/SH/1989 telah berdiri Fakultas apa ? Ataukah pada tanah yang mana dari 6 (enam) persil tersebut telah berdiri Gedung Pascasarjana ? Atau pada tanah dengan Sertifikat Hak Milik yang manakah atau pada tanah dengan Akta Jual Beli yang manakah merupakan tanah milik Ny. Indryati seluas 13.790 m² yang telah dipecahkan sehingga berjumlah 9.420 m² yang telah ditarik oleh Para Penggugat sebagai Tergugat II dalam perkara ini. Hal ini tidak dijelaskan oleh Para Penggugat dalam gugatannya yang terkesan asal-asalan tersebut; yang anehnya bisa kehilangan tanah yang sangat luas, yang berjumlah 109.300 (10,93 Ha). Di dunia ini mungkin hanya Para Penggugat yang pernah kehilangan tanah sampai dengan hampir 11 (sebelas) Hektar. Karena bagaimana mungkin tanah seluas itu bisa hilang ditelan bumi atau dikuasai oleh pihak lain. Sangat tidak masuk akal;
- e. Bahwa menurut Pasal 10 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 17 April 1979 Nomor 1149 K/Pdt/75, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 26 April 1979, Nomor 1391 K/Sip/1975 seharusnya untuk gugatan yang objek sengketa tanah yang merupakan barang tidak bergerak/tetap, maka Para Penggugat harus menyebutkan secara lengkap, jelas, dan tegas di Jalan apa ?, Nomor berapa ?, RT berapa ?, RW berapa ?, Desa/ Kelurahan Apa ?, Kecamatan apa ?, serta Kota atau Kabupaten Apa ? sehingga apabila hal ini tidak dimuat di dalam gugatan, maka tentu saja secara hukum gugatan Para Penggugat ini diklasifikasikan sebagai gugatan yang kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*); karenanya Tergugat I meminta Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan



Para Penggugat atau paling tidak menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

5. Tidak jelasnya identitas Para Penggugat dalam gugatan (terkait nama Penggugat I dan umur Penggugat I dan Penggugat II);
 1. Bahwa dalam gugatan tanggal 21 Februari 2015 yang lalu yang telah diregistrasi di Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah Nomor Reg : 49/Pdt.G/2015/PN.Pbr, pihak yang menggugat Tergugat I (Yayasan Lembaga Pendidikan Islam Riau), Tergugat II (Indryati), Tergugat III (Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru), tertulis Sarnuby, adapun pada Sertifikat Hak Milik Nomor 6090/Desa Baru dengan Surat Ukur Nomor 671/1988 tertanggal 11 Juni 1988 tertulis atas nama Sarnubi. Dengan demikian terdapat perbedaan nama/identitas Penggugat I dengan nama orang yang tertera di dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 6093 yang diklaim Penggugat I sebagai dirinya. Menurut Hukum Acara yang berlaku gugatan yang tidak jelas identitasnya ini merupakan gugatan yang kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*), sehingga Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim agar menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
 2. Bahwa di dalam gugatannya pada tanggal 21 Februari 2015 yang lalu yang telah diregistrasi dibawah Nomor Reg 49/Pdt.G/2015/PN.Pbr, tertulis umur Penggugat I (Sarnuby) adalah 59 Tahun dan umur Penggugat II (Eliana) adalah 69 Tahun, padahal di dalam gugatan terdahulu (gugatan yang tidak diterima/ *niet onvankelijk verklaard*), yakni: Perkara Perdata Nomor 133/Pdt.G/2013/PN.Pbr, Penggugat I (Sarnuby), juga disebutkan berumur 59 Tahun. Adapun Penggugat II (Eliana) berumur 69 Tahun. Jadi dalam 2 (dua) tahun belakangan ini umur Sarnuby dan Eliana tidak bertambah (atau tetap); hal ini tentu saja membuat gugatan menjadi kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*). Jika benar yang menggugat adalah Sarnuby dan Eliana yang merupakan Para Penggugat dalam Perkara Perdata Nomor 133/Pdt.G/2013/PN.Pbr, tentunya umur Para Penggugat pada saat sekarang ini telah bertambah 2 (dua) Tahun, sehingga pada saat gugatan Perkara Perdata Nomor 49/Pdt.G/2015/PN.Pbr (gugatan baru) diajukan oleh Para Penggugat, maka Sarnuby selaku Penggugat I telah berusia 61 Tahun, sedangkan Eliana selaku Penggugat II tentu saja telah berusia 71 Tahun. Dengan demikian jelaslah bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat



kabur atau tidak jelas (*obscur libel*). Untuk itu Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim agar gugatan Para Penggugat tersebut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

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

Sebagaimana yang telah dinyatakan oleh Penggugat I dan II Dalam Konvensi pada halaman 2 gugatannya, bahwa sebelumnya perkara yang sama (Perkara Perdata Nomor 133/Pdt.G/PN.Pbr) telah pernah diputus oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru yang salah satu bunyi amar putusannya telah menyatakan bahwa: gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Namun belakangan dengan perkara yang tengah diperiksa ini (Perkara Nomor 49/Pdt.G/PN.Pbr) Penggugat I dan II Dalam Konvensi kembali mengajukan gugatan kepada Tergugat I Dalam Konvensi. Padahal tidak ada hubungan hukum dan kaitannya sama sekali perkara yang diajukan oleh Penggugat I dan II Dalam Konvensi yang tanahnya terletak di Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau dengan Tanah Negara Yang dikuasai Oleh Tergugat I Dalam Konvensi berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 Tanggal 14 Agustus 1992. Hal Ini Karena Tanah Negara yang dikuasai oleh Tergugat I Dalam Konvensi ini berada di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru yang letaknya sangat berjauhan dengan tanah yang diklaim oleh Para Penggugat, karena Desa Baru itu sendiri berjarak tidak kurang dari 17 Km dari Tanah Negara yang alas haknya tercatat atas nama Tergugat I dengan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992

Untuk itu Tergugat I Dalam Konvensi mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini mengabulkan Eksepsi Tergugat I Dalam Konvensi dan tidak lagi memeriksa pokok perkara karena hanya akan membuang waktu dan biaya para pihak yang digugat oleh Penggugat I dan II Dalam Konvensi, yang salah satunya adalah Tergugat I yang merupakan sebuah yayasan yang terkemuka di Propinsi Riau karena telah menyelenggarakan kegiatan pendidikan mulai dari jenjang Taman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kanak-kanak hingga strata 2 (S2) dalam berbagai disiplin ilmu demi untuk kemajuan bangsa dan Negara;

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

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan Dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali Dalam Rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi tetap menganggap bahwa gugatan yang diajukan oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi merupakan gugatan yang sangat keliru dan tidak berdasarkan atas hukum, karena tidak ada kaitan hukumnya antara Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi dan Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi;
3. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi merupakan pemegang hak atas Tanah Negara dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992 dengan Gambat Situasi Nomor 1414 tanggal 16 Agustus 1991 seluas 403.000 m²;
4. Bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi mengurus alas hak tanah yang semula merupakan Tanah Negara yang digarap oleh 7 (tujuh) orang penggarap yang beritikad baik dalam mengelola Tanah Negara tersebut yang mereka jadikan sebagai tempat untuk bercocok tanam dengan menanam berbagai macam tanaman untuk keperluan hidup mereka;
5. Bahwa pada Tanah Negara yang digarap oleh 7 (tujuh) orang penggarap yang beritikad baik tersebut telah dilakukan jual beli/ganti rugi dengan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi dalam rentang waktu antara tahun 1965 hingga tahun 1978 yang lalu;
6. Bahwa para penggarap Tanah Negara yang telah melakukan jual beli/ganti rugi dengan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi tersebut adalah sebagai berikut:
 1. MT. Bagindak, dengan Surat Jual Beli tanggal 14 Juli 1965 yang diketahui Wali Muda Mentjah Limbat (tanah terletak di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya, Kotamadya Pekanbaru, Propinsi Riau dengan luas 390.000 m²);
 2. A. Kadir Riau, dengan Surat Jual Beli tanggal 21 Juli 1970 yang diketahui Wali Muda Kampung Marpojan (Tanah terletak di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Buki Raya, Kotamadya Pekanbaru, Propinsi Riau, dengan luas 24.000m²);

Halaman 17 dari 48 hal.Put. Nomor 1450 K/Pdt/2017

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)



3. H. Muhammad, dengan Surat Jual Beli tanggal 23 April 1971 yang diketahui Wali Muda Kampung Marpojan (Tanah terletak di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya, Kotamadya Pekanbaru, Propinsi Riau, dengan luas 90.000m²);
4. Djaurah, dengan Surat Keterangan Jual Beli tanggal 18 April 1972 (Tanah terletak di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya, Kotamadya Pekanbaru, Propinsi Riau, dengan luas 90.000 m²);
5. Nuramin, dengan Surat Ganti Kerugian Tanah tanggal 1 Oktober 1968 yang diketahui Wali Negeri Simpang tiga (Tanah terletak di Kelurahan Simpang tiga Kecamatan Bukit Raya, Kotamadya Pekanbaru Propinsi Riau, dengan luas 22.500 m²);
6. Sahar N., dengan Surat Keterangan Ganti Rugi tanggal 7 Maret 1980 yang diketahui Ketua RK. III Simpang Tiga (Tanah terletak di Kelurahan Simpang tiga Kecamatan Bukit Raya, Kotamadya Pekanbaru, Propinsi Riau, dengan luas 9.600 m²);
7. Nuriyah N., dengan Surat Keterangan Ganti Rugi tanggal 5 Juli 1978 yang diketahui Kepala Desa Simpang Tiga (Tanah terletak di Kelurahan Simpang tiga Kecamatan Bukit Raya, Kotamadya Pekanbaru, Propinsi Riau, dengan luas 10.780 m²);
7. Bahwa segala bidang tanah yang dibeli/diganti rugi oleh Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi ini sebagaimana dinyatakan di dalam point nomor 31 di atas, semuanya terletak di Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru. Jadi tidak ada kaitan hukumnya sama sekali dengan seluruh bidang tanah yang dimiliki oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi yang secara yuridis dan fakta hukum terletak di Desa Baru Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar;
8. Bahwa berdasarkan klipings Koran Riau Pos pada hari Senin tanggal 1 November 2010 yang Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi temukan, didapatkan keterangan bahwa Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi pernah mengumumkan kepada publik/masyarakat luas bahwa Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi melaporkan bahwa mereka telah kehilangan Sertifikat Hak Milik Nomor 6092/Desa Baru Siak Hulu Kabupaten Kampar, Sertifikat Hak Milik Nomor 6093 Desa Baru Siak Hulu Kabupaten Kampar, Sertifikat Hak Milik Nomor 6095 Desa Baru Siak Hulu Kabupaten Kampar yang dilengkapi dengan Surat Pernyataan dibawah



Sumpah tanggal 21 Oktober 2010 dihadapan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, bahwa Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi telah kehilangan sertifikat tanahnya dan hendak mendapatkan atau mengurus sertifikat pengganti. Namun mengapa hingga hari ini Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi tidak memiliki Sertifikat Pengganti tersebut ? Kemungkinan besar karena Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi tidak dapat menunjukkan letak dan keberadaan tanah miliknya kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Provinsi Riau yang beralamat di Jalan Pepaya Nomor 47 Pekanbaru;

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



Dalam Konvensi dalam suratnya tertanggal 20 November 2012 yang lalu, dimana dalam suratnya yang salah alamat dan sangat keliru tersebut Tergugat I Dalam Rekonvensi/Penggugat I Dalam Konvensi memohon ganti rugi atas lahannya yang telah dipakai oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi untuk membangun kampus Universitas Islam Riau (UIR); dimana Tergugat I Dalam Rekonvensi/Penggugat I Dalam Konvensi menyatakan bahwa Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi telah mempergunakan ± 6 Ha lahan yang telah bersertifikat dan 6 Ha lahan yang belum bersertifikat milik dari Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi;

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



tidak memperpanjang pengajuan Sertipikat HGB dahulu UIR atas tanah yang Terletak di Kecamatan Marpoyan Damai Kota Pekanbaru);

15. Bahwa dari surat yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi ini, nyatalah bahwa mereka tidak mengenal tanah miliknya, karena tidak memiliki pengetahuan dengan pasti dimana tanah mereka tersebut berada. Akibatnya Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi hanya mengira-ngira saja dengan menyatakan bahwa pada tanah yang telah berdiri Universitas Islam Riau tersebut berada di Kecamatan Marpoyan Damai, padahal tanah terletak di Kecamatan Bukit Raya sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 tanggal 14 Agustus 1992;
16. Bahwa dengan demikian nyatalah secara hukum bahwa Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) dengan mengira-ngira saja tanpa fakta yang sah berbagai bidang tanah yang luasnya hampir 11 (sebelas) Hektar meskipun diakuinya kira-kira seluas 12 (dua belas) Hektar sebagaimana suratnya tertanggal 20 November 2012. Luasnya saja Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/ Penggugat I dan II Dalam Konvensi tidak tahu, apabila mengusahakannya;
17. Penggugat Dalam Rekonvensi meyakini bahwa motif Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi hanyalah motif ekonomi semata dan menjadikan tanah sebagai spekulasi dengan mengharapkan keuntungan yang melimpah di masa depan, sehingga tidak heran manakala Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi mencoba-coba untuk menggugat Universitas Islam Riau dalam gugatan tahun 2013 (Nomor 133/Pdt.G/2013/PN.Pbr) dengan harapan terjadi perdamaian dan Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/ Penggugat I dan II Dalam Konvensi mendapatkan ganti rugi sesuai dengan yang diharapkannya;
18. Bahwa tindakan ini dilakukan oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/ Penggugat I dan II Dalam Konvensi mengetahui bahwa Universitas Islam Riau (UIR) memiliki kemampuan keuangan yang lumayan sehingga Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi langsung berspekulasi bahwa tanahnya berada dalam areal kampus Universitas Islam Riau yang didirikan oleh Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensi, karena mengharapkan imbalan uang ganti rugi. Yang menjadi pertanyaan adalah Mengapa masyarakat yang telah mendirikan bangunan



permanen pada perumahan DOKAGU tidak digugat ? Jawabannya karena mereka tidak akan pernah memberikan ganti kepada Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi;

19. Bahwa akibat tindakan gegabah dan ceroboh dari Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi ini, maka hingga hari ini Penggugat I Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi menjadi sangat dirugikan karena sampai pada saat Jawaban dan Gugaan Balik ini diajukan dihadapan Majelis Hakim, maka Alhamdulillah perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut belum diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru;
20. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/ Penggugat I dan II Dalam Konvensi ini yang meminta Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru untuk tidak memperpanjang pengajuan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dipegang oleh Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi ini merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) karena secara nyata telah merugikan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi (Pasal 1365 dan 1366 BW);
21. Bahwa akibat belum terbitnya perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi ajukan, maka hal ini telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi. Sebab apabila perpanjangan sertifikat Hak Guna Bangunan ini telah diterbitkan, maka akan ada berbagai bantuan baik yang berasal dari Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah kepada Universitas Islam Riau (UIR) yang didirikan oleh Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi. Selain itu akibat surat yang diajukan oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi tersebut, maka Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi tidak dapat menjaminkan atau menghipotekkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang seharusnya sudah terbit tersebut;
22. Bahwa selain kerugian sebagaimana yang telah disebutkan dalam point Nomor 42 di atas, maka Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi juga telah banyak mengeluarkan biaya untuk pengurusan perkara yang diajukan oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi ajukan;
23. Bahwa kerugian akibat ulah dari Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/ Penggugat I dan II Dalam Konvensi yang memohon penundaan penerbitan sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat Dalam Rekonvensi/



Tergugat I Dalam Konvensi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru yang mengakibatkan tertundanya bantuan yang berasal dari Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah serta tidak dapatnya Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam konvensi mengagunkan sertifikat hak guna bangunan yang seharusnya sudah terbit, apabila proses perpanjangannya tidak diganggu oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi, ditaksir adalah berjumlah sebesar Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah). Adapun kerugian yang timbul akibat adanya biaya yang harus dikeluarkan oleh Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi atas gugatan yang diajukan oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi adalah sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah);

24. Bahwa selain kerugian materil sebagaimana telah disebutkan di dalam point nomor 48 di atas, maka Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi juga meminta pembayaran kerugian moril akibat gugatan dari Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi yang telah banyak menyusahkan Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat I Dalam Konvensitermasuk telah merusak nama baik Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi jumlahnya adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Dalam Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk memberikan putusan sebagai berikut:

A. Dalam Tindakan Pendahuluan;

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

B. Dalam Pokok Perkara;

1. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut di atas.
2. Menyatakan Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 BW karena telah melakukan perbuatan sebagai berikut:
 - a. telah meminta Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru untuk tidak memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi yang



Subsidiar:

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

Eksepsi Tergugat II:

Tentang Penggabungan obyek gugatan:

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

Halaman 25 dari 48 hal.Put. Nomor 1450 K/Pdt/2017



beda atau berlainan;

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

Yang mana menurut hukum acara perdata yang berlaku, dimana pengajuan gugatan secara kumulasi subyek maupun obyek dengan kenpetingan dan kemilikan yang berbeda satu dengan lainnya bagi masing-masing Penggugat maupun masing-masing Tergugat termasuk kedalam kategori penggabungan secara subyek atau penggabungan obyek yang tidak dibenarkan, karena keseluruhan obyek perkara terdiri dari beberapa orang pemilik yang obyeknya terpisah-pisah, dan tidak tertentu bagian mana yang dikuasai oleh Tergugat-Tergugat, karena itu menurut hukum para pemilik tersebut tidak dapat menggabungkan dalam satu gugatan terhadap Tergugat, dan seharusnya masing-masing Pemilik mengajukan gugatan secara tersendiri dan berdiri sendiri kepada Tergugat, hal sedemikian sebagaimana telah dimaksud dan dituangkan dalam Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 201 K/Sip/1974 tanggal 28 Agustus 1976 (via Rangkuman yurisprudensi);

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

Tentang Gugatan Kabur:

1. Bahwa sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat I dan II pada halaman 1 s/d halaman 6, dimana tidak menjelaskan letak posisi hamparan tanah-tanah milik masing-masing Penggugat I dan II, yang pada bagian mana yang dikuasai oleh Tergugat-tergugat, sehingga menimbulkan kekaburan atau tidak jelasnya kedudukan dan letak posisi masing-masing obyek perkara dari masing-masing Penggugat, maupun yang dikuasai oleh masing-masing Tergugat yang diperkarakan dalam perkara ini, sehingga dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan II dengan obyek yang terpisah dengan masing-masing Tergugat, dan tidak ditentukan bagian mana yang diperuntuk masing-masing Penggugat adalah tidak jelas, sehingga gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan II adalah tidak jelas atau *obscur libel*;
2. Bahwa sebagaimana gugatan Penggugat I dan II, dimana tidak dijelaskan pada bagian yang mana yang di kuasai oleh pihak Tergugat II maupun

Halaman 26 dari 48 hal.Put. Nomor 1450 K/Pdt/2017



Tergugat I secara pasti baik menurut subyek maupun obyeknya masing-masing dan terhadap tanah milik Penggugat I ataukah Penggugat II, dan dikuasai oleh Tergugat II ataukah Tergugat I dan pada bagian yang mana pula, sehingga *dengan* demikian membuat gugatan Penggugat I dan II semakin tidak jelas tentang obyek dan yang diperkarakan dalam perkara ini jika dihubungkan dengan kepemilikan hak atas tanah untuk masing-masing Penggugat yang secara jelas tidak sama, dan atas tanah milik siapa ? dan siapa yang menguasai dari masing-masing tanah yang dimaksud oleh masing-masing Penggugat tersebut dan pada bagian yang mana yang dikuasai oleh masing-masing Tergugat ?;

3. Bahwa sebagaimana gugatan Penggugat I dan II, dimana Penggugat I dan II tidak menjelaskan tentang batas-batas dan ukuran sebelah Barat, Timur, Utara maupun Selatan dari masing-masing bidang tanah yang dimaksud oleh Penggugat I dan II sebagai obyek gugatan perkara a quo baik panjang maupun lebarnya sesuai yang seharusnya menjadi ciri suatu bentuk bidang tanah yang dapat dipastikan letak, batas dan kedudukannya pada suatu tempat, dan demikian pula tidak menjelaskan hamparan tanah yang dimaksud sebagai obyek dalam gugatannya.
4. Bahwa kekaburan gugatan Penggugat I dan II mengenai obyek gugatan adalah terbukti dengan pengakuan Penggugat I dan II dalam dalil gugatannya pada alenia ke-5 halaman 4, "bahwa ... Penggugat I dan II tidak mengenal lagi tanah milik Penggugat I dan II tersebut";
5. Bahwa oleh karena itu secara nyata dan jelas bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat I dan Penggugat II dalam perkara ini adalah tidak tepat dan tidak jelas (*obscuur libel*) menurut hukum, dan karenanya gugatan yang diajukan beralasan hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

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

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi memiliki sebidang tanah sebagaimana yang dibuktikan dan dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 5546 Desa Simpang Tiga, dengan surat ukur Nomor 649/1986 tertanggal 22 April 1986 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Kampar dengan luas semula 13.790 m² dan setelah dikurangi (karena dipisahkan/pecahkan) tersisa 9.420 m², atas nama Penggugat Rekonvensi II/Tergugat konvensi II, sebagaimana telah dirubah dan telah dilakukan penerbitan sertifikat Pengganti dan yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru

Halaman 27 dari 48 hal.Put. Nomor 1450 K/Pdt/2017



dengan nomor 71 Desa/Kel. Simpang Tiga atas nama Penggugat Rekonvensi II/Tergugat konpensi II dengan ukuran 8.903 m², sesuai dengan surat ukur nomor 05736/2009 tanggal 07 September 2009 yang dikeluarkan tanggal 26 Januari 2010, dikarenakan telah berubah wilayah yaitu masuk ke dalam wilayah Kota Pekanbaru;

2. Bahwa oleh karena obyek Sertipikat Hak Milik Nomor 5546 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria kabupeten Kampar atas nama Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Rekonvensi II telah berubah wilayah yaitu masuk ke dalam wilayah Kota Pekanbaru, maka terhadap obyek tersebut dilakukan pengukuran pengembalian batas bersifat penyempurnaan Gambar situasi (GS) 649/1986 tertanggal 22 April 1986 sesuai dengan Surat keterangan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Pekanbaru tanggal 30 Oktober 1991, sehingga pada sertifikat bukti kepemilikan Tergugat II telah dirubah nomor yaitu dengan nomor sertifikat hak milik nomor 71 dari nomor sebelumnya Nomor 5546 tersebut;
3. Bahwa Penggugat Rekonvensi II/Tergugat konpensi II telah memperoleh tanah yang dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi II tersebut adalah sejak tahun 1982 dan sejak saat tersebut tanah milik Penggugat Rekonvensi II tidak pernah ditinggalkan (kosong dari penghuni) dan tetap dijaga dan dihuni yang sejak dibeli oleh Penggugat Rekonvensi II dijaga oleh orang yang bernama Uju Yuana (almarhum) dan diteruskan oleh anaknya yang bernama Siti;
4. Bahwa sebagai bukti bahwa tanah milik Penggugat Rekonpensi II dimiliki, dijaga dan dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi II, dimana di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi II tersebut telah dibangun oleh Penggugat Rekonvensi II sebuah musallah Nurul Falah yang dibangun sejak tahun 1994 dan hingga saat ini masih tetap ada dan dipakai untuk tempat ibadah umat Islam sekitar tanah milik Penggugat Rekonvensi II tersebut;
5. Bahwa sebagai bukti bahwa obyek yang dikuasai oleh Penggugat Rekonvensi II adalah sebagai milik Penggugat Rekonvensi II, dimana obyek tersebut sejak tahun 1988, bahkan sampai tahun 1991, telah Penggugat Rekonvensi II hipotikkan beberapa kali, hal mana membuktikan bahwa tanah milik Penggugat Rekonvensi II tersebut adalah bersih tidak ada kepemilikan lain di atasnya, karena untuk menghipotikkan sebidang tanah, maka tanah tersebut hendaklah terbukti bersih tidak ada kepemilikan lain ataupun persengketaan dengan pihak manapun sehubungan obyek yang dihipotikkan tersebut;



6. Bahwa tanah milik Penggugat Rekonvensi II tersebut telah diolah secara terus menerus sejak dari pemilik asal hingga pada Penggugat Rekonvensi II dan tidak pernah ditinggalkan, namun terhadap tanah milik Penggugat Rekonvensi II dimaksud secara tanpa hak dan dengan melawan hukum telah diakui oleh Tergugat Rekonvensi I dan II sebagai miliknya bahkan telah berusaha untuk menguasai tanah milik Penggugat Rekonvensi II tersebut, oleh karena itu perbuatan Tergugat Rekonvensi I dan II adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi II;
7. Bahwa perbuatan dan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi I dan II adalah sangat merugikan Penggugat Rekonvensi II, sehingga Penggugat Rekonvensi II tidak dapat secara leluasa dan bebas untuk memanfaatkan tanah milik Penggugat Rekonvensi II sebagai pihak yang berhak menurut hukum karena merasa terganggu oleh perbuatan Tergugat Rekonvensi I dan II;
8. Bahwa berdasarkan bukti-bukti kepemilikan yang sah serta autentik tentang kepemilikan hak atas tanah perkara yaitu berupa sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan Nomor 71 Desa/Kel. Simpang Tiga atas nama Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Rekonvensi II dengan ukuran 8.903 m², Surat Ukur Nomor 05736/2009 tanggal 07 September 2009, yang dikeluarkan tanggal 26 Januari 2010 dikarenakan telah berubah wilayah yaitu masuk ke dalam wilayah Kota Pekanbaru, yang mana semula dan dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 5546 Desa Simpang Tiga, dengan surat ukur Nomor 649/1986 tertanggal 22 April 1986 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Kabupaten Kampar, atas nama Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Rekonvensi II, oleh karena itu secara hukum terbukti dan dinyatakan Penggugat Rekonvensi II sebagai pemilik yang sah dengan segala akibat hukumnya;
9. Bahwa Penggugat Rekonvensi II adalah sebagai yang berhak atas tanah dengan bukti hak sesuai yang dimaksud dalam sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan nomor 71 Desa/Kel. Simpang Tiga atas nama Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Rekonvensi II dengan ukuran 8.903 m², Surat Ukur Nomor 05736/2009 tanggal 07 September 2009, yang diterbitkan tanggal 26 Januari 2010, maka oleh karena itu bukti hak dimaksud beralasan hukum untuk dinyatakan sah, berkekuatan hukum dengan segala akibat hukumnya;
10. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi II sebagai pemilik yang sah dan berhak atas tanah perkara, maka beralasan menurut hukum agar



setiap orang yang menguasai dan ataupun memperoleh hak dari pada Tergugat Rekonvensi I maupun Tergugat Rekonvensi II dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Penggugat Rekonvensi II tersebut kepada Penggugat Rekonvensi II;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Dalam Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan Nomor 71 Desa/Kel. Simpang Tiga atas nama Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Rekonvensi II dengan ukuran 8.903 m², Surat Ukur Nomor 05736/2009 tanggal 07 September 2009, adalah dan berharga dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi II adalah sebagai pemilik yang sah dan berhak atas tanah yang dimaksud dalam sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan Nomor 71 Desa/Kel. Simpang Tiga atas nama Penggugat Rekonvensi II/Tergugat Rekonvensi II dengan ukuran 8.903 m², Surat Ukur Nomor 05736/2009 tanggal 07 September 2009, yang diterbitkan tanggal 26 Januari 2010, dengan segala akibat hukumnya;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II atau siapa saja yang menguasai dan ataupun memperoleh hak daripada Tergugat Rekonvensi I maupun Tergugat Rekonvensi II untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah milik Penggugat Rekonvensi II kepada Penggugat Rekonvensi II;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;

= Menghukum Penggugat Konvensi I dan II /Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara;

Eksepsi Tergugat III:

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dari Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya;
2. Gugatan Kabur (*obscuur libel*);
 - a. Bahwa Penggugat tidak menunjukkan posisi bidang tanah yang digugatnyax



yakni:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 6092/Desa Baru an. Eliana yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan surat ukur Nomor 672/1988 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 19.800 m² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Propinsi Riau sekarang ini masuk dalam Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru;
 2. Sertifikat Hak Milik Nomor 6093 /Desa Baru an.Sarnubi yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor 671 / 1988 tertanggal 11 Juni 1988 dengan luas 19.800 m² yang dulunya terletak di Desa/ Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar Propinsi Riau, sekarang ini termasuk dalam Jalan, Karya I Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru;
 3. Sertifikat Hak Milik Nomor 6095/Desa Baru sebelumnya an.Ali Munar dan telah menjadi an.Eliana yang diterbitkan pada tahun 1988 dengan surat ukur Nomor 670/1988 tertanggal 11 Juli 1988 dengan luas 9700 m² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru;
 4. Surat Akta Jual Beli Nomor 65/SH/1989 an Sarnuby yang diterbitkan pada tanggal 10 Agustus 1989 dengan luas 20.000 m² yang dulunya terletak di desa/kelurahan desa baru kecamatan siak hulu kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru;
 5. Surat Akte Jual beli Nomor 66/SH/1989 an.Sarnuby yang diterbitkan pada tanggal 10 Agustus 1989 luas 20.000 m² yang dulunya terletak di Desa / Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru;
 6. Surat Akte Jual Beli Nomor 67/SH/1989 an.Eliana yang diterbitkan pada tanggal 10 Agustus 1989 dengan luas 20.000 m² yang dulunya terletak di Desa/Kelurahan Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar Provinsi Riau sekarang ini masuk dalam Jalan Karya I Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
 - Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah objek perkara kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan kosong dan bebas dari penguasaan orang lain

- Menghukum Tergugat I I untuk menyerahkan tanah objek perkara kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam keadaan kosong dan bebas dari penguasaan orang lain;
- Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diterbitkan oleh Tergugat III terhadap Tergugat I di atas tanah milik Penggugat I dan Penggugat II adalah tidak sah dan cacat hukum;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp1.446.000, (satu juta empat ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, II, III putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR, tanggal 10 November 2016 dengan amar sebagai berikut:

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

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat/Para Terbanding untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi I:

A. Dalam Tindakan Pendahuluan;

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

B. Dalam Pokok Perkara:

Halaman 33 dari 48 hal.Put. Nomor 1450 K/Pdt/2017



- Mengabulkan gugatan Penggugat I Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi/Pembanding I untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat I Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi/Pembanding I adalah sebagai pemilik yang sah dan berhak atas tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru atas nama pemegang hak Yayasan Lembaga Pendidikan Islam Riau Surat Ukur tanggal 9 Januari 2013 Nomor 92/Simpang Tiga/2013 Luas 358.300 m² yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tanggal 25 Januari 2016;
- Menyatakan Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi/Terbanding I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*);
- Menolak gugatan Penggugat I Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi/Pembanding I selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI II;

- Mengabulkan gugatan Penggugat II Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi/Pembanding II untuk sebagian;
- Menyatakan Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi/Terbanding I dan II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan Nomor 71 Desa/Kelurahan Simpang Tiga atas nama Penggugat II Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi/Pembanding II dengan ukuran 8.903 M², Surat Ukur Nomor 05736/2009 tanggal 7 september 2009 adalah sah dan berharga dengan segala akibat hukumnya;
- Menyatakan Penggugat II Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi/Pembanding II adalah sebagai pemilik yang sah dan berhak atas tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dengan Nomor 71 Desa/ Kelurahan Simpang Tiga atas nama Penggugat II Dalam Rekonvensi/ Tergugat II Dalam Konvensi/Pembanding II dengan ukuran 8.903 m², Surat Ukur Nomor 05736/2009 tanggal 7 september 2009, yang diterbitkan tanggal 26 Januari 2010 dengan segala akibat hukumnya;
- Menolak gugatan Penggugat II Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi/Pembanding II selain dan selebihnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

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

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I/Terbanding I pada tanggal 5 Desember 2016 kemudian terhadapnya oleh Penggugat I/Terbanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Desember 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Desember 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 49/Pdt.G/2015/PN.Pbr., *juncto* Nomor 111/PDT/2016/PT.PBR, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Desember 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi /Penggugat I/Terbanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Para Pembanding pada tanggal 11 Januari 2017 dan tanggal 23 Januari 2017;

Kemudian Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II/Para Pembanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 24 Januari 2017 dan tanggal 7 Februari 2017;

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

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

Bahwa Pemohon Kasasi dalam mengajukan kasasi ini dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh undang-undang oleh karenanya permohonan kasasi Pemohon Kasasi sangat beralasan hukum untuk dapat diterima;

Bahwa adapun alasan-alasan dari Pemohon Kasasi dalam mengajukan Kasasi ini didasarkan bahwa Pengadilan Tinggi Riau ternyata telah membuat putusan:

1. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
2. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;

Halaman 35 dari 48 hal.Put. Nomor 1450 K/Pdt/2017



3. Lalai memenuhi persyaratan yang diwajibkan oleh perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan; Bahwa adapun kelalaian *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau terlihat dari: Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau telah salah dalam menerapkan hukum dengan memberikan pertimbangan-pertimbangan yang sangat tidak berdasar hukum sama sekali dan sangat salah dalam menerapkan hukum dan juga melampaui batas kewenangannya dalam memberikan putusan, hal ini terlihat dari:

Bahwa dari amar putusan *Judex Facti* yang telah mengabulkan gugatan Rekonvensi dari Pembanding /Tergugat I yang tidak dimintakan oleh Pembanding/ Tergugat I dimana hal yang tidak diminta untuk dikabulkan malahan dikabulkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau .

Bahwa hal ini terlihat dari amar putusan pada angka II dalam pokok perkara yang menyebutkan:

- "Menyatakan Penggugat I Dalam Rekonvensi / Tergugat I Dalam Konvensi / Pembanding I adalah sebagai pemilik yang sah dan berhak atas tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 Kelurahan Simpang Tiga Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru atas nama pemegang hak Yayasan Lembaga Pendidikan Islam Riau Surat Ukur tanggal 9 Januari 2013 Nomor 92/Simpang Tiga Luas 358.300 m² yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tanggal 25 Januari 2016"; Bahwa Termohon Kasasi I / Tergugat I dalam gugatan Rekonvensinya pada bagian petitum tidak ada memintakan tentang amar putusan seperti yang dikabulkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau.

Bahwa untuk jelasnya pada halaman 37 pada bagian pokok perkara yang menyebutkan:

1. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut di atas.
2. Menyatakan Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtimgedaad*) sebagaimana diatur di dalam pasal 1365 BW karena telah melakukan perbuatan sebagai berikut";
 - a. Telah meminta Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru untuk tidak memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat dalam Rekonvensi / Tergugat I Dalam Konvensi;
 - b. Secara melawan hukum telah mengaku-ngaku memiliki tanah yang



bukan haknya yakni tanah yang status haknya tercatat atas nama Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat I Dalam Konvensi, padahal tanah Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi berada di Desa Baru Kecamatan Siak Hulul Kabupaten Kampar yang belasan kilometer letaknya dan tanah areal kampus Universitas Islam Riau;

3. Menghukum Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Dalam Rekonvensi sebesar Rp 40.550.000.000,00 (empat puluh miliar lima ratus lima puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus dengan perincian:
 - a. Kerugian akibat tidak terlaksananya bantuan dari pemerintah pusat dan pemerintah daerah dan tidak dapatnya Penggugat Dalam Rekonvensi mengajukan Sertifikat Hak Guna Bangunan akibat belum terbitnya perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut karena adanya gugatan dari Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi yang berjumlah Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah);
 - b. Ganti rugi atas biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat Dalam Rekonvensi dalam mengurus perkara tanah yang diajukan oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi yaitu sebesar Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah);
 - c. Ganti rugi atas kerugian moril sebagai akibat gugatan Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi / Penggugat I dan II Dalam Konvensi yang telah banyak menyusahkan Penggugat Dalam Rekonvensi / Tergugat I Dalam Konvensi termasuk telah merusak nama baik Penggugat Dalam Rekonvensi / Tergugat I Dalam Konvensi yang jumlahnya sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
 4. Menghukum Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi untuk membayar yang paksa (*dwang soom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai / terlambat melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;
 5. Menghukum Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;
 6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*Uitvoerbard bij vorrad*) walaupun ada perlawanan, banding dan kasasi;
- Bahwa jika dicermati dari amar putusan dari *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau ini sangat tidak tepat dalam memberikan pertimbangan hukum dan telah menyalahi aturan hukum yang berlaku;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ternyata *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau telah mengabulkan apa yang telah dimintakan oleh Termohon Kasasi I dan ini telah bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku;

Bahwa apa yang dapat dikabulkan oleh *Judex Facti* adalah terhadap apa yang dimintakan oleh pihak-pihak yang berperkara karena adalah tidak dibenarkan terhadap apa yang tidak diminta dan hal ini *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau telah terlalu berlebihan dalam membuat keputusannya;

Bahwa sesuai dengan jawaban dari Termohon Kasasi III / Tergugat III yang dengan tegas menyebutkan tentang kedudukan hukum dari Termohon Kasasi I sebagai Pemohon hak perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang ternyata telah berakhir pada tahun 2012;

Bahwa untuk lebih jelasnya hal ini dapat dilihat pada angka 7 dan 8 jawaban Termohon III halaman 53 yang menyebutkan:

Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang ada pada Termohon Kasasi adalah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137/Simpang Tiga tanggal 14 Agustus 1992 Gambar Situasi tanggal 6 Agustus 1981 Nomor 1441/1991 luas 403.000 m² atas nama Yayasan Lembaga Pendidikan Islam dan Sertifikat ini telah dilakukan pemisahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 455/Simpang tiga Gambar Situasi 15 Juli 1994 Nomor 2387 luas 40.000 m² atas nama Yayasan Lembaga Pendidikan Riau sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 / Simpang Tiga telah berkurang luasnya menjadi 363.000 m²;

Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 / Simpang Tiga tanggal 14 Agustus 1992 Gambar Situasi tanggal 6 Agustus 1991 Nomor 1414/1991 luas 363.000 m² atas nama Yayasan Lembaga Pendidikan Islam tersebut telah berakhir haknya pada bulan Agustus 2012;

Bahwa pengurus Yayasan Lembaga Pendidikan Islam telah mengajukan permohonan pembaharuan hak atas tanah melalui permohonan Nomor 01694/2012, Peta Bidang Tanahnya telah diterbitkan untuk seluas 358.300 m², permohonan hak tersebut sedang dalam proses pada Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru;

Bahwa dengan berakhirnya Sertifikat Hak Bangunan yang dimiliki oleh Termohon Kasasi I maka secara hukum telah pula berakhir haknya terhadap objek sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, terlebih lagi Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut ternyata diterbitkan di atas Sertifikat Hak Milik Pemohon Kasasi I dan II;

Halaman 38 dari 48 hal.Put. Nomor 1450 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sejatinya Termohon Kasasi III / Tergugat III tidak dibenarkan untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Sertifikat Hak Milik Pemohon Kasasi jika tidak ada izin dari Pemohon Kasasi I dan II sebagai pemilik atas objek yang dimohonkan untuk penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau juga telah salah dalam menerapkan hukum, hal terlihat dari pertimbangan hukum pada halaman 69 alinea 8 yang menyatakan: "*Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat / Para Terbanding yang diberi tanda P-VII berupa surat ukur dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kampar Nomor 217/200-14-01/11/2015 tanggal 17 Pebruari 2015 yang diajukan kepada: 1/ Sarnuby 2/ Eliana, perihal permohonan pengukuran ulang dan keterangan Desa Baru dulunya masuk Kampar sekarang telah masuk Kelurahan Simpang Tiga Kota Pekanbaru, ternyata berdasarkan point 3 dari surat tersebut yang menegaskan bahwa berdasarkan point-point di atas kami sarankan agar Saudara/i melakukan koordinasi dan atau pengurusan administrasi pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru dan ternyata pula koordinasi tersebut belum pernah dilakukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding (sesuai dengan jawaban dari Tergugat UI/Pembanding III) sehingga oleh karenanya surat bukti P-VII ini tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dikesampingkan*";

Bahwa dari pertimbangan *Judex Facti* ini jelas sudah sangat keliru, karena Pemohon Kasasi sendiri telah menindak lanjuti atau melakukan koordinasi dengan salah satunya mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk mendapatkan kepastian hukum dan bukti P-VII merupakan salah satu pendukung dalam merealisasi dari bukti P-VII tersebut, karenanya pertimbangan tersebut sangat keliru dalam menilai keberadaan bukti P-VII apalagi pertimbangan *Judex Facti* tersebut hanya berdasar jawabankan jawaban dari Termohon Kasasi tetapi tanpa melihat dan memperhatikan fakta-fakta hukum bahwa perkara ini tengah digelas di pengadilan;

Bahwa demikian juga penerapan hukum yang keliru dari *Judex Facti* Pengadilan Negeri Pekanbaru yang telah membuat pertimbangan sendiri tanpa memperhatikan kaidah hukum yang berlaku, yakni bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara yang diajukan diluar dipersidangan menjadikan alasan dalam membuat pertimbangannya, hal ini terlihat dari pertimbangan hukum pada halaman 70 yang menyatakan: "*Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding*

Halaman 39 dari 48 hal.Put. Nomor 1450 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa bukti-bukti ini telah pula dijadikan bukti surat di Pengadilan sehingga jelas ini merupakan penerapan hukum dari *Judex Facti* Pengadilan Negeri Pekanbaru yang telah dengan seksama mempertimbangkan pertimbangan hukum ini dengan tepat dan adil;

Bahwa bukti surat P-DC,P-X dan P XI sangat didukung dengan bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Kasasi yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 6095, Nomor 6093 dan Nomor 6092 yang dikeluarkan pada saat itu masuk dalam daerah Kampar dan pada saat ini karena adanya perkembangan wilayah menjadi daerah Pekanbaru, dimana dulunya Desa Baru maka sebagian Desa Baru masuk ke wilayah Pekanbaru;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang tidak menempakan aturan hukum yang berlaku terlihat jelas pada pertimbangan pada halaman 71 alinea 1 yang menyatakan: " *Menimbang, bahwa terhadap surat bukti P-IX dan P-X dan P-X1 tersebut Tergugat ! Pemanding I mengajukan surat bukti yang diberi tanda P. 1 berupa surat pernyataan dari ALI AZMJ Ketua RW.05 Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru tanggal 5 Oktober 2015 yang menyatakan bahwa dengan sebenarnya serta menunjuk Surat Keterangan Nomor 27/RW-05/B/2015. dengan ini saya samapaikan hal-hal sebagai berikut:*

1. *Bahwa benar saya Ketua RW 05 Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru sejak tahun 2014;*
2. *Bahwa benar saya pernah membuat Surat Keterangan Nomor 27 RW-05 B 2015 yang diajukan oleh Sdr. Sarnuby untuk permohonan pengurusan*

Halaman 40 dari 48 hal.Put. Nomor 1450 K/Pdt/2017



Pajak Bumi dan Banguna (PBB) untuk Sertifikat Hak Milik Nomor 6095, Nomor 6093 dan Nomor 6092 tanggal 19 September 1988;

3. *Bahwa saya tidak pernah menyatakan Sdr. Sarnuby memiliki sebidang tanah yang dulunya masuk wilayah Desa Baru Kecamatan Siak Hulu setelah terjadi pemekaran masuk wilayah Rt.01 dan Rt.04 Rw. 05 Kelurahan Simpang Tiga, Kota Pekanbaru, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 6095, Nomor 6093 dan Nomor 6092 tanggal 19 September 1988;*
4. *Bahwa saya tidak tahu dan tidak pernah ditunjukkan lokasi tanah yang dimohonkan Sdr. Sarnuby untuk mengurus PBBnya;*
5. *Bahwa keterangan poin 3 adalah Keterangan Sdr. Sarnuby sendiri yang diberikan kepada saya dan saya merasa ditipu oleh Sdr. Sarnuby karena saya benar-benar tidak tahu letak tanah yang diajukan kepada saya oleh Sdr. Sarnuby;*
6. *Bahwa saya tidak tahu dan tidak pernah ditunjukkan lokasi tanah yang dimohonkan Sdr. Sarauby untuk mengurus PBB nya;*
7. *Bahwa keterangan pada poin 3 adalah Keterangan saudara Sarnuby sendiri yang diberikan kepada saya, dan saya merasa ditipu oleh Saudara Samuby karena saya benar-benar tidak tahu letak tanah yang diajukan kepada saya oleh saudara Samuby;*
8. *Bahwa saya menyatakan dengan ini mencabut Surat Keterangan Nomor 27/RW-05/B/2015 (copy terlampir) yang pernah saya berikan atas permintaan Sdr Samuby;*
9. *Bahwa dengan dicabutnya surat tersebut di atas, maka Surat Keterangan tersebut tidak berlaku lagi;*

*Bahwa pertimbangan **Judex Facti** Pengadilan Tinggi Pekanbaru ini yang tidak berdasar hukum sama sekali karena bukti P-2 ini tidak pernah ditunjukkan di persidangan Pengadilan Negeri Pekanbaru namun menjadi aneh kenapa **Judex Facti** Pengadilan Tinggi Riau menjadikan hal ini sebagai bahan pertimbangan hukumnya, seharusnya yang menjadi pertimbangan hukum adalah bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam berperkara di depan hakim untuk dapat diperiksa namun hal ini tidak dilakukan karenanya pertimbangan hukum ini haruslah diabaikan; Bahwa demikian pula pertimbangan **Judex Facti** Pengadilan Tinggi Riau pada halaman 72 alinea 2 yang menyatakan: "Menimbang, bahwa terhadap surat bukti P-IX, P-X dan P-XI tersebut, Tergugat I/Pembanding I juga mengajukan surat bukti dst;*



Bahwa pertimbangan hukum ini jelas tidak memperhatikan aturan hukum yang berlaku karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau hanya memperhatikan bukti T. 1-3 saja tanpa memperhatikan bukti yang telah Pemohon Kasasi ajukan ditandai dengan bukti P- XII yang menunjukkan bahwa sebagaian dari Desa Baru tersebut telah masuk dalam Desa Baru Kecamatan Siak Hulu kabupaten Kampar;

Bahwa hal ini terlihat dari pertimbangan hukum dari *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau pada halaman 73 yang menyatakan:

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

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau ini sangat keliru karena dari Peta Kota Pekanbaru tersebut menunjukkan jika sebagian Desa Baru telah masuk dalam wilayah Pekanbaru dan juga produk P-XII yang diajukan oleh Pemohon Ksasi adalah berupa peraturan daerah yang seharusnya sudah diketahui oleh masyarakat luas, karena hal itu merupakan bukti atau produk dari perundang-undangan sehingga azas hukum yang sudah diketahui oleh umum sudah tidak perlu dibuktikan lagi sehingga tidak perlu lagi produk undang-undang tersebut ditunjukkan aslinya karena hal itu adalah fakta nyata;

Bahwa demikian juga pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau pada halaman 74 yang menyatakan: "*Menimbang, bahwa dari keterangan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding yang bernama 1. Cahyadi Nirwana, 2 Abumin, ternyata kedua orang saksi tersebut, tidak mengetahui batas-batas tanah milik Para Penggugat / Para Terbanding yang menjadi sengketa, sehingga keterangan saksi-saksi tersebut harus dikesampingkan";*

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau ini jelas sangat keliru karena menilai bukti-bukti saksi hanya sepintas saja, karena apa yang disaksikan oleh saksi adalah apa yang saksi lihat, apa yang saksi >ang ketahui sehingga dari keterangan saksi-saksi menunjukkan jika Pemohon kasasi adalah pemilik atas tanah terperkara tersebut;

Bahwa demikian juga pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau

Halaman 42 dari 48 hal.Put. Nomor 1450 K/Pdt/2017



pada halaman 75 menyatakan: "Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan oleh Penggugat I Rekonvensi / Tergugat I Konvensi/Pembanding I yang diberi tanda P-8 dan P-9 berupa Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 41/HGB/KEM.ATR/BPN/2015 tanggal 27 Nopember 2015 tentang Pemberian Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Lembaga Pendidikan Islam Riau, atas tanah di kota Pekanbaru, Provinsi Riau dan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Yayasan Lembaga Pendidikan Islam Riau, atas tanah di Kota Pekanbaru, Propinsi Riau dan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nonwr 137 Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan BukitRaya Kota Pekanbaru Provinsi Riau atas nama pemegang hak Yayasan Lembaga Pendidikan Islam Riau surat ukur tanggal 9 Januari 2013 Nomor 92/Simpang Tiga/ 2013 luas 358.300 m² yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tanggal 25 Januari 2016, dengan berakhirnya hak tanggal 12 Agustus 2032, ternyata bukti kepemilikan tanah atas nama Penggugat I Rekonvensi. Tergugat I Konvensi/Pembanding I berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya, Kota Pekanbaru telah diperpanjang sampai dengan tanggal 12 Agustus 2032 sehingga oleh karena sebagaimana telah dipertimbangkan dalam kompensi, bahwa gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Terbanding ditolak seluruhnya maka tidaklah berlebihan bagi majelis hakim tingkat banding untuk mengabulkan tuntutan subsidair dalam Rekonvensi untuk menyatakan Penggugat I Rekonvensi. Tergugat I Konvensi/Pembanding I adalah sebagai pemilik yang sah dan berhak atas tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 137 Kelurahan Simpang Tiga, Kecamatan Bukit Raya Kota Pekanbaru atas nama pemegang hak Yayasan Lenbaga Pendidikan Islam Riau Surat Ukur tanggal 9 Januari 2013 Nomor 92.Simpang Tiga/2013 luas 3587.300 m² yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru tanggal 25 Januari 2016 (Yurisprudensi MA.RI Nomor 556 K/Sip/1971 tanggal 8 Januari 1972 u Mengabulkan lebih dari pada yang digugat adalah diizinkan selama hal ini masih sesuai dengan kejadian materi.);

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau telah salah menerapkan hukum yang berlaku hal terlihat dari pertimbangan hukumnya, terlihat dari

1. Bahwa selama persidangan di Pengadilan Negeri Pekanbaru bukti dari Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I kompensi/Pembanding I yakni

Halaman 43 dari 48 hal.Put. Nomor 1450 K/Pdt/2017



bukti P.8 dan P.9 tidak pernah diajukan dalam persidangan, karena bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi I dalam persidangan yakni T. 1.8 yakni Foto copy Daftar Pengantar Permohonan Hak Guna Bangunan An. Haji Zaini Kunin bertindak untuk dan atas nama YLPI (UIR) tertanggal 14 Oktober 1991, demikian juga bukti T.I. 9. Dimana bukti ini merupakan Foto copy Pengantar Permohonan Hak Guna Bangunan An. Zaini Kunin bertindak untuk dan atas nama YLPI (UIR) tertanggal 16 Desember 1991 yang diajukan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional;

2. Bahwa dengan demikian menempatkan bukti P.8 dan P. 9 yang *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau lakukan atau buat dalam pertimbangannya adalah telah salah dalam menerapkan aturan hukum yang berlaku, karena bukti P.8 dan P.9 yang menjadi pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau ini tidak pernah diajukan oleh Termohon Kasasi, sehingga menjadi sangat kacau jika pengadilan dapat memeriksa bukti-bukti yang tidak pernah diajukan dipengadilan sebagai bukti surat, karenanya pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi ini telah salah dalam menerapkan hukum yang berlaku
3. Bahwa demikian juga terhadap pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau yang menyatakan Termohon Kasasi sebagai pemilik atas objek perkara berdasarkan permintaan subsidair adalah tidak berdasar hukum sama sekali, karena *Judex Facti* telah melampaui kewenangannya karena telah mengabulkan tuntutan subsidair, karena Termohon Kasasi I dalam mengajukan jawaban-jawaban yang diajukan oleh Kuasa hukum yang telah ahli dalam hukum acara, karenanya menjadi keanehan jika *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau mengabulkan yang tidak dituntut oleh Termohon Kasasi I;
4. Bahwa hakim tidak boleh mengabulkan tuntutan yang tidak dimohonkan oleh para pihak berperkara;
5. Bahwa yudex *Facti* Pengadilan Tinggi Riau terlalu berlebihan jika mengacu kepada Yurisprudensi MA.RI Nomor 556K/Sip/1971 tanggal 8 Januari 1972 yang berbunyi : "*Mengabulkan lebih daripada yang digugat adalah diizinkan, selama hal ini masih sesuai dengan kejadian materil*", karena Pemohon Kasasi I sebagai pemilik atas Sertifikat Hak Milik Nomor 6092, Nomor 6093, Nomor 6095 sedangkan Termohon Kasasi I hanya memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah berakhir tahunnya pada tahun 2012, sehingga



mengabulkan lebih dari pada dalam gugatan oleh *Judex Facti*

Pengadilan Tinggi Riau ini adalah tidak berdasar hukum sama sekali;

Bahwa demikian juga pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau pada halaman 76 alinea II yang menyerbutkan: *Menimbang, bahwa petitum nomor 2 untuk menyatakan Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi /Para terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) sebagaimana diatur di dalam pasal 1365 B W karena telah melakukan perbuatan sebagai berikut:*

- a. *Telah meminta Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru untuk tidak memperpanjang Sertifikat Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Penggugat I dalam Rekonvensi / Tergugat I Dalam Konvensi / Pemanding I yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat I Dalam Rekonvensi / Tergugat I Dalam Konvensi / Pemanding I;*
- b. *Secara melawan hukum telah mengaku-ngaku memiliki tanah yang bukan haknya, yakni tanah status haknya tercatat atas nama Penggugat I Dalam Rekonvensi / Tergugat I Dalam Konvensi/ Pemanding I, padahal tanah Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi / Penggugat I dan II Dalam Konvensi / Terbanding I dan II berada di Desa Baru, Kecamatan Siak Hulu, Kabupaten Kampar yang belasan kilometer letaknya dari tanah areal kampus Universitas Islam Riau. Dimana untuk perbuatan Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan Dalam Konpeitsi/ Terbanding I dan II tersebut dalam huruf a telah diakui oleh Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi / Penggugat I dan II Dalam Konvensi/ Terbanding I dan II dalam jawaban/repliknya, sehingga menurut hemat majelis hakim tingkat banding perbuatan Tergugat I dan II Dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi /Terbanding I dan H tersebut telah memenuhi kriteria perbuatan melawan hukum yakni perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain dan perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain dan perbutan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat y ok baik, dan karenanya petitum nonmor 2 tersebut beralasan menurut hukum untuk dikabulkan*

Bahwa pertimbangan hukum ini jelas menyalahi aturan hukum yang berlaku, karena Pemohon Kasasi I dan II adalah pemilik atas objek tanah terperkara dibuktikan dengan bukti surat hak yakni Sertifikat hak Milik sementara Termohon Kasasi I hanya mendasarkan atas Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah berakhir haknya, karenanya

Halaman 45 dari 48 hal.Put. Nomor 1450 K/Pdt/2017



tidak ada alasan menyatakan jika Termohon Kasasi I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa demikian juga pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Riau pada halaman 78, 79 sepanjang tentang Termohon Kasasi II sangat tidak beralasan hukum, hal ini terlihat dari pertimbangan hukumnya yang diantaranya menyatakan: "*Menimbang, bahwa petitum nomor 3 untuk menyatakan Tergugat I dan II dalam Rekonvensi/Penggugat I dan II Dalam Konvensi dst*" adalah tidak berdasar hukum sama sekali karena Termohon Kasasi II telah menguasai hak atas tanah Pemohon I dan II dan memohon kepada Termohon Kasasi III untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik di atas tanah milik Pemohon Kasasi I dan II, karenanya adalah hak dari Pemohon Kasasi I dan II untuk mengajukan gugatannya dalam mempertahankan haknya;

Bahwa terlihat dari Sertifikat Hak Milik dari Termohon Kasasi II telah memperbaharui sertifikat hak miliknya untuk mengaburkan sertifikat hak milik Pemohon I dan II;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang membatalkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan menolak gugatan Para Penggugat dalam Konvensi dan mengabulkan khususnya gugatan Penggugat II dalam Rekonvensi dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup dan tidak bertentangan dengan hukum, dimana walaupun para Penggugat telah sama-sama membuktikan alas hak atas objek sengketa yakni Para Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6092/Desa Baru atas nama Penggugat II yang terbit tahun 1988 seluas 19.800 m² (bukti P-I), Sertifikat Hak Milik Nomor 6093/Desa Baru atas nama Penggugat I yang terbit tahun 1998 seluas 19.800 m² (bukti P-II) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 6095/Desa Baru atas nama Penggugat II yang terbit tahun 1988 seluas 9.700 m² (bukti P.III) sebaliknya para Tergugat berdasarkan SHGB Nomor 137 kelurahan Simpang tiga atas nama Tergugat I terbit (sebelum diperpanjang) pada tanggal 14 Agustus 1992 seluas 403.000 m²;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari fakta di atas ternyata objek sengketa milik Para Penggugat berada di Desa Baru dan tercatat dalam wilayah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kampar sedangkan objek sengketa berada di Kelurahan Simpang Tiga dan tercatat dalam wilayah Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru dan berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19/1987 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru dan Kabupaten Daerah Tingkat II Kampar ternyata Desa Baru yang tadinya masuk wilayah Kabupaten Kampar tidak termasuk didalam daftar Desa yang masuk atau pindah ke dalam wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pekanbaru dan fakta tersebut lebih diperkuat lagi dengan penjelasan Tergugat III dalam jawabannya yang menyatakan bahwa Tergugat III tidak pernah menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Para Penggugat;

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

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SARNUBY** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat I/Terbanding I untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 19 September 2017 oleh H. Hamdi,SH.,M.Hum. , Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati,S.H.,M.H., dan H. Panji Widagdo,S.H.,MH., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut

Halaman 47 dari 48 hal.Put. Nomor 1450 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Ayumi Susriani, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd /

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

ttd /

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd /

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

ttd /

Ayumi Susriani, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp 489.000,00
Jumlah	Rp 500.000,00

Untuk Salinan :

Mahkamah Agung RI.

Atas nama Panitera,

Panitera Muda Perdata,

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.

196303251988031001