



PUTUSAN

Nomor 3201 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

TETTI boru GINTING, bertempat tinggal di Jalan Mawar, RT 006, RW 005, Kelurahan Sialang Sakti, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muskarbed Tudjuh Delapan, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Muskarbed 78 & Associates, beralamat di Jalan Arifin Hakmad, Nomor 100 C, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2020;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

H.M. BUKTI PANJAITAN, bertempat tinggal di Jalan Wijayakarta III/4, RT 012, RW 003, Kelurahan Kuningan, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Adi Saputra, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Law Office Embong Adi Saputra & Associates, beralamat di Jalan Tuanku Tambusai (Nangka), Komplek Aqua Hotel, Lantai 2, Kelurahan Tangkerang, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2019;

Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 3201 K/Pdt/2020



Pekanbaru untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan provisi Penggugat seluruhnya;
2. Memerintahkan Tergugat selama perkara ini diperiksa untuk mengosongkan/menghentikan segala aktivitas berupa apapun terhadap tanah yang menjadi objek sengketa;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mematuhi dan melaksanakan isi putusan provisi ini sebagai suatu putusan lembaga peradilan yang harus dihormati, dihargai dan ditaati oleh setiap badan hukum/Warga Negara Indonesia yang baik dan benar, jika perlu dengan bantuan aparat berwajib dan instansi terkait lainnya;

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dan berhak atas tanah yang terletak Jalan Mawar dan Jalan Kenanga SMP 26, RT 06, RW 05, Kelurahan Sialang Sakti dan Kelurahan Mentangor, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru sebagaimana sertifikat hak milik yaitu:
 - 2.1. Hak Milik Nomor 1287/Sail tanggal 7 Mei 1982 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 1700/1982 seluas 13.190 m² dimana berdasarkan Perda Kota Pekanbaru Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 4 April 2016 dirubah menjadi Hak Milik Nomor 3724 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 2964/2011 tanggal 16 Juni 2011 NIB. 03508, Kelurahan Kulim, Kecamatan Tenayan Raya dan terakhir dirubah menjadi Hak Milik Nomor 926 Surat Ukur Nomor 1751/2018 tanggal 16 November 2018 NIB. 05011015.01778, Kelurahan Sialang Sakti, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jabal Suko;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Samin;
 - Sebelah Barat berbatas dengan M. Yusuf;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 3201 K/Pdt/2020



- Sebelah Timur berbatas dengan H.M. Bukti Panjaitan;
- 2.2. Sertifikat Hak Milik Nomor 1288/Sail tanggal 7 Mei 1982 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 1701/1982 seluas 14.200 m² dimana berdasarkan Perda Kota Pekanbaru Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 4 April 2016 dirubah menjadi Hak Milik Nomor 3725 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi/ Surat Ukur Nomor 2965/2009 tanggal 16 Juni 2011 NIB. 03509, Kelurahan Kulim, Kecamatan Tenayan Raya dan terakhir dirubah menjadi Hak Milik Nomor 260/Mentangor sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1074/2018 tanggal 16 November 2018 NIB. 05011006.01086, Kelurahan Mentangor, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, Kota Pekanbaru dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara berbatas dengan H.M. Bukti Panjaitan;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Samin;
 - Sebelah Barat berbatas dengan H.M. Bukti Panjaitan;
 - Sebelah Timur berbatas dengan jalan;
- 2.3. Hak Milik 1290/Sail tanggal 7 Mei 1982 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 1699 tahun 1982 seluas 12.188 m² berdasarkan Perda Kota Pekanbaru Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 4 April 2016, Hak Milik Nomor 3726 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 2966/2011 tanggal 16 Juni 2011 NIB. 03510, Kelurahan Kulim, Kecamatan Tenayan Raya dan terakhir dirubah menjadi Hak Milik Nomor 259/Mentangor Surat Ukur Nomor 1073/2018 tanggal 16 November 2018 NIB. 05011006.01085, Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara berbatas dengan Jabal Suko;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan H.M. Bukti Panjaitan;
 - Sebelah Barat berbatas dengan H.M. Bukti Panjaitan;
 - Sebelah Timur berbatas dengan jalan;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 3201 K/Pdt/2020



4. Menyatakan bahwa segala surat yang timbul berkaitan dengan hak kepemilikan atas objek perkara atas nama Tergugat adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menghukum Tergugat atau siapapun yang menguasai, menempati serta mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan objek sengketa berupa tanah seluas 39.578 m² (tiga puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh delapan meter persegi) berikut segala bangunan serta segala tanaman dan tumbuhan yang berada di atasnya kepada Penggugat dalam keadaan kosong secara sukarela dan seketika;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp2.698.000.000,00 (dua miliar enam ratus sembilan puluh delapan juta rupiah) serta kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) secara seketika dan sekaligus kepada Penggugat dan apabila Tergugat tidak sanggup membayarnya maka mohon agar harta benda Tergugat untuk dilelang di muka umum yang hasilnya diserahkan kepada Penggugat sebagai pembayaran atas kerugian materiil maupun immateriil yang dialami Penggugat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding atau kasasi;

Subsida

- Bahwa jika Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapatlain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Gugatan kabur (*obscuur libel*);
- Kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberikan Putusan Nomor 90/Pdt.G/2019/PN Pbr., tanggal 14 Oktober 2019 dengan amar sebagai berikut:



Dalam Provisi:

- Menyatakan tuntutan provisi dari Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah dan berhak atas tanah yang terletak Jalan Mawar dan Jalan Kenanga SMP 26, RT 06, RW 05, Kelurahan Sialang Sakti dan Kelurahan Mentangor, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru sebagaimana sertifikat hak milik yaitu:

2.1 Hak Milik Nomor 1287/Sail tanggal 7 Mei 1982 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 1700/1982 seluas 13.190 m² dimana berdasarkan Perda Kota Pekanbaru Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 4 April 2016 dirubah menjadi Hak Milik Nomor 3724 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 2964/2011 tanggal 16 Juni 2011 NIB. 03508, Kelurahan Kulim, Kecamatan Tenayan Raya dan terakhir dirubah menjadi Hak Milik Nomor 926 Surat Ukur Nomor 1751/2018 tanggal 16 November 2018 NIB. 05011015.01778, Kelurahan Sialang Sakti, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jabal Suko;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Samin;
- Sebelah Barat berbatas dengan M. Yusuf;
- Sebelah Timur berbatas dengan H.M. Bukti Panjaitan;

2.2 Hak Milik Nomor 1288/Sail tanggal 7 Mei 1982 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 1701/1982 seluas 14.200 m² dimana berdasarkan Perda Kota Pekanbaru Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 4 April 2016 dirubah menjadi Hak Milik Nomor 3725 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 2965/2009 tanggal 16 Juni 2011 NIB. 03509, Kelurahan Kulim, Kecamatan Tenayan Raya dan terakhir dirubah menjadi Hak Milik

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 3201 K/Pdt/2020



Nomor 260/Mentangor sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 1074/2018 tanggal 16 November 2018 NIB. 05011006.01086, Kelurahan Mentangor, Kecamatan Tenayan Raya Kota Pekanbaru, Kota Pekanbaru dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan H.M. Bukti Panjaitan;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Samin;
- Sebelah Barat berbatas dengan H.M. Bukti Panjaitan;
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan;

2.3 Hak Milik Nomor 1290/Sail tanggal 7 Mei 1982 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 1699 tahun 1982 seluas 12.188 m² berdasarkan Perda Kota Pekanbaru Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 4 April 2016 Hak Milik Nomor 3726 sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi/Surat Ukur Nomor 2966/2011 tanggal 16 Juni 2011 NIB. 03510, Kelurahan Kulim, Kecamatan Tenayan Raya dan terakhir dirubah menjadi Hak Milik Nomor 259/Mentangor Surat Ukur Nomor 1073/2018 tanggal 16 November 2018 NIB. 05011006.01085, Kelurahan Sail, Kecamatan Tenayan Raya, Kota Pekanbaru dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Jabal Suko;
- Sebelah Selatan berbatas dengan H.M. Bukti Panjaitan;
- Sebelah Barat berbatas dengan H.M. Bukti Panjaitan;
- Sebelah Timur berbatas dengan jalan;

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan bahwa segala surat yang timbul berkaitan dengan hak kepemilikan atas objek perkara atas nama Tergugat adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Menghukum Tergugat atau siapapun yang menguasai, menempati serta mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa berupa tanah seluas 39.578 m² (tiga puluh sembilan ribu lima ratus tujuh puluh delapan meter persegi) berikut segala bangunan serta segala tanaman dan tumbuhan yang berada di atasnya kepada Penggugat dalam keadaan kosong secara sukarela dan seketika;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 3201 K/Pdt/2020



6. Menolak gugatan Penggugat untuk yang selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp3.251.000,00 (tiga juta dua ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 266/PDT/2019/PT PBR., tanggal 13 Februari 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 26 Februari 2020 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2020 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Maret 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 90/Pdt.G/2019/PN Pbr., *juncto* Nomor 266/PDT/2019/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 19 Maret 2020;

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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 19 Maret 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerma permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 266/PDT/2019/PT PBR., tanggal 13 Februari 2020 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 90/Pdt.G/PN Pbr., tanggal 14 Oktober 2019;

Mengadili Sendiri:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 3201 K/Pdt/2020



menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar segala biaya yang timbul dalm perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 21 April 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Pekanbaru) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Pekanbaru) dengan mengabulkan gugatan Penggugat tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang cukup, dimana dari bukti-bukti Penggugat berupa Akta Jual Beli (AJB) dan Sertifikat Hak Milik (SHM), terbukti objek sengketa sah sebagai milik Penggugat, sebaliknya penguasaan objek sengketa oleh Tergugat tanpa alas hak dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Pekanbaru) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Pekanbaru) dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi TETTI boru GINTING 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 tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 3201 K/Pdt/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **TETTI boru GINTING** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkatkasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 26 November 2020 oleh Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., 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 dan N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-hakim Anggota:
ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.
ttd./Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
ttd./Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,
ttd./N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 3201 K/Pdt/2020

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)