



**P U T U S A N**

**Nomor 129 K/Pdt/2015**

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

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

BUDI WIJAYA, bertempat tinggal di Jalan Wonorejo Permai Utara BB-585 Perumahan Nirwana Eksekutif, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Pieter Talaway, S.H., C.N., M.BA., dan kawan-kawan, Para Advokat, pada kantor hukum "Pieter Talaway & Associates" beralamat di Jalan Raya Arjuna Nomor 12-C Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

melawan:

1. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURABAYA, berkedudukan di Jalan Indrapura Nomor 5 Lt. 1, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Khosim, S.H., dan kawan-kawan, sebagai Kepala KPKNL Surabaya dan Para Pegawai pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surabaya, beralamat di Jalan Indrapura Nomor 5 Lt. 1, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Agustus 2012;
  2. HARYONO, bertempat tinggal di Jalan Bendul Merisi Permai H Nomor 7, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hamka Mudjadi Salam, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada kantor hukum "Hamka MS & Partners", beralamat di Jalan Genteng Kali 63 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 September 2014;
- Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

d a n:

1. CHANDRA GUNAWAN, S.H. alias MING KWANG;
2. ANITA, keduanya dahulu bertempat tinggal di Jalan Wonorejo Permai Selatan CC-535 Perumahan Nirwana Eksekutif,

Hal. 1 dari 10 hal. Put. Nomor 129 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Surabaya,  
sekarang tidak diketahui alamat atau tempat tinggalnya;

3. SULAIMAN, bertempat tinggal Jalan Kapasan I 96-F, Surabaya,  
selaku pemilik UD Surya Jaya yang beralamat di Toko Pasar  
Turi 2713, Surabaya;
4. SUBUR HARTONO MARTOSEN. bertempat tinggal di Jalan  
Dharmahusada Indah I/C.141, Surabaya, selaku pemilik UD.  
NIAGA LANCAR Komplek Pertokoan Kebon Rojo Nomor 2 BB,  
Surabaya;
5. HARJONO, bertempat tinggal di Jalan Bendul Merisi Permai H  
Nomor 7, Surabaya, selaku pemilik UD Langgeng Makmur,  
Jalan Simo Tambaan I Nomor 28, Surabaya, kesemuanya  
dalam hal ini memberi kuasa kepada Hamka Mudjadi Salam,  
S.H.,M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada kantor  
hukum "Hamka MS & Partners", beralamat di Jalan Genteng  
Kali 63 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2  
September 2014;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para  
Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang  
Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding telah menggugat  
sekarang Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu  
sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Tergugat/Para Turut  
Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Surabaya pada pokoknya  
atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik rumah dan tanah di Jalan Wonorejo  
Permai Utara Blok BB-585, Komplek Perumahan Nirwana Eksekutif,  
Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Surabaya, Sertifikat Hak Guna  
Bangunan Nomor 2288, Surat Ukur Nomor 1140/Wonorejo/2001,  
berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 54, tanggal 6 November 2006  
di hadapan Notaris Wahyudi, S.H., di Surabaya;
2. Bahwa sejak Penggugat membeli rumah dan tanah tersebut, Penggugat  
telah menempati dan tinggal di rumah tersebut;
3. Bahwa Penggugat baru mengetahui rumah dan tanahnya di Jalan Wonorejo  
Permai Utara Blok BB-585, Komplek Perumahan Nirwana Eksekutif,

Hal. 2 dari 10 hal. Put. Nomor 129 K/Pdt/2015

#### 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

Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Surabaya, telah dilakukan eksekusi lelang pada saat Penggugat hendak melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2288, Surat Ukur Nomor 1140/Wonorejo/2001;

4. Bahwa Penggugat selama ini tidak pernah diberitahu tentang adanya Sita Jaminan dan Sita Eksekusi serta Penetapan Eksekusi Nomor 09/Eks / 2011/PN.Sby tertanggal 23 Maret 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 27/Pdt.G/2007/PN.Sby tanggal 5 Juli 2007 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 228/PDT/2008/PT.SBY tanggal 21 Juli 2008 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 637 K/Pdt/2009 tanggal 30 September 2009;
5. Bahwa Penggugat tidak pernah terlibat/terkait sebagai pihak dalam perkara perdata Nomor 27/Pdt.G/2007/PN.Sby antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melawan Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, oleh karena Penggugat membeli rumah dan tanah di Jalan Wonorejo Permai Utara Blok BB-5S5, Komplek Perumahan Nirwana Eksekutif, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Surabaya, dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II pada tanggal 6 November 2006, jauh sebelum adanya perkara tersebut;
6. Bahwa suatu sita hanya dapat dilakukan terhadap barang milik Tergugat, hal tersebut berdasarkan Pasal 197 Ayat (1) HIR yang berbunyi:

"... supaya disita sekalian banyak barang-barang yang tidak tetap dan jika tidak ada, atau ternyata tidak cukup sekian banyak barang tetap kepunyaan orang yang dikalahkan....."

Pasal 728 Rv yang berbunyi:

"Kecuali apa yang disebut dalam Bagian 2 Bab II Buku Kedua, maka setiap kreditur, atas kekuatan surat-surat otentik atau di bawah tangan, dapat meletakkan sita atas uang dan barang-barang yang dikuasai pihak ketiga dan yang merupakan utang kepada debitur atau yang merupakan kepunyaannya atau debitur dapat mengadakan perlawanan terhadap penyerahan barang-barang itu kepada kreditur. (KUHPerdata 1868, 1874; Rv. 477, 763h, 9715,1001)";

Putusan Mahkamah Agung Nomor 476 K/Sip/1974 tanggal 14 November 1974, dikatakan:

"Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga";

Dengan demikian suatu sita eksekusi terhadap harta milik orang lain adalah tidak sah;

Hal. 3 dari 10 hal. Put. Nomor 129 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa oleh karena obyek lelang rumah dan tanah di Jalan Wonorejo Permai Utara Blok BB-585, Komplek Perumahan Nirwana Eksekutif, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Surabaya, bukan milik para pihak dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2007/PN.Sby, maka Sita Jaminan dan Sita Eksekusi Nomor 09/Eks/2011/PN.Sby tertanggal 23 Maret 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pdt.G/2007/PN.Sby tanggal 5 Juli 2007 adalah cacad yuridis, untuk itu Penetapan Eksekusi Nomor 09/Eks/2011/PN.Sby tertanggal 23 Maret 2011 dan Risalah Lelang Nomor 899/2011 tertanggal 29 September 2011 mengandung cacad hukum dan harus dibatalkan;
8. Bahwa Tergugat I telah ceroboh dan tidak teliti dalam melakukan jual lelang adas rumah dan tanah milik Penggugat, karena pada saat jual lelang tidak dilengkapi sertifikat kepemilikan rumah dan tanah (obyek eksekusi), tetapi hanya berdasarkan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), padahal dalam hal ini yang dijual lelang adalah tanah beserta rumah, bukan tanah saja;
9. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah bekerjasama melakukan jual lelang rumah dan tanah Penggugat dengan cara-cara yang bertentangan dengan hukum, yaitu:
  - a. Melelang rumah dan tanah Penggugat tanpa memberi kesempatan kepada Penggugat untuk mengetahui adanya lelang dengan jalan menutup-nutupi adanya pemberitahuan lelang;
  - b. Melelang dengan harga yang tidak wajar;
  - c. Tergugat I dan Tergugat II mengetahui keberadaan Penggugat di rumah tersebut, namun diberitahukan dalam dokumen lelang seolah-olah rumah kosong;
  - d. Tergugat I dan Tergugat II telah melangsungkan lelang atas barang yang bukan milik pihak-pihak dalam perkara (tereksekusi) melainkan milik Penggugat;
  - e. Jual lelang didasarkan pada sita eksekusi yang cacat hukum;
10. Bahwa dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II patut dinyatakan telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
11. Bahwa oleh karenanya jual lelang atas rumah dan tanah di Jalan Wonorejo Permai Utara Blok BB-585, Komplek Perumahan Nirwana Eksekutif, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Surabaya, patutlah dinyatakan tidak sah dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;

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

Hal. 4 dari 10 hal. Put. Nomor 129 K/Pdt/2015

#### 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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dari rumah dan tanah di Jalan Wonorejo Permai Utara Blok BB-585, Komplek Perumahan Nirwana Eksekutif, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Surabaya, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2288, Surat Ukur Nomor 1140/Wonorejo/2001 berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 54 dihadapan Notaris Wahyudi tanggal 6 November 2006;
3. Menyatakan Penggugat tidak ada sangkut paut/terkait dengan perkara Nomor 27/Pdt.G/2007/PN.Sby;
4. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melanggar hukum;
5. Menyatakan Jual Lelang yang telah dilaksanakan oleh Tergugat I pada tanggal 29 September 2011 sesuai dengan risalah lelang No.899/2011 atas rumah dan tanah milik Penggugat di Jalan Wonorejo Permai Utara Blok BB-585, Komplek Perumahan Nirwana Eksekutif, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Surabaya, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2288, Surat Ukur Nomor 1140/Wonorejo/2001, yang dimenangkan oleh Tergugat II adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku;
6. Menghukum Turut Tergugat untuk taat pada putusan ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoebaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya perkara;  
Atau putusan yang adil dan bijaksana (*ex aequo et bono*);

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

Eksepsi *gugatan nebis in idem*:

Bahwa Penggugat sudah pernah mengajukan perkara Nomor 852/Pdt.G/2011/PN.SBY di Pengadilan Negeri Surabaya, dimana pada gugatan tersebut pokok perkara, materi gugatan, subyek dan obyek gugatannya sama dengan gugatan ini, sehingga perkara ini yang sebelumnya pernah diperiksa dan telah diputus oleh Majelis Hakim dengan pokok perkara, materi gugatan, subyek dan obyek gugatan yang sama tidak dapat diajukan gugatan kembali (*nebis in idem*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 544/Pdt.G/2012/PN.Sby. tanggal 14 Maret 2014 yang amarnya sebagai berikut:

Hal. 5 dari 10 hal. Put. Nomor 129 K/Pdt/2015

#### 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

## DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I;

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp1.256.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 194/PDT/2014/PT.SBY. tanggal 2 Juni 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 18 Juli 2014, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding, dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Juli 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Juli 2014, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 544/Pdt.G/2012/PN.Sby. jo. Nomor 194/Pdt/2014/PT. Sby. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Agustus 2014;

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

1. Termohon Kasasi I/Tergugat I/ Terbanding I pada tanggal 27 Agustus 2014;
2. Termohon Kasasi II/Tergugat II, Turut Tergugat III, IV, V, Turut Terbanding III, IV, V/ Terbanding II pada tanggal 28 Agustus 2014 dan 27 Agustus 2014;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II dahulu Tergugat I/ Terbanding I dan Tergugat II, Turut Tergugat III, IV, V/ Terbanding II, Turut Terbanding III, IV, V, mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut masing-masing pada tanggal 21 Oktober 2014 dan 9 September 2014;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 6 dari 10 hal. Put. Nomor 129 K/Pdt/2015

### 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

1. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya dalam perkara *a quo* tidak mempertimbangkan dan menilai ulang seluruh bukti-bukti serta mengkaji ulang penerapan hukum dari Pengadilan Negeri Surabaya, akan tetapi *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jatim di Surabaya langsung menguatkan dan mengambil alih pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Surabaya. Hal tersebut dapat dilihat dari pertimbangan hukumnya halaman 9 dan 10 yang menyatakan bahwa “.... yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, ...” Padahal tugas dan fungsi mengadili Pengadilan Tinggi adalah memeriksa ulang hal-hal yang ada di tingkat Pengadilan Negeri, bukan mencari hal-hal baru. Dengan demikian putusan Pengadilan Tinggi Jawa Timur di Surabaya telah disusun dengan tidak sempurna dan tidak lengkap (*onvoeldoende gemotiveerd*);
2. Bahwa *Judex Facti* tidak menerapkan beban pembuktian secara *fair* dan *impartial* dalam perkara *a quo* karena tidak mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat secara cermat dan benar, oleh karena apabila bukti-bukti tersebut dipertimbangkan *Judex Facti*, akan menghasilkan putusan bijaksana dan rasa keadilan;
3. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jawa Timur tidak mempertimbangkan Bukti P-2 s.d. P-8 yang diajukan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, padahal sangat jelas bukti-bukti tersebut ada *relevansinya* dengan perkara *aquo*, yang membuktikan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat sebagai pembeli yang beriktikait baik, oleh karena dalam melakukan jual beli rumah tersebut Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah melakukan pembayaran dengan lunas kepada Turut Tergugat II dan Turut Tergugat II pun telah menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut kepada Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat, dengan demikian Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut sekarang ada dalam penguasaan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat dan sebelum jual beli rumah dan tanah tersebut terjadi telah dilakukan pengecekan terlebih dahulu ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dimana terbukti tanah dan rumah tersebut tidak sedang dalam sengketa. Bahwa dari bukti P-8 dan keterangan saksi-saksi Penggugat, rumah tersebut ada penghuninya. Dalam *frame* yuridis, *Judex Facti* telah mengabaikan alat bukti autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Dengan kata yuridis, *Judex Facti* tidak menerapkan hukum pembuktian secara benar;

Hal. 7 dari 10 hal. Put. Nomor 129 K/Pdt/2015

#### 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

4. Bahwa mohon dicatat, tujuan gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat yang diajukan adalah guna mencari kepastian hukum dan kebenaran hakiki di mana obyek sengketa dalam perkara *a quo* merupakan milik Penggugat yang telah dilakukan eksekusi lelang oleh Para Tergugat, padahal Penggugat tidak ada kaitannya dan tidak menjadi pihak dalam perkara Nomor 27/Pdt.G/2007/PN.Sby, mengingat sita eksekusi lelang hanya dapat dilakukan terhadap barang milik pihak yang kalah, berdasarkan Pasal 197 Ayat (1) HIR yang berbunyi :

"...supaya disita sekalian banyak barang-barang yang tidak tetap dan jika tidak ada, atau ternyata tidak cukup sekian banyak barang tetap kepunyaan orang yang dikalahkan..."

Dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 476 K/Sip/1974 tanggal 14 Nopember 1974, dikatakan:

"Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga."

Dengan demikian suatu sita eksekusi terhadap harta milik orang lain adalah tidak sah, untuk itu Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat menganggap bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Para Tergugat cacat hukum. Dengan demikian jelas *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan melanggar hukum yaitu meniadakan hak kepemilikan Pemohon Kasasi. Dan *Judex Facti* telah membuat hukum baru dengan mentolerir hak milik orang lain boleh disita dan dilelang;

5. Bahwa terbukti adanya kerjasama antara Tergugat I/Termohon Banding I/Termohon Kasasi I dan Tergugat II/Termohon Banding II/Termohon Kasasi II untuk menyembunyikan pemberitahuan lelang supaya Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat tidak memperoleh hak mengajukan perlawanan sebelum lelang. Perlu dicatat, isi pemberitahuan direkayasa seolah-olah tidak ada orang yang menempati di rumah tersebut, padahal sejak dibeli oleh Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat telah menempati rumah yang dibeli tersebut. Sesuai putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Daftar Nomor 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992, pembeli yang ceroboh tidak memperoleh perlindungan hukum;
6. Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dalam perkara *a quo* haruslah dikesampingkan karena dasar dan alasan *Judex Facti* terkesan dipaksakan dan didasarkan pada pertimbangan yang keliru sehingga Mahkamah Agung Republik Indonesia perlu memeriksa kembali seluruh pertimbangan hukum *Judex Facti* dalam memutuskan perkara *a quo*;

Hal. 8 dari 10 hal. Put. Nomor 129 K/Pdt/2015

#### 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

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

Bahwa alasan-alasan kasasi Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya tidak salah menerapkan hukum, sebab putusan dan pertimbangannya telah sesuai dengan hasil pemeriksaan dimana Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya untuk seluruhnya karena dari sejumlah bukti yang diajukan dalam persidangan berupa 9 (sembilan) lembar surat dan keterangan 2 (dua) saksi di bawah sumpah tidak ada yang sah dan kuat untuk mendukung dalil Penggugat yaitu bahwa bangunan dan tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat, sebaliknya Para Tergugat telah berhasil membuktikan dalil sangkalannya yaitu bahwa obyek sengketa adalah milik Tergugat II membeli dari lelang yang dilakukan oleh Tergugat I secara sah, karena itu putusan dan pertimbangan *Judex Facti* telah tepat dan benar sehingga layak untuk dipertahankan, lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian 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 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 Mahkamah Agung (Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : BUDI WIJAYA, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, dan Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004

Hal. 9 dari 10 hal. Put. Nomor 129 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Mahkamah Agung serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: BUDI WIJAYA, tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu**, tanggal **22 April 2015**, oleh **Syamsul Ma'arif, S.H., LLM., P.hD.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis. **Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H.**, dan **Dr. H. Zahrul Rabain, 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 **N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.**, Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd./Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H.,

Ttd./ Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ketua :

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LLM., P.hD.

Biaya Kasasi :

1. Meterai Rp 6.000,00

2. Redaksi Rp 5.000,00

3. Administrasi kasasi Rp489.000,00

Jumlah Rp500.000,00

Panitera Pengganti :

Ttd./

N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, S.H.,M.H.

Nip. 19610313 198803 1 003

Hal. 10 dari 10 hal. Put. Nomor 129 K/Pdt/2015



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Hal. 11 dari 10 hal. Put. Nomor 129 K/Pdt/2015

**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)

Halaman 11