



**P U T U S A N**

**Nomor 118/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Billy Amer Sitorus**, berkedudukan di Jalan Terusan ABC No. 21, RT.001/RW.008, Kelurahan Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung dalam hal ini memberikan kuasa kepada **VERDY F. BRATAKUSUMAH, S.H., M.H.**, Dkk beralamat di Kantor Advokat Purnama Sutanto, SH & Rekan, beralamat kantor di Jalan Lengkong Kecil No. 57 Kota Bandung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Januari 2019 selanjutnya disebut sebagai **PENGUGUT**;

Lawan:

1. **Gugun Dimyati**, bertempat tinggal di Jalan Bukit Duri Timur No. 9 RT.007 RW.001, Kelurahan Bukit Duri, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Yustika Sari**, bertempat tinggal di Jalan Mesjid 1 RT.002 RW.002, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 Januari 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 31 Januari 2019 dalam Register Nomor 118/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah hak milik adat yang menjadi satu hamparan, yaitu :

*Halaman 1 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1) Persil No. 25 S I Letter C No. 164 seluas  $\pm$  14.910 m<sup>2</sup>, an. Ny. Uu Juwariyah alias Uu Djuariah;

2) Persil No. 26 S I Letter C No. 164 seluas  $\pm$  6.640 m<sup>2</sup>, an. Ny. Uu Juwariyah alias Uu Djuariah ; dan

3) Persil No. 25 S I Letter C No. 2834 seluas  $\pm$  6.150 m<sup>2</sup>, an. Uju Djuhanda ;

Total keseluruhan seluas 27.700 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Soekarno – Hatta No. 262 Kelurahan Sekejati, Kecamatan Margacinta, Kota Bandung, yang Penggugat beli pada tanggal 22 Januari 2002 dari Para Ahli Waris UU Juwariyah – Udju Djuhanda, sebagaimana Akta yang dibuat di hadapan Notaris Resnizar Anasrul, SH di Bandung, yaitu akta :

- Akta Pengikatan Jual Beli No. 15
- Akta Surat Kuasa No. 16
- Akta Surat Kuasa No. 17
- Akta Perjanjian Pengosongan No. 18

Terakhir dilakukan perbaikan yang dilakukan di hadapan Notaris/PPAT Weli Hendarti, S.H., Notaris di Bandung, pada tanggal 29 Juni 2006, dengan harga sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah) sebagaimana :

- Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tanggal No. 03
- Akta Berita Acara Penyerahan dan Pengosongan No. 02

Adapun batas-batas Obyek Sengketa tersebut sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jl. Soekarno Hatta/Departemen Penerangan/Tanah Milik Adat ;
- Sebelah Barat : UNINUS dan Selokan ;
- Sebelah Timur : Departemen Transmigrasi/Tanah Milik Adat/Pabrik Sepatu ;
- Sebelah Selatan : Selokan, Tanah Milik Adat, Milik Masyarakat ;

2. Bahwa ternyata di atas Obyek Sengketa diakui pula dimiliki oleh Alm. AYI GUNAWAN AZIS (*orang tua dari Para Tergugat*), dimana Alm. AYI GUNAWAN AZIS mengaku tanah a quo berasal dari waris harta peninggalan ibu kandungnya yang bernama NYIMAS NINGROEM yang menikah dengan ayahnya bernama PADMA SOMAWIDJAJA, dengan bukti kepemilikan berupa Buku Letter C Kelurahan Sekejati yang tercatat dengan

Halaman 2 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Persil No. 25 b S II Kohir 1154, seluas 3.830 m2 dan No. 25 S I seluas 24.450 m2 total seluas 28.280 m2, tercatat atas nama Nyimas Ningroem ;

3. Bahwa oleh Alm. Ayi Gunawan Azis tanah peninggalan Nyimas Ningroem tersebut kemudian dijadikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05922/Kelurahan Sekejati tanggal 05-11-1999, Surat Ukur tanggal 05-11-1999 No. 332/Sekejati/1999 seluas 22.340 m2 tercatat atas nama Ayi Gunawan Azis alias Nandang Basya hasil konversi Surat Kohir C No. 1154 dan masih ada sisa seluas 5.940 m2.
4. Bahwa tanah adat milik Nyimas Ningroem sebagaimana diuraikan pada point 2 diatas diperoleh dari Hibah orang tuanya yang bernama H. TABRI dan NYIMAS ENCOH ;
5. Bahwa Nyimas Ningroem adalah bibi dari dari UU JUWARIYAH dan UDJU DJUHANDA (*Uu Juwariyah dan Udju Djuhandu adalah saudara sepupu yang melakukan pernikahan*) ; dengan demikian Nyimas Ningroem adalah lumrah dipanggil “ nenek ” para ahli waris yang menjual obyek sengketa kepada Penggugat ;
6. Bahwa ketika Penggugat mengetahui bahwa di atas obyek sengketa terdapat juga Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05922/Kelurahan Sekejati tanggal 05-11-1999, Surat Ukur tanggal 05-11-1999 No. 332/Sekejati/1999 seluas 22.340 m2 tercatat atas nama Ayi Gunawan Azis, atas saran dari berbagai pihak dan untuk menghindari adanya sengketa di kemudian hari akhirnya Penggugat membeli lagi obyek sengketa dari Ayi Gunawan Azis dengan harga yang disepakati bersama sebesar Rp. 3.150.000.000,- (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah), dimana telah dibuat Akta di hadapan Notaris Resnizar Anasrul, SH pada tanggal 24 Januari 2002, yaitu :
  - Akta Pengikatan Jual Beli No. 20
  - Akta Surat Kuasa No. 21
  - Akta Surat Kuasa No. 22
  - Akta Pelepasan Hak No. 23
  - Akta Perjanjian Pengosongan No. 24
7. Bahwa dikarenakan Ayi Gunawan Azis tidak memberikan asli dari Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05922/Kelurahan Sekejati, tapi hanya berupa fotocopynya kepada Notaris, maka disepakati pembayaran dilakukan dengan uang muka yaitu sebesar Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) sisanya diberikan beberapa lembar giro bilyet bank BCA ;

Halaman 3 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

8. Bahwa timbul masalah karena Ayi Gunawan Azis tidak dapat memberikan asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05922/Kelurahan Sekejati, timbul kecurigaan dari Penggugat terutama ketika Para Ahli Waris UU Juwariyah – Uju Djuhanda mengatakan bahwa Nyimas Ningroem tidak memiliki anak keturunan dan sebagai buktinya Penggugat mendapatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 364/1963 SIP jo. Putusan Pengadilan Tinggi Djakarta Nomor : 344/1964/PT.Perdata jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 250 K/SIP/1965, dimana dalam Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut terbukti :
  - o Nyimas Ningroem tidak memiliki keturunan ;
  - o Tanah adat milik Nyimas Ningroem yang diperolehnya dari Hibah orang tuanya ditarik lagi dan dibagi habis oleh saudara-saudara kandung lainnya ;
9. Bahwa disamping itu Penggugat mencari informasi dari Kelurahan Sekejati/Kecamatan Margacinta diperoleh keterangan bahwasanya SHM No. 05922/Kelurahan Sekejati telah dibuat berdasarkan surat-surat palsu, selanjutnya Penggugat membuat laporan terhadap Ayi Gunawan Azis di Polda Jawa Barat yaitu adanya dugaan pemalsuan surat tersebut akhirnya telah dapat dibuktikan sebagaimana Putusan Pidana Pengadilan Negeri Bandung Kls I A Khusus tanggal 16-06-2003 No. 293/Pid.B/2003/PN.Bdg jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 04-08-2003 No. 184/PID/2003/PT.Bdg jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 07-01-2004 No. 1699 K/PID/2003 ;
10. Bahwa Putusan Pidana Pengadilan Negeri Bandung Kls I A Khusus tanggal 16-06-2003 No. 293/Pid.B/2003/PN.Bdg pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :
  - Menyatakan terdakwa Ayi Gunawan Azis terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana dengan sengaja menggunakan surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan dan kalau menggunakan dapat menimbulkan suatu kerugian ;
  - Menjatuhkan pidana kepada terdakwa dengan pidana penjara selama 4 (empat) tahun, dikurangi masa penahanan yang telah dijalani terdakwa.
  - Memerintahkan barang bukti berupa :
    - 1) Duplikat Kutipan akta nikah No. K.25/I/PW.01/18/X/95 tanggal 10 Oktober 1995 yang dikeluarkan oleh KUA Kecamatan margacinta;

Halaman 4 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Kutipan Akta Kelahiran No. 13.657/1995 tanggal 7 Nopember 1995 dari Disdukcapil Kabupaten Dati II Bandung ;
  - 3) Surat Keterangan Ahli Waris No.474 3/1908/1995-Bag-Pem tanggal 17 Juli 1996 ;
  - 4) Surat Keterangan Susunan Ahli Waris No. 129/KAC/VII/1996 tanggal 17 Juli 1996, tertera ditandatangani Walokota Cimahi ;
- Dirampas untuk dimusnahkan.
11. Bahwa amar Putusan Banding Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 04-08-2003 No. 184/PID/2003/PT.Bdg, pada pokoknya sama namun masa hukuman dikurangkan menjadi 3 (tiga) tahun dengan pertimbangan :
    - Terdakwa dalam keadaan sakit, vide surat permohonan dari istri terdakwa tertanggal 3 Juli 2003 ;
    - Terdakwa menyesali perbuatannya ;
    - Terdakwa belum pernah dihukum ;
  12. Bahwa adapun amar Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 07-01-2004 No. 1699 K/PID/2003 yaitu menyatakan menolak permohonan kasasi yang diajukan Terdakwa Ayi Gunawan Azis ;
  13. Bahwa setelahnya Putusan Pidana Pengadilan Negeri Bandung Kls I A Khusus tanggal 16-06-2003 No. 293/Pid.B/2003/PN.Bdg jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 04-08-2003 No. 184/PID/2003/PT.Bdg jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 07-01-2004 No. 1699 K/PID/2003 berkekuatan hukum tetap, selanjutnya Kejaksaan Negeri Bandung pada tanggal 24 Desember 2004 telah melaksanakan eksekusi terhadap " Buku Tanah No. 05922/Kel. Sekejati, luas 22.340 m2 atas nama Ayi Gunawan Azis " dengan cara Membakar dan dikubur dalam tanah ;
  14. Bahwa dalam proses pemeriksaan perkara Pidana Pengadilan Negeri Bandung Kls I A Khusus tanggal 16-06-2003 No. 293/Pid.B/2003/PN.Bdg, diketahui ada rekayasa yang dilakukan oleh Terdakwa Ayi Gunawan Azis, yaitu tanah adat Nyimas Ningroem semula hanya seluas 8.280m2 (yang sebenarnya tanah tersebut sudah tidak ada lagi berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 364/1963 SIP jo. Putusan Pengadilan Tinggi Djakarta Nomor : 344/1964/PT.Perdata jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 250 K/SIP/1965) telah dirubah dengan menambahkan angka 2 didepannya, sehingga luasnya menjadi 28.280 m2 ;
  15. Bahwa hampir bersamaan dengan Laporan Pidana terhadap Ayi Gunawan Azis sebagaimana telah diuraikan pada posita di atas, Penggugat juga

Halaman 5 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN.JKT.SEL





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatan perdata terhadap Ayi Gunawan Azis di Pengadilan Negeri Bandung yang tujuannya membatalkan akta-akta yang dibuat antara Penggugat dengan Ayi Gunawan Azis sebagaimana diuraikan pada point 6 di atas, yang intinya untuk membatalkan perjanjian pengikatan jual beli, meminta kembali uang muka dan meminta kembali titipan giro bilyet ; Gugatan tersebut terdaftar dengan Register Nomor : 175/Pdt.G/2002/PN.Bdg jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor : 70/Pdt/2004/PT.Bdg jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2430 K/Pdt/2004 ; dimana semua keputusan tersebut dimenangkan oleh Penggugat ;

16. Bahwa ternyata terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2430 K/Pdt/2004, Ayi Gunawan Azis telah mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali yang terdaftar dengan Register Perkara PK Nomor : 613 PK/PDT/2013 dengan alasan telah ditemukannya Bukti Baru (Novum) yang berupa : “ Kutipan Akta Nikah orang tua kandung H. Ayi Gunawan Azis (Pemohon PK) antara Padma Somawidjaja (alm) dengan Nyimas Ningrum alias Nyimas Hj. Romlah (alm) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Agama Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung, yang diuraikan dalam Surat Keterangan Nomor : Kk.10.40.17/PW.01/105/2013 tanggal 1 April 2013, berdasarkan dari Daftar Buku Pencatatan Nikah Nomor Urut : 640/24741/1955 “ ;
17. Bahwa menyertai Novum tersebut diatas, telah dilampirkan pula Akta Kelahiran H. Ayi Gunawan Azis, tercatat dilahirkan pada tanggal 17 Oktober 1956 sesuai bukti Surat Kutipan Akta Kelahiran Nomor 1250/2010 yang dikeluarkan oleh Disdukcapil Kota Cimahi pada tanggal 20 Juli 2011 ;
18. Bahwa ternyata berbeda dengan yang Penggugat peroleh, yaitu Surat Keterangan No. 474.1/634/Disdukcapil/2013, tanggal 16 Agustus 2013, diketahui bahwasanya Akta Kelahiran No. 1250/2010 diterbitkan bukan atas nama AYI GUNAWAN tetapi atas nama MUHAMMAD AZMI WASHIM SIDIQ ;
19. Bahwa berdasarkan Putusan Pidana Pengadilan Negeri Bandung No. 293/PID.B/2003/PN.BDG, telah terbukti jati diri Ayi Gunawan yang sebenarnya yaitu lahir di Bandung, pada tanggal **17 Mei 1950** ; dengan demikian terbukti bahwa Ayi Gunawan mungkin benar anak bawaan Padma Somawidjaja sebagai seorang duda kemudian menikah dengan Nyimas Ningroem, tetapi jelas bukanlah anak kandung Nyimas Ningroem ;

Halaman 6 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa menurut saksi keluarga, ketika Nyimas Ningroem sakit keras (hilang ingatan) selama bertahun-tahun dirawat oleh keluarganya, tidak pernah nampak seorang laki-laki yang bernama Padma Somawidjaja dan tidak pernah pula nampak anak kecil bernama Ayi Gunawan Azis sampai dengan meninggal dunia pada tahun 1960 ;
21. Bahwa apabila benar ada sosok Padma Somawidjaja yang memiliki anak keturunan hasil perkawinan dengan Nyimas Ningroem, bernama Ayi Gunawan Azis, kenapa ketika proses perkara di Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 364/1963 SIP jo. Putusan Pengadilan Tinggi Djakarta Nomor : 344/ 1964/PT.Perdata jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 250 K/SIP/1965 yang kemudian dilanjutkan dengan pembagian tanah antar para ahli waris, tidak mengajukan keberatan karena merasa memiliki hak waris ?
22. Bahwa ternyata upaya hukum Peninjauan Kembali Nomor : 613 PK/PDT/ 2013 yang diajukan oleh Ayi Gunawan Azis diterima dan dikabulkan oleh Mahkamah Agung RI ; dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut :

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

#### DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan Provisi Penggugat seluruhnya ;

#### DALAM KONVENSI :

#### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat-Tergugat untuk seluruhnya ;

#### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

#### DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya ;

#### DALAM KONVENSI dan DALAM REKONVENSI :

- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Peninjauan Kasasi/Penggugat Konvensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

23. Bahwa Putusan ini jelas tidak ada penghukuman, lazim disebut Putusan Declaratoir bukan Putusan Condemnatoir, namun demikian entah dengan pertimbangan apa, Ketua Pengadilan Negeri Bandung telah menerbitkan

Halaman 7 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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)



Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bandung No. 15/Pdt/Eks/Put/2017/PN.Bdg tentang Pelaksanaan Eksekusi atas Keputusan Pengadilan Negeri Bandung No. 175/Pdt.G/2002/PN.Bdg jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor : 70/Pdt/2004/PT.Bdg jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2430 K/Pdt/2004 jo. Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 613 PK/PDT/2013, namun demikian ternyata Pengadilan Negeri Bandung tidak melaksanakan Pelaksanaan Eksekusi *nyata* sebagai pelaksanaan isi Penetapan tersebut, dengan demikian telah terbit *penetapan setengah hati* ;

24. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana posita di atas, telah dapat dibuktikan bahwa Para Tergugat ternyata tidak mempunyai hubungan hukum sama sekali baik dengan Nyimas Ningroem maupun dengan tanah objek sengketa maka tindakan-tindakan hukum yang telah dilakukan maupun yang akan dilakukan oleh Para Tergugat dengan legal standing sebagai anak kandung dan cucu dari Nyimas Ningroem adalah tidak sah dan tidak berdasarkan hukum malah tindakan-tindakan Para Tergugat nyata-nyata adalah merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM ;
25. Bahwa perbuatan Ayi Gunawa Azis yang telah mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali yaitu No. 613 PK/PDT/2013 dengan lagi-lagi menggunakan Novum/Bukti baru palsu sudah barang tentu dapat dipidanakan kembali oleh Penggugat, namun sayangnya Ayi Gunawan Azis telah meninggal dunia, sehingga dengan demikian upaya hukum pidana tidak dapat Penggugat lakukan ;
26. Bahwa tindakan-tindakan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat diantaranya, yaitu :
  - a) Para Tergugat telah mengajukan Permohonan Eksekusi terhadap Putusan PK Mahkamah Agung RI Nomor : 613 PK/Pdt/2013 jo. Nomor : 2430 K/Pdt/2004 jo. Nomor : 70/Pdt/2004/PT.Bdg jo. Nomor : 175/Pdt.G/2002/PN.Bdg, padahal Putusan PK a quo hanya bersifat declaratoir dan tidak ada penghukuman ;
  - b) Para Tergugat telah mengajukan Permohonan Penerbitan kembali Sertifikat Hak Milik No. 05922/Kelurahan Sekejati atas nama Ayi Gunawan Azis padahal Buku Tanah atas SHM a quo yang ada di Kantor Pertanahan Kota Bandung telah dimusnahkan berdasarkan Putusan Pidana Pengadilan Negeri Bandung Kls I A Khusus tanggal 16-06-2003 No. 293/Pid.B/2003/PN.Bdg jo. Putusan Banding Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 04-08-2003 No. 184/PID/2003/PT.Bdg jo. Putusan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 07-01-2004 No. 1699 K/PID/2003 yang sampai dengan saat ini tidak ada putusan lain yang membatalkan putusan-putusan a quo ; dan celaknya oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat dikabulkan terbukti dengan telah diterbitkannya SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA BARAT NOMOR : 21/Pbt/BPN.32/2017, tertanggal 29 Mei 2017 ;

c) Berdasarkan SURAT KEPUTUSAN KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA BARAT NOMOR : 21/Pbt/ BPN.32/2017, tertanggal 29 Mei 2017, selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung telah memulihkan kembali Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05922/Kelurahan Sekejati tanggal 05-11-1999, Surat Ukur tanggal 05-11-1999 No. 332/Sekejati/1999, seluas 22.340 m2 tercatat atas nama Ayi Gunawan Azis ;

d) Para Tergugat telah membuat Laporan Polisi terhadap Penggugat, dimana Penggugat dituduh melakukan tindak pidana penyerobotan terhadap obyek sengketa, padahal penguasaan tanah obyek sengketa oleh Penggugat, berdasarkan Pembelian dari Para Ahli Waris UU Djuwariah – Udju Djuhanda ;

e) Para Tergugat telah berhasil menguasai obyek sengketa dengan cara-cara melanggar hukum, dengan menggunakan ormas-ormas dan memasang pagar benteng di atas obyek sengketa ;

27. Bahwa atas tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, terhitung sejak putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 613 PK/Pdt/2013, diperkirakan sejak awal tahun 2016 sampai sekarang tahun 2019 tersebut telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat, baik kerugian secara materiil maupun kerugian immateriil, yang apabila dirinci menjadi sebagai berikut :

## **Kerugian Materiil** :

- Bahwa Penggugat telah mengeluarkan dana yang diperkirakan sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) untuk membayar biaya para pengacara, biaya perkara baik perkara perdata maupun perkara pidana, serta ongkos jaga orang-orang yang menjaga obyek sengketa dan lain sebagainya yang tidak dapat Penggugat uraikan secara terperinci ;

## **Kerugian Immateriil** :

- Yaitu kerugian yang diderita oleh Penggugat karena kehilangan waktu, tenaga, pikiran dan stress yang berkepanjangan sehubungan dengan

Halaman 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

usia Penggugat pada saat ini telah berusia 72 tahun, serta terganggunya usaha Penggugat yang sekalipun tidak dapat dinilai dengan uang tetapi demi adanya kepastian hukum maka akan Penggugat tentukan nilainya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

Sehingga kerugian Penggugat seluruhnya (materil dan immaterial) adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

28. Bahwa agar tuntutan ganti rugi yang Penggugat ajukan terhadap Para Tergugat tidak sia-sia/illusoir, maka untuk menjamin tuntutan tersebut, mohon kiranya Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap harta kekayaan milik Para Tergugat yang terdiri dari :

- Tanah dan bangunan rumah milik Tergugat I yang terletak di Jalan Bukit Duri Timur No. 9 RT.007 RW.001, Kelurahan Bukit Duri, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan ;
- Tanah dan bangunan rumah milik Tergugat II yang terletak di Jalan Mesjid 1 RT.002 RW.002, Kelurahan Cinere, Kecamatan Cinere, Kota Depok ;

29. Bahwa sesuai dengan bukti-bukti yang ada ex. Pasal 180 HIR, terutama pula dikarenakan telah diperolehnya putusan pidana yang telah berkekuatan hukum yang tetap dan pasti dimana Putusan Pidana/Materil mengenyampingkan Putusan Perdata/Formil (lex specialis derogat lex generalis) ; mohon kiranya Yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij Voorrad) sekalipun ada perlawanan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya ;

30. Bahwa apabila Para Tergugat lalai dalam memenuhi isi putusan ini, maka layak menurut hukum Penggugat menuntut uang paksa (dwangsoom) dalam setiap hari keterlambatannya secara tanggung renteng yaitu sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari ;

31. Bahwa sebagai pihak yang dikalahkan, maka Para Tergugat pun harus dihukum untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

Berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Yth. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

## **MENGADILI :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Halaman 10 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN.JKT.SEL

### 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

2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik yang sah atas 3 (tiga) bidang tanah milik adat dalam 1 (satu) hamparan yang terletak di Jalan Soekarno – Hatta No. 262 Bandung. yaitu :

- 1) Persil No. 25 S I Letter C No. 164 seluas  $\pm$  14.910 m<sup>2</sup>, an. Ny. Uu Juwariyah alias Uu Djuariah;
- 2) Persil No. 26 S I Letter C No. 164 seluas  $\pm$  6.640 m<sup>2</sup>, an. Ny. Uu Juwariyah alias Uu Djuariah ;
- 3) Persil No. 25 S I Letter C No. 2834 seluas  $\pm$  6.150 m<sup>2</sup>, an. Uju Djuhanda ;

Total keseluruhan seluas 27.700 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Soekarno – Hatta No. 262 Kelurahan Sekejati, Kecamatan Margacinta, Kota Bandung yang diperoleh Penggugat sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tanggal No. 03 serta Akta Berita Acara Penyerahan dan Pengosongan No. 02 pada tanggal 29 Juni 2006 yang dibuat di hadapan Notaris WELI HENDARTI, S.H.

3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan Para Tergugat tidak mempunyai hubungan hukum (legal standing) dengan almarhumah Nyimas Ningroem, oleh karenanya tidak memiliki hak mewarisi harta peninggalan dari almarhumah Nyimas Ningroem ;
5. Menyatakan tidak ada lagi tanah milik Nyimas Ningroem berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 364/1963 SIP jo. Putusan Pengadilan Tinggi Djakarta Nomor : 344/1964/PT.Perdata jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 250 K/SIP/1965, karena sudah habis dibagi oleh para ahli waris lainnya ;
6. Menyatakan putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 613 PK/Pdt/2013, tanggal 26 Oktober 2015 adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku karena menggunakan Novum / Bukti baru yang terbukti tidak sah ;
7. Menyatakan segala tindakan / perbuatan hukum telah dilakukan atau akan dilakukan oleh Para Tergugat dengan pihak ketiga lainnya yang mendasarkan hak mewarisi harta peninggalan kepada almarhumah Nyimas Ningroem dan/atau mendasarkan pada putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 613 PK/Pdt/2013 in casu dengan tanah obyek sengketa Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05922/Kelurahan Sekejati tanggal 05-11-1999, Surat Ukur tanggal 05-11-1999 No. 332/Sekejati/1999 seluas 22.340 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ayi Gunawan Azis alias Nandang Basya hasil

Halaman 11 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



konversi Surat Kohir C No. 1154 dan sisa seluas 5.940 m2 adalah TIDAK SAH dan karenanya CACAT HUKUM;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat secara tunai, seketika dan sekaligus sebagaimana dirinci pada bagian posita diatas ;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini ;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) secara tanggung rentenag untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan ini sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu sekalipun diajukan upaya hukum perlawanan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya ;
12. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau apabila yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan azas ex aequo et bono;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya Verdy F. Bratakusumah, SH.,MH dan untuk Tergugat I dan Tergugat II (para Tergugat) hadir Kuasanya Sun Shine Monalisa, SH, Advokat/Penasehat Hukum pada kantor Hukum 'WALUYA " Law Firm, berkantor di Jalan Aceh No.7 Kota Bandung berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Februari 2019;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Akh mad Jaini, S.H.,M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 April 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa para Tergugat telah memajukan sebagai Jawaban terhadap gugatan itu, pada pokoknya sebagai berikut:

*Halaman 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



A. DALAM EKSEPSI:

1. **Masalah kewenangan Pengadilan mengadili ( kompetensi relatif )**

- Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya telah mendalilkan sebagai pemilik obyek tanah ( benda tidak bergerak ) yang terletak di Jalan Soekarno Hatta No. 262 Kelurahan Sekejati Kecamatan Margacinta Kota Bandung, yang saat ini dikuasai oleh para TERGUGAT, dengan demikian sebagaimana diatur dalam pasal 118 ayat (3) HIR yang menyatakan "... atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap ( tidak bergerak ), maka tuntutan itu diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang itu" maka seharusnya Gugatan Penggugat didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung yang merupakan wilayah hukum dimana obyek sengketa yang berupa tanah ( barang tetap/tidak bergerak) itu berada;
- Bahwa karena obyek gugatan berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Klas IA Bandung, maka Gugatan PENGGUGAT beralasan hukum untuk ditolak;

2. **Gugatan Ne Bis in Idem**

- Bahwa Penggugat sengaja mendaftarkan Gugatan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Jakarta Selatan dengan dasar alamat TERGUGAT I yang berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Jakarta Selatan, padahal sebenarnya PENGGUGAT pernah menggugat Para TERGUGAT pada Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Bandung dengan Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung Nomor : 410/ Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 23 Mei 2017 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 470/Pdt.G/2017/ PT.Bdg tanggal 04 Januari 2018 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 3509 K/Pdt/2018 tanggal 18 Desember 2018 dengan subyek dan obyek yang sama dengan Perkara a-quo;
- Bahwa karena PENGGUGAT pernah menggugat Para TERGUGAT pada Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Bandung dengan nomor perkara Nomor : 410/ Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 23 Mei 2017 Jo

*Halaman 13 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN.JKT.SEL*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor : 470/Pdt.G/2017/ PT.Bdg tanggal 04 Januari 2018 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 3509 K/Pdt/2018 tanggal 18 Desember 2018 yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan Amar Putusan sebagai berikut :

## MENGADILI :

- Mengabulkan permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi BILLY AMER SITORUS, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 470/Pdt/2017/PT.Bdg tanggal 4 Januari 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Bandung Nomor : 410/Pst/G/2016/PN.Bdg, tanggal 23 Mei 2017;

## MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp.500.000,00 ( lima ratus ribu rupiah)
- Bahwa karena PENGGUGAT sudah pernah menggugat Para TERGUGAT dengan subyek dan obyek yang sama dengan Perkara a-quo pada Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung dan Gugatan PENGGUGAT telah ditolak oleh Majelis Hakim Agung, maka beralasan hukum Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak ;

### 3. Gugatan kurang pihak karena TERGUGAT tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan PENGGUGAT

- Bahwa didalam Gugatannya PENGGUGAT mendalilkan sebagai pemilik tanah berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 15 tanggal 22 Januari 2002 dihadapan Notaris Resnizar Anasrul,SH di Bandung antara PENGGUGAT dengan Ahli Waris UU.Juwariayh –Udju Djuhanda yang terakhir diperbaiki dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 29 Juni 2006 yang dibuat dihadapan Notaris /PPAT Weli Handarti ,SH di Bandung,

Halaman 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN.JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para TERGUGAT adalah Ahli Waris dari Almarhum Ayi Gunawan Azis dan cucu dari Njimas Ningroem, dengan demikian Para TERGUGAT tidak pernah mempunyai hubungan hukum apapun dengan PENGGUGAT;
- Bahwa sebagaimana telah diakui dan didalikan oleh PENGGUGAT maka seharusnya yang pertama kali digugat oleh PENGGUGAT adalah Ahli Waris UU.Juwariyah –Udu Djuhanda yang telah melakukan hubungan hukum dengan PENGGUGAT berupa Pengikatan Jual beli dengan PENGGUGAT;
- Bahwa karena Ahli Waris UU.Juwariyah –UU.Djuhanda tidak ditarik sebagai pihak dalam Gugatan ini maka Gugatan PENGGUGAT kurang pihak dan Gugatan PENGGUGAT beralasan hukum untuk ditolak;

Bahwa berdasarkan fakta hukum dan alasan-alasan tersebut diatas, maka Para TERGUGAT, memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, untuk Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Para TERGUGAT;

## B. POKOK PERKARA :

Bahwa selanjutnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II ( Para TERGUGAT ) akan menanggapi dalil PENGGUGAT dalam pokok perkara sebagai berikut :

1. Bahwa kami mohon dalil-dalil yang sudah kami sampaikan dalam Eksepsi dianggap sebagai satu kesatuan dengan dalil dalam pokok perkara ;
2. Bahwa kami tetap menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya kecuali secara tegas diakui kebenarannya oleh Para TERGUGAT;
3. Bahwa benar Para TERGUGAT, adalah Ahli Waris Almarhum AYI GUNAWAN AZIS Bin FATWA SOMA WIJAYA yang meninggal dunia pada tanggal 08 Juli 2013, sebagaimana Penetapan Ahli Waris dari Pengadilan Agama Bandung Nomor : 0275/Pdt.P/2013/PA.Bdg tanggal 24 September 2013;( **Bukti TI/TII -1**);
4. Bahwa benar PENGGUGAT pernah menggugat Almarhum AYI GUNAWAN AZIS ( ayah kandung TERGUGAT I dan TERGUGAT II ) sebagai TERGUGAT, sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Bandung perkara nomor 175/Pdt/G/2002/PN.Bdg tanggal 14 April 2003 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat nomor 70/Pdt/2004/ PT.Bdg, tanggal 18 Maret 2004 jo.

Halaman 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

### 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)



Putusan Mahkamah Agung RI nomor 2430 K/ PDT/2004, tanggal 27 Januari 2006 dimana semua Putusan aquo telah dibatalkan oleh Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 613 K/ Pdt/ 2013, tanggal 26 Oktober 2015 dan telah berkekuatan hukum tetap ( inkracht van gewijsde );( Bukti TI/TII-2a,2b,2c,2d )

5. Bahwa obyek sengketa didalam Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Bandung perkara nomor 175/Pdt/G/2002/PN.Bdg tanggal 14 April 2003 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat nomor 70/Pdt/2004/ PT.Bdg, tanggal 18 Maret 2004 jo. Putusan Mahkamah Agung RI nomor 2430 K/ PDT/2004, tanggal 27 Januari 2006 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 613 K/ Pdt/ 2013, tanggal 26 Oktober 2015, adalah sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik ( SHM) Nomor 05922/ Kel Sekejati, tanggal 5 Nopember 1999, Surat Ukur Nomor 332 / Sekejati/ 1999, tanggal 5 Nopemebr 1999, luas 22.340 m2 ( dua puluh dua ribu tiga ratus empat puluh meter persegi ) blok Cijawura, Kelurahan Sekejati, Kecamatan Margacinta, Kota Bandung atas nama AYI GUNAWAN AZIS setempat dikenal sebagai Jalan Soekarno Hatta Nomor 262 Bandung dan sebidang tanah Letter C, Kohir 1154, luas 5940 m2 ( lima ribu Sembilan ratus empat puluh meter persegi ) Kelurahan Sekejati ( d/h Desa Sekejati), Kecamatan Margacinta ( d/h Kecamatan Buah Batu) Kota Bandung ( d/h Kabupaten Bandung) atas nama NYIMAS NINGRUM ( Ibu kandung AYI GUNAWAN AZIS / Nenek TERGUGAT I dan TERGUGAT II ) setempat dikenal sebagai Jalan Soekarno Hatta Nomor 262 Bandung ;
6. Bahwa didalam Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Bandung perkara nomor 175/Pdt/G/2002/PN.Bdg tanggal 14 April 2003 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat nomor 70/Pdt/2004/ PT.Bdg, tanggal 18 Maret 2004 jo. Putusan Mahkamah Agung RI nomor 2430 K/ PDT/2004, tanggal 27 Januari 2006 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 613 K/ Pdt/ 2013, tanggal 26 Oktober 2015, maka Pengikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 24 Januari 2002 yang dibuat dihadapan Notaris Resnizar Anasrul,SH, di Bandung telah dibatalkan oleh Majelis Hakim Agung, karena seluruh giro bilyet dari PENGGUGAT ternyata seluruhnya kosong sehingga dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya pada nomor 1 sampai dengan nomor 7 tidak memiliki dasar hukum sehingga harus ditolak;

*Halaman 16 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN.JKT.SEL*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa telah terbukti dan menjadi fakta hukum, bahwa PENGUGAT telah menggugat Para TERGUGAT sebagaimana dalam perkara ini, dengan obyek gugatan yang sama yaitu perkara Nomor 410/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 23 Mei 2017 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Perkara Nomor : 470/Pdt.G/2017/ PT.Bdg tanggal 04 Januari 2018 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 3509 K/Pdt/2018 tanggal 18 Desember 2018 yang telah berkekuatan hukum tetap, dan dimenangkan oleh Para TERGUGAT; ( **Bukti T1/T2 -3a,3b,3c** )

Oleh karena itu, berdasar Pasal 1917 KUH Perdata, maka dalam gugatan dalam perkara sekarang ini secara formil terkandung unsur **ne bis in idem**, sehingga dalil-dalil dalam gugatan PENGUGAT tidak memiliki dasar hukum dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor 588 K/Sip/1973 tanggal 3-Nopember-1973 Jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 619 K/Pdt/1984 tanggal 15-Januari-1985 yang mana menyatakan, karena dalil gugatan yang diajukan maupun obyek dan pihak-pihak yang bersengketa sama dengan perkara yang terdahulu, dan perkara terdahulu tersebut telah mendapat Putusan Mahkamah Agung, maka dalam gugatan yang baru telah melekat ne bis in idem, sehingga gugatan baru tersebut harus dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

8. Bahwa dalil dan alasan-alasan PENGUGAT pada posita nomor 8 sampai dengan posita nomor 13, nomor 16, nomor 17 dan nomor 18 dalam Gugatannya merupakan dalil dan alasan-alasan yang telah dinyatakan dalam Kontra Memori Peninjauan Kembali tertanggal 19 Agustus 2013 yang diajukan oleh PENGUGAT ( TERMOHON dalam perkara PENINJAUAN KEMBALI Putusan Putusan Mahkamah Agung RI nomor 2430 K/ PDT/2004, tanggal 27 Januari 2006 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat nomor 70/Pdt/2004/ PT.Bdg, tanggal 18 Maret 2004 jo Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Bandung perkara nomor 175/Pdt/G/2002/PN.Bdg tanggal 14 April 2003) khususnya pada angka romawi II tentang “ Bukti-Surat Bukti Novum Pemohon Peninjauan Kembali bersifat tidak menentukan dalam perkara aquo “ pada halaman 11 s/d halaman 18 yang faktanya telah ditolak oleh Majelis Hakim Agung sebagaimana terbukti Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 613 PK/ Pdt/2013, tanggal 26 Oktober 2015, maka menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1793 K/ Pdt/1993 tanggal 16

*Halaman 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN.JKT.SEL*

#### 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)



September 1998 jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 199 K/Sip/1973 tanggal 27 November 1975, yang menyatakan Bukti Putusan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap memiliki kekuatan bukti yang sempurna dan mengikat, dengan demikian dalil PENGGUGAT sudah tidak relevan lagi dalam perkara ini, karena telah ada Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap, maka gugatan PENGGUGAT beralasan hukum untuk ditolak; (**Bukti TI/TII-4**)

9. Bahwa dalil PENGGUGAT dalam posita Gugatannya pada nomor 14 telah membuat opini sendiri mengenai luas tanah milik Njimas Ningroem, padahal sesuai dengan fakta yang ada dalam Buku C Kelurahan Sekejati kohir 1154 atas nama Njimas Ningroem sejak tahun 1960 luasnya adalah 28.280 m2, dan tidak ada putusan Pengadilan yang menyatakan bahwa luas tanah Kohir 1154 atas nama Njimas Ningroem adalah hasil rekayasa, dengan demikian dalil gugatan yang didasarkan atas opini dan bukan berdasar fakta hukum adalah beralasan hukum untuk ditolak;
10. Bahwa dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya pada posita nomor 15 menyatakan bersamaan dengan laporan Pidana terhadap Ayi Gunawan Azis sebagaimana maka PENGGUGAT juga menggugat Ayi Gunawan Azis dalam perkara nomor perkara nomor 175/Pdt/G/2002/PN.Bdg tanggal 14 April 2003 jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat nomor 70/Pdt/2004/ PT.Bdg, tanggal 18 Maret 2004 jo. Putusan Mahkamah Agung RI nomor 2430 K/ PDT/2004, tanggal 27 Januari 2006, merupakan bukti begitu mudah PENGGUGAT melanggar PERATURAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 1 tahun 1956, yang secara bersamaan melakukan proses pidana dan gugatan perdata sekaligus terhadap Ayi Gunawan Azis ( Ayah Para TERGUGAT ), bahwa hukum harus ditegakkan, maka dengan adanya Putusan Peninjauan Kembali Nomor 613 PK/Pdt/2013 tanggal 26 Oktober 2015, keadilan dapat ditegakkan, dan hak-hak dari Para TERGUGAT dapat dikembalikan oleh Mahkamah Agung RI;
11. Bahwa PENGGUGAT dalam dalil gugatannya pada posita nomor 19 sampai dengan 22 merupakan dalil yang didasarkan atas asumsi-asumsi tanpa didukung oleh bukti-bukti secara hukum, dengan demikian beralasan hukum untuk diabaikan karena PENGGUGAT tidak memiliki kewenangan untuk menafsirkan suatu putusan Mahkamah Agung;
12. Bahwa bertentangan dengan asumsi PENGGUGAT terhadap Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 613 PK/Pdt/2013, faktanya PENGGUGAT melakukan Perlawanan terhadap pelaksanaan

*Halaman 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN.JKT.SEL*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekusi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 613 PK/Pdt/2013 tertanggal 26 Oktober 2015 melalui Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung dalam perkara nomor : 212/Pdt.Plw/2017/PN.Bdg tanggal 04 Januari 2018 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor : 212/PDT/2018/PT.Bdg tanggal 25 Juli 2018 dengan amar Putusan sebagai berikut:

## MENGADILI :

- Menerima permohonan Banding dari Para Pembanding/ Terlawan I dan Terlawan II;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Tanggal 04 Januari 2018, Nomor 212/Pdt.Plw/2017/PN.Bdg, yang dimohonkan Banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI :

Dalam Provisi :

-Menolak permohonan Provisi Pelawan untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi :

-Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Perlawanan Pelawan Tidak dapat diterima ( Niet onvankelijke verklaard);
- Menghukum Terbanding/ Pelawab untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah);( **Bukti TI/TII- 5a,5b** )

Bahwa dengan demikian dalil PENGUGAT dalam posita nomor 23 dalam Gugatannya adalah dalil yang mengada-ada yang tidak sesuai dengan fakta hukum yang terjadi dan harus ditolak;

13.Bahwa dalil PENGUGAT yang menyatakan Para TERGUGAT tidak memiliki legal standing adalah dalil yang salah karena faktanya justru PENGUGAT yang tidak memiliki legal standing atas obyek sengketa karena :

1. Obyek yang diperjanjian/ pengikatan jual beli oleh PENGUGAT dengan AHLI waris Udju Djuhanda dan UU Djuwariah adalah obyek yang tercatat dalam Letter c/Kohir 164 atas nama UU Djuwariah dan Letter c/ Kohir 2834 atas nama Udju Djuhanda dan yang telah terbit Sertifikat Hak Milik ( SHM ) Nomor 4303/ Sekejati atas nama Hj.UU.Djuwariah, sedangkan Obyek yang digugat oleh PENGUGAT dalam perkara a-quo adalah obyek sebagaimana tercatat dalam

Halaman 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN.JKT.SEL

### 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

Letter C/ Kohir 1154 atas nama Njimas Ningroem yang telah terbit Sertifikat Hak Milik ( SHM ) Nomor 05922/ Sekejati atas nama Ayi Gunawan Azis, sebagaimana disebutkan oleh Saksi dari Kantor Pertanahan Kota Bandung dalam Gugatan Perkara pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 53/G/2018/PTUN.BDG tanggal 26 November 2018 antara Billy Amer Sitorus selaku Penggugat melawan Lurah Sekejati Kota Bandung sebagai Tergugat dan Gugun Dimyati dan Yustika Sari sebagai Tergugat II Intervensi 1 dan 2 yang sudah berkekuatan hukum tetap ( **Bukti T1/TII-6** ), dengan demikian jelas fakta hukumnya bahwa telah terjadi error in objecto dalam Gugatan a-quo;

2. Bahwa perjanjian yang dilakukan oleh PENGGUGAT dengan ahli Waris Udju Djuhandu dan UU Djuwariah berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tahun 2006, bukan Akta Jual Beli, jadi belum ada peralihan hak atas obyek yang diperjanjian a-quo, dengan demikian PENGGUGAT belum mempunyai alas hak dan tentunya tidak memiliki legal standing untuk menuntut atas obyek sengketa a-quo;
14. Bahwa benar Para TERGUGAT telah mengajukan eksekusi atas Putusan Peninjauan Mahkamah Agung RI Nomor : 613 PK/Pdt/2013 tanggal 26 Oktober 2015 dan telah terbit Penetapan Eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Bandung Nomor : 150/PDT/EKS/PUT/2017/PN.BDG Jo. Nomor : 175/PDT/G/2002/PN.BDG Jo. Nomor : 70/PDT/2004/PT.BDG Jo. Nomor : 2430 K/PDT/2004 Jo. Nomor : 613 PK/PDT/2013 tanggal 7 Maret 2017 ( **Bukti T1/TII-7** ) dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat telah memulihkan Sertifikat Hak Milik Nomor 05922 atas nama Ayi Gunawan Azis alias Nandang Basya dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor : 21/ Pbt/BPN.32/2017 tanggal 29-05-2017 ( **Bukti T1/TII-8** ), dan seluruh prosesnya dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku dengan demikian dalil-dalil PENGGUGAT harus ditolak;
15. Bahwa PENGGUGAT telah menggugat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat atas terbitnya Surat Keputusan Nomor: 21/ Pbt/ BPN.32/2017 tanggal 29-05-2017 pada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam Putusan perkara Nomor : 84/G/2017/PTUN.BDG tanggal 12 Desember 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Perkara Nomor :

Halaman 20 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN.JKT.SEL

#### 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

45/B/2018/PT.TUN.JKT tanggal 13 April 2018 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 464 K/TUN/2018 tanggal 5 September 2018 yang amar Putusannya sebagai berikut :

## MENGADILI :

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat, dan Pemohon Kasasi II : 1. Gugun Dimiyati, 2. Yustika Sari;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 45/B/2018/PT.TUN.JKT, tanggal 13 April 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 84/G/2017/PTUN.BDG, Tanggal 12 Desember 2017;

## MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi :

-Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 dan 2 tidak diterima;

Dalam Pokok Perkara :

-Menolak Gugatan Penggugat;

-Menghukum Termohon Kasasi membayar biaya perkara pada semua tingkat pengadilan, yang pada tingkat kasasi ditetapkan sejumlah Rp. 500.000,00 ( lima ratus ribu rupiah); ( **Bukti T1/TII- 9a,9b,9c** )

Dengan fakta hukum tersebut diatas yang berupa Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maka alas hak dari Para TERGUGAT atas obyek tanah letter C/ Kohir 1154 seluas 28.380 M2 adalah sah menurut hukum, disisi lain justru patut dipertanyakan alas hak dari PENGUGAT yang tidak memiliki dasar hukum sama sekali, dengan demikian Gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum yang jelas dan harus ditolak;

16. Bahwa karena PENGUGAT tidak memiliki alas hak yang sah atas obyek milik PARA TERGUGAT, maka dalil PENGUGAT dalam posita nomor 27 tentang tuntutan kerugian materiil maupun immateriil dari PENGUGAT, adalah tidak masuk akal, karena justru TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang selama ini menderita akibat perbuatan PENGUGAT, dengan demikian dalil PENGUGAT harus diabaikan dan gugatan harus ditolak, demikian juga dalil PENGUGAT pada nomor 28

*Halaman 21 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN.JKT.SEL*



sampai dengan nomor 31 tidak memiliki relevansi sama sekali, dan sudah selayaknya ditolak;

Bahwa berdasarkan segala alasan dan fakta-fakta yang telah dikemukakan tersebut diatas, selanjutnya TERGUGAT I dan TERGUGAT II memohon agar kiranya KETUA PENGADILAN NEGERI Kls.IA KHUSUS JAKARTA SELATAN melalui Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan :

**A. DALAM EKSEPSI :**

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
- Menyatakan menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai hukum;

Atau

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Jakarta Selatan berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Replik tanggal 3 Juli 2019, dan atas Replik tersebut para Tergugat mengajukan Duplik tanggal 11 Juli 2019;

Menimbang, bahwa para Tergugat dalam Jawabannya mengajukan eksepsi tentang kompetensi relatif yang telah diputus dalam Putusan Sela No.118/Pdt.G/2019/PN Jkt-Sel yang amarnya sebagai berikut:

**MENGADILI:**

1. Menyatakan eksepsi tentang kompetensi relatif dari para Tergugat tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang mengadili perkara perdata Nomor: 118/Pdt.G/2019/PN Jkt-Sel ;
3. Memerintahkan para pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara perdata Nomor 118/Pdt.G/2019/PN Jkt-Sel ;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai pada putusan akhir ;

*Halaman 22 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena perkara dilanjutkan, maka Penggugat dalam meneguhkan gugatannya mengajukan bukti surat-surat berupa:

1. Foto copy sesuai aslinya, Legalisir Buku Tanah (Letter C/Kohir C) No. 1154 Persil No. 25 b S II seluas 383 da (3830 m<sup>2</sup>) dan No. 25 S I seluas 2.445 da (24.450 m<sup>2</sup>) atas nama Nyimas Ningroem, di Kelurahan Sekejati, Kota Bandung, tertanggal 19 April 2018, diberi tanda P-1;
2. Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tanggal 29 Juni 2006 No. 03 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Weli Hendarti, S.H. Notaris di Bandung antara Penggugat dengan pihak pemilik sebelumnya yang sah dan berhak yaitu dari para ahli waris (Alm) H. UDJU DJUHANDA WISASTRA dengan (Almh) Ny. UU DJUARIAH, diberi tanda P-2;
3. Foto copy sesuai dengan aslinya, Akta Berita Acara Penyerahan dan Pengosongan atas Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 175/Pdt.G/2002/PN.Bdg juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor : 70/Pdt/2004/PT.Bdg juncto Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2430 K/ Pdt/2004 yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap yang dilaksanakan pada Termohon Eksekusi secara sukarela, tanggal 29 Juni 2006 No. 02 yang juga dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Weli Hendarti, S.H. Notaris di Bandung antara Penggugat dengan pihak pemilik sebelumnya yang sah dan berhak yaitu dari para ahli waris (Alm) H. UDJU DJUHANDA WISASTRA dengan (Almh) Ny. UU DJUARIAH ;
4. Foto copy dari copy, Buku Tanah Persil 25 S I Letter C 164 seluas 14.910 m<sup>2</sup> dan Persil 26 D I seluas 6.640 m<sup>2</sup>, an. UU Djuariah yang tercatat dalam Buku Tanah (Letter C/Kohir C) di Kelurahan Sekejati diberi tanda P-4;
5. Foto copy dari copy Surat Keterangan Kelurahan Sekejati Nomor : 04/SKJ/II/ 2013, tanggal 26 Februari 2013 Surat Keterangan Kelurahan Sekejati Nomor : 04/SKJ/II/ 2013, tanggal 26 Februari 2013, diberi tanda P-5;
6. Foto copy sesuai dengan aslinya, Surat Keterangan Kantor Dinas Luas Tk I IPEDA Kab. Bandung Nomor : 430/WFJ.02/KI.3313/79, tanggal 27 Pebruari 1979, diberi tanda P-6;
7. Foto copy sesuai dengan aslinya, Surat Keterangan Kantor Dinas Luas Tk I IPEDA Kab. Bandung Nomor : 430/WFJ.02/KI.3314/79, tanggal 27 Pebruari 1979 Surat Keterangan Kantor Dinas Luas Tk I IPEDA Kab. Bandung Nomor : 430/WFJ.02/KI.3314/79, tanggal 27 Pebruari 1979 diberi tanda P-7;

Halaman 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto copy dari copy Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 364/1963.Sip, tertanggal 30 mei 1964, diberi tanda P-8;
9. Foto copy dari copy Putusan Pengadilan Tinggi Djakarta Nomor : 344/1964. PT. Perdata, tanggal 23 Pebruari 1965, diberi tanda P-9;
10. Foto copy dari copy, Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 250 K/Sip /1965, tanggal 24 Djuli 1965, diberi tanda P-10;
11. Foto copy sesuai salinan, Putusan Pidana Pengadilan Negeri Bandung No. 293/ Pid.B/2003/PN.Bdg, tanggal 16-06-2003, diberi tanda P-11;
12. Foto copy sesuai salinan, Putusan Banding Pengadilan Tinggi Bandung No. 184/PID /2003/PT.Bdg, tanggal 04-08-2003, diberi tanda P-12;
13. Foto copy sesuai salinan, Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 1699 K/PID/ 2003, tanggal 07-01-2004, diberi tanda P-13;
14. Foto copy dari copy Sertifikat Hak Milik No. 05922/Kel. Sekejati, SU tanggal 05 Nopember 1999 No. 332/Sekejati/1999, seluas 22.340 m2, atas nama Ayi Gunawan Azis, diberi tanda P-14;
15. Foto copy dari copy Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kls I Bandung Nomor : 171/Pen.Pid/2003/PN.Bdg tertanggal 11 Pebruari 2003 diberi tanda P-15;
16. Foto copy dari copy Surat Berita Acara Pemusnahan Barang Bukti tertanggal 24 Desember 2004 diberi tanda P-16;
17. Foto copy sesuai salinan, Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 175/Pdt.G/ 2002/PN.Bdg, tanggal 28 April 2003, diberi tanda P-17;
18. Foto copy sesuai salinan, Putusan Banding Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor : 70/ Pdt/2004/PT.Bdg, tanggal 18 Maret 2004, diberi tanda P-18;
19. Foto copy sesuai salinan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2430 K/Pdt/2004, tanggal 27 Januari 2006, diberi tanda P-19;
20. Foto copy sesuai salinan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 613 PK/PDT/2013, tanggal 26-10-2015, diberi tanda P-20;
21. Foto copy sesuai aslinya, Surat Keterangan Nomor : 474.1/634/Disdukcapil/2013, tanggal 16 Agustus 2013 dari Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kota Cimahi, diberi tanda P-21 ;

Bahwa surat-surat tersebut berupa fotokopi yang telah diberi materai dan dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti P-.4, P-5, P-8, P-9, P-10, P-14, dan P-15 tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan;

*Halaman 24 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain surat-surat Penggugat mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Dra. Hj.Nining Juaningsih:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat (Billy Amer Sitorus) tetapi tidak kenal dengan Ayi Gunawan Azis ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena beliau adalah pihak yang telah membeli tanah milik Para Ahli Waris (Alm) H. UDJU DJUHANDA WISASTRA dengan (Almh) Ny. UU DJUARIAH, yang terdiri dari :
  - Ny. Hj. IIM JAMILAH ;
  - DINDIN DJAENUDIN ;
  - Ny. Hj. YAYAH ZULIA ;
  - Ny. Dra. Hj. NINING DJUANINGSIH ;
  - Ny. Hj. ENDEN DJUHAENI ;
  - Tn. H. AAM DJAMALUDIN ; dan
  - JEJEN ZAENAL ABIDIN ;

yang terletak di Jalan Soekarno – Hatta No. 262, Kelurahan Sekejati, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung, seluas 27.700 m<sup>2</sup> ;

- Bahwa saksi dikenalkan dengan Penggugat oleh Sdr. Yayan Rukman selaku penghubung (calo) antara Penjual dengan Pembeli;
- Bahwa tanah yang hendak dijual tersebut diatas sebelumnya adalah milik dari H. UDJU DJUHANDA WISASTRA dengan Ny. UU DJUARIAH (ayah dan ibu kandung saksi) yang kemudian setelah meninggal dunia menjadi hak waris dari para ahli warisnya, termasuk saksi ;
- Bahwa selama itu tanah dikuasai dan digarap oleh keluarga dari H. UDJU DJUHANDA WISASTRA dengan Ny. UU DJUARIAH, tidak pernah dijual belikan kepada pihak lain kecuali kepada Penggugat ;
- Bahwa pembuatan akta jual beli dengan Penggugat dilakukan dihadapan Notaris, dilakukan dua kali yaitu pada saat pembayaran uang muka dan ketika pelunasan ;
- Bahwa setelah dilakukan jual beli a quo, tanah darat dan sawah tersebut kemudian diserahkan kepada Penggugat ;
- Bahwa yang mengurus jual beli tersebut dari pihak ahli waris diwakili oleh Sdr. Jegen ;

Halaman 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi adalah keponakan dari Nyimas Ningrum, dimana setahu saksi Nyimas Ningrum sampai meninggal dunia tidak mempunyai anak kandung, beliau sakit dan sampai akhir masa hayatnya diurus oleh keluarga dari ahli waris Tabri ;

## 2. Saksi Hj. Enden Djuhaeni:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat (Billy Amer Sitorus) tetapi tidak kenal dengan Ayi Gunawan Azis ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena beliau adalah pihak yang telah membeli tanah milik Para Ahli Waris (Alm) H. UDJU DJUHANDA WISASTRA dengan (Almh) Ny. UU DJUARIAH, yang terdiri dari :
  - Ny. Hj. IIM JAMILAH ;
  - DINDIN DJAENUDIN ;
  - Ny. Hj. YAYAH ZULIA ;
  - Ny. Dra. Hj. NINING DJUANINGSIH ;
  - Ny. Hj. ENDEN DJUHAENI ;
  - Tn. H. AAM DJAMALUDIN ; dan
  - JEJEN ZAENAL ABIDIN ;

yang terletak di Jalan Soekarno – Hatta No. 262, Kelurahan Sekejati, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung, seluas 27.700 m2 ;

- Bahwa saksi dikenalkan dengan Penggugat oleh Sdr. Yayan Rukman selaku penghubung (calo) antara Penjual dengan Pembeli ;
- Bahwa tanah yang hendak dijual tersebut diatas sebelumnya adalah milik dari H. UDJU DJUHANDA WISASTRA dengan Ny. UU DJUARIAH (ayah dan ibu kandung saksi) yang kemudian setelah meninggal dunia menjadi hak waris dari para ahli warisnya, termasuk saksi ;
- Bahwa selama itu tanah dikuasai dan digarap oleh keluarga dari H. UDJU DJUHANDA WISASTRA dengan Ny. UU DJUARIAH, tidak pernah dijual belikan kepada pihak lain kecuali kepada Penggugat ;
- Bahwa pembuatan akta jual beli dengan Penggugat dilakukan dihadapan Notaris, dilakukan dua kali yaitu pada saat pembayaran uang muka dan ketika pelunasan ;
- Bahwa setelah dilakukan jual beli a quo, tanah darat dan sawah tersebut kemudian diserahkan kepada Penggugat ;

Halaman 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang mengurus jual beli tersebut dari pihak ahli waris diwakili oleh Sdr. Jejen ;
- Bahwa saksi adalah keponakan dari Nyimas Ningrum, dimana setahu saksi Nyimas Ningrum sampai meninggal dunia tidak mempunyai anak kandung, beliau sakit dan sampai akhir masa hayatnya diurus oleh keluarga dari ahli waris Tabri ;

### 3. Yayan Rukman:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat (Billy Amer Sitorus) tetapi tidak kenal dengan Para Tergugat ;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Sdr. Jejen Zaenal selaku salah seorang Ahli Waris dari (Alm) H. UDU DJUHANDA WISASTRA dengan (Almh) Ny. UU DJUARIAH, yang bermaksud akan menjual tanah warisannya yang terletak di Jalan Soekarno – Hatta No. 262, Kelurahan Sekejati, Kecamatan Buah Batu, Kota Bandung, seluas 27.700 m2 dan minta dicarikan pembeli oleh saksi ;
- Bahwa setelah ditawarkan kepada beberapa orang, akhirnya saksi bertemu dengan Penggugat untuk menawarkan tanah tersebut yang ternyata Penggugatpun tertarik untuk membelinya ;
- Bahwa setelah ada kesepakatan harga jual beli tanah maka para ahli waris dari H. UDU DJUHANDA WISASTRA dengan Ny. UU DJUARIAH melakukan transaksi jual beli di Notaris Yulizar, S.H., termasuk saksipun ikut hadir ;
- Bahwa jual beli tersebut dilakukan secara dicicil, dilakukan pembayaran uang muka terlebih dahulu karena sejatinya terhadap tanah a quo juga ada yang mengaku-ngaku sebagai pemiliknya yaitu Ayi Gunawan Azis yang mengaku memiliki sertifikat hak milik, untuk menyelesaikan terjadinya dualisme kepemilikan tersebut maka Penggugat membeli sekaligus dari kedua orang tersebut, yang janjinya sertifikat akan diserahkan kepada Penggugat oleh Ayi Gunawan Azis ;
- Bahwa namun selang berapa lama, Ayi Gunawan Azis ternyata tidak kunjung menyerahkan sertifikatnya dan berdasarkan informasi yang diterima oleh Penggugat, ada dugaan sertifikat tersebut dibuat dengan menggunakan data-data palsu karena pemilik yang sebenarnya dari tanah a quo adalah para ahli waris dari H. UDU DJUHANDA WISASTRA dengan Ny. UU DJUARIAH ;

Halaman 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN.JKT.SEL

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa mendapat kabar seperti itu maka akhirnya Penggugat melaporkan Ayi Gunawan Azis kepada pihak yang berwajib, dan setahu saksi kemudian Ayi Gunawan Azis dihukum selama 4 tahun dan ada surat-surat bukti yang harus dimusnahkan ;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Ayi Gunawan Azis dimana ia menyatakan menyesal telah melakukan tindak pidana penipuan dan membuat surat tanah palsu ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah dalam perkara ini sejak dibeli telah dikuasai oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, para Tergugat mengajukan bukti surat-surat berupa:

1. Foto copy sesuai salinan, Surat Penetapan Ahli Waris dari Pengadilan Agama Bandung Nomor : 0275/Pdt.P/2013/PA.Bdg, tanggal 24 September 2013, diberi tanda T.I.T.II-1;
2. Foto copy sesuai salinan, Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Bandung Perkara Nomor : 175/Pdt/G/2002/PN.Bdg, tanggal 14 April 2003, diberi tanda T.I.T.II-2;
3. Foto copy sesuai salinan, Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Perkara Nomor : 70/Pdt/2004/PT.Bdg, tanggal 18 'Maret 2004, diberi tanda T.I.T.II-3;
4. Foto copy sesuai salinan, Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Perkara Nomor : 70/Pdt/2004/PT.Bdg, tanggal 18 'Maret 2004, diberi tanda T.I.T.II-4;
5. Foto copy sesuai salinan, Salinan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 613 K/Pdt/2013, tanggal 26 Oktober 2015, diberi tanda T.I.T.II-5;
6. Foto copy sesuai salinan, Salinan Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung Nomor : 410/Pdt.G/2016/pn.Bdg, tanggal 23 Mei 2017, diberi tanda T.I.T.II-6;
7. Foto copy sesuai salinan, Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor : 470/Pdt/2017/PT.Bdg, tanggal 04 Januari 2018, diberi tanda T.I.T.II-7;
8. Foto copy sesuai salinan, Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 3509 K/Pdt/2018, tanggal 18 Desember 2018, diberi tanda T.I.T.II-8;
9. Foto copy dari copy, Kontra Memori Peninjauan Kembali dari BILY Amer Sitorus, tertanggal 19 Agustus 2013 dalam perkaa Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor 613 PK/Pdt/2013, diberi tanda T.I.T.II-9;

*Halaman 28 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Foto copy sesuai salinan, Salinan Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung dalam perkara Nomor : 212/Pdt.Plw/2017/PN.Bdg, tertanggal 04 Januari 2018, diberi tanda T.I.T.II-10;
11. Foto copy sesuai Salinan, Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor : 212/PDT/2018/PT.BDG tanggal 25 Juli 2018, diberi T.I.T.II-11;
12. Foto copy sesuai Salinan, Salinan Putusan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 53/G/2018/PTUN,Bdg tanggal 26 Nopember 2018 , diberi T.I.T.II-12;
13. Foto copy dari copy, Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung Nomor : 15/PDT/EKS/PUT/2017/PN.Bdg Jo. Nomor : 175/PDT/G/2002/PN.BDG Jo.Nomor : 70/PDT/2004/PT.BDG Jo.Nomor : 2430 K/PDT/2004 Jo. Nomor: 613 PK/PDT/2013, diberi tanda T.I.T.II-13;
14. Foto copy dari copy, Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor :21/PbtyBPN.32/2017 tertanggal 29-05i-2017 tentang Pembatalan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor : 07/PBT/BPN.32/2015 tanggal 11-06-2015, diberi tanda T.I.T.II-14;
15. Foto copy dari Salinan, Salinan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor : 84/G/2017/PTUN.BDG, tanggal 12 Desember 2017, diberi tanda T.I.T.II-15;
16. Foto copy dari Salinan, Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 45/B/2018/PT.TUN.JKT, tanggal 13 April 2017, diberi tanda T.I.T.II-16;
17. Foto copy sesuai salinan, Salinan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 464 K/TUN/2018, tanggal 5 September 2018, diberi tanda T.I.T.II-17;
18. Foto copy sesuai Bukti Legalisir, Legalisir Letter C/Kohir Nomor 1154 atas nama Nyimas Ningrum, diberi tanda TI.TII-18;
19. Foto copy sesuai aslinya, Girik (Tanda Pendaftaran Tanah Milik) asli dari Letter C 1154 ATAS NAMA Nyimas Ningrum tahun 1965, diberi tanda T.I.T.II-19;
20. Foto copy sesuai aslinya, Sertifikat Hak Milik Nomor 05922/Sekejati, tanggal 05-11-1999, Surat ukur tanggal 05-11-1999 Nomor 332/Sekejati/1999 seluas 22.340m2 atas nama Ayi Gunawan Azis alias Nandang Basya, diberi tanda T.I.T.II-20;

Halaman 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

#### 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

21. Foto copy dari copy, Salinan Putusan nomor 508/Pdt.G/2018/PN.Bdg tanggal 25 April 2019, diberi tanda T.I.T.II-21;
22. Foto copy dari copy, Memori Banding perkara Nomor 508/Pdt.G/2018/PN.Bdg, diberi tanda T.I.T.II-22;
23. Foto copy dari copy, Sertifikat Hak Milik Nomor 4303/ Sekejati atas nama UU.Djuwariah, diberi tanda T.I.T.II-23;
24. Foto copy dari copy surat keberatan dari kuasa hukum UU.Djuariah tertanggal 16 Agustus 1996 kepada Kepala Badan Pertanahan Kotamadya Bandung, diberi tanda T.I.T.II-24;
25. Foto copy dari copy, surat Camat Margacinta Drs Elan Karnoto Nomor 590/254-Kec.Mgct kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung tertanggal 20 Agustus 1996, diberi tanda T.I.T.II-25;
26. Foto copy dari copy, Camat Margacinta Drs Elan Karnoto Nomor 590/06-Kec.Mgct kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung tertanggal 12 Januari 1999, diberi tanda T.I.T.II-26;
27. Foto copy dari copy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 630.1.466-1999 tanggal 23 Maret 1999 kepada Kuasa Hukum U. Djuriah, diberi tanda T.I.T.II-27;
28. Foto copy dari copy, Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor : 630.1-1314-1999 tanggal 18 September 1999 kepada Jejen Zaenal Abidin selaku Ahli Waris U.Djuariah, diberi tanda T.I.T.II-28;
29. Foto copy dari copy, surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung nomor : 630-1-1514-1999 tanggal 5 Nopember 1999 kepada Camat Margacinta, diberi tanda T.I.T.II-29;

Bahwa surat-surat tersebut berupa fotokopi yang telah diberi materai dan dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti Tl.TII -1, T.I.TII-3, T.I.T.II-14, T.I.T.II-21, T.I.T.II-22, T.I.T.II-23, T.I.T.II-24, T.I.T.II-25, T.I.T.II-26, T.I.T.II-27, T.I.T.II-28, T.I.T.II-29, tidak dapat diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain surat-surat, para Tergugat mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan masing-masing di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut:

1. Achmad Machfudin Syarief:
  - Bahwa saksi tidak mengenal Penggugat dan kenal Tergugat I dan Tergugat II;

Halaman 30 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN.JKT.SEL

#### 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)



- Bahwa bersahabat dekat dengan orang tua dari Tergugat I dan Tergugat II yang bernama Ayi Gunawan Azis (Almarhum);
- Bahwa yang dipermasalahkan di dalam perkara pidana orangtua Tergugat I dan Tergugat II (Ayi Gunawan Azis) adalah mengenai duplikat buku nikah. Pada saat itu tahun 1995 surat nikah itu diterbitkan oleh kecamatan Buah Batu, itu yang menyebabkan Alm. Ayi Gunawan Azis sampai ada urusan pidana. Buku nikah tersebut diterbitkan tahun 1995 dan buku nikah baru dipersiapkan tahun 2002 yaitu setelah adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Penggugat (Billy Amer Sitorus) dengan Alm. Ayi Gunawan Azis yang dilakukan di hadapan Notaris Resnizar, SH;
- Bahwa Penggugat adalah calon pembeli yang tidak beritikad baik karena dalam waktu yang berdekatan telah dibuat 2 (dua) akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang pertama Nomor 15 tahun 2002 Tanggal 22 Januari 2002 antara Penggugat dengan keluarga U.Djuwariah. Saksi menyatakan ingat bahwa diantaranya yang bertanda tangan dalam akta adalah Jejen Zainal Abidin, Nining, dimana di dalam akta PPJB tersebut ternyata tanah milik orangtua Tergugat I dan Tergugat II (Alm. Ayi Gunawan Azis) yang sudah bersertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 05922/ Sekejati ternyata masuk dalam akta PPJB Nomor 15 tahun 2002 Tanggal 22 Januari 2002.
- Bahwa ada akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan objek yang sama dengan Alm. Ayi Gunawan Azis di notaris yang sama (Notaris Resnizar, SH), Alm. Ayi Gunawan Azis sesungguhnya tidak tahu bahwa 2 (dua) hari sebelumnya telah dilakukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 15 tahun 2002 Tanggal 22 Januari 2002 dengan keluarga U.Djuwariah;
- Bahwa nilai transaksi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang diperjanjikan antara penggugat dengan Alm. Ayi Gunawan Azis adalah Rp. 6.000.000.000 (enam milyar rupiah) tetapi tidak pernah terealisasi. Bahwa Alm. Ayi Gunawan Azis baru mendapatkan panjar (uang muka) sebesar Rp. 65.000.000 (enam puluh lima juta rupiah).
- Bahwa Alm. Ayi Gunawan Azis pada tahun 1996 melakukan pengurusan sertifikat, kemudian ada keberatan dari keluarga U.Djuwariah yang diwakili oleh Jejen Zainal Abidin. Jejen Zainal Abidin mengajukan surat keberatan kepada BPN untuk menghentikan proses penerbitan sertifikat

Halaman 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN.JKT.SEL



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diajukan oleh Alm. Ayi Gunawan Azis berdasarkan Kohir 1154 tahun 1996.

- Bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 05922/Sekejati atas nama Ayi Gunawan Azis pernah dibatalkan berdasarkan putusan Kasasi Nomor : 2430 K/ PDT/2004;
- Bahwa pada tahun 2013 ditemukan buku nikah orang tua Alm. Ayi Gunawan Azis di Kantor Urusan Agama (KUA) Bojongsoang. Lalu Alm. Ayi Gunawan Azis menggunakan buku nikah yang diterbitkan oleh KUA Bojongsoang tersebut sebagai Novum dalam perkara Perdata Peninjauan Kembali Nomor 613 K/ Pdt/ 2013. PK Nomor 613 K/ Pdt/ 2013 tersebut dimenangkan oleh Alm. Ayi Gunawan Azis.
- Bahwa atas kemenangan PK Nomor 613 K/ Pdt/ 2013 tersebut Kantor Wilayah (Kanwil) BPN Jawa Barat melalui Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Barat Nomor: 21/ Pbt/BPN.32/2017 tanggal 29-05-2017 memulihkan kembali sertifikat Hak Milik Nomor 05922/Sekejati atas nama Ayi Gunawan Azis yang pernah dibatalkan tersebut. Kemudian SK pemulihan tersebut dipermasalahkan kembali oleh pihak Penggugat sampai ke gugatan TUN, dan saat ini gugatan TUN tersebut sudah berkekuatan hukum tetap, yaitu Putusan perkara Nomor : 84/G/2017/PTUN.BDG tanggal 12 Desember 2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Perkara Nomor : 45/B/2018/PT.TUN.JKT tanggal 13 April 2018 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 464 K/TUN/2018 tanggal 5 September 2018.
- Bahwa ada 2 (dua) kepemilikan yang berbeda baik itu namanya, luasnya, dan letaknya berbeda. Yang satu adalah kohir 164 itu atas nama U.Djuwariah. Bahwa kohir 164 itu sudah terbit sertifikat nomor 4303 letaknya terhalang dengan kantor transmigrasi Provinsi Jawa Barat. Sedangkan lahan milik orangtua dari Tergugat I dan Tergugat II adalah kohir 1164 atas nama Nyimas Ningrum yang terletak sebelah barat dari kantor transmigrasi Provinsi Jawa Barat.
- Bahwa Alm. Ayi Gunawan Azis adalah satu-satunya ahli waris dari Almarhum. Nyimas Ningroem;
- Bahwa PPJB yang dilakukan oleh Penggugat baik dengan keluarga U.Djuwariah maupun dengan Alm. Ayi Gunawan Azis, tidak pernah ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB);

*Halaman 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*



2. Zenal Abidin:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat ;
- Bahwa saksi adalah pensiunan dari Kantor Dinas Luar (KDL) Kota Bandung;
- Bahwa sebelum ada pajak lpeda, yang berwenang untuk menentukan wajib pajak sesuai dengan catatan C Desa adalah Kantor Dinas Luar (KDL);
- Bahwa yang menerbitkan Buku C yang ada di Kelurahan/di Desa adalah Kantor Dinas Luar (KDL);
- Bahwa apabila ada peralihan kepemilikan maka selalu dicatat di dalam Buku C yang ada di Kelurahan/di Desa;
- Bahwa instansi Kantor Dinas Luar (KDL) saat ini sudah dibubarkan;
- Bahwa walaupun saat ini Kantor Dinas Luar (KDL) sudah dibubarkan, akan tetapi Buku C yang ada di Kelurahan/di Desa tetap masih berlaku hingga saat ini;
- Bahwa kohir 164 dan kohir 1154 itu adalah 2 (dua) objek tanah yang letaknya berbeda. Bahwa Kohir 164 adalah atas nama U.Djuwariah, sedangkan Kohir 1154 itu atas nama Nyimas Ningrum;
- Bahwa Kelurahan ataupun Desa tidak berhak mencoret atau menghapus kohir di dalam Buku C yang ada di Kelurahan/di Desa.

Menimbang, bahwa Penggugat dan para Tergugat mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 31 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya sebagaimana terurai di atas:

DALAM EKSEPSI:

*Halaman 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL*





Menimbang, bahwa para Tergugat dalam Jawabannya di samping mengajukan eksepsi tentang kompetensi / kewenangan relatif yang telah diputus dalam Putusan Sela yang amarnya sebagaimana tersebut di atas, mengajukan pula tentang eksepsi lainnya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Ne Bis In Idem karena sebelumnya Penggugat pernah menggugat para Tergugat pada Pengadilan Negeri Bandung yang telah diputus dengan Putusan Nomor: 410/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 23 Mei 2017 jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 470/Pdt.G/2017/PT.Bdg tanggal 04 Januari 2018 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3509 K/Pdt/2018 tanggal 18 Desember 2018 dengan subyek dan obyek yang sama dengan perkara aquo;
2. Gugatan kurang pihak karena para Tergugat tidak pernah mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat, maka yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini seharusnya adalah ahli waris Uu Juwariyah – Udju Djuhanda yang telah melakukan pengikatan jual beli dengan Penggugat;

Ad.1. Gugatan Penggugat ne bis in idem:

Menimbang, bahwa para Tergugat menyatakan perkara aquo telah pernah diputus sebelumnya oleh Pengadilan Negeri Bandung yaitu Putusan Nomor: 410/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 23 Mei 2017 jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 470/Pdt.G/2017/PT.Bdg tanggal 04 Januari 2018 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3509 K/Pdt/2018 tanggal 18 Desember 2018 dengan subjek dan objek yang sama dengan perkara aquo;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti yang diajukan oleh para Tergugat yaitu bukti TI/TII – 6, TI/TII – 7 dan TI/TII – 8 berupa Putusan Nomor: 410/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 23 Mei 2017 jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 470/Pdt.G/2017/PT.Bdg tanggal 04 Januari 2018 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3509 K/Pdt/2018 tanggal 18 Desember 2018 dapat diketahui bahwa putusan dalam perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap, dimana subjeknya adalah Billy Amer Sitorus (Penggugat), Gugun Dimiyati dan Yustika Sari (Tergugat I dan II sebagai anak dari alm. Ayi Gunawan Aziz);

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat dalam perkara aquo ternyata pihak-pihaknya (subjek) adalah Billy Amer Sitorus sebagai Penggugat, Gugun Dimiyati dan Yustika Sari sebagai Tergugat I dan Tergugat II, sehingga dengan demikian subjek dalam perkara aquo adalah sama dengan subjek dalam perkara yang telah diputus yaitu Putusan Nomor: 410/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 23 Mei 2017 jo Putusan Pengadilan Tinggi

*Halaman 34 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN.JKT.SEL*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung Nomor: 470/Pdt.G/2017/PT.Bdg tanggal 04 Januari 2018 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3509 K/Pdt/2018 tanggal 18 Desember 2018;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait objek sengketa dalam putusan Nomor: 410/Pdt.G/2016/PN.Bdg tanggal 23 Mei 2017 jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 470/Pdt.G/2017/PT.Bdg tanggal 04 Januari 2018 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 3509 K/Pdt/2018 tanggal 18 Desember 2018 adalah mengenai pencopotan plang pengumuman dan pemberitahuan yang pada pokoknya menyatakan "Tanah ini adalah milik Billy Amer Sitorus berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No.2430 K/Pdt/2004 tanggal 27 Januari 2006 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat No.70/Pdt/2004/PT.BDG tanggal 18 Maret 2004 Jo Putusan Pengadilan Negeri Bandung No.175/G/2002/PN.Bdg tanggal 14 April 2003 dan pengumuman tentang "Penarikan, Pembatalan dan tidak berlakunya Sertifikat Hak Milik No.05922/Kelurahan Sekejati seluas 22.340 m<sup>2</sup> atas nama Ayi Gunawan Azis alias Nandang Basya";

Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara aquo adalah sebagaimana yang tercantum dalam posita angka 1, 2 dan 3 gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan diakui pula dimiliki oleh Alm. AYI GUNAWAN AZIS (*orang tua dari Para Tergugat*), dimana Alm. AYI GUNAWAN AZIS mengaku tanah a quo berasal dari waris harta peninggalan ibu kandungnya yang bernama NYIMAS NINGROEM yang menikah dengan ayahnya bernama PADMA SOMAWIDJAJA, dengan bukti kepemilikan berupa Buku Letter C Kelurahan Sekejati yang tercatat dengan Persil No. 25 b S II Kohir 1154, seluas 3.830 m<sup>2</sup> dan No. 25 S I seluas 24.450 m<sup>2</sup> total seluas 28.280 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Nyimas Ningroem yang kemudian dijadikan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 05922/ Kelurahan Sekejati tanggal 05-11-1999, Surat Ukur tanggal 05-11-1999 No. 332/Sekejati/1999 seluas 22.340 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Ayi Gunawan Azis alias Nandang Basya hasil konversi Surat Kohir C No. 1154 dan masih ada sisa seluas 5.940 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pada substansinya terdapat persamaan objek sengketa dalam perkara aquo dengan perkara terdahulu;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan di atas Majelis hakim menyimpulkan bahwa terdapat persamaan subjek dan objek dari gugatan aquo dengan perkara terdahulu yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 1917 KUH.Perdata yang menyebutkan "*Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekadar mengenai soal putusannya. Untuk dapat*

Halaman 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN.JKT.SEL



memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula"; dan sesuai pula dengan SEMA No.3 Tahun 2002 Tentang Penanganan Perkara yang terkait dengan azas ne bis in idem serta untuk terwujudnya kepastian hukum dan menghindari putusan yang saling bertentangan, maka eksepsi para Tergugat yang menyatakan perkara No.118/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel ne bis in idem dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi para Tergugat tentang gugatan ne bis in idem dikabulkan, maka eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

**DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi para Tergugat dikabulkan, maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara; Memperhatikan HIR, Pasal 1917 KUH.Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan eksepsi para Tergugat tentang gugatan ne bis in idem;

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.291.000,- (satu juta dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Kamis, tanggal 2 Januari 2020 oleh kami, Dedy Hermawan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Achmad Guntur, S.H. dan Elfian, S.H..MH masing-masing sebagai Hakim Anggota., yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 118/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL tanggal 17 Juni 2019, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 9 Januari 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim



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

Anggota tersebut, Matius B.Situru, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat dan Kuasa para Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Achmad Guntur, S.H.

Dedy Hermawan, S.H., M.H.

Elfian, S.H.MH

Panitera Pengganti,

Matius B.Situru, S.H.

Biaya-biaya :

Biaya Pendaftaran.....	RP.	30.000,-
Biaya Proses .....	Rp.	75.000,-
Materai .....	Rp.	6.000,-
PNBP Panggilan .....	Rp.	20.000,-
Redaksi .....	Rp.	10.000,-
<u>Panggilan .....</u>	<u>Rp.</u>	<u>1.150.000,-</u>
J u m l a h .....		Rp.1.291.000,-