



PUTUSAN

Nomor 406 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

HADI WONG SUWANDY, bertempat tinggal di Jalan Letjend. Suprpto Nomor 20, RT.17, Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wamamu, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Pangeran Antasari (Gn. Kawi) RT.13, Nomor 04, Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2008;
Pemohon Kasasi dahulu Terlawan/Pembanding;

L a w a n

HERRY THIO, bertempat tinggal di Jalan Wiluyo Puspayudo Nomor 38, RT.016, Kelurahan Klandasan Ulu, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nur'ain, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Letjend Soeprpto Nomor 13, RT.11, Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Agustus 2008;
Termohon Kasasi dahulu Pelawan/Terbanding;

D a n

1. **EDHIE SUWANDY**, bertempat tinggal di Jalan Pluit Murni VII/17, RT.008 RW.004, Jakarta Utara, sekarang bertempat tinggal di Jalan Pandansari RT.20 RW.6, Nomor 17, Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan;
2. **YENNY YULITA HALIMA**, bertempat tinggal di Jalan Pluit Murni VII/17, RT.008 RW.004, Jakarta Utara, sekarang bertempat tinggal di Jalan Pandansari RT.20 RW.6, Nomor 17, Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terlawan I, II/Turut Terbanding I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;



Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Pelawan/Pembanding telah mengajukan perlawanan terhadap sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu Terlawan dan Turut Terlawan I, II di muka persidangan Pengadilan Negeri Balikpapan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pelawan adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 268 m² dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan/SHGB Nomor 174 Tahun 2005 perubahan .dari HGB Nomor 3 Kelurahan Margasari Kecamatan Balikpapan Barat Kota Balikpapan, yang tertulis dan tergambar dalam surat ukur Nomor 00008/2000 tanggal 17-02-2000, berdasarkan Akte Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 4 Juli 2005 yang dibuat dihadapan Soentoro, S.H., Notaris/PPAT di Balikpapan yang Tersita Eksekusi tersebut;
2. Bahwa sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan/SHGB. Nomor 174 perubahan dari HGB Nomor 3 Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan berasal dari Pembelian/Jual Beli dari Edhie Suwandy/Turut Terlawan I dan Yenny Yulita Hallma/Turut Terlawan II pada tanggal 4 Juli 2005 yang dilakukan di hadapan Soentoro, S.H., Notaris/PPAT di Balikpapan sebagaimana Akte Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 4 Juli 2005;
3. Bahwa tanah perbatasan tersebut di atas sejak Pelawan beli dari Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II sampai sekarang ini tidak pernah ada sengketa dengan siapapun termasuk dengan Terlawan, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II;
4. Bahwa tanah perbatasan yang Pelawan beli tersebut sebagaimana Akte Jual Beli Nomor 1 tanggal 4 Juli 2005 dihadapan Soentoro, S.H., Notaris/PPAT di Balikpapan yang di atasnya berdiri bangunan Rumah Toko (Ruko) dan yang membuat Pelawan terkejut ketika mendapat Surat Peringatan (*Aanmaning*) Penyitaan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Surat tanggal 29 Juli 2008 Nomor E.05.2008-31/Pdt.G/2007/PN.Bpp. Yang pada pokoknya bahwa bidang tanah perbatasan milik Pelawan yang tertera sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan/SHGB Nomor 174 yang terletak di RT.20 Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan dengan ukuran sebagaimana tergambar dalam Surat Ukur Nomor 00008/2000 tanggal 17-02-2000 seluas 268 m² tersebut akan dilakukan Penyitaan Eksekusi dalam Perkara Nomor 31/Pdt.G/2007/PN.Bpp, antara Hadi Wong Suwandy/Terlawan dengan Edhie Suwandy/Turut Terlawan I dan Yenny Yulita Hallma/Turut Terlawan II



sebagai Termohon Eksekusi I dan Termohon Eksekusi II;

5. Bahwa atas Peringatan (*Aanmaning*) dari Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut di atas yang membuat Pelawan terkejut adalah karena Pelawan tidak pernah diberitahu dan Pelawan bukan merupakan pihak dalam perkara Nomor 31/Pdt.G/2007/PN.Bpp sehingga Pelawan mengajukan Gugatan Perdata Perlawanan/*derden verzet* seperti Pelawan ajukan ini;
6. Bahwa selanjutnya Pelawan bukan sebagai pihak berperkara dalam perkara Nomor 31/Pdt.G/2007/PN.Bpp. yang dimohonkan Sita Eksekusi oleh Terlawan dimana dalam Putusan Perkara tersebut tidak ada pihak ketiga/orang lain yang dihukum untuk menyerahkan kepada Terlawan bidang tanah perbatasan milik Pelawan yang berupa tanah perbatasan setuas 268 m² yang pada tanggal 29 Juli 2008 telah dilakukan Sita Eksekusi oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan berdasarkan Berita Acara Penyitaan Eksekusi Nomor E.05.20008 – 31/P.dt.G/2007/PN.Bpp tanggal 19 Juli 2008;
7. Bahwa Terlawan selaku Pemohon Sita Eksekusi dalam Perkara Nomor 31/Pdt.G/2007/PN.Bpp, jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah memohon Sita Eksekusi terhadap bidang tanah perbatasan orang lain/Pelawan, Terlawan tidak ada hubungan hukum dengan bidang tanah perbatasan yang tidak menimbulkan kerugian bagi Terlawan sebab Sertifikat Nomor 174 tersebut atas nama Turut Terlawan I yang telah dijual belikan kepada Pelawan berdasarkan Akte Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 4 Juli 2005 yang dibuat dihadapan Soentoro, S.H., Notaris/PPAT di Balikpapan tanggal 14 Juli 2005;
8. Bahwa Pelawan adalah pembeli yang beritikad baik yang patut mendapat perlindungan hukum atas hak-hak yang dimiliki Pelawan dan asas dasar pembelian bidang tanah perbatasan tersebut sebagaimana berdasar Penetapan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 111/Pdt.P/2004/PN.Bpp dimana dalam Penetapan tersebut menyebutkan Turut Terlawan I adalah pemilik sah atas Bidang tanah perbatasan Sertifikat Hak Guna Bangunan/SHGB Nomor 174 RT.20 Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan, Barat Kota Balikpapan;
9. Bahwa dilibatkannya Terlawan sebagai pihak dalam perkara asal Nomor 31/Pdt.G/2007/PN.Bpp., sedangkan diikutsertakan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II karena yang bersangkutan adalah pemilik asal atas bidang tanah perbatasan/objek perkara yang Tersita Eksekusi, yang tentunya turut bertanggung jawab mengenai keabsahan bidang tanah perbatasan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah diperjualbelikan kepada Pelawan;

10. Bahwa bukti-bukti sebagai landasan dasar hukum diajukannya gugatan Perdata Perlawanan (*derden verzet*) adalah berupa bukti-bukti autentik yang tidak perlu diragukan lagi kebenaran dan keabsahannya untuk itu patut putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta lebih dahulu walaupun ada upaya Banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
11. Bahwa akibat Penyitaan Eksekusi tersebut Pelawan mengalami kerugian sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) harga tanah perbatasan dan bangunan Rumah Toko (Ruko) yang Pelawan jaga dan pelihara termasuk Pencemaran nama baik Pelawan di mata teman-teman Pelawan dan masyarakat sekitar sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan membebaskan kerugian Pelawan ini kepada Terlawan;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pelawan mohon kepada Pengadilan Negeri Balikpapan agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan perdata Perlawanan/*derden verzet* Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang baik;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah perbatasan seluas 268 m² yang di atasnya berdiri bangunan Rumah Toko (Ruko) yang terletak di RT.20 Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan/SHGB Nomor 174 dan tergambar dalam surat Ukur Nomor 0008/2000 tanggal 17-02-2000 dan berdasarkan Akte Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 4 Juli 2005 adalah sah milik Pelawan;
4. Menyatakan bahwa adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum Ikatan Jual Beli antara Pelawan dengan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II pada tanggal 4 Juli 1005 di hadapan Soentoro, S.H., Notaris/PPAT di Balikpapan Nomor 1 tanggal 4 Juli 2005 yang telah dimiliki dan dikuasai Pelawan;
5. Menyatakan bahwa Pelawan adalah pembeli yang beritikad baik yang dilindungi hukum;
6. Menyatakan bahwa Sita Eksekusi Nomor E.05 – 31/Pdt.G/2007/PN.Bpp. tanggal 29 Juli 2008 sepanjang menyangkut bidang tanah perbatasan milik Pelawan seluas 268 m² yang di atasnya berdiri bangunan Rumah Toko (Ruko) yang terletak di RT.20 Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan sebagaimana SHGB Nomor 174 yang tergambar

Halaman 4 dari 12 Putusan Nomor 406 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Surat Ukur Nomor 00008/2000 tanggal 17-02-2005 adalah tidak sah dan tidak berharga;

7. Memerintahkan kepada Kepala Panitera Sekretaris atau Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan untuk mengangkat atau mencabut Sita/ Penyitaan Eksekusi Nomor E.05.2008 – 31/Pdt.G/2007/PN.Bpp, tanggal 29 Juli 2008 khusus yang menyangkut sebidang tanah perbatasan seluas 268 m² yang di atasnya berdiri bangunan Rumah Toko (Ruko) sebagaimana SHGB Nomor 114 tergambar dalam Surat Ukur Nomor 00008/2000 tanggal 17-02-2000 yang merupakan hak Pelawan berdasarkan Akte Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 4 Juli 2005 yang dibuat dihadapan Soentoro, S.H., Notaris/PPAT di Balikpapan;
 8. Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum Penetapan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 111/Pdt.P/2004/PN.Bpp;
 9. Menghukum Terlawan, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk menyerahkan bidang tanah perbatasan seluas 268 m² sebagaimana SHGB Nomor 174 perubahan dari HGB Nomor 3 yang terletak di RT.20 Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan yang tergambar dalam surat Ukur Nomor 0008/2000 tanggal 17-02-2000 milik Pelawan berdasarkan Akte Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 4 Juli 2004 yang dibuat di hadapan Soentoro, S.H., Notaris/PPAT di Balikpapan tersebut kepada Pelawan;
 10. Menyatakan bahwa Terlawan, telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menanggung akibat yang timbul dari padanya;
 11. Menghukum Terlawan untuk membayar ganti rugi yang diderita oleh Pelawan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) harga taksasi nilai tanah dan Bangunan Rumah Toko (Ruko) dan tercemarnya nama baik Pelawan sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus;
 12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada Banding, Kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
 13. Menghukum Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk tunduk dan mentaati putusan dalam perkara ini;
 14. Menghukum Terlawan membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;
- DAN ATAU:
- Apabila Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kepatutan;

Halaman 5 dari 12 Putusan Nomor 406 K/Pdt/2015



Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah memberikan Putusan Nomor 106/Pdt.G/2008/PN.Bpp. tanggal 21 Juli 2009 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan perdata Perlawanan/*darden verzet* Pelawan sebagian;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang baik;
3. Menyatakan bahwa sebidang tanah perbatasan seluas 268 m² yang di atasnya berdiri bangunan Rumah Toko (Ruko) yang terletak di RT.20 Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan/SHGB Nomor 174 dan tergambar dalam surat Ukur Nomor 0008/2000 tanggal 17-02-2000 dan berdasarkan Akte Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 4 Juli 2005 adalah sah milik Pelawan;
4. Menyatakan bahwa adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum Ikatan Jual Beli antara Pelawan dengan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II pada tanggal 4 Juli 2005 di hadapan Soentoro, S.H., Notaris/PPAT di Balikpapan Nomor 1 tanggal 4 Juli 2005 yang telah dimiliki dan dikuasai Pelawan;
5. Menyatakan bahwa Pelawan adalah pembeli yang beritikad baik yang dilindungi hukum;
6. Menyatakan bahwa Sita Eksekusi Nomor E.05.2008 - 31/Pdt.G/2007/PN.Bpp. tanggal 29 Juli 2008 sepanjang menyangkut bidang tanah perbatasan milik Pelawan seluas 268 m² yang di atasnya berdiri bangunan Rumah Toko (Ruko) yang terletak di RT.20 Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan sebagaimana SHGB Nomor 174 yang tergambar dalam Surat Ukur Nomor 0008/2000 tanggal 17-02-2005 adalah tidak sah dan tidak berharga;
7. Memerintahkan kepada Kepala Panitera Sekretaris atau Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan untuk mengangkat atau mencabut Sita/ Penyitaan Eksekusi Nomor E.05.2008 – 31/Pdt.G/2007/PN.Bpp, tanggal 29 Juli 2009 khusus yang menyangkut sebidang tanah perbatasan seluas 268 m² yang di atasnya berdiri bangunan Rumah Toko (Ruko) sebagaimana SHGB Nomor 174 tergambar dalam Surat Ukur Nomor 0008/2000 tanggal 17-02-2000 yang merupakan hak Pelawan berdasarkan Akte Ikatan Jual Beli Nomor 1 tanggal 4 Juli 2005 yang dibuat dihadapan Soentoro, S.H., Notaris/PPAT di Balikpapan;
8. Menolak Perlawanan Pelawan untuk selebihnya;
9. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara ini sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp594.000,00 (lima ratus sembilan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Terlawan putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda dengan Putusan Nomor 18/PDT/2010/PT.KT.SMDA tanggal 2 Maret 2010;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terlawan/Pembanding pada tanggal 26 Mei 2010 kemudian terhadapnya oleh Terlawan/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 September 2008 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Juni 2010 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 106/Pdt.G/2008/PN.Bpp yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Juni 2010;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Terlawan/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Pelawan/Terbanding pada tanggal 29 Juni 2010;
2. Turut Termohon Kasasi/Turut Terlawan I/Turut Terbanding I pada tanggal 25 Juni 2010;
3. Turut Termohon Kasasi/Turut Terlawan II/Turut Terbanding II pada tanggal 15 Juli 2010;

Kemudian Termohon Kasasi/Pelawan/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 5 Juli 2010;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Terlawan dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* telah tidak cermat ketika menilai :
 - Tentang kedudukan hukum dari Edhie Suwandy (Turut Termohon Kasasi I) atas Kepemilikan tanah obyek sengketa, dan Juga
 - Tentang kedudukan hukumnya dalam perbuatan hukum berupa jual beli tanah obyek sengketa antara Turut Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi;

Sebab meskipun demikian secara *dejure* tanah obyek sengketa tersebut



semula tercatat atas nama Turut Termohon Kasasi I sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 66/Kel. Klandasan Ilir, akan tetapi sifatnya hanya merupakan kepemilikan yang semu saja (tidak sungguh-sungguh). Hal mana disebabkan pencantuman nama Turut Termohon Kasasi I (yang notabene adik kandung Pemohon Kasasi) pada Sertifikat Nomor 66 tersebut sekedar melindungi kepentingan hukum Pemohon Kasasi yang pada saat itu masih berstatus WNA, sedangkan Turut Termohon Kasasi I adalah berstatus WNI. Dan hal ini diwujudkan dengan Surat Perjanjian antara Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I tertanggal 02 Juni 1974;

Atas dasar itulah, sehingga Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 174/Kel. Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat tahun 2005 atas perubahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 03/Kel. Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat sejak terbitnya sampai saat ini tetap berada di tangan Pemohon Kasasi;

2. Bahwa *Judex Facti* ternyata tidak mencermati adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Turut Termohon Kasasi I yang melatar belakangi perbuatan hukumnya ketika melakukan jual beli tanah obyek sengketa kepada Termohon Kasasi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1/2005 tanggal 4 Juli 2005 (*vide* putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama) sebab ketika Pemohon Kasasi membuktikan dipersidangan adanya Sertifikat Hak Milik Tanah Obyek Sengketa itu berada ditangan Pemohon Kasasi, menjadi sebuah *indicator* bahwa dalam kasus *a quo* terdapat permasalahan hukum;
3. Bahwa sesungguhnya Turut Termohon Kasasi I sangat menyadari kedudukannya atas tanah obyek sengketa, demikian pula tentang keberadaan Sertifikat tanah tersebut berada ditangan Pemohon Kasasi, dan karena itu Turut Termohon Kasasi I melakukan langkah-langkah dengan cara licik telah melakukan tindakan rekayasa seolah-olah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 174/Kel. Margasari Kecamatan Balikpapan Barat tahun 2005 atas perubahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 03/Kel. Margasari Kecamatan Balikpapan Barat telah hilang ditangan Turut Termohon Kasasi I, *quod non*, yaitu Turut Termohon Kasasi I telah mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri Balikpapan dan oleh Pengadilan Negeri Balikpapan telah mengeluarkan Penetapan Nomor 111/Pdt.P/2004/PN.Bpp yang menyatakan bahwa Sertifikat tersebut telah hilang; Dan selanjutnya atas dasar Penetapan Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut Kantor Pertanahan Kota Balikpapan telah menerbitkan Sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 174/Kel. Margasari Kecamatan Balikpapan Barat tahun 2005 atas perubahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 03/Kel. Margasari Kecamatan Balikpapan Barat;

4. Bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 111/Pdt.P/2004/PN.Bpp merupakan produk yang cacat hukum sebab Pengadilan cq. Pengadilan Negeri Balikpapan tidak memiliki kompetensi/kewenangan untuk menyatakan hilangnya Sertifikat Hak Guna Bangunan seperti itu, oleh karenanya maka seharusnya putusan Penetapan tersebut tidak berkekuatan hukum;
5. Bahwa dalam penerbitan Sertifikat Pengganti atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 174/Kel. Margasari Kecamatan Balikpapan Barat tahun 2005 atas perubahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 03/Kel. Margasari Kecamatan Balikpapan Barat tersebut oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan terindikasi adanya jalinan kerja sama untuk kepentingan Turut Termohon Kasasi I, sebab meskipun oleh Pemohon Kasasi telah menyatakan keberatan sambil memperlihatkan (dan meninggalkan foto copy dari Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 174) keberadaan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 174 tersebut, akan tetapi oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tidak menghiraukan dan tetap mengeluarkan sertifikat pengganti tersebut;
6. Bahwa oleh karena "hilangnya" Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 174/Kel. Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat tahun 2005 atas perubahan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 03/Kel. Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat tersebut atas dasar tindakan rekayasa belaka oleh Turut Termohon Kasasi I, maka pertimbangan hukum oleh hakim *Judex Facti* yang mengacu pada Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 138 ayat (1) sebagai landasan legitimasi terbitnya Sertifikat Pengganti Nomor 174 tersebut (*vide* putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama) tidak dapat dipertahankan, kecuali atas kenyataan bahwa sertifikat tersebut benar-benar hilang, sedangkan dalam kasus *a quo* tidak demikian sebagaimana kenyataannya dan menjadi fakta hukum bahwa sertifikat tersebut berada pada tangan Pemohon Kasasi sampai saat ini;
7. Bahwa *Judex Facti* telah keliru mempertimbangkan kedudukan hukum dari Turut Termohon Kasasi I sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, sebab sebagaimana sudah ternyata dari uraian di atas, sesungguhnya Turut Termohon Kasasi I mendapatkan sertifikat pengganti

Halaman 9 dari 12 Putusan Nomor 406 K/Pdt/2015



atas tanah obyek sengketa dilatar belakangi ataupun disertai dengan perbuatan melawan hukum;

8. Bahwa kedudukan hukum Turut Termohon Kasasi I bersifat semu (tidak sungguh-sungguh) maka menurut hukum Turut Termohon Kasasi I tidak memiliki kualitas yang sah untuk melakukan jual beli tanah obyek sengketa kepada Termohon Kasasi, apalagi landasan pijakan untuk melakukan jual beli itu berdasarkan sertifikat pengganti yang diperoleh secara tidak sah (sertifikat ganda), sehingga oleh karena itu jual beli tanah obyek sengketa antara Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1/2005 tanggal 4 Juli 2005 adalah tidak sah menurut hukum;
9. Bahwa menjadi fakta hukum dalam kasus *a quo* yang tidak terbantahkan adalah terdapatnya 2 (dua) sertifikat tanah obyek sengketa yang satu berada ditangan Pemohon Kasasi dan yang lainnya berada ditangan Termohon Kasasi/atau Turut Termohon Kasasi I meskipun secara materiil sama, akan tetapi akibat dan kepentingan hukumnya jelas berbeda, maka seharusnya *Judex Facti* tidak serta merta menerima begitu saja apa yang didalilkan oleh Termohon Kasasi, tetapi seharusnya memberikan satu kepastian hukum terlebih dahulu terhadap siapa diantara Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I yang sesungguhnya berhak menurut hukum atas tanah obyek sengketa tersebut;
10. Bahwa oleh karena itu Termohon Kasasi tidak mempunyai kedudukan hukum yang sah untuk mengajukan *derden verzet* dalam perkara *a quo*;

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

mengenai alasan ke-1 s/d 10:

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 22 Juni 2010 dan jawaban memori kasasi tanggal 2 Juli 2010 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan:

Bahwa Pelawan telah dapat membuktikan bahwa tanah dan ruko yang ada di atasnya adalah milik Pelawan yang diperoleh dari ikatan jual beli dengan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II sebagai pemegang hak, sehingga Pelawan adalah pembeli yang beritikad baik, oleh karena itu harus dilindungi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan-alasan kasasi lainnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut 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 yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yang telah diubah 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 Kalimantan Timur di Samarinda dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi HADI WONG SUWANDI 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 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 **HADI WONG SUWANDI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Terlawan untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **22 September 2015** oleh Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim-hakim Agung masing-masing sebagai Anggota, putusan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis dengan dihadiri Anggota-anggota tersebut dan Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,
Ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai: Rp 6.000,00
 2. Redaksi: Rp 5.000,00
 3. Administrasi Kasasi: Rp489.000,00
- Jumlah: Rp500.000,00

Ferry Agustina Budi Utami, S.H.,M.H.

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003

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)