



P U T U S A N

No. 785 K/Pdt/2009

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

1. **H. DULAFI**, bertempat tinggal di Jl. Tanjungsari No. 77 Surabaya;
2. **H. ACHMAD BISRI**, bertempat tinggal di Jl. Babatan Rukun I/6 Surabaya;
3. **H. ABDUL MANAF**, bertempat tinggal di Jl. Krembengan Jaya Selatan I/6 Surabaya;
4. **H. MUKROM**, bertempat tinggal di Jl. Tambak Mayor, Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo Surabaya;
5. **H. SOKIP**, bertempat tinggal di Jl. Tambak Mayor No. 2 Surabaya;
6. **H. ARIFIN**, bertempat tinggal di Jl. Demak No. 335 Surabaya;
7. **Hj. AMINAH**, bertempat tinggal di Jl. Demak No. 335 Surabaya;
8. **H. ANSORI**, bertempat tinggal di Jl. Tambak Mayor, Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Surabaya;
9. **H. CHOLIK**, bertempat tinggal di Jl. Tambak Mayor, Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Surabaya;
10. **SUBAIDI**, bertempat tinggal di Jl. Tambak Mayor I/04 RT 002 RW 004, Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Surabaya;
11. **H. NAWAWI**, bertempat tinggal di Jl. Putat No. 30 A Surabaya;

Dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Lulus Suhanto, SH.,MH, 2. Muh. Zazinal Arifin, SH, para Advokat berkantor pada kantor hukum "Lulus Suhanto, SH.,MH & Associates", berkantor di Jalan Raya Ngagel No. 77B lantai III Surabaya;

para Pemohon Kasasi dahulu para Pelawan I s/d XI/para Terbanding;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

m e l a w a n :

DARMADJI IRIANTO, bertempat tinggal di Kalongan Lor No. 1
Surabaya;

Termohon Kasasi dahulu Terlawan I/Pembanding;

dan

TIO TIAHJADI SETYONO, bertempat tinggal di Jl. Manyar
Kertoadi No. 11 Surabaya;

Turut Termohon Kasasi dahulu Terlawan II-Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

Bahwa berdasar informasi dan copy surat No. W-14-U1/1206/Pdt/III/2007, tanggal 28 Maret 2007, Pengadilan Negeri Surabaya telah mengadakan rapat koordinasi dengan jajaran Kepolisian Wilayah Kota Besar Surabaya dalam persiapan Pelaksanaan Eksekusi pengosongan dalam perkara perdata No. 342/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 22 Agustus 2006, perkara antara Terlawan I sebagai Penggugat dengan Terlawan II sebagai Tergugat;

Bahwa objek pengosongan yang akan dieksekusi tersebut dalam putusan No. 342/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 22 Agustus 2006 adalah sebidang tanah terletak di kelurahan Asemrowo, Kec. Asemrowo, Kota Surabaya, seluas 40.800 m², sebagian dari petok No. 292, luas 197,780 m² dengan batas-batas sebagaimana dalam gugatan. Mohon untuk selanjutnya disebut objek eksekusi;

Bahwa objek eksekusi di atas adalah sama dengan objek sengketa dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 501/Pdt.G/1997/PN.Sby tanggal 20 Juli 1998 dan No. 583/Pdt.G/1998/PN.Sby tanggal 17 Juli 1999, di mana 2 (dua) putusan pengadilan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti. Adapun para pihak dalam 2 (dua) putusan tersebut adalah Tio Tjahjadi Setyono sebagai Penggugat yang dalam perkara ini sebagai Terlawan II melawan para Tergugat yang dalam perkara ini sebagai para Pelawan;

Bahwa objek sengketa yang akan dieksekusi adalah sejak tahun 1991/1994 telah dimiliki dan dikuasai/ditempati oleh para Pelawan hingga sekarang ini berdasarkan perjanjian jual-beli di muka Notaris di Surabaya dan atau membeli dengan iktikad baik;

Hal 2 dari 13 hal. Put No. 785 K/Pdt/2009



Bahwa para Pelawan sebagai pihak pemilik sekaligus yang menguasai objek yang akan dieksekusi tidak pernah dilibatkan sebagai pihak dalam perkara daftar No. 342/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 22 Agustus 2006 tersebut ditas, padahal dalam faktanya para Terlawan sangat tahu jelas bahwa para Pelawan adalah pemilik sekaligus yang menguasai secara fisik atas objek eksekusi;

Bahwa terdapat manipulasi fakta atas perkara daftar No. 342/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 22 Agustus 2006, perkara antara Terlawan I dengan Terlawan II yaitu Terlawan I telah dengan sengaja melakukan pengkaburan dan manipulasi fakta, yaitu dengan cara tidak mengikut sertakan para Pelawan selaku pihak dalam perkara tersebut, apalagi Terlawan I sebagai Penggugat dalam perkara No. 342/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 22 Agustus 2006 melawan Terlawan II sebagai Tergugat tidak jelas kualitas sebagai apa dan ada hubungan hukum yang bagaimana dengan objek eksekusinya sehingga Terlawan I mengaku sebagai pemilik objek eksekusi;

Bahwa bukti dan fakta Terlawan I telah melakukan manipulasi fakta adalah karena Terlawan I mengetahui kalau Terlawan II telah pernah 2 (dua) kali mengajukan gugatan sebagai pihak Penggugat di Pengadilan Negeri Surabaya masing-masing daftar No. 501/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 20 Juli 1998 dan daftar No. 583/Pdt.G/1998/PN.Sby tanggal 17 Juni 1999, melawan para Pelawan sebagai para Tergugat dan perkara mana telah diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti, bahwa dengan bukti dan fakta tersebut, maka terhadap putusan antara Terlawan I dengan Terlawan II No. 342/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 22 Agustus 2006 yang tidak mengikutsertakan para Pelawan sebagai pihak adalah cacat secara hukum, dengan demikian maka eksekusi tersebut bertentangan dengan hukum dan harus dibatalkan atau setidaknya eksekusi dinyatakan tidak dapat dijalankan (*non eksekutabel*) dan apalagi Terlawan II secara *de facto* tidak pernah menguasai dan menempati sama sekali objek eksekusi tersebut;

Bahwa akan mengakibatkan kerugian secara material yang sangat besar bagi para Pelawan, dan selain itu akan menjadikan preseden buruk bagi penegakan hukum manakala pengadilan tetap mengeksekusi atas objek eksekusi yang secara nyata-nyata kabur (tidak jelas batasnya);

Bahwa untuk menghindari kerugian yang sangat besar dan didasarkan atas fakta yang urgent dan sangat mendesak, maka perlu ada putusan provisi terlebih dahulu untuk menunda eksekusi pengosongan tersebut;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi:

Menunda/menangguhkan eksekusi terhadap objek eksekusi No. 72/Eks./2006/PN.Sby jo. No. 342/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 22 Agustus 2006 sebagai tersebut pada objek eksekusi, hingga perlawanan ini, diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) dari para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para Pelawan adalah para Pelawan yang benar secara hukum;
3. Membatalkan eksekusi tersebut atau setidaknya menyatakan eksekusi No. 72/Eks./2006/PN.Sby jo. No. 342/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 22 Agustus 2006 sebagai eksekusi yang tidak dapat dijalankan (*Non Eksekutabel*);
4. Menghukum para Terlawan membayar biaya perkara yang telah ditetapkan; Atau mohon keadilan yang seadil-adilnya dalam persidangan yang baik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Terlawan mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Bahwa Terlawan I menolak keras seluruh dalil perlawanan para Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Terlawan I;

Bahwa, Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang mengadili perkara perlawanan ini secara kolektif atas permintaan Pelawan I sampai dengan Pelawan XI, sebab adanya Surat Kuasa yang dibuat oleh Pelawan I sampai dengan Pelawan XI kepada kuasanya masing-masing bertanggal 8 Mei 2007 secara sendiri-sendiri dan didaftarkan secara sendiri-sendiri pula di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya;

Dilihat segi kepentingan mereka mempertahankan hak secara sendiri-sendiri pula dengan kepentingan masing-masing Pelawan berdiri sendiri dan tidak termasuk satu kesatuan hak, misalnya mempertahankan hak karena keahliwarisan sebagai milik bersama, maka perlawanan yang diajukan secara kolektif dengan kepentingan yang berdiri sendiri-sendiri dengan surat kuasa sendiri-sendiri adalah bentuk perlawanan yang kabur, dengan demikian kiranya Yth. Majelis Hakim dapat memutuskan terlebih dahulu dalam putusan sela sebelum putusan akhir;

Bahwa para Pelawan kurang memahami ketentuan hukum acara perdata sebab dalam perlawanannya para Pelawan mendalihkan dirinya sebagai perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*), maka status para Pelawan haruslah sebagai pemilik sah atas objek sengketa di Jalan Tanjungsari 77 Surabaya

Hal 4 dari 13 hal. Put No. 785 K/Pdt/2009



berdasarkan bukti kepemilikan yang sah sesuai ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR, yang berbunyi: " jika pelaksanaan keputusan itu dilawan, juga perlawanan itu dilakukan oleh orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, diajukan kepada dan diputuskan oleh Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya harus dilaksanakan keputusan itu". Dengan demikian apabila para Pelawan tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan yang sah, tentang barang yang dilawan adalah hak miliknya, maka status para Pelawan tidaklah berkualitas sebagai para Pelawan yang baik dan benar, maka Pengadilan Negeri Surabaya tidaklah berwenang untuk memeriksa perkara *derden verzet* yang diajukan oleh para Pelawan yang tidak mempunyai bukti kepemilikan yang sah atas objek sengketa dan tidak mempunyai bukti kepemilikan yang sah atas objek sengketa dan tidak memenuhi kriteria yang ditentukan oleh undang-undang, maka perlawanan para Pelawan haruslah ditolak dan dikesampingkan secara keseluruhan dan siapapun juga dilarang termasuk juga Majelis Hakim memeriksa perkara ini untuk menghambat terlaksananya eksekusi atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, apabila para Pelawan tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan yang sah sesuai ketentuan hukum acara perdata yang sah yaitu Pasal 195 ayat (6) HIR, untuk itu mohon akta;

Bahwa kepemilikan Terlawan I berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 22 Agustus 2006, Nomor 342/Pdt.G/2006/PN.Sby (bukti Tlw-1) yang telah berkekuatan hukum tetap, sedangkan kepemilikan para Terlawan membeli barang asal tindak pidana pemalsuan yakni putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 21 November 1996, Nomor: 278/Pid.B/1996/PN.Sby (bukti Tlw-2) yang telah berkekuatan hukum tetap atas nama terpidana Farouk Assagaf, SH dkk, yang telah selesai menjalani pidana selama 6 (enam) bulan, maka para Pelawan adalah para Pembeli yang beriktikad buruk dan tidak patut mendapatkan perlindungan hukum, oleh karenanya patutlah perlawanan ini ditolak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 244/Pdt.Plw/2007/PN.Sby tanggal 1 November 2007 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Terlawan I tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan para Pelawan adalah Pelawan yang benar;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan batas-batas objek eksekusi tanah sebagai tersebut dalam perkara perdata No. 342/Pdt.G/2006/PN.Sby adalah tidak jelas sehingga tidak dapat dieksekusi;
- Menghukum Terlawan I dan Terlawan II secara tanggung renteng membayar biaya perkara perlawanan ini sebesar Rp 509.000,- (lima ratus sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan No. 98/Pdt/2008/PT.Sby tanggal 1 April 2008, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding Terlawan I-Pembanding tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor: 224/Pdt.Plw/2007/PN.Sby tanggal 1 November 2007 yang dimohonkan banding;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi;

- Menolak eksepsi Terlawan I-Pembanding;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan para Pelawan-Terbanding adalah Pelawan yang tidak benar;
- Menolak perlawanan para Pelawan – Terbanding seluruhnya;
- Menghukum para Pelawan-Terbanding membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dan pada tingkat banding sebesar Rp 175.000,- (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Terlawan dan para turut Terlawan pada tanggal 15 Mei 2008, kemudian terhadapnya oleh Terlawan dan para turut Terlawan, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Mei 2008, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 22 Mei 2008, sebagaimana ternyata dari Akta permohonan kasasi No. 244/Pdt.Plw/2007/PN.Sby yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Juni 2008

Bahwa setelah itu oleh para Pelawan yang pada tanggal 27 Juni 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Terlawan dan para turut Terlawan diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 2 Juli 2008;

Hal 6 dari 13 hal. Put No. 785 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/ para Pelawan dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa menurut para Pemohon Kasasi putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 244/Pdt.plw/2007/PN.Sby tanggal 1 November 2007 adalah sudah tepat dan benar menurut hukum, oleh karenanya haruslah dipertahankan;
2. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Surabaya adalah sudah benar karena telah menjalankan peradilan yang baik dan sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI tanggal 17 April 1979 No. 1149 K/Sip/1975 yang pada pokoknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima bila tidak jelas letak/batas-batas tanah sengketa;

Tentang Salah Menerapkan atau Melanggar Hukum Yang Berlaku

3. Bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur No. 98/Pdt/2008/PT.Sby tanggal 1 April 2008 tersebut yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 244/Pdt.Plw/2007/PN.Sby tanggal 1 November 2007 dengan mendasarkan pertimbangan hukum yang antara lain sebagai berikut:

Menimbang bahwa dengan memperhatikan ketentuan termuat dalam Pasal 195 ayat 6 HIR, dan Pasal 163 HIR yang jelasnya dikutip sebagai berikut:

Pasal 195 ayat 6 HIR:

Jika pelaksanaan keputusan itu dilawan, yang perlawanan itu dilakukan orang lain yang mengakui barang yang disita itu sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, diajukan kepada dan diputuskan oleh Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya harus dilaksanakan keputusan itu;

Pasal 163 HIR:

Setiap orang yang mengaku mempunyai hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk menegakkan haknya itu, atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu, atau kejadian yang dikemukakannya itu; Pengadilan wajib mempertimbangkan apakah alat-alat bukti yang diajukan para Pelawan-Terbanding mendukung dalil posita perlawanannya bahwa bidang tanah yang akan dieksekusi dalam perkara No. 342/Pdt.G/2006/PN.Sby adalah milik para Pelawan-Terbanding;

Hal 7 dari 13 hal. Put No. 785 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa hal tersebut, sebenarnya disadari pula oleh Majelis Hakim tingkat pertama, sebagaimana tercantum dalam pertimbangan hukum putusan No 244/Pdt.Plw/2007/PN.Sby tanggal 1 November 2007, halaman 19 alinea 2 butir 2 yang menyebutkan: Apakah benar para Pelawan berada di atas objek yang akan terkena eksekusi mempunyai alas hak kepemilikan atau tidak”

Menimbang bahwa akan tetapi sangat disayangkan tentang hal tersebut tidak dipertimbangkan lebih lanjut, justru Majelis Hakim Tingkat Pertama, mempertimbangkan sesuatu hal yang tidak relevan dalam mengadili perkara perkawanan a quo, dengan mempertimbangkan;-

”Apakah objek yang akan dieksekusi sebagaimana dimaksud dalam putusan verstek No. 342/pdt.G/2006/PN.Sby dengan batas-batas sebagai tersebut di atas, benar atau tidak”. Yang merupakan tugas dan kewenangan Ketua Pengadilan yang bersangkutan dalam menjalankan eksekusi perkara No. 342/Pdt.G/2006/PN.Sby aquo;

Menimbang bahwa untuk menguatkan posita perlawanannya bahwa objek eksekusi perkara No. 342/Pdt.G/2006/PN.Sby adalah milik para Pelawan-Terbanding, telah diajukan alat bukti berupa:

- Surat Bukti P.1 s/d P XI.3;

Menimbang bahwa dalam positanya para Pelawan-Terbanding tidak pernah mendalilkan bahwa tanah objek sengketa yang dikuasainya berasal dari perjanjian pengikatan jual beli serta perjanjian pelepasan hak dan kuasa, yang dilakukan oleh para Pelawan-Terbanding dengan Farouk Assagaff, SH, akan tetapi surat bukti yang diajukan untuk menguatkan dalil perlawanannya adalah akta-akta yang dibuat di hadapan Notaris Sindhunata, SH, Surabaya dengan dasar Akta Surat Kuasa No. 137 tanggal 29 Juni 1978 dari Sindhunata, SH, Notaris Surabaya, dengan pihaknya adalah Farouk Assagaff, SH;

Menimbang bahwa Farouk Assagaf, SH berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 278/Pid.B/1996/PN.Sby tanggal 21 November 1996, dijatuhi pidana penjara karena terbukti bersalah melakukan kejahatan ”Menjual tanah yang diketahui bahwa orang lain yang berhak atas tanah itu, secara bersama-sama dan merupakan perbuatan berlanjut;

Menimbang bahwa putusan perkara pidana No 278/Pid.B/1996/PN.Sby tanggal 2 November 1996 a quo telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Hal 8 dari 13 hal. Put No. 785 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan oleh para Pelawan-Terbanding a quo, apabila benar nama yang tercantum dalam surat bukti tersebut adalah Pelawan-Terbanding (karena meskipun namanya sama akan tetapi alamatnya berbeda), akta pengikatan jual beli dan akta pelepasan hak dan kuasa a quo, adalah batal demi hukum karena Farouk Assagaff, SH selaku penjual/pelepas hak atas tanah tersebut adalah orang yang tidak berhak;

Menimbang bahwa dengan demikian para Pelawan-Terbanding bukan pemilik atas tanah sebagaimana tersebut dalam surat-surat bukti yang para Pelawan-Terbanding ajukan;

Menimbang bahwa dengan tidak berhasilnya para Pelawan-Terbanding atau setidaknya salah satu para Pelawan-Terbanding, membuktikan kepemilikannya atas objek eksekusi, sudah selayaknya para Pelawan-Terbanding dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar atau tidak baik;

4. Bahwa seluruh pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi/judex facti tersebut di atas adalah salah dalam menerapkan hukum karena pertimbangannya yang didasarkan pada putusan (pidana) Pengadilan Negeri Surabaya no. 278/Pid.B/1996/PN.Sby tanggal 2 November 1996 atas nama Terdakwa Farouk Assagaf, SH yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

5. Bahwa terhdap salah satu amar putusan verstek No. 342/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 22 Agustus 2006 yang pada pokoknya:

- Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat;

Amar putusan yang demikian adalah merupakan amar putusan dan eksekusi tidak dapat menjangkau para Pelawan/para Terbanding/para Pemohon Kasasi karena para Pemohon Kasasi membeli tanah yang akan dieksekusi bukan dari Tergugat/Tio Tjahjadi Setyono dalam putusan verstek No. 342/Pdt.G/2006/PN.Sby atau Terlawan II/Turut Terbanding/turut Termohon Kasasi a quo melainkan dari Farouk Assagaff, SH amar putusan dan eksekusi dapat menjangkau pihak ketiga yang tidak ikut digugat apabila memperoleh hak dari Tergugat/Terlawan II/Turut Terbanding/turut Termohon Kasasi;

6. Bahwa dengan demikian putusan verstek No. 342/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 22 Agustus 2006 a quo tanpa ada perlawanan pihak ketiga pun

Hal 9 dari 13 hal. Put No. 785 K/Pdt/2009



dalam hal ini para Pemohon Kasasi, menurut hukum harus dinyatakan eksekusi tidak dapat dijalankan (*non eksekutable*) dengan alasan-alasan:

- Batas-batas tanah sengketa kabur/tidak jelas;
- Para Pemohon Kasasi dengan pihak Tergugat/Tio Tjahjadi Setyono dalam putusan No. 342/pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 22 Agustus 2006 atau Terlawan //Tururt Terbanding/Turut Termohon Kasasi tidak ada hubungan hukum apapun juga;
- Para Pemohon Kasasi tidak digugat atau tidak terlibat dalam putusan verstek No. 342/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 22 Agustus 2006;
- Para Pemohon Kasasi tidak memperoleh hak dari Tergugat/Tio Tjahjadi Setyono/Terlawan //Tururt Terbanding/Turut Termohon Kasasi a quo melainkan dari Farouk Assagaff, SH;
- Para Pemohon Kasasi tidak tunduk terhadap amar putusan verstek No. 342/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 22 Agustus 2006 yang pada pokoknya berbunyi:
 - Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat;

7. Bahwa menurut hukum putusan pidana tersebut di atas yang dalam perkara a quo oleh Terlawan //Pembanding/Termohon Kasasi dijadikan alat bukti dengan tanda Tlw I.2 di samping tidak dapat dijadikan sebagai alasan pertimbangan hukum untuk menyatakan akta pengikatan jual beli dan akta pelepasan hak dan kuasa a quo adalah batal demi hukum karena Farouk Assagaff, SH selaku penjual/pelepas hak atas tanah tersebut adalah orang yang tidak berhak dan tidak juga otomatis mengikat dan diterapkan sebagai dasar pijakan untuk mencabut hak-hak keperdataan yang telah melekat pada para Pemohon Kasasi sebagai pihak yang tidak terlibat dalam putusan verstek no. 342 /Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 22 Agustus 2006 dalam perkara antara Darmadji Irianto sebagai Penggugat melawan Tio Tjahjadi Setyono sebagai Tergugat yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

Mengadili:

- Menyatakan bahwa Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak hadir;
- Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian dengan verstek;
- Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah objek sebidang tanah terletak di Kelurahan Asemrowo, Kecamatan Asemrowo, Kota Surabaya seluas



40.800 m², sebagian dari tanah petok D No. 292 seluas 197.7780 m², dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jalan kereta api

Sebelah Timur : Sawah bekas gogolan desa;

Sebelah Selatan : Tanah milik Sdr. Sujoatmojo;

Sebelah Barat : Tanah yayasan Pembangunan dan sosial Jatim;

- Dengan putusan ini dapat dipakai sebagai dasar balik nama pengurusan kepemilikan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya menjadi atas nama Penggugat;
- Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan objek sengketa dalam keadaan baik dan kosong kepada Penggugat;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang hingga kini sudah mencapai Rp 211.000;

8. Bahwa putusan pidana menurut hukum adalah hanya berlaku mengikat terhadap diri terpidana bernama Farouk Assagaff, SH saja dan apabila ingin membatalkan dan atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap akta pengikatan jual beli dan akta pelepasan hak dan kuasa a quo, Termohon Kasasi/Terlawan /Pembanding harus menempuh dengan jalan mengajukan gugatan perdata terhadap para Pemohon Kasasi a quo di Pengadilan Negeri Surabaya;

9. Bahwa terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi a quo yang pada pokoknya mempertimbangkan:

" Apakah objek yang akan dieksekusi sebagaimana dimaksud dalam putusan verstek No. 342/Pdt.G/2006/PN.Sby dengan batas-batas sebagai tersebut di atas, benar atau tidak"

Yang merupakan tugas dan kewenangan Ketua Pengadilan yang bersangkutan dalam menjalankan eksekusi perkara No. 342/Pdt.G/2006/PN.Sby a quo dan menurut pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi merupakan sesuatu hal yang tidak relevan dalam mengadili perkara perlawanan a quo, menurut para Pemohon Kasasi adalah pertimbangan hukum yang keliru dan bertentangan dengan hukum acara perdata yang berlaku karena objek perkara perlawanan adalah putusan verstek No. 342/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 22 Agustus 2006 dimana objek yang akan dieksekusi batas-batas tanahnya kabur atau tidak jelas maka perlu dilakukan pemeriksaan lokasi dan pada kenyataannya setelah dilakukan



pemeriksaan lokasi oleh Majelis Hakim tingkat pertama ternyata benar objek berupa tanah yang akan dieksekusi sebagaimana dimaksud dalam putusan verstek No. 342/Pdt.G/2006/PN.Sby tanggal 22 Agustus 2006 adalah kabur atau tidak jelas dan kebenaran faktanya tidak terbantahkan serta pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi a quo bertentangan dengan putusan Mahkamah Agung RI tanggal 17 April 1979 No. 1149 K/Sip/1975 yang pada pokoknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima bila tidak jelas letak/batas-batas tanah sengketa;

10. Bahwa dengan demikian putusan judex facti tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan karena pertimbangan hukumnya telah terbukti salah dalam penerapan hukumnya;

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

mengenai alasan ke-1 s/d ke-10;

Bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, oleh karena judex facti tidak salah menerapkan hukum, lagi pula keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan 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 No. 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini telah benar dan tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi: **H. DULAFI dan kawan-kawan** tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditambah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: 1. **H. DULAFI** 2. **H. ACHMAD BISRI** 3. **H. ABDUL MANAF** 4. **H. MUKROM**, 5. **H. SOKIP**, 6. **H. ARIFIN**, 7. **Hj. AMINAH** , 8. **H. ANSORI**, 9. **H. CHOLIK**, 10. **SUBAIDI**, 11. **H. NAWAWI** tersebut;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis** tanggal **29 Oktober 2009** oleh **Drs.H. AHMAD KAMIL,SH.,M.Hum.,** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis **Drs. H. HAMDAN, SH.,MH.,** dan **Drs. H. ANDI SYAMSU ALAM, S.H., M.H** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Drs. H. M. FAUZAN, S.H., M.M., M.H.,** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua,

ttd

ttd

Drs. H. HAMDAN, SH.,MH.,

Drs. H. AHMAD KAMIL, SH., M. Hum.,

ttd

DRS. H. ANDI SYAMSU ALAM, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

Panitera Pengganti

1. Meterai..... Rp 6.000.-

2. Redaksi.....Rp 5.000.-

Drs. H. M. FAUZAN, S.H., M.M., M.H.,

3. Administrasi kasasi.. Rp 489.000,-

Jumlah..... Rp 500.000.-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG-RI
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

SOEROSO ONO,SH.,MH

NIP. 040 044 809

Hal 13 dari 13 hal. Put No. 785 K/Pdt/2009