



PUTUSAN
Nomor 3429 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT KEMAYAN BINTAN, diwakili oleh Direktur Utama Suban Hartono, berkedudukan di Jalan Basuki Rachmat, Blok C, Nomor 26, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hendie Devitra, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Hendie Devitra & Rekan, beralamat di Jalan Basuki Rahmat, Nomor 11, Tanjungpinang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Mei 2018;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

KIE SUN, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Sultan Machmud, Gang Waru, Nomor 39, RT 004, RW 008, Kelurahan Tanjung Unggat, Kecamatan Bukit Bestari, Kota Tanjungpinang, Kepulauan Riau, dalam hal ini memberi Tomi Mardiansyah, S.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum SDJ–Tomi Mardiansyah, S.H. & Partner's, beralamat di Jalan Potong Lembu, Nomor 18, Tanjungpinang Barat, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Mei 2018;

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 Tanjungpinang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 3429 K/Pdt/2018.



Dalam Provisi:

1. Mengabulkan provisi Penggugat;
2. Memerintahkan Tergugat untuk menanggukuhkan segala bentuk kegiatan atau upaya atau tindakan apapun atas sebidang tanah seluas 19.996 m² (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh enam meter persegi) yang terletak di Kampung Sei Ungar, RT 004, RW 02, Kelurahan Dompok, Kecamatan Bukit Bestari, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 3388, NIB 32.05.04.05.01906, Surat Ukur Nomor 01203/Dompok/2010, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - sebelah utara : tanah Are;
 - sebelah barat : tanah Opeli Lase (01908) dan tanah Karto (01907);
 - sebelah timur : tanah Endy (01905);
 - sebelah selatan : tanah Pade dan tanah Kusni;selama proses perkara *a quo* berlangsung sampai ada putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 19.996 m² (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh enam meter persegi) yang terletak di Kampung Sei Ungar, RT 004, RW 02, Kelurahan Dompok, Kecamatan Bukit Bestari, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3388, NIB 32.05.04.05.01906, Surat Ukur Nomor: 01203/Dompok/2010, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - sebelah utara : tanah Are;
 - sebelah barat : tanah Opeli Lase (01908) dan tanah Karto (01907);
 - sebelah timur : tanah Endy (01905);
 - sebelah selatan : tanah Pade dan tanah Kusni;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 3429 K/Pdt/2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil sebesar Rp153.000.000,00 (seratus lima puluh tiga juta rupiah) dan ganti kerugian immateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga sebesar 1% (satu persen) dari nilai kerugian materiil dan immateriil yang harus dibayarkan kepada Penggugat, atas setiap hari keterlambatan Tergugat melaksanakan isi putusan dalam perkara *a quo*;
6. Menghukum Tergugat dan/atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah milik Penggugat sebagaimana dimaksud pada amar putusan angka 2 diatas kepada Penggugat dalam keadaan kosong, bersih dan tanpa syarat;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat, atas setiap hari keterlambatan Tergugat melaksanakan isi putusan dalam perkara *a quo*;
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan dalam perkara *a quo*;
9. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum lain;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau:

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

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

- Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan *a quo/persona standi in judicio*;
- Gugatan Penggugat kurang lengkap/*plurium litis consortium*;
- Gugatan Penggugat kabur, tidak jelas/*obscuur libel*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 3429 K/Pdt/2018.

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)



kepada Pengadilan Negeri Tanjungpinang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perolehan hak tanah dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 3388 tanggal 24 Februari 2010 dan Surat Ukur Nomor 01203/Dompok/2010 tanggal 19 Februari 2010 yang terletak di Kampung Sei Ungar, RT 004, RW 02, Kelurahan Dompok, Kecamatan Bukit Bestari, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau, seluas 19.996 m² (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh enam meter persegi) sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Tergugat/ Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan dan menetapkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3388 tanggal 24 Februari 2010 dan Surat Ukur Nomor 01203/Dompok/2010 tanggal 19 Februari 2010 yang terletak di Kampung Sei Ungar, RT 004, RW 02, Kelurahan Dompok, Kecamatan Bukit Bestari, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau, seluas 19.996 m² (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh enam meter persegi) atas Kie Sun (Penggugat/Tergugat Rekonvensi) adalah batal dan tidak mengikat Tergugat/Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang ganti rugi kepada Tergugat/Penggugat Rekonvensi atas kerugian materiil dan immateril sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) secara tunai;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara baik dalam konvensi maupun dalam rekonvensi;

Subsida:

Apabila Pengadilan Negeri Tanjungpinang berpendapat lain, Tergugat/ Penggugat Rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjungpinang telah memberikan Putusan Nomor 78/Pdt.G/2016/PN Tpg. tanggal 20 Juni

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 3429 K/Pdt/2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017, dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menyatakan tuntutan provisi dari Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp1.311.000,00 (satu juta tiga ratus sebelas ribu rupiah);

Kemudian putusan Pengadilan Negeri tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Pekanbaru dengan Putusan Nomor 248/PDT/2017/PT PBR. tanggal 15 Maret 2018, dengan amar putusan sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang tanggal 20 Juni 2017 Nomor 78/Pdt.G/2016/PN Tpg. yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menyatakan tuntutan provisi dari Pembanding/semula Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Terbanding/semula Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat/Terbanding untuk sebahagian;

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 3429 K/Pdt/2018.

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)



2. Menyatakan Pembanding semula Penggugat/Terbanding adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 19.996 m² (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh enam meter persegi) yang terletak di Kampung Sei Ungar, RT 004, RW 02, Kelurahan Dompok, Kecamatan Bukit Bestari, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3388, NIB 32.05.04.05.01906, Surat Ukur Nomor 01203/Dompok/2010, dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah utara : tanah Are;
- sebelah barat : tanah Opeli Lase (01908) dan tanah Karto (01907);
- sebelah timur : tanah Endy (01905);
- sebelah selatan : tanah Pade dan tanah Kusni;

3. Menyatakan Terbanding semula Tergugat/Pembanding telah melakukan perbuatan melawan hukum;

4. Menghukum Terbanding semula Tergugat/Pembanding dan/atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah milik Pembanding semula Penggugat/Terbanding sebagaimana dimaksud pada amar putusan angka 2 di atas kepada Penggugat dalam keadaan kosong, bersih dan tanpa syarat;

5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding semula Tergugat Konvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 24 April 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Mei 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 4 Mei 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 4/Pdt.G/2018/PN Tpg/Kasasi *juncto* Nomor 78/Pdt.G/2016/PN Tpg. *juncto*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 248/PDT/2017/PT PBR. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjungpinang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Mei 2018;

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 17 Mei 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru tanggal 15 Maret 2018 Nomor 248/PDT/2017/PT PBR. untuk seluruhnya;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perolehan hak tanah dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 3388 tanggal 24 Februari 2010 dan Surat Ukur Nomor 01203/Dompak/2010 tanggal 19 Februari 2010 yang terletak di Kampung Sei Ungar, RT 004, RW 02, Kelurahan Dompak, Kecamatan Bukit Bestari, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau, seluas 19.996 m² (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh enam meter persegi) sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Tergugat/ Penggugat Rekonvensi;

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 3429 K/Pdt/2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan dan menetapkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3388 tanggal 24 Februari 2010 dan Surat Ukur Nomor 01203/Dompok/2010 tanggal 19 Februari 2010 yang terletak di Kampung Sei Ungar, RT 004, RW 02, Kelurahan Dompok, Kecamatan Bukit Bestari, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau, seluas 19.996 m² (sembilan belas ribu sembilan ratus sembilan puluh enam meter persegi) atas nama Kie Sun (Penggugat/ Tergugat Rekonvensi) adalah batal dan tidak mengikat Tergugat/Penggugat Rekonvensi;
4. Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang ganti rugi kepada Tergugat/Penggugat Rekonvensi atas kerugian materiil dan immateriil sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) secara tunai;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara baik dalam konvensi maupun dalam rekonvensi;

Subsidiar:

Apabila Yang terhormat Bapak Ketua/Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain, Pemohon Kasasi mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 25 Mei 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

- Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang sudah tepat dan benar (*Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak salah menerapkan hukum), karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Pekanbaru tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 3429 K/Pdt/2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat terbukti adalah pemilik yang sah atas objek sengketa berupa sebidang tanah seluas 19.996 M² yang terletak di Kampung Sei Ungar, RT 004/RW 02, Kelurahan Dompok, Kecamatan Bukit Bestari, Kota Tanjungpinang, Provinsi Kepulauan Riau sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 3388, NIB 32.05.04.05.01906, Surat Ukur Nomor 01203/Dompok/2010, sehingga perbuatan Tergugat yang menguasai tanah objek sengketa melanggar hak subjektif Penggugat dan merupakan perbuatan melanggar hukum;
- Bahwa selain itu alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 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;

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 PT KEMAYAN BINTAN 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 Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 3429 K/Pdt/2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 **PT KEMAYAN BINTAN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 18 Desember 2018 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H. dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., 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 Muhammad Firman Akbar, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota: Ketua Majelis,
ttd./Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H. ttd./Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.
ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Panitera Pengganti
ttd./Muhammad Firman Akbar, S.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.
NIP. 19630325 1988031 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 3429 K/Pdt/2018.