



PUTUSAN

NOMOR 270/PDT/2019/PT PBR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara – perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Fredy Paino, berkedudukan di Jalan D.I. Panjaitan Perumahan Bintang Centre Blok J No. 24 RT.003 RW.003 Kelurahan Air Raja , Kecamatan Tanjungpinang Timur , Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau,
dalam hal ini memberikan kuasa kepada LUKMAN NAWIR, S.H., dan Arrahman, S.H, Advokat/ Pengacara pada kantor “LUKMAN NAWIR & PARTNERS” beralamat di Jalan Ir. Juanda No. 4 lantai 2 Kota Tanjungpinang Provinsi Kepulauan Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Oktober 2019 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpinang di bawah register Nomor 425/SK/X/2019, tanggal 7 Oktober 2019,
selanjutnya disebut sebagai **Pembanding /** semula sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. Yanti, bertempat tinggal di Jalan Nusantara KM. 17 Perumahan Puri Kencana Wungu RT.003 RW.006 Kelurahan Sungai Lekop Kecamatan Bintang

Halaman 1 Putusan Nomor 270/PDT/2019/PT PBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur Kabupaten Bintang Provinsi Kepulauan Riau,
selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula
sebagai **Tergugat I**;

2. **Marsito**, bertempat tinggal di Jalan Nusantara KM. 17 Perumahan Puri Kencana Wungu RT.003 RW.006 Kelurahan Sungai Lekop Kecamatan Bintang Timur Kabupaten Bintang, Provinsi Kepulauan Riau,

selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Tergugat I dan Tergugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada Edi Sujadi, S.H., Advokat/Pengacara pada kantor "EDI SUJADI, S.H. & CO LAWYERS" beralamat di Jalan Sulaiman Abdullah No. 8 Kota Tanjungpinang Kepulauan Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Oktober 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpinang di bawah register Nomor: 510 / SK/X/2019 tanggal 16 Oktober 2019;

selanjutnya disebut sebagai Para Terbanding semula **Para Tergugat**;

3. **Arisandy**, bertempat tinggal di Jalan Prof. Muhammad Yamin RT.001 RW.– Kelurahan Laksamana Kecamatan Dumai Barat Kota Dumai Provinsi Riau,

selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula sebagai **Turut Tergugat I**;

4. **Sutikno, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Sei Datuk Kelurahan Kijang Kota Kecamatan Bintang Timur Kabupaten Bintang Provinsi Kepulauan Riau,

Halaman 2 Putusan Nomor 270/PDT/2019/PTPBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II
semula **Turut Tergugat II**;

**5. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEMENTERIAN
AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN
PERTANAHAN NASIONAL DI JAKARTA
SELATAN Cq. KANTOR WILAYAH BADAN
PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI
KEPULAUAN RIAU DI TANJUNGPINANG Cq.
KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KABUPATEN BINTAN**, beralamat di Jalan
Tata Bumi No. 23 Ceruk Ijuk Kelurahan
Toapaya Kecamatan Toapaya Asri Kabupaten
Bintan Provinsi Kepulauan Riau,
dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1.
Husni Thamrin, S.ST., M.H., 2. Reza
Wirawardhana, S.T., 3. Amdani, S.H., M.Kn., 4.
Sri Wahyuni, S.Kom., 5. Aminullah Alhakim,
S.H., 6. Akbar Dinata, keenamnya memilih
alamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten
Bintan Jalan Tata Bumi No. 23 Ceruk Ijuk
Kecamatan Kelurahan Toapaya Kecamatan
Toapaya Asri Kabupaten Bintan, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus Nomor: 108/600-
13.21/IV/2019 tanggal 30 April 2019 yang
terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Tanjungpinang di bawah register Nomor:
324/SK/VI/ 2018 tanggal 25 Juni 2018 dan
Surat Tugas Nomor: 152/ST-21.01/VII/2018
tanggal 24 Juli 2018,
selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding
III semula sebagai **Turut Tergugat III**;

Halaman 3 Putusan Nomor 270/PDT/2019/PTPBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca ;

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 270 / PDT / 2019/PT.PBR tanggal 26 Desember 2019, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.
2. Berkas perkara Nomor 6/Pdt.G/2019/PN.Tpg.23 September 2019 dan surat - surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam Salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang Nomor : 6/Pdt.G/2019/PN.Tpg tanggal 23 September 2019 yang Amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.467.000,00 (tiga juta empat ratus enam puluh tujuh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang Nomor : 6/Pdt.G/2019/PN.Tpg tanggal 23 September 2019 tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat , Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat III, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, selanjutnya isi putusan tersebut telah diberitahukan kepada :

1. Turut Tergugat I berdasarkan relaas pemberitahuan putusan pada tanggal 14 Oktober 2019 ;

Halaman 4 Putusan Nomor 270/PDT/2019/PTPBR

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

2. Turut Tergugat II berdasarkan relaas pemberitahuan putusan pada tanggal 8 Oktober 2019 ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Penggugat sekarang Pemanding melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor : 15 /Pdt.G/2019/PN.Tpg Banding jo.Nomor 6 /Pdt.G/2019 /PN.Tpg. tanggal 7 Oktober 2019 , yang dibuat oleh : Plh.Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Pinang ;

Menimbang, bahwa terhadap permintaan banding telah diberitahukan secara sah dan patut kepada :

1. Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 8 Oktober 2019 ;
2. Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 8 Oktober 2019 ;
3. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 17 Oktober 2019 ;
4. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 8 Oktober 2019 ;
5. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 8 Oktober 2019 ;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Memori Banding tertanggal 17 Oktober 2019 , yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpinang pada tanggal 18 Oktober 2019 , selanjutnya Memori Banding tersebut telah diserahkan secara sah dan patut kepada :

1. Teranding I semula Tergugat I pada tanggal 22 Oktober 2019
2. Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 22 Oktober 2019 ;
3. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 30 Oktober 2019 ;
4. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 22 Oktober 2019 ;
5. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 22 Oktober 2019 ;

Halaman 5 Putusan Nomor 270/PDT/2019/PTPBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat, Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 5 November 2019, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjungpinang pada tanggal 5 November 2019 selanjutnya Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan secara sah dan patut kepada : Pemanding semula Penggugat pada tanggal 6 November 2019 ;

Menimbang, bahwa kepada Para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) berdasarkan Relas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor : 6 /Pdt.G/2019 /PN.Tpg kepada :

1. Pemanding semula Penggugat, pada tanggal 3 Desember 2019 ;
2. Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II, Pada tanggal 3 Desember 2019 ;
3. Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 10 Desember 2019 ;
4. Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 3 Desember 2019 ;
5. Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 3 Desember 2019 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tatacara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pemanding semula Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Pemanding / Penggugat ;

Halaman 6 Putusan Nomor 270/PDT/2019/PTPBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang dalam perkara Nomor : 6 /Pdt.G/2019/PN.Tpg tanggal 23 September 2019 , dan mengadili sendiri :
 - Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat /Pembanding untuk seluruhnya ;
 - Menghukum para Tergugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara .
3. Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas permohonan Pembanding semula Penggugat, Para Terbanding semula Para Tergugat memohon sebagai berikut :

- Menolak permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang tanggal 23 September 2019 dalam perkara Nomor : 6 /Pdt.G/2019/PN.Tpg. atau mengadili sendiri ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini dan biaya perkara banding .

Subsidair :

Apabila Bapak Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru berpendapat lain , mohon putusan seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku (exaequo et bono) ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama Berita Acara Sidang, beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor. Nomor : 6 /Pdt.G/2019/PN.Tpg. turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang Nomor : 6 /Pdt.G/2019/PN.Tpg tanggal tanggal 23 September 2019 dan telah membaca dan memperhatikan Memori Banding serta Kontra Memori Banding tersebut diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan Pertimbangan Hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang mengabulkan Eksepsi Para Tergugat dengan menyatakan Dalam Pokok Perkara bahwa

Halaman 7 Putusan Nomor 270/PDT/2019/PTPBR

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

gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard) dengan alasan-alasan sebagaimana terurai dibawah ini ;

Dalam Provisi ;

Menimbang, bahwa tentang Tuntutan Provisi dari Penggugat , Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan bahwa Menolak gugatan Provisi Penggugat, sudah tepat dan benar, sehingga Majelis Hakim Tingkat banding mengambil alih pertimbangan hukumnya sebagai pertimbangan hukum dalam mengadili perkara ini di Tingkat Banding;

Dalam Eksepsi ;

Menimbang, bahwa alasan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengabulkan Eksepsi Para Tergugat adalah : oleh karena Para Tergugat mendalilkan bahwa tanah tersebut Para Tergugat membelinya dari sdr.Budianto, secara kredit dengan pembayaran secara bertahap, sehingga dianggap Sdr.Budianto adalah orang yang paling mengetahui apa dan bagaimana peristiwa hukum yang terjadi ketika tanah dijual kepada Para Tergugat , sedangkan sdr.Budianto tidak ikut dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo, maka Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, oleh karenanya layak dan berdasar hukum bahwa menyatakan eksepsi Para Tergugat mengenai gugatan Penggugat error in persona dikabulkan , maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard) ;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru, bahwa gugatan Penggugat diajukannya terhadap orang yang benar-benar mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat yang menurut Penggugat akibat adanya hubungan hukum tersebut menimbulkan kerugian kepada Penggugat dalam hal ini adalah Para Tergugat, sehingga dengan tidak diikuti sertakannya sdr.Budianto sebagai pihak dalam perkara ini bukan berarti telah terjadi kurang pihak karena menurut Penggugat yang mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat adalah Para Tergugat saja bukan sdr.Budianto ;

Menimbang, bahwa tentang pertimbangan Eksepsi lainnya, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis

Halaman 8 Putusan Nomor 270/PDT/2019/PTPBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya diambil alih sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili perkara ini ;

Menimbang, bahwa dari uraian serta pertimbangan hukum terurai diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat serta berkesimpulan bahwa Eksepsi dari Para Tergugat tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara ;

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat memiliki tanah seluas 19.861 m² sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1151/Kampung Kijang, terletak dahulu di Kelurahan Kampung Kijang, Kecamatan Bintan Timur, Kabupaten Kepulauan Riau , Provinsi Riau, yang yang dibelinya dari Turut Tergugat I Arisandy sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 73/2013 tanggal 22 Januari 2013 dibuat dihadapan Turut Tergugat II Sutikno,SH. Selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bintan Provinsi Kepulauan Riau, oleh karena terjadi pemekaran Desa/Kelurahan, maka lokasi tanah tersebut sekarang termasuk Kelurahan Sei Lekop (dahulu Kelurahan Kampung Kijang), Kecamatan Bintan Timur,Kabupaten Bintan (dahulu Kabupaten Kepulauan Riau) Provinsi Kepulauan Riau (dahulu Provinsi Riau) sehingga Sertifikat Hak Milik No.1151 tersebut berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 01468/Sei Lekop tertanggal 23 Desember 2013 .Selanjutnya Penggugat mengajukan permohonan pemecahan sertifikat Nomor : 01468/Sei Lekop tertanggal 23 Desember 2013 menjadi beberapa sertifikat diantaranya Sertifikat Nomor : 02096/Sei Lekop tanggal 7 Oktober 2016 seluas 3.313 m² atas nama Fredy Paino (Penggugat). Kemudian sekira pada pertengahan tahun 2013 tanpa seizin Penggugat , Tergugat I telah menguasai/mencaplok tanah milik Penggugat tersebut seluas 18m X 10 m = 180 m² dengan mendirikan bangunan secara permanen berupa rumah/kios atau kedai. Kemudian pada tahun 2016 Tergugat I YANTI menikah dengan Tergugat II Marsito, sehingga Para Tergugat tersebut sama-sama menguasai tanah terperkara ;

Halaman 9 Putusan Nomor 270/PDT/2019/PTPBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam halaman 30 Putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang dalam perkara No.06/Pdt.G/2019/PN.Tpg. tanggal 23 September 2019 disebutkan bahwa Para Tergugat membeli tanah tersebut dari Sdr.Budianto secara kreditan pembayaran dilakukan secara bertahap yaitu tanggal 13 Desember 2010,20 Desember 2010 , dan 5 Januari 2011 (bukti T-6) dan Para Tergugat menyatakan telah membayar lunas, namun kwitansi pembayaran terakhir belum diberi oleh Budianto (bukti T-7) ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya Para Tergugat juga telah mengajukan bukti TP-4 berupa Foto Copy dari foto copy yang tidak ditunjukkan aslinya berupa 1 (satu) lembar Sket/gambar kaplingan tanah di Jalan Saharjo Simpang Tirta Madu KM 18,RT003,RW006, Kelurahan Sungai Lekop , Kecamatan Bintan Timur , Kabupaten Bintan,Provinsi Kepulauan Riau, yang menurut Para Tergugat bukti ini membuktikan bahwa telah terjadi pengkaplingan tanah oleh Sdr. Budianto dan Para Tergugat/Terbanding membeli tanah sengketa dari tanah kaplingan tersebut ;

Menimbang, bahwa apabila kita cermati tanah yang dipersoalkan Penggugat dalam gugatannya adalah tanah yang dikuasai oleh Tergugat I kira-kira pada pertengahan tahun 2013 seluas 18 m x10 m = 180 m² yang merupakan sebahagian tanah seluas 19.861 m² sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.1151/Kampung Kijang, kemudian karena pemekaran Kelurahan berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 01468 selanjutnya oleh Penggugat/Pembanding terjadi pemecahan beberapa sertifikat diantaranya sertifikat hak milik nomor : 02096/Sei Lekop tanggal 7 Oktober 2016 atas nama Fredy Paino (Penggugat) seluas 3.313 M², dengan demikian tanah sebagaimana yang dikapling-kapling yang diklaim Tergugat I yang dibeli dari Budianto vide Surat Bukti TP-4 tersebut setelah diteliti oleh Majelis Hakim tingkat banding ternyata termasuk dalam Sertifikat Hak Milik No. 01157, sedangkan yang dikuasai oleh Para Tergugat/Terbanding seluas 18m X 10 m = 180 m² sebahagian tanah milik Penggugat/Pembanding sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak milik no.1151/Kampung Kijang yang telah beberapa kali terjadi perubahan atau pemecahan sertifikat terakhir

Halaman 10 Putusan Nomor 270/PDT/2019/PTPBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diantaranya : Sertifikat Hak Milik Nomor : 02096/sei Lekop tanggal 7 Oktober 2016 atas nama Fredy Paino seluas 3.313 M2 ;

Menimbang, bahwa dengan tidak samanya objek perkara yaitu tanah seluas 18m X 10 m = 180 m² dengan tanah kaplingan yang dibeli Tergugat dari Budiarto sebagaimana tercantum dalam Surat Bukti TP-4, yaitu bukti tanah kaplingan milik Sdr. Budiarto, Sertifikat Hak Milik Nomor 1157 maka sangkalan Tergugat I dan Tergugat II atas dalil-dalil gugatan Penggugat tidak terbukti, sebaliknya Penggugat berhasil membuktikan bahwa tanah perkara yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II adalah milik Penggugat yang merupakan sebahagian dari tanah Penggugat seluas 19.861 m² sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1151/Kampung Kijang, terletak dahulu di Kelurahan Kampung Kijang ,Kecamatan Bintan Timur,Kabupaten Kepulauan Riau , Provinsi Riau, yang yang dibelinya dari Turut Tergugat I Arisandy sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 73/2013 tanggal 22 Januari 2013 dibuat dihadapan Turut Tergugat II Sutikno,SH. Selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bintan Provinsi Kepulauan Riau , yang telah berubah menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 01468 selanjutnya terjadi pemecahan beberapa sertifikat diantaranya sertifikat hak milik nomor : 02096/Sei Lekop tanggal 7 Oktober 2016 atas nama Fredy Paino seluas 3.313 m² (vide Bukti P-2,P-3,P-4) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan hukum terurai diatas, jelaslah bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sebaliknya Para Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat yaitu sebagai berikut :

Menimbang, bahwa tentang petitum pertama yaitu : “ Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya “, bahwa tentang petitum pertama ini akan ditentukan dalam bahagian akhir pertimbangan petitum gugatan Penggugat “ ;

Halaman 11 Putusan Nomor 270/PDT/2019/PTPBR

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

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-2 (dua) yaitu : “Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan dalam perkara a quo terhadap objek sengketa lebih kurang seluas 180 M² (seratus delapan puluh meter persegi) berikut bangunan permanen yang berdiri di atasnya”, bahwa oleh karena selama dalam persidangan perkara ini pada Peradilan Tingkat Pertama tentang sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) *tidak pernah dilaksanakan, maka tentang petitum ke-dua ini beralasan hukum untuk ditolak* ;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-3 (tiga) yaitu : “ Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 73/2013 tanggal 22 Januari 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1151/Kampung Kijang, Surat Ukur Nomor 0041/99/R tertanggal 07 Mei 1999 dengan luas 19.861 M² (sembilan belas ribu delapan ratus enam puluh satu meter persegi) adalah sah dan mengikat secara hukum “, bahwa tentang petitum ke-tiga ini oleh karena Akta Jual Beli Nomor 73/2013 tanggal 22 Januari 2013, merupakan dasar hukum kepemilikan Penggugat atas tanah terperkara, maka petitum ke-3 (tiga) ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-4 (empat) yaitu : “ Menyatakan sebidang tanah seluas 19.861 M² (sembilan belas ribu delapan ratus enam puluh satu meter persegi), sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1151/Kampung Kijang, Surat Ukur Nomor 0041/99/R tertanggal 07 Mei 1999, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 00595, berikut perubahannya menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 01468, dengan Surat Ukur 00893/Sei Lekop/2013 tertanggal 23 Desember 2013, yang terletak dahulunya di Kelurahan Kampung Kijang (sekarang Kelurahan Sei Lekop), Kecamatan Bintan Timur, Kabupaten Kepulauan Riau (sekarang Kabupaten Bintan), Propinsi Riau (sekarang Provinsi Kepulauan Riau), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Kebun Mustafa;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Kim Mong (Suradi);
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Tirta Madu ;

Halaman 12 Putusan Nomor 270/PDT/2019/PTPBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur berbatasan dengan : Kebun Karet Embong;
adalah sah dan mengikat secara hukum “, bahwa sebagaimana yang
dipertimbangkan diatas bahwa Penggugat telah berhasil
membuktikan bahwa tanah seluas 19.861 M2 Sertifikat Hak
Milik No. 1151 / Kampung Kijang yang dibeli Penggugat sekarang
Pembanding dari Turut Tergugat I sekarang Turut Terbanding
bernama Ari Sandy sebagaimana Akta Jual Beli No.73/2013 tanggal
22 Januari 2013 dihadapan Turut Tergugat II sekarang Turut
Terbanding II bernama Sutikno,(vide bukti P-2 dan P-3), dengan
demikian petitum ke-4 (empat) inipun beralasan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-5 (lima) yaitu : “ Menyatakan
Penggugat adalah pemilik hak yang sah atas sebidang tanah seluas 3.313
M² (tiga ribu tiga ratus tiga belas meter persegi), berdasarkan Sertipikat Hak
Milik Nomor 02096/Kel.Sei Lekop, tanggal 07 Oktober 2016, dengan Surat
Ukur Nomor 01488/Sei Lekop/2016, tertanggal 08 September 2016 atas
nama FREDY PAINO (Penggugat), dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan : Jalan Tanah;

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Penggugat (SHM No.
01545);

Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Tirta Madu KM. 17;

Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Tanah/Perumahan Puri
Kencana Wungu “,

bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas bahwa Pembanding
semula Penggugat mendalihkan bahwa Sertifikat Hak Milik No.1151 telah
berubah menjadi Sertifikat Nomor : 01468 karena adanya pemekaran
desa/kelurahan, selanjutnya terjadi pemecahan beberapa sertifikat
diantaranya sertifikat hak milik nomor : 02096/sei Lekop tanggal 7 Oktober
2016 atas nama Fredy Paino seluas 3.313 m², maka telah terbukti bahwa
tanah seluas 3.313 m² adalah milik FREDY PAINO (Penggugat), sehingga
petitum ke-5 (lima) ini juga beralasan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-6 (enam) yaitu : “
Menyatakan Para Tergugat yang menguasai dan menempati objek sengketa

Halaman 13 Putusan Nomor 270/PDT/2019/PTPBR

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

lebih kurang seluas 180 M² (seratus delapan puluh meter persegi) sekaligus perbuatan Tergugat I yang sebelumnya telah mendirikan bangunan permanen berupa rumah kios/kedai di atas tanah Penggugat dengan SHM No. 02096 adalah Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, bahwa telah dinyatakan bahwa tanah seluas 180 m² yang dikuasai oleh Para Tergugat adalah tanah milik Penggugat, sehingga merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka petitum ke-6 (enam) inipun beralasan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-7 (tujuh) yaitu : “ Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materil dan immateril secara tanggung renteng serta sekaligus dan tunai kepada Penggugat yang keseluruhannya berjumlah Rp. 1.040.000.000,- (satu milyar empat puluh juta rupiah), sebagaimana yang terperinci dalam posita angka 12 (dua belas) tersebut di atas “ , bahwa oleh karena Penggugat tidak membuktikan jumlah kerugian yang dideritanya baik kerugian materil maupun immaterial akibat adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka petitum ke-7 (tujuh) ini harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-8 (delapan) yaitu : “ Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk segera mengosongkan/membongkar bangunan objek sengketa secara sukarela di atas tanah milik Penggugat sekaligus menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat secara utuh (keadaan semula) tanpa beban dan syarat apapun, bilamana perlu pengosongan/pembongkaran bangunan permanen tersebut dengan bantuan alat kekuasaan negara”, bahwa oleh karena tanah terperkara seluas 180 m² yang saat ini dikuasai oleh Para Tergugat, maka Para Tergugat berkewajiban untuk menyerahkan tanah terperkara kepada Pemanding semula Penggugat secara utuh tanpa beban dan syarat apapun bila perlu dengan pengosongan /pembongkaran bangunan permanen tersebut dengan bantuan alat kekuasaan negara , maka tentang petitum ke-8 (delapan ini beralasan untuk dikabulkan ;

Halaman 14 Putusan Nomor 270/PDT/2019/PTPBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-9 (Sembilan) yaitu : “
Mengkukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) secara tanggung renteng, seketika dan sekaligus menyerahkannya terhadap Penggugat sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dalam setiap hari atas keterlambatan dan kelalaiannya melaksanakan isi putusan dalam perkara a quo terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), bahwa selama dalam persidangan tidak ada dijumpai alasan yang sangat mendesak untuk ditetapkan bahwa Para Tergugat dibebani untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) apabila para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini, maka tentang petitum ke-9 (sembilan) ini harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-10 (sepuluh) yaitu : “
Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*utvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi yang diajukan oleh Para Tergugat “, bahwa untuk dikabulkan tuntutan dalam petitum ke-10 (sepuluh) yaitu yang dikenal dengan putusan serta merta (*utvoerbaar bij voorraad*) haruslah memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan undang-undang, oleh karena Penggugat tidak memenuhi persyaran dimaksud, maka petitum ke-10 (sepuluh) ini haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-11 (sebelas) yaitu : “
Mengkukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat agar tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara a quo “ , bahwa petitum ini cukup beralasan menurut hukum, oleh karenanya patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa tentang petitum ke-12 yaitu : “ Mengkukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini “ , bahwa .oleh karena gugatan Penggugat dapat dikabulkan, maka tentang biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepada Para Tergugat untuk membayarnya yang jumlahnya sebagaimana tercantum dalam Amar Putusan ini, maka petitum ke-12 (duabelas) ini beralasan untuk dikabulkan ;

Halaman 15 Putusan Nomor 270/PDT/2019/PTPBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari uraian serta pertimbangan hukum tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dikabulkan sebahagian ;

Memperhatikan per-Undang-Undangan untuk luar Jawa dan Madura (Rbg) S. 227/1947 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 tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang Nomor 06 / Pdt.G /2019/PN. Tpg. Tanggal 23 September 2019 yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI:

- A. Dalam Provisi ;
 - Menolak Gugatan Provisi Penggugat ;
- B. Dalam Eksepsi
 - Menolak Eksepsi Para Tergugat ;
- C. Dalam Pokok Perkara :
 - 1.Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat sebahagian ;
 - 2.Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 73/2013 tanggal 22 Januari 2013, yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bintan, Provinsi Kepulauan Riau atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1151/Kampung Kijang, Surat Ukur Nomor 0041/99/R tertanggal 07 Mei 1999 dengan luas 19.861 M² (sembilan belas ribu delapan ratus enam puluh satu meter persegi) adalah sah dan mengikat secara hukum;
 - 3.Menyatakan sebidang tanah seluas 19.861 M² (sembilan belas ribu delapan ratus enam puluh satu meter persegi), sesuai Sertipikat

Halaman 16 Putusan Nomor 270/PDT/2019/PTPBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 1151/Kampung Kijang, Surat Ukur Nomor 0041/99/R tertanggal 07 Mei 1999, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 00595, berikut perubahannya menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 01468, dengan Surat Ukur 00893/Sei Lekop/2013 tertanggal 23 Desember 2013, yang terletak dahulunya di Kelurahan Kampung Kijang (sekarang Kelurahan Sei Lekop), Kecamatan Bintan Timur, Kabupaten Kepulauan Riau (sekarang Kabupaten Bintan), Propinsi Riau (sekarang Provinsi Kepulauan Riau), dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara berbatasan dengan : Kebun Mustafa;

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Kim Mong (Suradi);

Sebelah Barat berbatasan dengan : Jalan Tirta Madu ;

Sebelah Timur berbatasan dengan: Kebun Karet Embong;

adalah sah dan mengikat secara hukum ;

4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik hak yang sah atas sebidang tanah seluas 3.313 M² (tiga ribu tiga ratus tiga belas meter persegi), berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 02096/Kel.Sei Lekop, tanggal 07 Oktober 2016, dengan Surat Ukur Nomor 01488/Sei Lekop/2016, tertanggal 08 September 2016 atas nama FREDY PAINO (Penggugat), dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan dengan: Jalan Tanah;

Sebelah Selatan berbatasan dengan :Tanah Penggugat (SHM No. 01545);

Sebelah Barat berbatasan dengan :Jalan Tirta Madu KM. 17;

Sebelah Timur berbatasan dengan:Jalan Tanah / Perumahan Puri Kencana Wungu “;

5. Menyatakan Para Tergugat yang menguasai dan menempati objek sengketa lebih kurang seluas 180 M² (seratus delapan puluh meter persegi) sekaligus perbuatan Tergugat I yang sebelumnya telah mendirikan bangunan permanen berupa rumah kios/kedai di atas

Halaman 17 Putusan Nomor 270/PDT/2019/PTPBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah Penggugat dengan SHM No. 02096 adalah Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat “ ;

6. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk segera mengosongkan /membongkar bangunan objek sengketa secara sukarela di atas tanah milik Penggugat sekaligus menyerahkan objek sengketa tersebut kepada Penggugat secara utuh (keadaan semula) tanpa beban dan syarat apapun, bilamana perlu pengosongan / pembongkaran bangunan permanen tersebut dengan bantuan alat kekuasaan negara ;
7. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat agar tunduk dan patuh atas putusan dalam perkara a quo ;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,-(Seratus lima puluh ribu rupiah) ;
9. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada hari Jum'at tanggal 31 Januari 2020 oleh kami, H.Dasniel , S.H.,M.H Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru selaku Hakim Ketua Majelis, Maratua Rambe,.S.H.,M.H. dan Hasmayetty S.H.,M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 270/PDT/2019/PT PBR, Putusan tersebut diucapkan pada hari Selasa tanggal 18 Februari 2020 dalam persidangan terbuka untuk umum, oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim Anggota tersebut

Halaman 18 Putusan Nomor 270/PDT/2019/PTPBR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Teti Angraini.S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri pihak yang berperkara.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Maratua Rambe, S.H.M.H.

H.Dasniel SH.MH.

Hasmayetty, S.H.M.Hum

Panitera Pengganti

Teti Angraini. S.H

Princian biaya :

- | | | |
|-----------------------------|-----------|-------------------|
| 1. Materai..... | Rp | 6.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp | 10.000,00 |
| 3. <u>Biaya Proses.....</u> | <u>Rp</u> | <u>134.000,00</u> |
| J u m l a h..... | Rp | 150.000,00 |

Halaman 19 Putusan Nomor 270/PDT/2019/PTPBR