



PUTUSAN
Nomor 744 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

H. DJUNAIDI, S.H., bertempat tinggal dahulu di Jl. Ulujami Indah Nomor 29A, RT 008/RW 07, Kelurahan Ulujami, Kecamatan Pesanggrahan Jakarta Selatan, sekarang di Jalan Raya Palapa, Vila Dago Tol Nomor 67, RT 03/RW 18 Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat Tangerang Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hj. Herlina, S.H. Advokat, berkantor di Jalan Raya Palapa Vila Dago Tol, RT 03/RW 18 Nomor 67, Kelurahan Serua, Kecamatan Ciputat Tangerang Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Juli 2013;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;
melawan:

1. **JUJU SANDRA TANUWIDJAJA**, bertempat tinggal semula di wilayah Cinere, kemudian di Jalan Cimandiri Nomor 6, RT 06/RW 04, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, sekarang tidak diketahui keberadaannya baik di dalam, maupun di luar wilayah hukum N.K.R.I, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Denny Kailimang, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat Kailimang dan Ponto berkantor di Menara Kuningan Lt. 14/A Jalan Rasuna Said Blok X-7, kav. 5 Jakarta 12940;
2. **ERWIN KALLO, S.H., CYNTYA P. DEWANTORO, S.H., MARZUKI RAUF, S.H., ROSA INDAH, M.S.H.**, keempatnya advokat dan konsultan hukum pada Erwin Kallo & Co. berkedudukan di Ariobimo Sentral lantai 4, Jalan HR. Rasuna Said Kaveling X-2 Nomor 5 Jakarta (12950);
3. **NOTARIS BUNTARIO TIGRIS DARMAWA NG, S.H., S.E., M.H.**, berkedudukan semula di Wisma Tigris Jalan Batu Ceper Nomor 19 D.E.F, Jakarta Pusat, sekarang tidak lagi diketahui keberadaannya baik di dalam, maupun di luar wilayah hukum N.K.R.I;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Halaman 1 dari 17 Hal. Put. Nomor 744 K/Pdt/2014



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 dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Depok terhadap Tergugat terkait sengketa pemilikan tanah seluas kurang lebih 14.000 m² yang terletak di Jalan Cinere Raya RT 001/RW 007 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok, terdaftar sebagai perkara Rol. Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk, selanjutnya akan disebut, perkara pokok;
2. Bahwa adapun alasan Penggugat menggugat Tergugat I dalam perkara pokok, didasarkan pada adanya bukti hak tanah berupa :
 - 2.1. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 26 September 2003, yang dibuat di hadapan Notaris Murni Daulay, S.H. di Jakarta;
 - 2.2. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 161/Pdt.G/2002/PN.Cbn, tanggal 23 Juli 2003 yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap/pasti, yang amarnya berbunyi:

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat yang telah dipanggil secara sah dan patut untuk datang di persidangan tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan Verstek;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang baik dan jujur;
4. Menyatakan secara hukum gugur hak kepemilikan Tergugat karena daluarsa atas sebidang tanah seluas \pm 14.000 m² terletak di wilayah Cinere Raya, RT 001 RW 07, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kotip Depok dengan batas-batas sbb :
 - Sebelah Utara : Tanah H. Dollah;
 - Sebelah Selatan : Rumah Makan Sasuai;
 - Sebelah Barat : Jalan Raya Cinere;
 - Sebelah Timur : Selokan / Parit;
5. Menyatakan sebagai hukum Penggugat berhak atas sebidang tanah seluas \pm 14.000 m² terletak di wilayah Cinere Raya RT 001



RW 07, Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kotip Depok dengan batas-batas sbb:

- Sebelah Utara : Tanah H. Dollah;
- Sebelah Selatan : Rumah Makan Sasuai;
- Sebelah Barat : Jalan Raya Cinere;
- Sebelah Timur : Selokan / Parit;

6. Membebaskan kepada Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp234.000,00 (dua ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

2.3. Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 72/PDT.P/2005/PN.Cbn, tanggal 18 Juli 2005 yang berbunyi sbb:

MENETAPKAN:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Memberi Izin kepada Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Depok untuk mendaftarkan dan mencatat atas nama H. Djunaedi, S.H. selaku Pemohon dan sekaligus mencoret nama orang lain atau siapapun yang masih tercatat atas sebidang tanah seluas 14.000 m² (empat belas ribu meter persegi) yang terletak diwilayah Cinere Raya RT 001/RW 007 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah H. Dollah;
 - Selatan : Rumah Makan Sasuai;
 - Barat : Jalan Raya Cinere;
 - Timur : Selokan / Parit;
3. Membebaskan kepada Pemohon biaya permohonan sebesar Rp94.000,00 (sembilan puluh empat ribu rupiah);
- 2.4. Surat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Nomor W8.DZ.HT.04.10-1465 tgl 10 Juli 2006;
3. Bahwa dalam menghadapi perkara pokok, Tergugat I memberi kuasa kepada Tergugat II termasuk kekuasaan menuntut balik terhadap Penggugat berdasarkan Akta Kuasa Nomor 152 tanggal 24 November 2006 yang dibuat oleh Tergugat I, II di hadapan Tergugat III;
4. Bahwa di persidangan perkara pokok, Tergugat II baru hadir pada saat pengajuan duplik yang dalam dupliknya selain menanggapi gugatan Penggugat, juga mengajukan gugatan balik terhadap Penggugat/selaku Tergugat dalam Rekonvensi;
5. Bahwa hakim yang menangani perkara pokok pernah meminta kepada Tergugat II supaya menghadirkan Tergugat I di persidangan guna



mengonfirmasikan keberadaan dan kebenaran Tergugat I di Jalan Cimandiri Nomor 6 RT 006 RW 04 Kelurahan Cikini Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat sebagaimana disebutkan dalam Akta Kuasa Nomor 152 tanggal 24 November 2006;

6. Bahwa faktanya, Tergugat II tidak dapat menghadirkan Tergugat I ke muka persidangan hingga perkara pokok diputus Pengadilan;
7. Bahwa faktanya, Tergugat I selain tidak benar bertempat tinggal di Jalan Cimandiri Nomor 6 RT 006/RW 04 Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng Jakarta Pusat, juga diduga fiktif;
8. Bahwa faktanya, tempat tinggal di Jl. Cimandiri Nomor 6 RT 006 / RW 04 Kelurahan Cikini Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat adalah tempat tinggal orang lain, yang tidak ada sangkut paut dan hubungan dalam bentuk apapun dengan Tergugat I;
9. Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas membuktikan, telah terjadi penyalahgunaan identitas dan alamat orang lain oleh Tergugat I, II, III, baik dalam membuat dan menandatangani Akta Kuasa Nomor 152 tanggal 24 November 2006 maupun mempergunakannya dalam menghadapi perkara pokok;
10. Bahwa dari adanya perbuatan Tergugat I, II, III sebagaimana tersebut diatas berakibat fatal, sebab (bermula) dari penggunaan identitas dan alamat orang lain itulah, baik di dalam Akta Kuasa Nomor 152 tanggal 24 November 2006 maupun di dalam jawab-menjawab dan risalah lainnya di persidangan sehingga hakim menjatuhkan putusan berikut ini:
 - 10.1. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 280/Pdt/2007/PT.Bdg, tanggal 8 November 2007 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:
 - 10.2. Adapun Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 60/Pdt.2006/PN. Dpk tanggal 09 Juli 2007 amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

A. DALAM KONVENSI :

I. DALAM EKSEPSI;

1. Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat maupun Turut Tergugat IV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Depok berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
- 3.. Menyatakan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat yang mengangkuat pokok perkara serta biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini akan diputus bersama-sama dengan putusan akhir;



4. Memerintahkan agar perkara ini dilanjutkan;

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah jual beli tanah sebagaimana dalam akta Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tertanggal 26 September 2003 di hadapan Notaris Murai Daulay, antara (alm) Rosyid bin Juik dengan Penggugat atas sebidang tanah seluas 14.000 m² (empat belas ribu meter persegi) yang dikenal dan terletak di Jalan Cinere Raya RT 001/RW 007 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok dengan batas-batas:

- Utara : Tanah H. Dollah;
- Selatan : Rumah Makan Sasuai;
- Barat : Jalan Raya Cinere;
- Timur : Selokan Parit;

3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atau sebidang tanah seluas 14.000 m² (empat belas ribu meter persegi) yang dikenal dan terletak di Jalan Cinere Raya RT 001/RW 007 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok dengan batas-batas :

- Utara : Tanah H. Dollah;
- Selatan : Rumah Makan Sasuai;
- Timur : Selokan Parit;

Sebagaimana telah dikuatkan dengan Penetapan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 72/Pdt.P/2005/PN.Cbn, tertanggal 18 Juli 2005;

4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat 8 (delapan) buah sertifikat hak milik atas nama Tergugat (Juju Sandra Tanuwidjaja), sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik Nomor 71/Cinere seluas 2.000 m² diterbitkan tanggal 7-9-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 365 seb. Persil 800 S.II atas nama Namot Bin Nain;
2. Sertifikat Hak Milik Nomor 72/Cinere seluas 1.000 m² tertanggal 7-9-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaja yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 93 seb. Persil 794 S.II atas nama H. Djaeran;



3. Sertifikat Hak Milik Nomor 73/Cinere seluas 1.822 m² tertanggal 7-9-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaya yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 710 seb Persil 603 S.II atas nama Nurjana Tanius;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 97/Cinere seluas 1.740 m² tertanggal 9-10-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaya yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 11 Persil 550 S.II atas nama Alih Bin Boan;
5. Sertifikat Hak Milik Nomor 104/Cinere seluas 1.740 m² tertanggal 16-11-1978 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaya yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 512 Persil 809 S.III atas nama Udjin Bin Kasep;
6. Sertifikat Hak Milik Nomor 112/Cinere seluas 2.365 m² tertanggal 25-1-1979 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaya yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 512 Persil 809 S.II atas nama Udjin Bin Kasep;
7. Sertifikat Hak Milik Nomor 113/Cinere seluas 475 m² tertanggal 29-1-1975 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaya;
8. Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cinere seluas 475 m² tertanggal 29-1-1975 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaya;
5. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III selaku ahli waris dari (Aim) Rosyid bin Juik untuk tunduk dan mematuhi isi putusan ini;
6. Menghukum Turut Tergugat IV untuk mentaati Putusan ini untuk mendaftarkan dan mencatat atas nama H. Djunaidi, S.H. atas sebidang tanah seluas. 14.000 m² (empat belas ribu meter persegi) yang terletak di wilayah Jalan Cinere Raya RT 001/007 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Depok, dengan batas-batas:
 - Utara : Tanah H. Dollah;
 - Selatan : Rumah Makan Sasuai;
 - Barat : Jalan Raya Cinere;
 - Timur : Selokan/Parit;

Dan sekaligus mencoret nama Juju Sandra Tanuwidjaya atau siapapun yang masih tercatat atas 8 (delapan) buah sertifikat hak milik sebagai berikut:



1. Sertifikat Hak Milik Nomor 71/Cinere seluas 2.000 m² diterbitkan tanggal 7-9-1977 terakhir atas nama Juju Sandra Tanuwidjaya yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor : 365 seb Persil 800 S.II atas nama Namot Bin Nain;
 2. Sertifikat Hak Milik Nomor 72/Cinere seluas 1.000 m² tertanggal 7-9-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaya yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 93 seb Persil 794 S.II atas nama H. Djaeran;
 3. Sertifikat Hak Milik Nomor 73/Cinere seluas 1.822 m² tertanggal 7-9-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaya yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 710 seb Persil 603 S.II atas nama Nurjana Tanius;
 4. Sertifikat Hak Milik Nomor 97/Cinere seluas 1.740 m² tertanggal 9-10-1977 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaya yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 11 Persil 550 S.II atas nama Alih Bin Boan;
 5. Sertifikat Hak Milik Nomor 104/Cinere seluas 1.740 m² tertanggal 16-11-1978 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaya yang berasal dari tanah bekas milik adat C Nomor 512 Persil 809 S.III atas nama Udin Bin Kasep;
 6. Sertifikat Hak Milik Nomor 112/Cinere seluas 2.365 m² tertanggal 25-1-1979 terakhir tercatat atas nama Juju Sndra Tanuwidjaya yang berasal dari tanah milik adat C Nomor 512 Persil 809 S.II atas nama Udjin Bin Kasep;
 7. Sertifikat Hak Milik Nomor 113/Cinere seluas 475 m² tertanggal 29-1-1975 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaya;
 8. Sertifikat Hak Milik Nomor 131/Cinere seluas 475 m² tertanggal 29-1-1975 terakhir tercatat atas nama Juju Sandra Tanuwidjaya;
 7. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini;
 8. Menolak Gugatan Penggugat selebihnya;
- B. DALAM REKONVENSI:**
- Menyatakan gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ semula Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima;



- Menghukum Penggugat Rekonvensi/semula Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp3.409.000,00 (tiga juta empat ratus sembilan ribu rupiah);
- 11. Bahwa perbuatan Tergugat I, II, III tersebut diatas jelas telah melanggar norma, etika dan kepatutan hukum yang dapat dikualifikasikan perbuatan melawan hukum;
- 12. Bahwa karenanya segala perbuatan Tergugat II dan siapapun kuasanya sepanjang itu mengatas namakan Tergugat I dalam perkara pokok harus dinyatakan tidak sah;
- 13. Bahwa demikian pula terhadap keberlakuan Akta Kuasa Nomor 152 tanggal 24 November 2006 harus dinyatakan batal karena dibuat secara tidak sah / mengandung cacat hukum;
- 14. Bahwa atas batalnya Akta Kuasa Nomor 152 tanggal 24 November 2006 maka keikutsertaan Tergugat II yang mewakili Tergugat I selaku pihak berperkara Nomor 60/Pdt. G/2006/PN. Dpk, pada Pengadilan Negeri Depok harus dinyatakan tidak sah;
- 15. Bahwa demikian pula terhadap putusan perkara Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk, dan putusan lainnya yang berasal dari padanya termasuk penetapan pelaksanaannya harus dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
- 16. Bahwa dengan demikian adalah beralasan hukum bilamana terhadap objek perkara pokok diperintahkan untuk kembalikan pada penguasaan Penggugat seperti keadaannya semula;
- 17. Bahwa adapun derita kerugian Penggugat atas perbuatan Tergugat I, II, III tersebut dapat dirinci, sebagai berikut:
 - Kerugian materiil;
Sebidang tanah seluas kurang lebih 14.000 m² yang terletak di Jalan Cinere Raya RT 001/RW 07 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok yang berbatas-batasan dengan:
 - Utaranya : Tanah H. Dollah;
 - Selatannya : Rumah Makan Sasuai;
 - Baratnya : Jalan Raya Cinere;
 - Timurnya : Selokan / Parit;Yang apabila ditaksir seharga Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) tiap meter persegi maka total kerugian Penggugat: 14.000 m² X Rp5.000.000,00 = Rp70.000.000,00 (tujuh puluh miliar rupiah);



- Kerugian immateriil;

Bahwa penderitaan Penggugat akibat perbuatan Tergugat I, II, III tidak ringan sebab Penggugat telah kehilangan hak secara tidak semestinya. tidak diperoleh Kepastian serta Perlindungan Hukum bahkan terjadi Peradilan Sesat yang apabila ditaksir dengan uang setidaknya kerugian Penggugat, sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

18. Bahwa mengingat sedemikian besarnya derita kerugian Penggugat, maka cukup beralasan sekiranya Penggugat memohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat qq. Hakim Ketua Majelis perkara ini berkenan meletakkan sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek perkara, yaitu :

"Sebidang tanah seluas kurang lebih 14.000 m² terletak di Jalan Cinere Raya RT 001/RW 07 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok, yang berbatas-batasan dengan :

- Utaranya : Tanah H. Dollah;
- Selatannya : Rumah Makan Sasuai;
- Baratnya : Jalan Raya Cinere;
- Timurnya : Selokan / Parit;

19. Bahwa mengingat gugatan Penggugat telah didasarkan pada alas hak yang benar serta alat bukti yang sempurna yaitu berupa Penetapan Hakim, Putusan dan Surat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong (tersebut pada poin 2 di atas) yang kekuatannya masih berlaku secara sah dan belum pernah dibatalkan oleh putusan lain hingga sekarang ini maka tidak berlebihan bilamana Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat qq. Majelis Hakim yang memutus perkara ini untuk menjatuhkan Putusan Serta Merta yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya *verzet*, banding dan kasasi;

20. Bahwa untuk memudahkan pelaksanaan putusan perkara ini dikemudian hari dengan ini Penggugat mohon supaya terhadap Tergugat I, II, III dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.000,00 tiap-tiap hari keterlambatannya di dalam melaksanakan putusan yang mulai dihitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum yang tetap/pasti;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, II dan III merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat II dan siapapun orangnya yang mewakili/ mengatas namakan Tergugat I sepanjang terkait dengan Putusan Perkara Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk, tidak sah;
4. Menyatakan Akta Kuasa Nomor 152 tanggal 24 Nopember 2006 batal demi hukum;
5. Menyatakan tidak sah keikutsertaan Tergugat II, yang mewakili Tergugat I selaku pihak di dalam perkara Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk;
6. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk, serta putusan lain di atasnya di dalam semua tingkatan, batal demi hukum, dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
7. Menyatakan segala Penetapan sepanjang terkait pelaksanaan atas putusan dimaksud batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
8. Menghukum Tergugat I, II, III secara bersama-sama bertanggung renteng membayar ganti rugi terhadap Penggugat sebesar Rp80.000.000.000,00 (delapan puluh miliar rupiah) secara sekaligus dan tunai yang sudah diterima oleh Penggugat selambat-lambatnya dalam tempo 8 (delapan) hari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Tergugat I, II, III secara bersama-sama bertanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setiap keterlambatan melaksanakan putusan ini;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
11. Memerintahkan kepada Tergugat I, II, III dan siapapun orangnya yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan tanah perkara dibawah ini, serta menyerahkan kepada Penggugat di dalam tempo 8 (delapan) hari sejak putusan yang pelaksanaannya bilamana perlu dibantu oleh pihak berwajib;
Yaitu, atas sebidang tanah seluas kurang lebih 14.000 m² terletak di Jalan Cinere Raya RT 001/RW 07 Kelurahan Cinere, Kecamatan Limo, Kota Depok, yang berbatasan dengan :
 - Utaranya : Tanah H. Dollah;
 - Selatannya : Rumah Makan Sasuai;
 - Baratnya : Jalan Raya Cinere;
 - Timurnya : Selokan / Parit;

Halaman 10 dari 17 Hal. Put. Nomor 744 K/Pdt/2014



12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun terdapat upaya *Verzet*, *Banding* atau *Kasasi*;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat III mengajukan Eksepsi Kompetensi Absolut, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Tergugat I dan Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil dalam Gugatan Penggugat, kecuali yang terbukti kebenarannya menurut hukum;
2. Tergugat I dan Tergugat III terlebih dahulu mengajukan Eksepsi Kompetensi Absolut dan mencadangkan (*mereservir*) haknya untuk mengajukan Jawaban atas pokok perkara sampai dengan Eksepsi Kompetensi Absolut ini dipertimbangkan dan diputus oleh Majelis Hakim perkara *a quo* melalui putusan sela;

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atau pengadilan negeri manapun tidak berwenang mengadili perkara ini;

3. Bahwa inti dari gugatan Penggugat adalah mempermasalahkan putusan Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk serta putusan lain di atasnya di dalam semua tingkatan dan segala Penetapan sepanjang terkait pelaksanaan atas putusan dimaksud yang berisi keterangan tidak benar akan alamat/domisili Juju Sandra Tanuwidjaja (Tergugat I) harus dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;

Hal tersebut Penggugat tegaskan pada angka 15 halaman 10 Gugatan, sebagai berikut:

Dalil Penggugat angka 15 halaman 10 Gugatan;

"Bahwa demikian pula terhadap putusan perkara Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk dan putusan lainnya yang berasal dari padanya termasuk penetapan pelaksanaannya harus dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat";

Petitum Penggugat angka 6 dan angka 7 halaman 12 Gugatan:

5. Bahwa kemudian dalam petitum gugatan, Penggugat memohon putusan kepada Yang Mulia Majelis Hakim perkara *a quo* pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menyatakan putusan dan penetapan yang dikeluarkan Pengadilan Negeri Depok tersebut di atas batal demi hukum;

Petitum Penggugat angka 6 dan angka 7 halaman 12 Gugatan:

6. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 60/Pdt.G/2006/PN.Dpk, serta Putusan lain di atasnya di dalam semua tingkatan, batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;



7. Menyatakan segala Penetapan sepanjang terkait pelaksanaan atas putusan dimaksud, batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat";
6. Bahwa untuk menentukan sah tidaknya ataupun membatalkan suatu putusan dan penetapan yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri (*in casu* Pengadilan Negeri Depok), bukanlah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri (*in casu* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat), melainkan kewenangan absolut dari Mahkamah Agung RI;
7. Bahwa undang-undang telah menentukan batas kewenangan absolut masing-masing Pengadilan secara Instansional. Pengadilan Negeri sebagai Pengadilan Instansi pertama, hanya berwenang mengadili perkara pada Pengadilan tingkat pertama, dan Pengadilan Tinggi terbatas mengadili pada tingkat banding, sedangkan Mahkamah Agung hanya berwenang mengadili pada tingkat kasasi, hal tersebut sebagaimana diatur pada Pasal 10 ayat (3), Pasal 19 dan Pasal 20 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1970 (sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 35 Tahun 1999), dan sekarang berdasar Pasal 21 dan Pasal 22 Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman;
8. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam pasal 6 dan pasal 50 Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 (sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 49 Tahun 2009) tentang Peradilan Umum ("UU Peradilan Umum"), yaitu :
Pasal 6.
"Pengadilan terdiri dari:
a. Pengadilan Negeri yang merupakan Pengadilan Tingkat Pertama;
b. Pengadilan Tinggi yang merupakan Pengadilan Tingkat Banding;
Pasal 50.
Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama"
9. Sudikno Mertokusumo sebagaimana dikutip oleh M. Yahya Harahap.SH, dalam buku Hukum Acara Perdata, (Sinar Grafika, April 2008) halaman 190 yang menyatakan bahwa :
"Secara instansional, Pengadilan Negeri sebagai pengadilan tingkat pertama secara absolut hanya berwenang memeriksa, menyelesaikan perkara perdata pada tingkat pertama. Dalam kedudukan itu, semua penyelesaian perkara, berawal dari Pengadilan Negeri sebagai Pengadilan tingkat pertama";



10. Mengingat dalil-dalil Penggugat dalam Gugatan mencerminkan keberatan Penggugat atas putusan dan penetapan yang dikeluarkan Pengadilan Negeri Depok, yang secara hukum bukan merupakan kompetensi Pengadilan Negeri (*in casu* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat) sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Peradilan Umum, maka Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ataupun Pengadilan Negeri lainnya tidak memiliki kewenangan memeriksa dan mengadili serta memutus gugatan *a quo*;
11. Oleh karena itu, Tergugat I dan Tergugat III mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* berkenan memberikan putusan terlebih dahulu (putusan sela) dengan menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* serta memberikan Putusan Sela untuk Menolak atau Tidak Menerima Gugatan Penggugat. (*Niet Onvankelijk*) sebagai suatu putusan akhir tanpa perlu memeriksa pokok perkara;

Mohon Putusan Sela.

12. Mengingat eksepsi Tergugat I dan Tergugat III mengenai kewenangan pengadilan (kompetensi absolut) ini sangat berlandaskan hukum, maka Tergugat I dan Tergugat III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* berkenan memberikan putusan terlebih dahulu (putusan sela) sesuai dengan ketentuan Pasal 136 HIR, yang mengatur bahwa: "Tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang Tergugat ajukan, kecuali mengenai ketidakwenangan hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok";
13. Gugatan Penggugat secara hukum telah melanggar kompetensi absolut, maka sesuai Pasal 136 HIR serta azas "Peradilan Sederhana, Cepat, dan biaya Ringan" sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* serta memberikan Putusan Sela untuk menolak atau tidak menerima gugatan Penggugat (*Niet Onvankelijk*) sebagai suatu putusan akhir tanpa perlu memeriksa pokok perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 387/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst tanggal 23 Februari 2012 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat III;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp941.000,00 (sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 307/PDT/2012/PT.DKI tanggal 20 November 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 22 Juli 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juli 2013 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Agustus 2013 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 68/Srt.Pdt.Kas/2013/PN.Jkt. Pst. jo. Nomor 387/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Agustus 2013;

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

1. Tergugat I pada tanggal 26 September 2013;
2. Tergugat II pada tanggal 8 Oktober 2013;
3. Tergugat III pada tanggal 17 September 2013;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 9 Oktober 2013;

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

1. Bahwa eksepsi yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi bukan merupakan tentang eksepsi kompetensi absolut karena:
 - a. Bahwa Eksepsi yang diajukan oleh para Termohon Kasasi merupakan eksepsi yang bersifat telah memasuki substansi pembahasan materi

Halaman 14 dari 17 Hal. Put. Nomor 744 K/Pdt/2014



pokok perkara atas gugatan Pemohon Kasasi semula Penggugat yang dapat dikategorikan sebagai pembahasan tentang gugatan dalam pokok perkara;

- b. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi semula Penggugat telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 118 ayat (2) dan ayat (4) HIR;

Pasal 118 ayat (2) HIR menyatakan :

"Jika Tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggal salah seorang dari Tergugat itu, yang dipilih oleh Penggugat".

Pasal 118 ayat (4) HIR menyatakan :

"Bilamana dengan surat sah dipilih dan ditentukan suatu tempat berkedudukan, maka Penggugat, jika ia suka, dapat memasukkan surat gugat itu kepada Ketua Pengadilan Negeri dalam daerah hukum siapa terletak tempat kedudukan yang dipilih itu";

- c. Bahwa sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 118 ayat (2) dan ayat (4) HIR sebagaimana telah dikutip tersebut diatas maka dari beberapa subyek hukum yang dijadikan sebagai pihak Tergugat maupun Turut Tergugat terbukti ada yang domisili hukumnya berada di wilayah hukum kekuasaan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Maka oleh karenanya surat gugatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi semula Penggugat telah memenuhi apa yang diatur dalam ketentuan Pasal 118 ayat (2) dan ayat (4) HIR tersebut diatas;

Sehingga dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berhak dan berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara gugatan Pemohon Kasasi semula Penggugat *a quo* sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena terbukti menurut hukum, apa yang menjadi keberatan dalam surat gugatan Penggugat sekarang Pemohon Kasasi tersebut telah memperoleh kedudukan yang pasti melalui produk putusan dari lembaga peradilan yang berwenang menerima, memeriksa dan memutus perkara dimaksud;

Bahwa apabila pihak Penggugat tidak menerima putusan dimaksud maka dapat mengajukan upaya hukum ke tingkat yang lebih tinggi i.e. Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi atau Mahkamah Agung Republik Indonesia dan bukan malah menggugat putusan Pengadilan Negeri agar dibatalkan melalui Pengadilan Negeri pula;

Bahwa, 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 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 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam 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 Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi H. DJUNAIDI, S.H., 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 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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **H. DJUNAIDI, S.H.** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 25 Agustus 2014 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., PhD. dan Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan

Halaman 16 dari 17 Hal. Put. Nomor 744 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri para anggota tersebut dan Hari Widya Pramono, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., PhD.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

ttd.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya Kasasi:

ttd.

1. M e t e r a i.....	Rp	6.000,00	
2. R e d a k s i.....	Rp	5.000,00	Hari Widya Pramono, S.H., M.H.
3. Administrasi kasasi.....	Rp	489.000,00 +	
Jumlah	Rp	500.000,00	

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP. 19610313 198803 1 003