



**P U T U S A N**  
Nomor 729 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**M A H K A M A H   A G U N G**

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

1. **H. ASMUNI**, bertempat tinggal di Jalan Anggajaya II/227, Rt.04 Rw. 30, Condong Catur, Sleman, Yogyakarta;
2. **MUAZ ASMUNI, S.H.**, bertempat tinggal di Perumahan Citra Raya Jalan Irama II Blok 5/2 Cikupa, Tangerang;
3. **Ir. ACHMAD RIADY**, bertempat tinggal di Jalan Anggajaya II/227, RT.04 RW.30, Condong Catur, Depok, Sleman, Yogyakarta;
4. **Ir. BADRUN MUNANDAR**, bertempat tinggal di Jalan Jatiwaringin Raya, Gang Nurussa'adah Nomor 64 RT.02 RW.11, Pondok Gede, Bekasi;
5. **CHOTMAN MUCHTAR, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Anggajaya II/227, RT.04 RW.30, Condong Catur, Depok, Sleman, Yogyakarta;
6. **DJUNAIDY, S.E., Akt. M.M.**, bertempat tinggal di Jalan Dana Karya Nomor 28, RT.06 RW.08, Kelurahan Gedong, Kecamatan Pasar Rebo, Jakarta Timur;
7. **SRI REJEKI KS, Amd.**, bertempat tinggal di Jalan Anggajaya II/227, RT.04 RW.30, Condong Catur, Depok, Sleman, Yogyakarta;
8. **DWI OCTAVIARI, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Anggajaya II /227, RT.04 RW.30, Condong Catur, Depok, Sleman, Yogyakarta;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Zulfritri Adli, S.H., Advokat berkantor di Sutodirjan GT. II/871, Pringgokusuman, Gedong Tengen, Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Oktober 2015;

Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII/Pembanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII;

L a w a n :

Halaman 1 dari 12 hal.Put. Nomor 729 K/Pdt/2016



1. **NY. SUSIDAH**, bertempat tinggal di Dusun Tegal Mindi, RT.15 RW.30, Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta;

2. **ARIEF SAKSONO WIBOWO**, bertempat tinggal di Dusun Tegal Mindi, RT.15 RW.30, Desa Sinduadi, Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Harapan Silalahi, S.H., Advokat berkantor di Jalan Cakra V Cokrowijayan RT.03/RW.18 Banyuraden, Gamping, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 November 2015;

3. **H. HAMDANI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Selokan Mataram, Babarsari Nomor 3, Catur tunggal, Depok, Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Terbanding I, II, III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII/Pembanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, II, III/Terbanding I, II, III di muka persidangan Pengadilan Negeri Sleman pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai Pemilik Sah Sebidang Tanah dan Bangunan Rumah di atasnya sebagaimana tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3823/Condong Catur, Surat ukur tanggal 15 Maret 1993, Nomor 2687/1993, luas: 559 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Anggajaya Gang II /227, RT.04. RW.30, Desa Condong Catur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman;

Dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- sebelah selatan : Tanah milik Bapak Daijuri;
- sebelah utara : Jalan Kampung;
- sebelah timur : Jalan Besar;
- sebelah barat : Jalan Kecil/Gang;

2. Bahwa kurang lebih sekitar pada tanggal 9 Mei 2005 salah seorang putera Penggugat yang bernama: Ir. Achmad Riyadi, melakukan pinjam-meminjam uang dengan saudara, Ir. Arief Saksono Wibowo (Tergugat II dan selaku suami Tergugat I);



Hal ini sesuai dengan kesepakatan yang termuat dalam Perjanjian Hutang yang dilegalisir di depan Notaris, H. Hamdani, S.H.,;

3. Bahwa dalam Perjanjian Hutang tersebut pada poin Nomor 3 disepakati untuk dibalik nama sertifikat ke atas nama Ny. Susidah (Tergugat I, yang juga selaku istri dari Tergugat II). Hanya semata-mata sebagai syarat untuk mendapatkan pinjaman uang;
4. Bahwa untuk menjamin terlaksananya Perjanjian Hutang tersebut maka dibuatlah Akta Jual Beli tertanggal 30 Mei Tahun 2005 dengan Nomor 60/2005 yang hanya merupakan syarat formal sebagai jaminan adanya pinjaman hutang-piutang antara Ir. Achmad Riyadi (salah seorang putra Hj. Asmuni sebagai Penggugat) dengan Ir. Arief Saksono Wibowo dalam hal ini selaku Tergugat II (sebagai suami Ny. Susidah Tergugat I) hal ini sebagaimana termuat dalam surat Perjanjian Hutang yang dibuat di bawah tangan dan dilegalisir di depan Notaris Hj. Hamdani pada tanggal 9 Mei 2005;
5. Bahwa adanya Akta Jual Beli terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 3823/Condong Catur surat ukur tertanggal 15 Maret 1993 Nomor 2687/1993, luas: 559 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh sembilan meter persegi) adalah Pemilik asli/sah yang bernama Hj. Asmuni yang dipergunakan oleh Saudara Ir. Achmad Riyadi untuk dijadikan jaminan hutang kepada Saudara Ir. Arief Saksono Wibowo Tergugat II sehingga dengan demikian antara Pemilik asli sah (Penggugat) terhadap objek Akta Jual Beli bernama Hj. Asmuni dengan Pembeli Ny. Susidah (Tergugat I) tidak pernah ada hubungan hukum apapun dan juga tidak pernah ada pembayaran dan/penyerahan sejumlah uang sehingga tidak pernah melakukan transaksi secara nyata serta tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata;
6. Bahwa perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum dan tidak mempunyai itikad yang baik sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata. Oleh karena itu Penggugat sangatlah dirugikan dengan adanya perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;
7. Bahwa untuk menjamin terhadap Gugatan pembatalan Jual Beli dan perbuatan melawan hukum agar Para Tergugat tidak melakukan pengrusakan, peralihan hak (Jual Beli) kepada siapapun. Maka untuk itu Penggugat mohon diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaagh*) di atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 3823/Condong Catur, Surat Ukur tanggal 15 Maret 1993, Nomor 2687 /1993, luas: 559 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Anggajaya Gg II /227, RT.04. RW.30, Desa Condong Catur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan batas-batasnya adalah sebagai berikut:

- sebelah selatan : Tanah milik Bapak Daijuri;
- sebelah utara : Jalan Kampung;
- sebelah timur : Jalan Besar;
- sebelah barat : Jalan Kecil/Gang;

8. Bahwa Gugatan ini didasarkan atas dasar Hak Milik, sehingga oleh karenanya putusan atas perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorrad*), walaupun ada upaya hukum banding, kasasi maupun *verzet*;

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

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan di atas sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 3823/Condong Catur, Surat ukur tanggal 15 Maret 1993, Nomor 2687/1993, luas: 559 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Anggajaya Gg II /227, RT.04. RW.30, Desa Condong Catur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman;
3. Menyatakan secara hukum Akta Jual Beli Nomor 60/2005 tanggal 30 Mei 2005 yang dibuat oleh Notaris/ PPAT batal demi hukum;
4. Menyatakan secara hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 3823/Condong Catur, Surat Ukur tanggal 15 Maret 1993, Nomor 2687/1993, luas: 559 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Anggajaya Gg II /227, RT.04. RW.30, Desa Condong Catur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membaliknamakan Sertipikat tersebut atas nama Penggugat;
7. Menyatakan secara hukum putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun *verzet*;
8. Menghukum Tergugat I, II, dan III untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya Perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini;

Subsidiar:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Halaman 4 dari 12 hal.Put. Nomor 729 K/Pdt/2016

#### 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)

Halaman 4



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Bahwa berdasarkan pada Pasal 1917 KUH Perdata menegaskan bahwa kasus perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan dua kali (*ne bis in idem*). Bahwa kasus perkara Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah yang disebut oleh Penggugat di dalam gugatannya (gugatan perkara perdata Nomor 153/Pdt.G/2014/PN.Slmn tanggal 2–9–2014) telah pernah diajukan kepada Pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan bahkan putusan tersebut telah dilaksanakan dengan melalui Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Sleman yaitu Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 118/Pdt.G/2007/PN.Slmn tanggal 21 April 2008, dan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 47/PDT/2008/PT Y., tanggal 4 November 2008, dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1291 K/Pdt/2009 tanggal 19 Januari 2010, dan Penetapan Tegoran oleh Ketua Pengadilan Negeri Sleman tanggal 11 Oktober 2012 Nomor 38/Pdt.E/2012/PN Slmn *Juncto* Nomor 118/Pdt.G/2007/PN Slmn *Juncto* Nomor 47/PDT/2008/PT Y *Juncto* Nomor 1291 K/Pdt/2009 dan Penetapan Eksekusi oleh Ketua Pengadilan Negeri Sleman tanggal 23 November 2012 Nomor 38/Pdt.E/2012/PN.Slmn *Juncto* Nomor 118/Pdt.G/2007/PN Slmn *Juncto* Nomor 47/PDT/2008/PT Y., *Juncto* Nomor 1291 K/Pdt/2009 serta Berita Acara Eksekusi/Pelaksanaan Putusan Pengadilan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Sleman tanggal 14 Maret 2013 Nomor 38/Pdt.E/2012/PN.Slmn *Juncto* Nomor 118/Pdt.G/2007/PN Slmn *Juncto* Nomor 47/PDT/2008/PT Y., *Juncto* Nomor 1291 K/Pdt/2009, maka oleh karena itu terhadap kasus perkara Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah ini, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali (*ne bis in idem*). Oleh karena itu maka dengan demikian, gugatan Penggugat ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Bahwa kami Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah sangat rancu, sangat kabur (*Obscuurlibel*) dan tidak jelas/gelap karena di dalam posita gugatan Penggugat pada point 2 , Penggugat menyebutkan bahwa salah seorang putera Penggugat yang bernama: Ir. Achmad Riyadi, padahal Penggugat didalam gugatannya menyebutkan bahwa seluruh/semuanya pihak Penggugat adalah H. Asmuni dan Muaz Asmuni, S.H dan Ir. Achmad Riady dan Ir. Badrun Munandar dan Chotman Muchtar,S.H dan Djunaidy, S.E, Akt, M.M dan Sri

Halaman 5 dari 12 hal.Put. Nomor 729 K/Pdt/2016

#### 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)





- Rejeki KS, Amd dan Dwi Octaviari, S.E, yang menjadi pertanyaan apakah Ir. Achmad Riyadi salah seorang putera dari H. Asmuni dan Muaz Asmuni, S.H dan Ir. Achmad Riady dan Ir. Badrun Munandar dan Chotman Muchtar, S.H dan Djunaidy, S.E, Akt, M.M dan Sri Rejeki KS, Amd dan Dwi Octaviari, S.E ?, maka oleh karena itu gugatan Penggugat secara tegas harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
3. Bahwa kami Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah sangat kabur (*Obscuurlibel*) dan tidak jelas/gelap karena di dalam gugatan Penggugat, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan dan bahkan tidak menguraikan dalam gugatan Penggugat mengenai dasar hukum diikutkannya/dimasukkannya Muaz Asmuni,S.H dan Ir. Achmad Riady dan Ir. Badrun Munandar dan Chotman Muchtar,S.H dan Djunaidy, S.E, Akt, M.M dan Sri Rejeki KS, Amd dan Dwi Octaviari, S.E sebagai Penggugat dalam gugatan Penggugat, maka oleh karena itu gugatan Penggugat secara tegas harus dinyatakan tidak dapat diterima(*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
  4. Bahwa kami Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah sangat kabur (*Obscuurlibel*) dan tidak jelas/gelap karena di dalam gugatan Penggugat, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan dan bahkan tidak menguraikan dalam gugatan Penggugat mengenai hubungan hukum apa yang terjadi antara Muaz Asmuni,S.H., dan Ir. Achmad Riady dan Ir. Badrun Munandar dan Chotman Muchtar,S.H dan Djunaidy, S.E, Akt, M.M., dan Sri Rejeki KS, Amd., dan Dwi Octaviari, S.E., sebagai Penggugat dengan Nyonya Susidah sebagai Tergugat I dan juga dengan Arief Saksono Wibowo sebagai Tergugat II dalam gugatan Penggugat, maka oleh karena itu gugatan Penggugat secara tegas harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
  5. Bahwa Muaz Asmuni,S.H., dan Ir. Achmad Riady dan Ir. Badrun Munandar dan Chotman Muchtar,S.H., dan Djunaidy, S.E, Akt, M.M., dan Sri Rejeki KS, Amd dan Dwi Octaviari, S.E., sama sekali tidak mempunyai alas hak untuk menggugat Nyonya Susidah dan juga untuk menggugat Arief Saksono Wibowo dengan alasan/oleh karena samasekali tidak pernah saling mengenal dan juga karena samasekali tidak pernah ada/samasekali tidak pernah terjadi hubungan hukum jual beli tanah dan bangunan rumah antara Muaz Asmuni,S.H dan Ir. Achmad Riady dan Ir. Badrun Munandar dan Chotman Muchtar,S.H dan Djunaidy, S.E, Akt, M.M., dan Sri Rejeki



KS, Amd dan Dwi Octaviari, S.E dengan Nyonya Susidah dan juga dengan Arief Saksono Wibowo, yang tersebut dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 3823/Condong Catur, Surat Ukur/SU tanggal 15 Maret 1993, Nomor 2687/1993, luas: 559 m<sup>2</sup> (lima ratus lima puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jalan Anggajaya Gg II/227, RT.04/RW.30, Desa Condong Catur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, maka oleh karena itu gugatan Penggugat secara tegas harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

6. Bahwa H. Asmuni sama sekali tidak mempunyai dasar hukum yang kuat untuk menggugat Nyonya Susidah dengan alasan/oleh karena H. Asmuni sama sekali tidak lagi mempunyai alas Hak Kepemilikan terhadap tanah dan bangunan rumah tersebut sebab H. Asmuni dengan persetujuan isterinya Ny. Hajjah Rohma telah menjual tanah dan bangunan rumah tersebut kepada Nyonya Susidah sebagaimana yang disebutkan dalam Akta Jual Beli Nomor 30/2005 tanggal 30 Mei 2005 yang dibuat dihadapan dan oleh H. Hamdani, S.H., selaku PPAT wilayah kerja seluruh wilayah Kabupaten Sleman, maka oleh karena itu gugatan Penggugat secara tegas harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
7. Bahwa kami Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah sangat kabur (*obscuurlibel*) dan tidak jelas karena di dalam gugatan Penggugat, Penggugat mencampuradukkan beberapa hubungan hukum dan juga beberapa perbuatan hukum yaitu antara lain hubungan hukum jual beli tanah dan bangunan rumah, dengan hubungan hukum pinjam-meminjam uang, dan juga dengan perbuatan melawan hukum, maka oleh karena itu gugatan Penggugat secara tegas harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
8. Bahwa kami Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah tidak jelas dan sangat kabur (*Obsccurlibel*) karena di dalam gugatan Penggugat, Penggugat samasekali tidak Proporsional menyebutkan/menguraikan dengan jelas dan pasti masing-masing/setiap hubungan hukum, perbuatan hukum dan tuntutan dari para Penggugat yang ditujukan terhadap Tergugat I, terhadap Tergugat II, dan terhadap Tergugat III, maka oleh karena itu gugatan Penggugat secara tegas harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sleman telah memberikan Putusan Nomor 153/Pdt.G/2014/PN Smn tanggal 26 Februari 2015 dengan amar sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima karena *nebis in idem*;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.240.000,00 (satu juta dua ratus empat puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII/Pembanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan Putusan Nomor 60/PDT/2015/PT YYK tanggal 28 September 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII/Pembanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII pada tanggal 22 Oktober 2015 kemudian terhadapnya oleh Penggugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII/Pembanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Oktober 2015 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Oktober 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 153/Pdt.G/2014/PN Smn *Juncto* Nomor 60/Pdt/2015/PT YYK yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sleman permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 9 November 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII/ Pembanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I, II/Terbanding I, II pada tanggal 12 November 2015;
2. Tergugat III/Terbanding III pada tanggal 16 November 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Tergugat I, II/Terbanding I, II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman pada tanggal 13 November 2015;

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;

Halaman 8 dari 12 hal.Put. Nomor 729 K/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII/Pembanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pemohon Kasasi telah menerima pemberitahuan resmi tentang isi putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 60/Pdt/2015/PT YYK pada hari Kamis tanggal 22 Oktober 2015 melalui Pengadilan Negeri Sleman. Dan telah pula Para Pemohon Kasasi menyatakan Kasasi pada hari Senin tanggal 28 Oktober 2015 serta memasukkan memori Kasasi pada hari Senin tanggal 9 November 2015, sehingga semuanya itu masih dalam tenggang waktu sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang;
2. Bahwa para Pemohon Kasasi sangat keberatan atas putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 60/Pdt/2015/PT YYK yang amarnya sebagai berikut:

Mengadili:

- Menerima permohonan banding dari para Penggugat/para Pembanding.
  - menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 26 Februari 2015 Nomor 153/Pdt.G/2014/PN.Slmn yang dimohonkan banding tersebut;
  - Menghukum Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Peradilan yang untuk tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
3. Bahwa dalam putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta dengan serta merta mengambil kesimpulan bahwa putusan Pengadilan Negeri Sleman sudah tepat dan benar adalah bertentangan dengan hukum;
  4. Bahwa *Judex Facti* putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menganggap tepat dalam perkara tersebut dan yang menganggap sahnya akta perjanjian jual beli tersebut adalah sangat keliru, sebab akta perjanjian jual beli yang dibuatkan itu hanya merupakan syarat formal sebagai jaminan adanya pinjaman hutang-piutang (Surat Pengakuan Termohon Kasasi III, *vide* bukti.P.2). Disamping itu juga akta perjanjian jual beli tersebut sangat bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian antara lain:
    - Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
    - Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
    - Suatu hal tertentu;
    - Suatu sebab yang halal;
  5. Bahwa akta perjanjian jual beli tersebut dibuat dengan akal-akalan oleh Para Termohon Kasasi, hal mana dapat dibuktikan:

Halaman 9 dari 12 hal.Put. Nomor 729 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa benar Pemohon Kasasi menandatangani akta jual-beli tersebut, akan tetapi sama sekali tidak mengetahui isi dan maksud surat akta tersebut;
  - b. Bahwa Pemohon Kasasi tidak pernah sama sekali menerima uang pembayaran harga tanah tersebut;
  - c. Bahwa Para Pemohon Kasasi tidak pernah ketemu dengan Para Termohon Kasasi;
  - d. Bahwa terhadap adanya perbuatan hukum yang demikian itu Para Pemohon Kasasi telah pula melakukan pengaduan kepada pihak Kapolres Sleman, yang walaupun sampai saat sekarang ini belum diproses;
6. Bahwa oleh karena pembuatan akta perjanjian jual beli pada tanggal 30 Mei 2005 dengan Nomor 60/2005 yaitu tidak berdasar kehendak yang bebas dan atau berdasarkan tipu muslihat yang *ex profeso* bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata, maka perjanjian itu adalah batal demi hukum. Bahwa perjanjian yang dibuat secara paksa dan tipu muslihat adalah batal, sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 1321, Pasal 1323, 1324 dan Pasal 1325 KUH Perdata;
7. Bahwa *Judex Facti* putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang menganggap gugatan *ne bis in idem* adalah bertentangan dengan hukum. Bahwa Pasal 1917 ayat 2 KUH Perdata yang mengatur mengenai unsur-unsur yang harus dipenuhi bagi suatu gugatan untuk dapat dinyatakan sebagai gugatan *ne bis in idem* yaitu gugatan tersebut haruslah:
- a. Soal yang digugat adalah sama;
  - b. Gugatan tersebut didasarkan atas alasan yang sama;
  - c. Gugatan tersebut diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama;
  - d. Pihak-pihak yang berperkara dalam hubungan yang sama seperti dalam gugatan sebelumnya;
- Keempat unsur tersebut haruslah bersifat kumulatif;
8. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal tersebut Pengadilan Tinggi Yogyakarta telah keliru dalam menerapkan hukum terhadap gugatan *ne bis in idem* sebab:
- a. Bahwa Pemohon Kasasi belum pernah mengajukan gugatan yang sama sebelumnya;
  - b. Bahwa Gugatan Pemohon Kasasi adalah pembatalan akta jual beli karena adanya perbuatan melawan hukum;

Halaman 10 dari 12 hal.Put. Nomor 729 K/Pdt/2016

#### 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)

Halaman 10



- c. Bahwa dalam gugatan Pemohon Kasasi memasukkan Termohon Kasasi III yaitu Bapak H. Hamdani, S.H., selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Sleman;

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

Bahwa setelah membaca dan mempelajari memori kasasi dan kontra memori kasasi serta putusan *Judex Facti* dalam perkara ini, ternyata pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, sedangkan alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena objek gugatan dalam perkara *a quo* adalah sama dengan objek perkara terdahulu yaitu perkara Nomor 118/Pdt.G/2007/PN SImn., *Juncto* Nomor 47/Pdt/2008/PT Y., *Juncto* Nomor 1291 K/Pdt/2009 yang telah berkekuatan hukum tetap dan objek sengketa tersebut telah dieksekusi, sehingga walaupun ada penambahan pihak/subjek, hal itu tidak menghilangkan sifat *nebis in idem* dari perkara *a quo* sebab pihak-pihak yang berhubungan langsung dengan objek sengketa juga sama yaitu Ny. Susidah melawan H. Asmuni, dengan demikian perkara *a quo* adalah *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi H. ASMUNI, dan kawan-kawan, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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;

**M E N G A D I L I:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi **1. H. ASMUNI, 2. MUAZ ASMUNI, S.H., 3. Ir. ACHMAD RIADY, 4. Ir. BADRUN MUNANDAR, 5. CHOTMAN MUCHTAR, S.H. 6. DJUNAIDY, S.E., Akt. M.M., 7. SRI REJEKI KS, Amd. 8. DWI OCTAVIARI, S.E.,** tersebut;



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

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Penggugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII/Pembanding I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 29 Agustus 2016 oleh Dr.H.Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., 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 Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

Ttd./

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

**Biaya-biaya:**

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH  
NIP. 19610313 198803 1 003

Halaman 12 dari 12 hal.Put. Nomor 729 K/Pdt/2016