



PUTUSAN
Nomor 36 K/Pdt/2013

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 Jenderal Suprpto Nomor 20, RT.017, Kelurahan Marga Sari Decimating, Balikpapan Barat, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wamanu, S.H., dan Rekan, Advokat bertempat di Jalan Pangeran Antasari (GN. Kawi) RT.013, Nomor 04 Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2008;

Pemohon Kasasi dahulu Terlawan I/Pembanding;

lawan

FELIX KODI, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman Blok KI/03 RT.016, Kelurahan Damai, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Liliani Kantilasa, S.H., dan Kawan, Para Advokat, bertempat di Jalan Poliklinik RT.23, Nomor 1, Mekarsari, Balikpapan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juni 2008;

Termohon Kasasi dahulu Pelawan/Terbanding;

dan:

1. EDHIE SUWANDY disebut juga EDDY SUWANDY disebut juga EDHIE SUWANDHY disebut juga EDHY SUWANDY bertempat tinggal dahulu di Jalan Pluit Murni VII/17, RT.008, RW.004, Jakarta Utara, sekarang bertempat tinggal di Jalan Pandan Sari RT.20, RW.6, Nomor 17, Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan;
2. YENNY YULITA HALIMA, bertempat tinggal dahulu di Pluit Murni VII/17 RT.088, RW.004, Jakarta Utara, sekarang bertempat tinggal di Jalan Pandan Sari, RT.20, RW.6, Nomor 17 Kelurahan Margasari, Kecamatan Balikpapan Barat, Kota Balikpapan;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 10 hal. Put. No. 36 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa, pada hari Selasa tanggal 17 Juni 2008, telah dilaksanakan Sita Eksekusi oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan sesuai Berita Acara Penyitaan Eksekusi Nomor E.05.2008-31/Pdt.G/2007/PN.Bpp., yang dilaksanakan terhadap hak milik Pelawan berupa: Sebidang tanah SHM Nomor 2056., yang di atasnya berdiri bangunan campuran - Ruko milik Pelawan;
2. Bahwa dasar pelaksanaan sita eksekusi adalah Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 27 Mei 2008, Nomor E.05.2008-31/Pdt.G/2007/PN.Bpp., sebagai pelaksanaan Putusan perkara Nomor 31/Pdt/2007/PN.Bpp., dalam perkara gugatan hak kepemilikan dimana Terlawan I sebagai Penggugat, Terlawan II sebagai Tergugat dan Terlawan III sebagai Turut Tergugat;
3. Bahwa, dalam perkara Nomor 31/Pdt.G/2007/PN.Bpp., Penggugat adalah kakak dari Tergugat I, sedangkan Turut Tergugat adalah isteri Tergugat I salah satu objek sengketa dalam perkara tersebut adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 66., tanggal 11 Januari 1987, Kelurahan Klandasan Ilir, Kecamatan Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan seluas 420 m² atas nama Eddie Suwandi;
4. Bahwa, Sertipikat Nomor 66/Kelurahan Klandasan Ilir., atas nama Eddie Suwandi telah dinyatakan hilang oleh Pengadilan Negeri Balikpapan dalam Penetapan Nomor 111/Pdt.G/2004/PN.Bpp., tanggal 11 November 2004, sehingga oleh karenanya diterbitkan Sertipikat Pengganti Nomor 1974/Kelurahan Klandasan Ilir., atas nama Eddie Suwandi;
5. Bahwa, karena Sertipikat Nomor 66/Kelurahan Klandasan Ilir telah dinyatakan hilang dan telah diterbitkan Sertipikat Pengganti maka Sertipikat Nomor 66/Kelurahan Klandasan Ilir., sudah tidak berlaku lagi, tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum. Sedangkan Sertipikat Nomor 1974., telah dijual oleh Eddi Suwandi kepada Henri Rumengan;
6. Bahwa tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2056., seluas 97 m² berasal dari pecahan Sertipikat Hak Milik Nomor 1974., diperoleh Pelawan berdasarkan yang beralamat di Jalan Letnan Jenderal S. Parman Nomor 39 RT.004 Kelurahan Gunung Sari Ulu, Kota Balikpapan;

Hal. 2 dari 10 hal. Put. No. 36 K/Pdt/2013

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

7. Bahwa, Pelawan telah melaksanakan kewajiban sebagai pembeli yang beriktikad baik dan jual beli tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2056., seluas 97 m² dengan bangunan ruko di atasnya adalah sesuai dengan prosedur dan tata cara yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga oleh karenanya Pelawan harus dinyatakan sah sebagai Pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor 2056., seluas 97 m² dan bangunan ruko yang berdiri di atasnya;
8. Bahwa, sita eksekusi yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan, Pelawan ketahui dari pihak penyewa Ruko sehingga membuat Pelawan merasa terkejut karena Pelawan selama ini tidak pernah berperkara dengan siapapun dan tidak pernah menjadi pihak dalam perkara Nomor 31/Pdt.G/2007/PN.Bpp., sedangkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2056., seluas 97 m² dan bangunan ruko yang berdiri di atasnya bukan milik Terlawan II dan Terlawan III, melainkan milik Pelawan;
9. Bahwa, karena Pelawan sama sekali tidak ada kaitannya dengan perkara Nomor 31/Pdt.G/2007/PN.Bpp., yang dimohonkan eksekusi oleh Terlawan I, sehingga oleh karenanya penyitaan eksekusi yang dilakukan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan atas tanah Sertipikat Hak Milik 2056., seluas 97 m² yang di atasnya berdiri bangunan ruko milik Pelawan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, harus dibatalkan dan sita eksekusi atas hak milik Pelawan harus diangkat;
10. Bahwa perkara Nomor 31/Pdt.G/2007/PN.Bpp., diputus *verstek* artinya tanpa kehadiran Tergugat I dan Turut Tergugat, padahal Tergugat I dan Turut Tergugat telah dipanggil secara patut dan sah namun tidak hadir, bahkan Tergugat I dan Turut Tergugat tidak pernah memberitahukan kepada Henri Rumengan perihal gugatan perdata tersebut padahal Tergugat dan Turut Tergugat mengetahui persis bahwa objek gugatan tersebut telah dialihkannya kepada orang lain;
11. Bahwa, karena Penggugat dan Tergugat serta Turut Tergugat masih mempunyai hubungan keluarga yang sangat dekat yaitu sebagai kakak adik dan ipar sehingga kuat dugaan bahwa perkara Nomor 31/Pdt.G/2007/PN.Bpp., syarat dengan konspirasi dan merupakan rekayasa atau iktikad tidak baik dan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk menguasai secara tidak sah tanah milik Pelawan;
12. Bahwa, karena tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Mayor Jenderal Sutoyo RT.48 Kelurahan Klandasan Ilir, Balikpapan, sesuai Sertipikat Hak Milik 2056., adalah sah milik Pelawan, maka Pelawan harus dinyatakan

Hal. 3 dari 10 hal. Put. No. 36 K/Pdt/2013

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

sebagai Pelawan yang benar menurut hukum dan sita eksekusi tersebut harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dibatalkan;

13. Bahwa, karena perlawanan ini didasarkan atau bukti-bukti tertulis yang autentik, maka mohon putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun Para Terlawan mengajukan upaya hukum lain, banding maupun kasasi;

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

I. Dalam Provisi:

- Mengangkat sita eksekusi yang dilaksanakan Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan, dengan Nomor E.05.2008-31/Pdt.G/2007/PN.Bpp., yang dilaksanakan terhadap hak milik Pelawan berupa; Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2056., yang di atasnya berdiri bangunan campuran-ruko;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Penetapan Pengadilan Negeri Nomor 111/Pdt.G/2004/PN.Bpp., tanggal 11 November 2004, dengan segala akibat hukumnya;
3. Menyatakan Pelawan sebagai Pemilik sah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 2056., seluas 97 m² dan bangunan ruko yang berdiri di atasnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1310/2006., tanggal 8 Desember 2006, yang dibuat oleh Notaris Hangky Ribowo, S.H;
4. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang benar;
5. Menyatakan sita eksekusi yang dilaksanakan Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 17 Juni 2008, dengan Nomor E.05.2008-31/Pdt.G/2007/PN.Bpp., yang dilaksanakan terhadap hak milik Pelawan berupa: sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2056., seluas 97 m² yang di atasnya berdiri bangunan campuran-ruko adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta harus dibatalkan;
6. Mengangkat sita eksekusi yang dilaksanakan Jurusita Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 17 Juni 2008, dengan Nomor E.05.2008-31/Pdt.G/2007/PN.Bpp., yang dilaksanakan terhadap hak milik Pelawan berupa: sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2056., seluas 97 m² yang di atasnya berdiri bangunan campuran-ruko;

Hal. 4 dari 10 hal. Put. No. 36 K/Pdt/2013

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

7. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun Para Terlawan melakukan upaya hukum lain, banding ataupun kasasi;

8. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balikpapan telah memberikan Putusan Nomor 84/Pdt.G/2008/PN.Bpp., tanggal 15 Juni 2009, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh Pelawan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan (*derden verzet*) untuk sebagian;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
3. Menyatakan Pelawan sebagai pemilik sah atas Sertipikat Hak Milik Nomor 2056., seluas 97 m² dan bangunan ruko yang berdiri di atasnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1310/2006., tanggal 8 Desember 2006, yang dibuat di hadapan notaris Hangky Ribowo, S.H;
4. Menyatakan Sita Eksekusi yang dilaksanakan Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan dengan Nomor E.05.2008-31/Pdt.G/2007/PN.Bpp., yang dilaksanakan terhadap hak milik Pelawan berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2056., seluas 97 m² di atasnya berdiri bangunan campuran - ruko, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum serta harus dibatalkan;
5. Mengangkat Sita Eksekusi yang dilaksanakan Juru Sita Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor E.05.2008-3/Pdt.G/2007/PN.Bpp., yang dilaksanakan terhadap hak milik Pelawan berupa: sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2056., seluas 97 m² yang di atasnya berdiri bangunan campuran- ruko;
6. Menolak perlawanan Pelawan untuk selebihnya;
7. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp284.000,00 (dua ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Terlawan I Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda dengan Putusan Nomor 78/PDT/2010/PT.KT.Smda., tanggal 9 November 2010:

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terlawan I/Pembanding pada tanggal 1 Juni 2011, kemudian terhadapnya oleh Terlawan I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat

Hal. 5 dari 10 hal. Put. No. 36 K/Pdt/2013

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

Kuasa Khusus tanggal 4 Agustus 2008, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Juni 2011, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 84/Pdt.G/2008/PN.Bpp., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Juni 2011;

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

1. Pelawan pada tanggal 20 Juni 2012;
2. Terlawan II pada tanggal 22 Maret 2012;
3. Terlawan III pada tanggal 22 Maret 2012;

Kemudian Termohon Kasasi/Pelawan/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 26 Juni 2012;

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 I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* telah tidak cermat ketika menilai:

Tentang kedudukan hukum dan Edhie Suwandy (Turut Termohon Kasasi) atas Kepemilikan tanah objek sengketa, dan juga;

Tentang kedudukan hukumnya dalam perbuatan hukum berupa jual beli tanah objek sengketa antara Turut Termohon Kasasi I dengan Termohon Kasasi;

Sebab meskipun demikian secara *de jure* tanah objek sengketa tersebut semula tercatat atas nama Turut Termohon Kasasi I sebagaimana tertera dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 66/Kelurahan Klandasan Ilir., akan tetapi sifatnya hanya merupakan kepemilikan yang semu saja (tidak sungguh-sungguh). Hal mana disebabkan pencantuman nama Turut Termohon Kasasi I (yang *nota bene* adik kandung Pemohon Kasasi) pada Sertipikat Nomor 66 tersebut, sekedar melindungi kepentingan hukum Pemohon Kasasi yang pada saat itu masih berstatus warga negara asing, sedangkan Turut Termohon Kasasi I adalah berstatus warga negara Indonesia. Dan hal

Hal. 6 dari 10 hal. Put. No. 36 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini diwujudkan dengan Surat Perjanjian antara Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I, tertanggal 2 Juni 1974;

Atas dasar itulah, sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 66/Kelurahan Klandasan Ilir., 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 objek sengketa kepada Termohon Kasasi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1310/2006., (*vide* Putusan *Judex Facti* tingkat pertama) sebab ketika Pemohon Kasasi membuktikan di persidangan adanya Sertipikat Hak Milik Tanah objek sengketa itu berada di tangan 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 objek sengketa, demikian pula tentang keberadaan Sertipikat tanah tersebut berada di tangan Pemohon Kasasi, dan karena itu Turut Termohon Kasasi I melakukan langkah-langkah dengan cara licik telah melakukan tindakan rekayasa seolah-olah Sertipikat Hak Milik Nomor 66/Kelurahan Klandasan Ilir., telah hilang di tangan 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 Sertipikat tersebut telah hilang;
Dan selanjutnya atas dasar Penetapan Pengadilan Negeri Balikpapan tersebut Kantor Pertanahan Kota Balikpapan telah menerbitkan Sertipikat Pengganti atas Sertipikat Hak Milik Nomor 66/Kelurahan Klandasan Ilir;
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 Sertipikat Hak Milik seperti itu, oleh karenanya maka seharusnya putusan Penetapan tersebut tidak berkekuatan hukum;
5. Bahwa dalam penerbitan Sertipikat Pengganti atas Sertipikat Hak Milik Nomor 66/Kelurahan Klandasan Ilir 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 dan Sertipikat Nomor 66) keberadaan Sertipikat Nomor 66 tersebut, akan

Hal. 7 dari 10 hal. Put. No. 36 K/Pdt/2013

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

tetapi oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tidak menghiraukan dan tetap mengeluarkan Sertipikat Pengganti tersebut;

6. Bahwa oleh karena “hilangnya” Sertipikat Hak Milik Nomor 66 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 Sertipikat Pengganti Nomor 66 tersebut, (*vide* Putusan *Judex Facti* tingkat pertama) tidak dapat dipertahankan, kecuali atas kenyataan bahwa Sertipikat tersebut benar-benar hilang, sedangkan dalam kasus *a quo* tidak demikian sebagaimana kenyataannya dan menjadi fakta hukum bahwa Sertipikat tersebut berada pada tangan Pemohon Kasasi sampai saat ini;
7. Bahwa *Judex Facti* telah keliru mempertimbangkan kedudukan hukum dan Turut Termohon Kasasi I sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, sebab sebagaimana sudah ternyata dan uraian di atas, sesungguhnya Turut Termohon Kasasi I mendapatkan Sertipikat pengganti atas tanah objek sengketa dilatarbelakangi ataupun disertai dengan perbuatan melawan hukum;
8. Bahwa *Judex Facti* telah keliru mempertimbangkan kedudukan hukum dan Turut Termohon Kasasi I sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, sebab sebagaimana sudah ternyata dari uraian di atas, sesungguhnya Turut Termohon Kasasi I mendapatkan Sertipikat Pengganti atas tanah objek sengketa dilatarbelakangi ataupun disertai dengan perbuatan melawan hukum;
9. 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 objek sengketa kepada Termohon Kasasi, apalagi landasan pijakan untuk melakukan jual beli itu berdasarkan Sertipikat Pengganti yang diperoleh secara tidak sah (Sertipikat ganda), sehingga oleh karena itu jual beli tanah objek sengketa antara Termohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 12812005., tanggal 30 Maret 2005, adalah tidak sah menurut hukum;
10. Bahwa menjadi fakta hukum dalam kasus *a quo* yang tidak terbantahkan adalah terdapatnya 2 (dua) Sertipikat tanah objek 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

Hal. 8 dari 10 hal. Put. No. 36 K/Pdt/2013

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

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 objek sengketa tersebut;

11. 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:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa setelah memperhatikan memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan Putusan *Judex Facti*, ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum;

Terbukti Pelawan adalah pemilik sah atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2056., luas 97 m² dan bangunan ruko yang berdiri di atasnya berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 1310/2006., tanggal 8 Desember 2006, yang dibuat di hadapan Notaris Hangky Ribowo, S.H., sebagaimana telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* dengan tepat;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada 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 sebagaimana 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 Samarinda dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Hadi Wong Suwandy 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;

Hal. 9 dari 10 hal. Put. No. 36 K/Pdt/2013

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

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;

MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HADI WONG SUWANDY** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Terlawan I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 28 April 2014, oleh Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H., M.A., dan Dr. H. Hamdan, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung masing-masing sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan dibantu oleh Dadi Rachmadi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Anggota-anggota:

ttd/

Prof. Dr. Valerine J.L. Kriekhoff, S.H., M.A.,

ttd/

Dr. H. Hamdan, S.H., M.H.,

Ketua,

ttd/

Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

ttd/

Biaya-biaya:

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

Untuk Salinan :
Mahkamah Agung RI.
Atas nama Panitera,
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.

NIP : 196103131988031003

Hal. 10 dari 10 hal. Put. No. 36 K/Pdt/2013