



P U T U S A N
Nomor 101/PDT/2024/PT PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

1. Pengadilan Tinggi Riau yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara:

RAMADANI, NIK 1403032603904497, Tempat Tanggal Lahir di Sungai Pakning, 26 Maret 1990, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Alamat Jl. Tengku Bey, Perum Korem, RT/RW : 013/004, Kel. Simpang Tiga, Kec. Bukit Raya, Kota Pekanbaru:

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada: Nico Pakpahan, S.H., Muhammad Iqbal, S.H. dan Edward Pakpahan, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada LAW OFFICE NICBAL & ASSOCIATES, beralamat: Jln. Ababil No. 23, Kota Pekanbaru, Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKK.422/NB/PDT/V/2024, tanggal 1 Mei 2024, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru, tanggal 13 Mei 2024, Register Nomor: 388/SK/Pdt/20243/PN Pbr, tanggal 13 Mei 2024, selanjutnya disebut **sebagai Pembanding semula Penggugat**;

Lawan:

ASMAWATI, NIK 1471076008540081, Tempat Tanggal Lahir di Teluk Kuantan, 20 Agustus 1954, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jl. Al Ikhlas No. 26, RT/RW : 003/001, Simpang Tiga, Bukit Raya, Kota Pekanbaru, selanjutnya disebut **sebagai Terbanding semula Tergugat**;



BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) Kota Pekanbaru,
beralamat di Jl. Naga Sakti, Simpang Baru, Bina Widya, Kota
Pekanbaru Provinsi Riau;

Dalam hal ini diwakili oleh Satria Maranatha Limbong, SH.,
Dkk, NIP. 199600302 201903 1 002, Penata Muda – III/a,
Jabatan Penata Pertanahan Pertama Penugasan serta
Koordinator Kelompok Substansi Pengendalian Pertanahan,
Catharina Triskarini Gale Dale, SH., NIP. 19970204202204 2
001, Pangkat / Golongan Penata – II/a, Jabatan Analisis
Hukum Pertanahan, Nilam Hanati, SH. MH., Jabatan
Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri di Seksi
Pengendalian dan Penanganan Sengketa, tanggal 24
Nopember 2023, didaftarkan di Kepaniteraan no.
1099/SK/PDT/2023/Pn.Pbr., tanggal 27 Nopember 2023,
selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding semula**
Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA:

2. Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Pbr, tanggal 29 April 2024, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:
 1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.420.000,- (satu juta empat ratus dua puluh ribu rupiah);
3. Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru diucapkan pada tanggal 29 April 2024 dihadiri oleh Kuasa Penggugat,

Halaman 2 dari 8 halaman, Putusan Nomor 101/PDT/2024/PT PBR



dihadiri juga oleh Kuasa Turut Tergugat secara E-litigasi dengan tanpa dihadiri Tergugat dan Putusan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari Senin, tanggal 29 April 2024. Pembanding/Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. SKK. 422/NB/PDT/V/2024, tanggal 1 Mei 2024, mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Secara Elektronik (E-Court) Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Pbr tanggal 13 Mei 2024, yang dibuat dan ditandatangani oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan tersebut disertai dengan memori banding tertanggal 13 Mei 2024, ditandatangani oleh Muhammad Iqbal, S.H., Nico Pakpahan, S.H. dan Eduard Pakpahan, S.H., Para Kuasa dari Pembanding semula Penggugat;

4. Bahwa memori banding Pembanding/Kuasanya tersebut telah disampaikan secara E-litigasi kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat/ Kuasanya dan kepada Terbanding semula Tergugat. Turut Terbanding semula Turut Tergugat/Kuasanya tidak mengajukan kontra memori banding;
5. Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

6. Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat/Kuasanya telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;
7. Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat/Kuasanya, sebagaimana dikemukakan dalam memori bandingnya, pada pokoknya memohon sebagai berikut:
 - Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 3 dari 8 halaman, Putusan Nomor 101/PDT/2024/PT PBR



- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor:274/Pdt.G/2023/PN Pbr, tanggal 22 April 2024;
 - Menerima dan mengabulkan gugatan Pengugat/Pembanding seluruhnya;
 - Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
8. Menimbang bahwa sampai dengan perkara ini diputus Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, Terbanding semula Tergugat maupun Turut Terbanding semula Turut Tergugat/Kuasanya tidak mengajukan kontra memori banding:
9. Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Pbr, tanggal 29 April 2024, memori banding dari Pembanding semula Penggugat/Kuasanya, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:
10. Menimbang bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) karena adanya petitum yang memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pekanbaru dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya, sehingga terjadi kekaburan tentang kewenangan mengadili dan menyebabkan kesalahan formalitas gugatan Penggugat;
11. Menimbang bahwa Pembanding semula Penggugat/Kuasanya dalam memori bandingnya menyatakan menggugat Badan Pertanahan Nasional (BPN) Pekanbaru sebagai pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat adalah agar Pembanding jika ingin melakukan pengurusun dapat dibantu oleh Turut Terbanding semula Turut Tergugat



dan mengakui tidak ada keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang salah atau keliru yang merugikan Pembanding semula Penggugat;

12. Menimbang bahwa memperhatikan petitum-petitum gugatan, memang benar ada permintaan untuk memerintahkan Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk mencatat peralihan hak (balik nama) sertifikat hak milik No. 11036 Tahun 2015 yang semula atas nama ASMAWATI menjadi RAMADANI. Berdasarkan petitum tersebut Majelis Hakim Hakim Pengadilan Tingkat Pertama berpendapat terjadi kesalahan formalitas dalam gugatan sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (niet Onvankelijke Verklard). Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat adanya petitum dimaksud tidaklah serta merta terjadi kekaburan tentang kewenangan mengadili yang menyebabkan kesalahan formalitas gugatan. Berpegang pada prinsip peradilan yang sederhana, cepat dan biaya murah, maka seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama cukup menyatakan menolak petitum dimaksud dan selanjutnya lebih mempertimbangkan apakah pokok permasalahan yang terjadi antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat terbukti atau tidak;
13. Menimbang bahwa setelah memperhatikan pokok permasalahan antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat, yaitu adanya jual beli tanah sengketa sebagaimana tersebut dalam gugatan, berdasarkan bukti surat, yaitu P-2 dan P-3 serta keterangan saksi-saksi Ratna Nurtina dan Fahrizal Khan, Pembanding semula Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya. Terlepas dari adanya bukti P-2, yaitu Kwitansi Jual Beli tertanggal 18 Agustus 2020 yang merupakan bukti adanya jual beli sebidang tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 11036 Tahun 2015 atas nama Asmawati (P-3) dengan Ramadani, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat jual beli dimaksud adalah secara terang dan tunai yang dilakukan antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat, oleh karena itu jual beli tersebut adalah sah dengan



ketidak-hadiran Terbanding semula Tergugat dalam persidangan-persidangan di Pengadilan Tingkat Pertama dapat disimpulkan yang bersangkutan tidak menggunakan haknya untuk membela diri atau untuk menyatakan bahwa tidak pernah ada jual beli tanah sengketa antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding semula Tergugat;

14. Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, setelah memperhatikan petitum-petitum gugatan, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dapat mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian dan menolak selain dan selebihnya dengan perbaikan redaksional sebagaimana disebutkan dalam amar putusan;
15. Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Pbr, tanggal 29 Mei 2024 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;
16. Menimbang bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan dan Terbanding semula Tergugat di pihak yang kalah, maka Terbanding semula Tergugat harus dihukum membayar biaya perkara;
17. Memperhatikan R.Bg/Stb Nomor 1927/227 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

18. M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;

Halaman 6 dari 8 halaman, Putusan Nomor 101/PDT/2024/PT PBR



- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 274/Pdt.G/2023/PN Pbr, tanggal 22 April 2024, yang dimohonkan banding;

19. MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan jual beli sebidang tanah, berdasarkan Kwitansi tertanggal 18 Agustus 2020 atas Sertipikat Hak Milik No. 11036 Tahun 2015 atas nama ASMAWATI, seluas 90 M2, yang terletak di Jl. Tengku Bay, Simpang Tiga, Bukit Raya, Kota Pekanbaru, dengan batas – batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Gang;
Sebelah selatan: Jalan;
Sebelah Timur : No. SHM 3332;
Sebelah Barat : No. SHM 3330;
Adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat sehingga sah milik Ramadani selaku Penggugat;
 3. Menyatakan Penggugat berhak melakukan peralihan/perubahan nama pemegang hak (balik nama) Sertifikat Hak Milik No. 11036 Tahun 2015 yang semula atas nama Asmawati menjadi atas nama Ramadani;
 4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
 5. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluhribu rupiah);
20. Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Riau, pada hari RABU, tanggal 17 Juli 2024 oleh DIDIEK RIYONO PUTRO, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, PETRIYANTI, S.H., M.H. dan Hj. DAHMIWIRDA. S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk

Halaman 7 dari 8 halaman, Putusan Nomor 101/PDT/2024/PT PBR



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

umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh DENNI SEMBIRING, S.H., M.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Pekanbaru pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

PETRIYANTI, S.H., M.H.

DIDIEK RIYONO PUTRO, S.H., M.Hum.

Hj. DAHMIWIRDA, S.H., M.H.

PaniteraPengganti,

DENNI SEMBIRING, S.H., M.H.

Perincianbiaya:

- | | |
|------------------------------|-----------------------|
| 1. Meterai | Rp. 10.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp. 10.000,00 |
| 3. <u>Biaya Proses</u> | <u>Rp. 130.000,00</u> |
| 4. Jumlah | Rp. 150.000,00 |

Halaman 8 dari 8 halaman, Putusan Nomor 101/PDT/2024/PT PBR