



**PUTUSAN**  
Nomor 2694 K/Pdt/2021

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**HWALIANI**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman, RT 019, RW 007, Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zulkipli, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Zulkipli, S.H & *Patners*, beralamat di Jalan Pangeran Antasari, Nomor 38, RT 20, Kelurahan Pamusian, Kecamatan Tarakan Tengah, Kota Tarakan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juni 2019;

Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

1. **IRWAN PRIBADI**, bertempat tinggal di Jalan Pulau Sambit, RT 30, Kelurahan Tanjung Redeb, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Penny Isdhan Tommy, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Penny Isdhan Tommy, S.H & *Partners*, beralamat di Jalan R.A., Kartini, Nomor 440, Kecamatan Tanjung Redeb, Kabupaten Berau, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Juli 2019;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA cq KANWIL DJKN KALIMANTAN TIMUR DAN UTARA cq KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG TARAKAN**, yang diwakili oleh Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan Republik Indoensia

*Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 2694 K/Pdt/2021*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hadiyanto, berkedudukan di Jalan Halmahera, Nomor 175, Kelurahan Pamusian, Kecamatan Tarakan, Kota Tarakan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Kepala Biro Advokasi, Sekretariat Jenderal, Kementerian Keuangan Tio Serepina Siahaan, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, beralamat di Gedung Juanda I, Lantai 15, Kementerian Keuangan, Jalan Doktor Wahidin, Nomor 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2019;

3. **DATU KARAMA WIJAYA, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Mangga 1, RT 038, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan;

4. **ANAU EDY SUMARLIN**, bertempat tinggal di Jalan Jenderal Sudirman, Nomor 68, RT IX, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan;

Termohon Kasasi I, II, III dan IV;

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 Tanjung Selor untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Mengabulkan gugatan provisi Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:11

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah perbatasan yang terletak di Jalan Katamso/Semangka RT 012, RW 04, Kelurahan Tanjung Selor Hilir, Kecamatan Tanjung Selor, Kabupaten Bulungan, Provinsi Kalimantan Utara seluas 2.160 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:  
sebelah utara : berbatasan dengan tanah perbatasan Mulyanto (dahulu tanah hak);

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 2694 K/Pdt/2021

#### 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

sebelah barat : berbatasan dengan Jalan Katamso;  
sebelah selatan : berbatasan dengan tanah perbatasan Adong (dahulu tanah hak);

sebelah timur : berbatasan dengan Jalan Semangka;  
sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor Hak B.64 tanggal 5 Januari 1998/Gambar Situasi Nomor 401/1993 tanggal 29 Juni 1993 dan NIB.16.06.82.05.00002 dan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019;

3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli yang beriktikah baik atas objek sengketa yang diperoleh Penggugat berdasarkan peralihan hak melalui perbuatan hukum jual beli keseluruhan dengan Edy Supianto yang dilakukan dihadapan H. Rahmadi, S.E., M.M., selaku PPAT Kecamatan tanggal 5 Januari 2005 Nomor Akta Jual Beli 594.4/156/CTS.PPATS/I/2005;
4. Menyatakan objek sengketa adalah harta bersama yang diperoleh Penggugat semasa dalam hubungan hukum perkawinan Penggugat dengan Tergugat IV sesuai Kutipan Akta Perkawinan Nomor 17/1986 tanggal 29 Juli 1986;
5. Menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;
6. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan dalam perkara ini;
7. Memerintahkan kepada juru sita Pengadilan Negeri Tanjung Selor untuk mengangkat kembali Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 15/Pdt.G/2015/PN Tjs., tanggal 12 Desember 2017 *juncto* Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 4/Pdt.Eks/2016/PN Tjs., *juncto* 15/Pdt.G/2015/PN Tjs., tanggal 2 Agustus 2018;
8. Menyatakan Risalah Lelang Eksekusi Nomor 41/63/2019 tanggal 24 Mei 2019 *juncto* Nomor RL99/63/2018 tanggal 25 September 2018 cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
9. Menghukum Tergugat II membatalkan lelang eksekusi atas tanah perbatasan milik Penggugat sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Hak B.64 yang terbukti melanggar ketentuan sesuai Permenkeu Nomor 106/PMK.06/2013 *juncto* Permenkeu Nomor 93/PMK.06/2010 *juncto*

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 2694 K/Pdt/2021

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan DJKN Nomor PER-03/KN/2010;

10. Menghukum Tergugat I dan siapapun yang memperoleh hak daripadanya untuk mengosongkan objek sengketa dan menyerahkan kembali kepada Penggugat sesaat setelah perkara ini berkekuatan hukum tetap beserta Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor Hk B.64 tanpa syarat dan beban apapun jika perlu meminta bantuan aparat kepolisian negara;
  11. Menghukum Para Tergugat untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat secara tanggung renteng dengan rincian:
    - Kerugian materiil sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
    - Kerugian imateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
  12. Membebaskan biaya perkara seluruhnya kepada Para Tergugat;
- Atau apabila majelis hakim yang mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

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

- Gugatan Penggugat *error in persona* (*diskualifikasi in person*);
- Gugatan Penggugat kurang pihak/*plurium litis consortium*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (*rekonvensi*) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Tanjung Selor untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan lelang eksekusi pada tanggal 24 Mei 2109, berdasarkan kepada Kutipan Risalah Lelang Nomor 41/63/2019 yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tarakan (Tergugat II dalam Konvensi) yang telah menetapkan Irwan Pribady (Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat I dalam Konvensi) sebagai pemenang lelang adalah sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi sebagai pembeli yang berikhtikad baik;
4. Menyatakan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 2694 K/Pdt/2021

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

5. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi dengan perincian:
  - a. Kerugian materiil akibat tunggakan pajak bumi dan bangunan sebesar Rp6.111.212,00 (enam juta seratus sebelas ribu dua ratus dua belas rupiah);
  - b. Kerugian materiil akibat biaya jasa hukum advokat sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
  - c. Kerugian materiil akibat tertundanya rencana pembangunan *café* dan restaurant sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
  - d. Kerugian immateriil sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat dalam Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi untuk membayar secara seketika dan tunai kepada Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi atas seluruh kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi, segera setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Tanjung Selor telah memberikan Putusan Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Tjs., tanggal 16 Januari 2020 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
- Menyatakan lelang eksekusi pada tanggal 24 Mei 2019, berdasarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor: 41/63/2019 yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 2694 K/Pdt/2021

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kekayaan Negara (Tergugat II dalam Konvensi) yang telah menetapkan Irwan Pribady (Penggugat dalam Rekonsi/Tergugat I dalam Konvensi) sebagai pemenang lelang adalah sah dan mengikat secara hukum;

- Menyatakan bahwa pembeli lelang adalah pembeli yang beriktikad baik;
- Menolak gugatan Penggugat Rekonsi selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonsi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.266.000,00 (tiga juta dua ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Bahwa pada tingkat banding, putusan Pengadilan Negeri tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda dengan Putusan Nomor 39/PDT/2020/PT SMR., tanggal 18 Juni 2020;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 7 Juli 2020 terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juni 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 20 Juli 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Tjs., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjung Selor, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 3 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 3 Agustus 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Hwaliani tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 39/PDT/2020/PT SMR., yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor Nomor 21/Pdt.G/2019/PN Tjs;
- Menghukum Para Termohon Kasasi/Terbanding/semula Para Tergugat untuk

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 2694 K/Pdt/2021



membayar seluruh biaya perkara;

Atau

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

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 18 Agustus 2020 dan Termohon Kasasi II pada tanggal 19 Agustus 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti secara saksama memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Selor tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Konvensi tidak dapat membuktikan lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II Konvensi selaku lembaga lelang dilakukan tidak sesuai ketentuan lelang, karena lelang tersebut dalam rangka pemenuhan kewajiban hutang Tergugat IV Konvensi sebagai suami Penggugat Konvensi berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungseler Nomor 15/Pdt.G/2015/PN Tjs., tanggal 25 Juni 2015 yang telah berkekuatan hukum tetap dan lelang telah dilaksanakan secara sah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: HWALIANI 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

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 2694 K/Pdt/2021



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 11 Oktober 2021 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., dan Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Muhammad Firman Akbar, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota: Ketua Majelis,  
ttd./Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D. ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.  
ttd./Dr. Dwi Sugiarto, S.H., M.H.

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

### Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I  
a.n. PANITERA  
PANITERA MUDA PERDATA

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.  
NIP. 19621029 198612 1001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 2694 K/Pdt/2021