



PUTUSAN
Nomor 96 K/Pdt /2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **HARTONO**, bertempat tinggal di Jalan Sumbawa III Blok H3 21-22 RT 008 RW 006, Kelurahan Tegal Alur, Kecamatan Kalideres, Kotamadya Jakarta Barat;
2. **NG ON LIE alias SUKINTO**, bertempat tinggal di Jalan Pasar Sudirman RT 004 RW 002, Desa Nanga Mahap, Kecamatan Nanga Mahap, Kabupaten Sekadau, Provinsi Kalimantan Barat;
3. **AGUSTIAN alias ADEN**, bertempat tinggal di Jalan Pasar Sudirman RT 004 RW 002, Desa Nanga Mahap, Kecamatan Nanga Mahap, Kabupaten Sekadau, Provinsi Kalimantan Barat, ketiganya dalam hal ini memberi kuasa kepada Iyustina, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Iyustina, S.H., M.H. & Partners beralamat Jalan Komodor Yos Sudarso (Jeruju) Komplek Bali Indah Blok C Nomor 51 Kota Pontianak, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2017;

Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

1. **LIE LIE DJUN alias ELIS MUTIK**, bertempat tinggal di RT 004 002, Desa Nanga Mahap, Kecamatan Nanga Mahap, Kabupaten Sekadau;
2. **ERIANI**, bertempat tinggal di Jalan Komodor Yos Sudarso RT 004 RW 006, Kelurahan Sungai Jawi Luar, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak;
3. **SUTRISNO**, bertempat tinggal di Jalan Tamtama Nomor 121 RT 001 RW 001, Desa Sungai Ringin, Kecamatan

Halaman 1 dari 9 Hal. Put. Nomor 96 K/Pdt/2018.



Sekadau Hilir, Kabupaten Sekadau;

4. **BUDI SULIANTO**, bertempat tinggal di Jalan KH. Ahmad Dahlan Gg. Aren Nomor 5 RT 001 RW 015, Kelurahan Sungai Bangkong, Kecamatan Pontianak Kota, Kota Pontianak;

5. **AWI CANDRA**, bertempat tinggal di Nanga Mahap, Kecamatan Nanga Mahap, Kabupaten Sekadau;

Para 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, Para Penggugat dalam perlawanannya memohon kepada Pengadilan Negeri Sanggau untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan I, Pelawan II, dan Pelawan III untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan *aanmaning* dan eksekusi terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1067 K/Pdt/2015 tanggal 28 September 2015 yang diajukan oleh Para Terlawan (Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Terlawan V) untuk seluruhnya, dan menyatakan secara hukum permohonan *aanmaning* dan eksekusi Para Terlawan tersebut adalah tidak benar dan tidak sah menurut hukum;
3. Menyatakan surat perjanjian tukar-menukar bangunan rumah dan tanah tanggal 29 Agustus 2003 yang dilakukan antara Hartono (Pelawan I) dengan Sutrisno (Terlawan III) adalah sah dan benar menurut hukum;
4. Menyatakan hak atas bangunan rumah dan tanah serta penguasaan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1, Desa Nanga Mahap, Gambar Situasi Nomor 1153/1989 tanggal 14 Desember 1989, luas 441 m² atas nama Sukimto dh Ng Djung Tet adalah sah secara hukum menjadi hak milik dan pemegang hak adalah Para Pelawan karena didasarkan atas perbuatan perjanjian tukar-menukar yang sah dan benar menurut hukum;
5. Menyatakan objek bangunan rumah dan tanah Hak Guna Bangunan

Halaman 2 dari 9 Hal. Put. Nomor 96 K/Pdt/2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1, Desa Nanga Mahap, Gambar Situasi Nomor 1153/1989 tanggal 14 Desember 1989, luas 441 m² atas nama Sukimto dh Ng Djung Tet tidak dapat ditetapkan dan dilaksanakan *aanmaning* dan *eksekusi*, karena bangunan rumah dan tanah tersebut adalah sah dan benar menurut hukum sudah menjadi hak milik dan pemegang hak adalah Para Pelawan;

6. Menyatakan Para Terlawan tidak memiliki hak atas Hak Guna Bangunan Nomor 1, Desa Nanga Mahap, Gambar Situasi Nomor 1153/1989 tanggal 14 Desember 1989, luas 441 m² atas nama Sukimto dh Ng Djung Tet, karena menurut hukum pemegang hak yang di klaim Para Terlawan tersebut adalah dinyatakan gugur dan tidak memiliki dasar hukum yang benar;
7. Menyatakan nilai *propability* bangunan rumah milik Para Pelawan yang yang dihuni/ditempati oleh Pelawan II dan Pelawan III di atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1, Desa Nanga Mahap, Gambar Situasi Nomor 1153/1989 tanggal 14 Desember 1989, luas 441 m² atas nama Sukimto dh Ng Djung Tet bernilai Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah);
8. Menghukum Para Terlawan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis hakim Pengadilan Negeri Sanggau berpendapat lain, maka Pelawan I, Pelawan II dan Pelawan III mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan tersebut Para Terlawan mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan perlawanan Pelawan *nebis in idem*;

Bahwa terhadap perlawanan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Sanggau dengan Putusan Nomor 12/Pdt.Plw/2016/PN Sag., tanggal 14 Maret 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terlawan;

Halaman 3 dari 9 Hal. Put. Nomor 96 K/Pdt/2018.



Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah bukan Pelawan yang benar;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp6.091.000,-(enam juta sembilan puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pelawan, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat dengan Putusan Nomor 54/PDT/2017/PT KAL BAR., tanggal 18 Juli 2017 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Para Pelawan – Para Pembanding;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Sanggau tanggal 14 Maret 2017 Nomor 12/Pdt.Plw/2016/PN Sag;

Mengadili Sendiri

1. Menyatakan Para Pelawan-Para Pembanding bukan pelawan yang baik;
2. Menyatakan gugatan Para Pelawan – Para Pembanding tidak dapat diterima;
3. Menghukum Para Pelawan – Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 21 Agustus 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Agustus 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Agustus 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 12/Pdt.Plw/2016/PN Sag., *Juncto* Nomor 4/Akta.Pdt/2017/PN Sag., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sanggau, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 13 September 2017;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 13 September 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan Kasasi dari para Pemohon Kasasi dahulu para Pelawan/Para Pembanding, dan menyatakan Para Pemohon Kasasi adalah pihak yang benar dalam perkara *aquo*;
2. Membatalkan dan merubah putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat tanggal 18 Juli 2017 Nomor 54/PDT//2017/PT KALBAR., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Sanggau tanggal 14 Maret 2017 Nomor 12/Pdt.Plw/2016/PN Sag.;
3. Menyatakan Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pelawan/Para Pembanding adalah pelawan yang baik dan benar menurut hukum;
4. Menyatakan pertimbangan hukum dalam hal menimbang atas putusan Nomor 54/PDT//2017/PT KALBAR., *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Sanggau tanggal 14 Maret 2017 Nomor 12/Pdt.Plw/2016/PN Sag., adalah keliru dan tidak benar karena pertimbangan hukum dalam hal menimbang tersebut tidak relevan dengan duduk perkara *aquo*;
5. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi/memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pelawan/Para Pembanding untuk seluruhnya;
6. Menolak permohonan *aanmaning* dan eksekusi terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1067 K/PDT/2015 tanggal 28 September 2015 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 68/PDT/2014/PT PTK., tanggal 9 Oktober 2014 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Sanggau Nomor 20/PDT.G/2013/PN Sgu., tanggal 16 Juli 2014 yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi dahulu Para Terlawan/Para Terbanding untuk seluruhnya, dan menyatakan secara hukum permohonan *aanmaning* dan eksekusi Para Termohon Kasasi tersebut adalah tidak benar dan tidak sah menurut hukum, karena objek

Halaman 5 dari 9 Hal. Put. Nomor 96 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)



yang dimohonkan *aanmaning* dan eksekusi adalah hak daripada para Pemohon Kasasi dahulu Para Pelawan/Para Pembanding;

7. Menyatakan gugatan para Pemohon Kasasi dahulu para Pelawan/para Pembanding dapat diterima menurut hukum;
8. Menyatakan alat bukti surat berupa surat perjanjian tukar-menukar bangunan rumah dan tanah tertanggal 29 Agustus 2003 yang dilakukan antara Hartono (Pemohon Kasasi I dahulu Pelawan I/Pembanding I) dengan Sutrisno (Termohon Kasasi II dahulul dahulu Terlawan III/Terbanding III) dan alat-alat bukti lainnya (PLW 1 sampai dengan PLW 26) adalah alat bukti surat yang sah dan benar menurut hukum. Karena telah ditandatangani oleh para saksi-saksi atas dasar para pihak telah menguasai objek sengketa dengan objek tukar sebidang tanah dan bangunan rumah dengan Sertifikat Nomor 4069, Sei. Bangkong, Kecamatan Pontianak Barat, Kota Pontianak;
9. Menyatakan hak atas bangunan rumah dan tanah serta penguasaan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1, Desa Nanga Mahap, Gambar Situasi Nomor 1153/1989 tanggal 14 Desember 1989, luas 441 m² atas nama Sukimto dh Ng Djung Tet adalah sah secara hukum menjadi hak milik dan pemegang hak adalah Para Pembanding dahulu Para Pelawan karena didasarkan atas perbuatan perjanjian tukar-menukar yang sah dan benar menurut hukum;
10. Menyatakan objek bangunan rumah dan tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1, Desa Nanga Mahap, Gambar Situasi Nomor 1153/1989 tanggal 14 Desember 1989, luas 441 m² atas nama Sukimto dh Ng Djung Tet tidak dapat ditetapkan dan dilaksanakan *aanmaning* dan eksekusi, karena bangunan rumah dan tanah tersebut adalah sah dan benar menurut hukum sudah menjadi hak milik dan pemegang hak adalah Para Pelawan/Para Pembanding, sekarang adalah Para Pemohon Kasasi;
11. Menyatakan Para Termohon Kasasi dahulu Para Terlawan/Para Terbanding tidak memiliki hak atas Hak Guna Bangunan Nomor 1, Desa Nanga Mahap, Gambar Situasi Nomor 1153/1989 tanggal 14 Desember 1989, luas 441 m² atas nama Sukimto dh Ng Djung Tet,

Halaman 6 dari 9 Hal. Put. Nomor 96 K/Pdt/2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena menurut hukum pemegang hak yang di klaim oleh Para Termohon Kasasi dahulu Para Terlawan/Para Terbanding tersebut adalah dinyatakan gugur dan tidak memiliki dasar hukum yang benar;

12. Menyatakan nilai *probability* bangunan rumah milik Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pelawan/Para Pemanding yang dihuni/ditempati oleh Pemohon Kasasi II dan Pemohon Kasasi III dahulu Pelawan II/Pemanding II dan Pelawan III/Pemanding III di atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1, Desa Nanga Mahap, Gambar Situasi Nomor 1153/1989 tanggal 14 Desember 1989, luas 441 m² atas nama Sukimto dh Ng Djung Tet bernilai Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah);
13. Menghukum Para Termohon Kasasi dahulu Para Terlawan/Para Terbanding untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Yang Mulia Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia *cq.* Majelis Hakim Agung yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini berpendapat lain, maka Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pelawan/Para Pemanding mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 28 September 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Mengenai alasan-alasan kasasi, Mahkamah Agung berpendapat;

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 13 September 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 25 September 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena status hukum atas tanah objek sengketa *a quo* telah ditentukan dalam perkara terdahulu atas dasar putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu dalam Putusan Pengadilan Negeri Sanggau Nomor 20/Pdt.G/2013/PN Sgu., *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Pontianak Nomor 68/PDT/2014/PT PTK., *juncto* Putusan Mahkamah Agung Nomor 1067 K/Pdt/2015 dan Pelawan adalah salah satu pihak dalam perkara

Halaman 7 dari 9 Hal. Put. Nomor 96 K/Pdt/2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut yang dinyatakan tidak berhak atas tanah objek sengketa maka Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;

Menimbang, bahwa selain itu alasan kasasi tersebut mengenai 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 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung dan Undang Undang Nomor 3 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: 1. HARTONO, 2. NG ON LIE alias SUKINTO dan 3. AGUSTIAN alias ADEN, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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 Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I:

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. HARTONO, 2. NG ON LIE alias SUKINTO dan 3. AGUSTIAN alias ADEN,** tersebut;

Halaman 8 dari 9 Hal. Put. Nomor 96 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 26 Februari 2018 oleh Dr. H. Sunarto, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, 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 anggota tersebut dan dibantu oleh Muhammad Firman Akbar, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

ttd.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

Muhammad Firman Akbar, S.H.

Biaya-biaya:

1. Metera i.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
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 9 dari 9 Hal. Put. Nomor 96 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)