



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N Nomor 160/PDT/2017/PT.PBR

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara:

**THI SUI TJU**, bertempat tinggal di Kelurahan Baran Timur RT.02/RW.03, Kecamatan Meral, Kabupaten Karimun, pekerjaan ibu rumah tangga, dalam hal ini memberikan kuasa kepada HAI GONG (suami Tergugat), selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula sebagai **TERGUGAT**;

Lawan:

**DJAMIL Alias TENG IN**, bertempat tinggal di Jl. A. Yani, RT.005/RW.006, Kel. Meral Kota, Kec. Meral, Kab. Karimun, Prov. Kepulauan Riau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada WIRYANTO, S.H., M.H., dan ROCKY T. P. SIAHAAN, S.H., M.H., Advokat dan Pembela Umum pada KANTOR HUKUM "WIRYANTO, S.H., M.H. & REKAN", beralamat di Jalan Jend. Ahmad Yani No. 04, Baran Timur Kec. Meral Kab. Karimun Prov. Kepulauan Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.: 08/WAP.KP/XI/16, tertanggal 20 Desember 2016, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula sebagai **PENGUGAT** ;

### PENGADILAN TINGGI Tersebut;

#### Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 20 September 2017 Nomor 160/Pen.Pdt/2017/PT.PBR tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut diatas dalam tingkat banding;

Halaman 1 dari 9 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2017/PT.PBR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor 63/Pdt.G/2017/PN Tbk, tanggal 12 Juli 2017;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Desember 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun pada tanggal 29 Desember 2016 dalam Register Nomor 63/Pdt.G/2016/PN Tbk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik sah tanah seluas 970 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Pantai Pak Imam RT.002/RW.003, Kelurahan Baran Timur, Kecamatan Meral, Kabupaten Karimun, Provinsi Kepulauan Riau, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00098 tertanggal 28 Maret 2016, atas nama Djamil Alias Teng In (PENGGUGAT), dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatas dengan : Gang
  - Sebelah Selatan berbatas dengan : Rianto/ Aisah
  - Sebelah Barat berbatas dengan : Bong Hie & Lie Le Tjhing
  - Sebelah Timur berbatas dengan : Pang Liong Kie ;
2. Bahwa PENGGUGAT memperoleh tanah seluas 970 M<sup>2</sup> dari Sdr. Pang Liong Kie melalui proses Jual Beli sesuai dengan Akta Jual Beli Akta PPAT Rosita, S.H., M.Kn. No.: 64/2016, yang kemudian bukti peralihan hak ini dimasukkan dalam pendaftaran peralihan hak pada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00098 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Karimun.
3. Bahwa kemudian dari tanah milik PENGGUGAT seluas 970 M<sup>2</sup> tersebut dipisahkan menjadi beberapa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PENGGUGAT yang salah satunya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00120 tertanggal 26 September 2016 dengan luas tanah 128 M<sup>2</sup>;
4. Bahwa setelah dilakukan pemisahan menjadi beberapa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama PENGGUGAT, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00098 memiliki sisa tanah dengan luas 260 M<sup>2</sup>;
5. Bahwa terhadap tanah milik PENGGUGAT sebagaimana telah diuraikan tersebut, telah terbit Izin Mendirikan Bangunan No: 1739/BPMPT/IMB-096/2016 yang dikeluarkan oleh Badan Penanaman Modal Dan izin Terpadu Kabupaten Karimun tertanggal 23 Juni 2016;

Halaman 2 dari 9 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2017/PT.PBR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa setelah mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan, kemudian PENGUGAT memulai proses pembangunan rumah dengan terlebih dahulu menimbun lahannya dengan tujuan agar lahan tersebut lebih rata dan rapih;
7. Bahwa selama proses penimbunan lahan tersebut tidak ada sama sekali keberatan dari pihak manapun, namun pada bulan September 2016 ketika proses pembangunan rumah PENGUGAT menemukan keberadaan beberapa patok di atas lahan miliknya yang dipasang oleh TERGUGAT tanpa sepengetahuan PENGUGAT sebelumnya;
8. Bahwa terhadap pemasangan patok-patok tersebut, TERGUGAT bermaksud menguasai sebagian lahan milik PENGUGAT;
9. Bahwa pada Bulan September tahun 2016 PENGUGAT mendapatkan kondisi tanah miliknya telah dikuasai oleh TERGUGAT secara tidak sah dan melawan hukum tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan PENGUGAT dengan cara memasang patok dan menghalang-halangi proses pembangunan rumah yang nyata-nyata telah mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan dari pemerintah ;
10. Bahwa Pembangunan Rumah sampai saat ini terbengkalai akibat ulah TERGUGAT yang mengakibatkan timbulnya kerugian yang dialami PENGUGAT;
11. Bahwa pada Bulan November 2016 dengan itikad baik PENGUGAT berusaha untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan cara mediasi yang dilaksanakan oleh Camat Meral dan dihadiri oleh Lurah Baran Timur beserta Ketua RT. 002/003 Baran Timur;
12. Bahwa dalam mediasi tersebut TERGUGAT sama sekali tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan ini bahkan ketika proses mediasi dilanjutkan pada hari yang sama secara langsung di lokasi obyek sengketa, TERGUGAT tidak dapat menentukan secara lengkap dan jelas siapa saja yang menjadi batas sempadan tanah yang TERGUGAT klaim;
13. Bahwa perbuatan TERGUGAT yang melanggar hak subyektif PENGUGAT dengan memasang patok-patok di atas tanah milik PENGUGAT tanpa izin dari PENGUGAT dan menghalang-halangi proses pembangunan rumah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;
14. Bahwa terhadap **perbuatan TERGUGAT** tersebut telah **menimbulkan kerugian terhadap PENGUGAT**, dan oleh karenanya TERGUGAT sudah seharusnya mengganti kerugian tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyebutkan:

Halaman 3 dari 9 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2017/PT.PBR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“...Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut...”;

15. Bahwa atas **perbuatan TERGUGAT** tanpa alasan hukum yang sah di atas tanah milik PENGGUGAT merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum sehingga menimbulkan kerugian materil dan immateril bagi PENGGUGAT;

16. Bahwa jika diperinci kerugian PENGGUGAT tersebut adalah:

a. Kerugian Materil, sebesar **Rp 272.500.000,00** (dua ratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) yang terdiri dari :

- Tidak diperolehnya keuntungan PENGGUGAT atas manfaat tanah yang dimiliki dan bangunan yang seharusnya sudah berdiri selama ini. Keuntungan yang diharapkan adalah Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah)
- Tidak diperolehnya keuntungan usaha PENGGUGAT karena tersitanya waktu untuk mengurus perkara. Keuntungan yang diharapkan adalah Rp 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) X 3% perbulan yang jika diakumulasikan hingga saat ini diajukan perkara di Pengadilan Negeri Tanjung Balai karimun, berjumlah selama 5 (lima) bulan menjadi Rp 22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).
- Dalam menangani perkara *aquo* PENGGUGAT telah dan akan mengeluarkan biaya-biaya sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

b. Kerugian immateriil: berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas PENGGUGAT dalam dunia usaha karena banyaknya urusan usaha PENGGUGAT dengan para koleganya terbengkalai dan kalau kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar **Rp 800.000.000,00** (delapan ratus juta rupiah);

17. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan ini, maka sudah selayaknya untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap seluruh harta kekayaan milik TERGUGAT, baik harta kekayaan yang berupa benda bergerak maupun benda tetap (rumah TERGUGAT yang berada di Kelurahan Baran Timur RT.02/RW.03, Kecamatan Meral, Kabupaten Karimun);

18. Bahwa Gugatan ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi (*uit voerbaar bij vooraad*).

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka bersama ini perkenankanlah PENGGUGAT mengajukan permohonan (*petitum*) agar kiranya Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun cq. Majelis Hakim yang

Halaman 4 dari 9 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2017/PT.PBR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

## PRIMAIR:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan tanah yang terletak di Jalan Pantai Pak Imam RT.002/RW.003, Kelurahan Baran Timur, Kecamatan Meral, Kabupaten Karimun, Provinsi Kepulauan Riau, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00098 tertanggal 28 Maret 2016 seluas 260M<sup>2</sup> atas nama Djamil Alias Teng In (PENGGUGAT), Adalah sah milik PENGGUGAT;
3. Menetapkan tanah yang terletak di Jalan Pantai Pak Imam RT.002/RW.003, Kelurahan Baran Timur, Kecamatan Meral, Kabupaten Karimun, Provinsi Kepulauan Riau, sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00120 tertanggal 26 September 2016 atas nama Djamil Alias Teng In (PENGGUGAT), Adalah sah milik PENGGUGAT;
4. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT yang terdiri dari kerugian Materiil sebesar Rp 272.500.000,00 (dua ratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dan kerugian imateriil sebesar Rp 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
6. Menghukum TERGUGAT untuk meninggalkan segala kegiatan yang mengganggu hak atas tanah milik PENGGUGAT dalam perkara *aquo*;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari apabila lalai melaksanakan putusan untuk meninggalkan segala kegiatan yang mengganggu hak atas tanah milik PENGGUGAT dalam perkara *aquo* terhitung sejak putusan dalam perkara *aquo* memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) seluruh harta kekayaan milik TERGUGAT baik harta kekayaan yang berupa benda bergerak maupun benda tetap (rumah TERGUGAT yang berada di Kelurahan Baran Timur RT.02/RW.03, Kecamatan Meral, Kabupaten Karimun);
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara;
10. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun ada perlawanan, permohonan banding, permohonan kasasi atau upaya hukum lainnya (*uitbar bij voorad*).

## ATAU

## SUBSIDAIR

Halaman 5 dari 9 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2017/PT.PBR





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Mengutip dan memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor 63/Pdt.G/2017/PN Tbk tanggal 12 Juli 2017 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menetapkan tanah yang terletak di jalan Pantai Pak Imam RT. 002/RW. 003 Kelurahan Baran Timur Kecamatan Meral Kabupaten Karimun Provinsi Kepulauan Riau sesuai sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00098 tertanggal 28 Maret 2016 seluas 260 M<sup>2</sup> atas nama Djamil Alias Teng In (Penggugat) adalah sah milik Penggugat;
3. Menetapkan tanah yang terletak di jalan Pantai Pak Imam RT. 002/RW. 003 Kelurahan Baran Timur Kecamatan Meral Kabupaten Karimun Provinsi Kepulauan Riau sesuai sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00120 tertanggal 26 September 2016 atas nama Djamil Alias Teng In (Penggugat) adalah sah milik Penggugat;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechmatigdaad*);
5. Menghukum Tergugat untuk meninggalkan segala kegiatan yang mengganggu hak atas tanah milik Penggugat dalam perkara a quo;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini, yang hingga sekarang ditaksir sebesar Rp. ; 1.396.000.- (Satu Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Enam Ribu Rupiah)
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor 05/AKTA/Pdt.G/2017/PN Tbk Jo Nomor 63/Pdt.G/2016/PN.Tbk yang ditandatangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun pada hari Senin tanggal 24 Juli 2017 Tergugat telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor 63/Pdt.G/2016/PN Tbk tanggal 12 Juli 2017;

Halaman 6 dari 9 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2017/PT.PBR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan banding Nomor 5/Pdt.G/2017/PN Tbk pengajuan permohonan banding tersebut diatas telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Terbanding pada tanggal 26 Juli 2017;

Menimbang, bahwa untuk melengkapi permohonan bandingnya, Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 26 Oktober 2017 telah diterima di- Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada tanggal 31 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan memeriksa Berkas Perkara Nomor 63/Pdt.G/2016/PN Tbk tanggal 12 Juli 2017 kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 7 Agustus 2017 dan kepada Terbanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 7 Agustus 2017, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak pemberitahuan ini, sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Pekanbaru untuk pemeriksaan ditingkat banding;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa karena permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat diajukan dalam tenggang waktu maupun menurut tata-cara dan syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, maka pengajuan permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor 63/Pdt.G/2016/PN Tbk, tanggal 12 Juli 2017, dan Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan maupun alasan yang menjadi dasar putusan tersebut;

Menimbang, bahwa karena pertimbangan hukum yang dijadikan dasar putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara aquo dianggap sudah tepat dan benar, maka pertimbangan hukum tersebut diambil-alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Halaman 7 dari 9 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2017/PT.PBR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat banding Banding setelah membaca dan mencermati memori banding dari Pembanding semula Tergugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menemukan hal-hal baru atau dalil-dalil yang dapat memperbaiki putusan ini, karena Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan putusannya sudah berdasarkan fakta dan bukti-bukti yang ada/yang terungkap di persidangan;

Menimbang, bahwa apa yang disampaikan oleh Pembanding semula Tergugat dalam memori bandingnya pada dasarnya sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga hal itu merupakan pengulangan saja dari apa yang sudah dipertimbangkan, oleh karenanya memori banding tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan kami tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor 63/Pdt.G/2016/PN Tbk, tanggal 12 Juli 2017 tersebut patut dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama harus dikuatkan dan Pembanding semula Tergugat tetap berada dipihak yang kalah, maka haruslah dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat, Pasal 199 sampai dengan Pasal 205 dari Reglemen Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura (RBg) jo Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

## M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Tergugat ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Balai Karimun Nomor 63/Pdt.G/2016/PN Tbk, tanggal 12 Juli 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah) ;

Halaman 8 dari 9 halaman Putusan Nomor 160/PDT/2017/PT.PBR

### Disclaimer

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





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

Demikianlah diputuskan pada hari Kamis , tanggal 14 Desember 2017, dalam Sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru oleh kami Dolman Sinaga, S.H sebagai Ketua Majelis, H. Herman Nurman, S.H.,M.H dan Junilawati Harahap, S.H.,M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari itu juga, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut serta didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota dan Hj. Rosviati, S.H. Panitera-Pengganti pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara ;

**HAKIM ANGGOTA**

**HAKIM KETUA MAJELIS**

**H. Herman Nurman, S.H.,M.H**

**Dolman Sinaga, S.H**

**Junilawati Harahap, S.H.,M.H**

**PANITERA PENGGANTI**

**HJ. Rosviati, S.H**

Perincian biaya proses:

1. Meterai	Rp. 6.000,00
2. Redaksi	Rp. 5.000,00
3. Administrasi Banding	<u>Rp. 139.000,00</u>
J u m l a h .....	Rp. 150.000.00
(seratus lima puluh ribu rupiah).	