



**PUTUSAN**  
Nomor 1888 K/Pdt/2015

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

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

**HASNAWATI**, bertempat tinggal di Villa Pertiwi Blok B 2 Nomor 10 RT.008 RW.013 Kelurahan Sukamaju, Kecamatan Cilodong, Kota Depok, dalam hal ini memberi kuasa kepada Irwin Setiawan, S.H., dan kawan, para advokat, berkantor di Gedung AXA Tower, Lantai 45, Jalan Prof. DR. Satrio Kavling 18, Kuningan City, Jakarta, 12940, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juni 2014;  
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

**L a w a n**

1. **SYAMSUDIN RACHID**, bertempat tinggal di Jalan Pisangan Lama I Nomor 20 RT.006 RW.001, Kelurahan Pisangan Timur, Kecamatan Pulogadung, Kotamadya Jakarta Timur;
2. **LUTHFI UMAR**, bertempat tinggal di Jalan Wedana Nomor 1 RT.006 RW.001 Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur;
3. **KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRATIF JAKARTA TIMUR**, berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

**I. Kedudukan Hukum Penggugat**

1. Bahwa Penggugat adalah janda dan juga merupakan satu-satunya ahli waris yang sah dari mendiang Almet Firmansyah berdasarkan Surat Pernyataan ahli waris tertanggal 11 Februari 2011 yang di register di Kecamatan Cilodong, Kota Depok, Reg. Nomor 593.2/30/II/2011 tanggal 11 Februari 2011;
2. Bahwa mendiang Almet Firmansyah Ismail adalah merupakan satu-satunya

*Halaman 1 dari 19 Hal. Put. Nomor 1888 K/Pdt/2015*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ahli waris dari mendiang Ismail Djajasaputra berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris Notaris Dr. H. Teddy Anwar, SH., Sp.N. Nomor I/SKHW/II/04 tertanggal 25 Februari 2004 dan Akta Pernyataan ahli waris Notaris Dr. H. Teddy Anwar, SH., Sp.N. Nomor 66 tertanggal 25 Februari 2004;

3. Bahwa Ismail Djajasaputra adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 950 m<sup>2</sup> (sembilan ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Jalan Raya Jatinegara Barat Nomor 185, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur, sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Pakai Nomor : 144, dengan batas-batas :
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jatinegara Barat Raya;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Jatinegara Barat 4;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan rumah warga;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Swadaya (gang);Selanjutnya dalam gugatan ini disebut "Tanah sengketa";
4. Bahwa sejak meninggalnya Ismail Djajasaputra pada tanggal 6 November 1989, maka tanah sengketa beralih haknya secara kewarisan kepada Almet Firmansyah sebagai satu-satunya ahli waris Ismail Djajasaputra;
5. Bahwa pada tanggal 1 Mei 2008 Almet Firmansyah menikah dengan Penggugat dan selama pernikahannya tersebut hingga meninggalnya Almet Firmansyah pada tanggal 12 November 2010, pasangan tersebut tidak dikaruniai keturunan;
6. Bahwa dengan demikian Pengugat adalah merupakan satu-satunya ahli waris yang sah dari mendiang Almet Firmansyah yang berhak atas kepemilikan tanah sengketa;

## II. Uraian Fakta-Fakta Hukum

- A. Hubungan, kedudukan dan kepentingan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I.
  7. Bahwa pada tanggal 4 April 1997 Tergugat I melakukan jual beli atas tanah sengketa dengan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 17 tertanggal 4 April 1997;
  8. Bahwa Tergugat I bukan merupakan pihak yang berhak atas tanah sengketa, karena tanah sengketa adalah merupakan milik dari Almet Firmansyah yang diperoleh dari ayahnya, yaitu Ismail Djajasaputra secara kewarisan;
  9. Bahwa setelah meninggalnya Almet Firmansyah pada tanggal 12 November 2010, maka tanah sengketa beralih haknya kepada Penggugat secara hukum kewarisan;

Halaman 2 dari 19 Hal. Put. Nomor 1888 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa karena Tergugat I bukan merupakan pihak yang berhak atas tanah sengketa, maka Tergugat I tidak berhak untuk melakukan jual beli tanah sengketa kepada Tergugat II;
11. Bahwa perbuatan Tergugat I selaku pihak penjual dalam jual beli tanah sengketa kepada Tergugat II sebagaimana dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 17 tertanggal 4 April 1997 adalah merupakan suatu perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang berakibat mendatangkan kerugian yang nyata bagi Penggugat;
- B. Hubungan, kedudukan dan kepentingan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II;
12. Bahwa berdasarkan pada jual beli tanah sengketa yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 17 tertanggal 4 April 1997 antara Tergugat I dan Tergugat II, kemudian Tergugat II menguasai tanah sengketa;
13. Bahwa perolehan Tergugat II atas tanah sengketa adalah tidak sah, karena diperoleh melalui jual beli dengan Tergugat I, dimana Tergugat I bukan merupakan pihak yang berhak atas tanah sengketa, sehingga Tergugat I tidak berhak menjual tanah sengketa;
14. Bahwa karena Tergugat I tidak berhak untuk melakukan jual beli atas tanah sengketa, maka jual beli atas tanah sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan karenanya jual beli tersebut batal;
15. Bahwa perbuatan jual beli tanah sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II adalah merupakan perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang berakibat mendatangkan kerugian yang nyata bagi Penggugat;
- C. Hubungan, kedudukan dan kepentingan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III;
16. Bahwa Tergugat III mempunyai kedudukan untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi dibidang pendaftaran pertanahan di wilayah Kotamadya Jakarta Timur;
17. Bahwa Tergugat III telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1075 atas nama Tergugat II dengan mendasarkan pada jual beli tanah sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II;
18. Bahwa Tergugat III kurang cermat dan kurang teliti dalam melakukan penerbitan Sertifikat HGB Nomor 1075 tersebut, karena Tergugat I tidak berhak atas tanah sengketa dan karenanya tidak berhak menjual tanah sengketa kepada pihak ketiga manapun juga, termasuk kepada Tergugat II;

Halaman 3 dari 19 Hal. Put. Nomor 1888 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa karena penerbitan Sertifikat HGB Nomor 1075 didasarkan pada suatu jual beli yang tidak sah, maka Sertifikat HGB Nomor 1075 mengandung cacat hukum dan karenanya Sertifikat HGB Nomor 1075 tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak mengikat;

20. Bahwa perbuatan Tergugat III yang kurang cermat dan kurang teliti dalam penerbitan Sertifikat HGB Nomor 1075 tersebut adalah merupakan suatu perbuatan yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dan mengakibatkan Penggugat kehilangan hak atas tanah sengketa;

### III. Sifat Perbuatan Melawan Hukum

21. Bahwa berdasarkan pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan "tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut". Dengan demikian, perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti rugi kepada Penggugat karena telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat;

### IV. Kerugian yang ditimbulkan

22. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana diuraikan di atas telah menimbulkan kerugian secara materil bagi Penggugat, yakni berupa hilangnya hak Penggugat untuk memiliki, menguasai, mengambil manfaat dari tanah sengketa yang jika dinilai dengan uang, maka besarnya adalah :

Kerugian Materil :

Nilai tanah :

$Rp5.000.000,00/m^2 \times 950 m^2 = Rp4.750.000.000,00$ ;

(empat miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah)

Kerugian Immateril :

Yaitu kehilangan kesempatan untuk memperoleh keuntungan dalam mengelola dan/atau mengambil manfaat dari tanah sengketa sejak tahun 1998, yang jika dinilai dengan uang sewa maka akan senilai dengan  $Rp100.000.000,00/tahun \times 14 \text{ tahun} = Rp1.400.000.000,00$  (satu miliar empat ratus juta rupiah);

Dalam Provisi :

- Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar atas diri Penggugat dikemudian hari, maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri

Halaman 4 dari 19 Hal. Put. Nomor 1888 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Timur untuk terlebih dahulu menjatuhkan Putusan Provisi yaitu agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur, memerintahkan kepada Tergugat II dan Tergugat III agar tidak melakukan tindakan hukum dalam bentuk apapun di atas tanah sengketa dan menyatakan tanah sengketa tersebut dalam "status quo";

- Bahwa agar tuntutan Penggugat tidak menjadi *illusoir* kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan bahwa Tergugat II akan mengalihkan, memindahkan, harta milik Penggugat, maka Penggugat meminta agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Revindikasi (*Revindicatoir Beslag*) terhadap harta benda Penggugat berupa sebidang tanah eks Hak Pakai Nomor 144, seluas 950 m<sup>2</sup> (sembilan ratus lima puluh meter persegi), (sekarang menjadi tanah Sertifikat HGB Nomor 1075), yang terletak di Jalan Raya Jatinegara Barat Nomor 185, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur, dengan batas-batas:

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jatinegara Barat Raya;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Jatinegara Barat 4;
- Sebelah Timur berbatasan dengan rumah warga;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Swadaya;

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

Dalam Provisi :

1. Memerintahkan Tergugat II dan Tergugat III agar tidak melakukan tindakan hukum dalam bentuk apapun di atas tanah sengketa berupa sebidang tanah eks Hak Pakai Nomor 144, seluas 950 m<sup>2</sup> (sembilan ratus lima puluh meter persegi), (sekarang menjadi tanah Sertifikat HGB Nomor 1075), yang terletak di Jalan Raya Jatinegara Barat Nomor 185, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur, dengan batas-batas :
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jatinegara Barat Raya;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Jatinegara Barat 4;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan rumah warga;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Swadaya;

Dan menyatakan tanah sengketa tersebut dalam "status quo";

2. Menyatakan sah dan berharga Sita Revindikasi (*Revindicatoir Beslag*) yang diletakkan atas tanah sengketa berupa sebidang tanah eks Hak Pakai

Halaman 5 dari 19 Hal. Put. Nomor 1888 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 144, seluas 950 m<sup>2</sup> (sembilan ratus lima puluh meter persegi), (sekarang menjadi tanah Sertifikat HGB Nomor 1075), yang terletak di Jalan Raya Jatinegara Barat Nomor 185, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur, dengan batas-batas :

- sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jatinegara Barat Raya;
- sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Jatinegara Barat 4;
- sebelah Timur berbatasan dengan rumah warga;
- sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Swadaya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah secara hukum Almarhum Almet Firmansyah sebagai satu-satunya ahli waris dari Almarhum Ismail Djajasaputra;
3. Menyatakan sah secara hukum Hasnawati sebagai satu-satunya ahli waris dari Almarhum Almet Firmansyah;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan tanah sengketa berupa sebidang tanah eks Hak Pakai Nomor 144, seluas 950 m<sup>2</sup> (sembilan ratus lima puluh meter persegi), (sekarang menjadi tanah Sertifikat HGB Nomor 1075), yang terletak di Jalan Raya Jatinegara Barat Nomor 185, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur, dengan batas-batas :
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jatinegara Barat Raya;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Jatinegara Barat 4;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan rumah warga;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Swadaya;adalah sah secara hukum sebagai milik Penggugat;
6. Menyatakan Sertifikat HGB Nomor 1075/Kelurahan Balimester, Gambar Situasi Nomor 8788/1997 tanggal 29 September 1997 atas nama Luthfi Umar tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Membatalkan dan menyatakan tidak sah Akta Jual Beli Nomor 17 tertanggal 4 April 1997 yang dibuat oleh Notaris Jimmy Simanungkalit, SH.;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian Materil sebesar Rp4.750.000.000,00 (empat miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian Immateril sebesar

Halaman 6 dari 19 Hal. Put. Nomor 1888 K/Pdt/2015



Rp1.400.000.000,00 (satu miliar empat ratus juta rupiah) kepada Penggugat;

10. Menghukum Tergugat II untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah sengketa berupa sebidang tanah eks Hak Pakai Nomor 144, seluas 950 m<sup>2</sup> (sembilan ratus lima puluh meter persegi), (sekarang menjadi tanah Sertifikat HGB Nomor 1075), yang terletak di Jalan Raya Jatinegara Barat Nomor 185, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur, dengan batas-batas :

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jatinegara Barat Raya;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Jatinegara Barat 4;
- Sebelah Timur berbatasan dengan rumah warga;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Swadaya (gang);

dalam keadaan kosong dan bebas dari segala bentuk pembebanan hak tanggungan;

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*Dwangsoom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari kepada Penggugat apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
12. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan/atau pihak ketiga lainnya (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi :

Gugatan Penggugat adalah *Nebis In Idem*

1. Bahwa sebelum gugatan Penggugat diajukan dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Reg. Nomor 108/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim., dalam perkara ini sebagaimana tersebut di atas, terhadap objek sengketa berupa : "sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Jatinegara Barat Nomor 185, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Pakai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 144", jauh sebelumnya telah ada putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, terhadap objek sengketa tersebut, yaitu berdasarkan:

- 1.1. Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur 105/Pdt.P/1995/PN.Jkt.Tim, tanggal 17 Juli 1995;
- 1.2. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur 262/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Tim, tanggal 15 April 1998;
- 1.3. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta 127/Pdt/1999/PT.DKI, tanggal 29 Maret 2009;
- 1.4. Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor 185.K/Pdt/2001, tanggal 24 Juni 2003;
- 1.5. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung R.I. Nomor 181.PK/Pdt/2010, tanggal 20 Oktober 2010;  
dan Putusan Tata Usaha Negara, yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap, yaitu:
- 1.6. Putusan Tata Usaha Negara, Nomor 031/G.TUN/1998/PTUN, tanggal 8 Juli 1998;
- 1.7. Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara, Nomor 142/B/1998/PT.TUN-JKT, tanggal 03 Pebruari 1990;
- 1.8. Putusan Kasasi Mahkamah Agung, Nomor 199 K/TUN/1999, tanggal 20 Januari 2005;
- 1.9. Putusan Peninjauan Kembali, Nomor : 13/PK/TUN/2007, tanggal 04 April 2008;
2. Bahwa dalam putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara gugatan tersebut di atas, sebelum gugatan Penggugat diajukan, yang menjadi para pihak adalah Drs. Benarto Djajasaputra, Janti Djajasaputra, Ratnawati Chatib, sebagai Para Penggugat, dan sedangkan Para Tegugat adalah : Haji Syamsudin Rachid, SH., Luthfi Umar, Kantor Pertanahan Jakarta Timur;
3. Bahwa demikian pula berdasarkan adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang menjadi pokok permasalahannya adalah menyangkut objek sengketa berupa sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Jatinegara Barat Nomor 185, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor 144, dimana dalam pertimbangan hukumnya telah mempertimbangkan bahwa tanah sengketa adalah merupakan tanah hak pakai atas nama Drs. Ismali Djajasaputra yang tidak lain adalah orang tua dari Almet Firmansyah yang masih dibawah umur dan dengan diangkatnya H.

Halaman 8 dari 19 Hal. Put. Nomor 1888 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Syamsudin Rachid, SH., berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur diberi izin untuk menjual tanah sengketa dan berdasarkan Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak yang dilakukan oleh H. Syamsudin Rachid, SH., sebagai Penjual dan Luthfi Umar sebagai Pembeli yang beritikad baik;

4. Bahwa sekarang Penggugat mengajukan gugatan kepada para Tergugat dengan objek sengketa yang sama (sebelumnya telah ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap), yaitu berupa "sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Jatinegara Barat Nomor 185, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor 144";
5. Bahwa tuntutan Penggugat dalam gugatannya yang diajukan kembali oleh Penggugat dalam perkara Nomor 108/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim., demikian pula dengan para pihak yang digugat oleh Penggugat adalah sama diajukan kembali dengan tuntutan yang sama minta dibatalkan jual beli dan dibatalkan sertifikat;
6. Bahwa dengan demikian berdasarkan hal-hal tersebut di atas, berdasarkan bukti-bukti permulaan yang *authentic* dan tidak dibantah kebenarannya oleh Penggugat sendiri, adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, terhadap gugatan Penggugat harus dinyatakan *Nebis In Idem*, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., dalam putusan Nomor 1226.K/PDT/2001, tanggal 20 Mei 2002;

## Gugatan Penggugat sangat kabur (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa berdasarkan bukti-bukti permulaan yang *authentic* berupa putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu adanya Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor 185.K/PDT/2001, tanggal 24 Juni 2003, telah nyata-nyata kalau Penggugat tidak mempunyai alas hak atas obyek sengketa, oleh karena objek sengketa adalah bukan harta gono gini yang diperoleh selama perkawinan antara Penggugat dengan mendiang suaminya Almet Firmasyah Ismail, dan objek sengketa merupakan peninggalan harta warisan dari orang tua Almet Firmasyah Ismail, yang telah di jual-belikan kepada Tergugat II pada tahun 1997;
2. Bahwa jual-beli terhadap objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II telah sesuai prosedur dan digunakan untuk keperluan Almet Firmasyah Ismail yang pada saat itu baru usia 13 tahun, dan berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor 185 K/PDT/2001, tanggal 24 Juni 2003, Tergugat II telah dinyatakan sebagai "pembeli yang beritikad baik" terhadap objek sengketa;

Halaman 9 dari 19 Hal. Put. Nomor 1888 K/Pdt/2015

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa kekaburan gugatan Penggugat dalam menyusun gugatannya bertambah tidak jelas, dimana Penggugat kurang memahami dan mencermati fakta-fakta hukum yang terjadi sebelumnya dan apa pura-pura dan atau tidak mengetahui sama sekali ada sebelumnya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan bagaimana mungkin Penggugat juga mengakui mempunyai hak atas harta warisan dan sungguh tidak masuk akal ? dan dilihat dari perkawinannya dengan mendiang suaminya Almet Firmansyah Ismail baru dilaksanakan pada tanggal 1 Mei 2008, sedangkan jauh sebelumnya sudah ada putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. Nomor 185.K/PDT/2001, tanggal 24 Juni 2003, yang menyatakan objek sengketa berupa tanah telah dijual-belikan kepada Tergugat II pada tahun 1997 dan pada saat itu Almet Firmansyah Ismail baru berusia 13 tahun;
4. Bahwa kekaburan gugatan Penggugat bertambah sangat jelas dimana terhadap objek sengketa yaitu berupa "sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Raya Jatinegara Barat Nomor 185, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Pakai Nomor 144", berdasarkan bukti-bukti permulaan, berupa putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap adalah bukan harta gono gini yang diperoleh selama perkawinan antara Penggugat dengan Mendiang Suaminya Almet Firmansyah Ismail, dan melainkan objek sengketa merupakan peninggalan harta warisan dari orang tua Almet Firmansyah Ismail, yang telah dijual-belikan kepada Tergugat II pada tahun 1997;
5. Bahwa mengenai tuntutan Penggugat ganti rugi kepada Tergugat II adalah kurang tepat dan sangat mengada-ngada oleh karenanya apa yang mau dituntut oleh Penggugat terhadap Tergugat II dan kapasitas Penggugat sebagai apa bisa menuntut ganti-rugi kepada Tergugat II dan sangat tidak beralasan menurut hukum sama sekali, karena terhadap penuntutan suatu ganti-kerugian adaiah sangat tidak beralasan apabila sama sekali tidak dapat dijelaskan dasar dari penuntutan tersebut, dimana dalam Yurisprudensi sebagaimana terlihat dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 167/1970/Perd/PTB, tertanggal 27 Oktober 1970 menegaskan "Tuntutan/gugatan yang belum lengkap yang diajukan oleh Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)";  
Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dasar dari dalil Penggugat tersebut mengakibatkan surat gugatan Penggugat adalah sangat kabur, *vaag, vague, obscuur*;

Halaman 10 dari 19 Hal. Put. Nomor 1888 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 10



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subyek hukum yang digugat tidak tepat/kabur

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan tidak lengkap dan tidak mendasar sama sekali, karena salah satu pihak dalam perkara ini yaitu Tergugat I H. Syamsuddin Rachid, SH., telah meninggal dunia, seharusnya Penggugat harus mencari dan mengetahui siapa ahli waris dari Tergugat I yang seharusnya diikutsertakan dalam perkara ini, dan ini tidak dilakukan oleh Penggugat;
2. Bahwa selanjutnya gugatan yang ditujukan kepada Tergugat II adalah tidak tepat dan salah alamat oleh karena Tergugat II tidak pernah kenal dengan Penggugat dan apalagi tidak pernah ada hubungan hukum sama sekali dengan Penggugat dan juga sebelumnya Tergugat II tidak pernah melakukan perikatan apapun secara perdata dengan Penggugat, dan Tergugat II berkaitan dengan objek sengketa, adalah sebagai pembeli yang beritikad baik;
3. Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat adalah salah alamat dan secara yuridis membuktikan bahwa gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah memberikan putusan Nomor 108/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim tanggal 18 September 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II tentang *Nebis in Idem*;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijck verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.222.000,00 (satu juta dua ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 145/PDT/2013/PT.DKI tanggal 22 Juli 2013;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 4 Juni 2014, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Juni 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Juni 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 145/PDT/2013/PT.DKI *juncto* Nomor 108/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Juni 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding

Halaman 11 dari 19 Hal. Put. Nomor 1888 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Para Tergugat/Para Terbanding pada tanggal 1 Juli 2014, 3 Juli 2014 dan 11 Juli 2014;

Kemudian Termohon Kasasi II/Tergugat II/Terbanding II mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 23 Juli 2014;

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

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

### Riwayat Perkara

1. Bahwa Pemohon Kasasi (semula Pembanding/Penggugat) menerima relaas pemberitahuan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 145/PDT/2013/PT.DKI. pada tanggal 4 Juni 2014;
2. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut Pemohon Kasasi telah menyatakan kasasi pada tanggal 16 Juni 2014 sebagaimana dimuat dalam Akta Permohonan Kasasi Nomor 27/Tim/VI/2014 Kas. *juncto* Nomor 145/PDT/2013/PT.DKI. *juncto* Nomor 108/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim. tertanggal 16 Juni 2014, sehingga masih dalam masa waktunya untuk menyatakan kasasi dan mengajukan memori kasasi ini, maka sudah selayaknya permohonan kasasi ini dapat diterima oleh Mahkamah Agung RI;
3. Bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 145/PDT/2013/PT.DKI. tersebut adalah sebagai berikut:
  - Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
  - menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 18 September 2012 Nomor 108/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim. yang dimohonkan banding tersebut;
  - Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
4. Bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 108/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim. tersebut, adalah sebagai berikut:

### Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II tentang *Nebis in Idem*;

Halaman 12 dari 19 Hal. Put. Nomor 1888 K/Pdt/2015



Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.222.000,00 (satu juta dua ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Alasan dan dasar pengajuan kasasi oleh Pemohon Kasasi karena Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri telah sangat keliru dan salah dalam memberikan pertimbangan hukum dan menerapkan hukum dalam memutus perkara Nomor 145/PDT/2013/PT.DKI. dan Putusan Nomor 108/PDT.G/2012/PN.Jak.Tim

Majelis Hakim Agung yang kami muliakan, perkenankan kami, Pemohon Kasasi, dalam memori kasasi ini menyatakan bahwa Pemohon Kasasi tetap pada pendirian dan pendapatnya sebagaimana telah disampaikannya dalam surat gugatan termasuk nota replik yang telah disampaikannya pada persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan memori banding yang disampaikan kepada Pengadilan Tinggi Jakarta, dan dengan mendasarkan pada hal-hal tersebut pula, perkenankanlah Pemohon Kasasi untuk menyampaikan keberatan-keberatan atas pertimbangan hukum dan penerapan hukum Pengadilan Tinggi Jakarta dan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam memutus perkara Nomor 145/PDT/2013/PT.DKI. dan Nomor 108/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Tim.;

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam putusannya yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta (*Judex Facti*) telah menyatakan gugatan Penggugat (sekarang Pemohon Kasasi) tidak dapat diterima;

Bahwa yang menjadi dasar pertimbangan Pengadilan Tinggi Jakarta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima adalah sebagaimana disebutkan dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengambil alih pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 108/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim. yang pada pokoknya adalah karena gugatan Penggugat adalah mengenai kepemilikan tanah peninggalan mendiang Ismail Djajasaputra yang menjadi harta warisan dari mendiang Almet Firmansyah, sudah pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan terhadap pokok perkara tersebut ternyata sudah memiliki putusan berkekuatan hukum tetap, sehingga perkara gugatan Penggugat dinyatakan *nebis in idem* (*vide* Putusan Nomor 108/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim. halaman 22);

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut telah sangat jelas kekeliruannya, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

Tentang Kedudukan Almet Firmansyah dalam Putusan Peninjauan Kembali



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RI Nomor 181 PK/Pdt/2010

1. Bahwa Mahkamah Agung RI dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 181 PK/Pdt/2010 telah menolak permohonan Peninjauan Kembali atas Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 185 K/Pdt/2001 tanggal 24 Juni 2003 yang diajukan oleh Almet Firmansyah;
2. Bahwa pertimbangan Mahkamah Agung dalam Putusan Peninjauan Kembali Nomor 181 PK/Pdt/2010 tanggal 20 Oktober 2010 antara lain adalah:
  - Bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 144 (Bukti P-4) objek sengketa atas nama Ismail Djajasaputra, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta, dengan membayar ganti rugi Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);
  - Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa objek sengketa sebagai peninggalan alm. Tjoa Thian Bok (ayah Para Penggugat);
  - Bahwa bukti P-3/Surat Kuasa Khusus hanya merupakan kuasa Para Penggugat terhadap harta peninggalan Alm. Tjoa Thian Bok;
  - Bahwa karena Ismail Djajasaputra mempunyai anak yaitu Almet Firmansyah, maka Para Penggugat bukan ahli waris Ismail Djajasaputra;
  - Bahwa alasan peninjauan kembali tentang adanya *novum*, berupa Putusan MA. Nomor 3810 K/Pdt/2000 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dan Putusan yang membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 105 P/1995 tentang Pengangkatan Wali dan Ijin Jual Tanah, adalah tidak ada relevansinya dengan Penggugat I, II dan III, sehingga tidak bersifat menentukan;
3. Bahwa Penggugat Asal dalam perkara yang dimohonkan Peninjauan Kembali tersebut adalah Drs. Benarto Djajasaputra (Tjoa Soen Hien), Djanti Djajasaputra (Tjoa Giok Hoa) dan Ratnawati Chatib (Tjoa Ervie Nio);
4. Bahwa berdasarkan pada ketentuan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, dalam Pasal 68 ayat 1 mengatur bahwa "Permohonan Peninjauan Kembali harus diajukan sendiri oleh para pihak yang berperkara, atau ahli warisnya atau seorang wakilnya yang secara khusus dikuasakan untuk itu";
5. Bahwa berdasarkan pada fakta-fakta tersebut di atas, maka telah jelas bahwa Almet Firmansyah tidak memiliki kapasitas hukum (*legal standing*) untuk mengajukan permohonan peninjauan kembali atas Putusan

Halaman 14 dari 19 Hal. Put. Nomor 1888 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 14



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung RI Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 185 K/Pdt/2001 tanggal 24 Juni 2003, karena Almet Firmansyah bukan merupakan pihak Penggugat dalam perkara asal i.c. Perkara Nomor 262/Pdt/G/1997/PN.Jkt.Tim. *juncto* Perkara Nomor 127/Pdt/1999/PT.DKI;

6. Bahwa dengan demikian maka Almet Firmansyah berhak mengajukan gugatan terkait dengan telah dibatalkannya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 105/Pdt.P/1995/PN.Jkt.Tim. terkait perwalian Tergugat I/Terbanding I atas Almet Firmansyah;
7. Bahwa karena Almet Firmansyah telah meninggal dan Pemohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding) adalah satu-satunya ahli waris dari Almet Firmansyah, maka Pemohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding) memiliki kualifikasi dan kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*;
8. Bahwa gugatan dalam perkara *a quo* tidak dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang *nebis in idem* karena Almet Firmansyah dan/atau Pemohon Kasasi (semula Penggugat/Pembanding) belum pernah berperkara terkait objek sengketa berupa sebidang tanah seluas 950 m<sup>2</sup> (sembilan ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Jatinegara Barat Nomor 185, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur atas nama Ismail Djajasaputra, sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Pakai Nomor 144 dengan batas-batas:
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jatinegara Barat Raya;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Jatinegara Barat 4;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah warga;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Swadaya (Gang);
9. Bahwa dengan demikian maka telah cukup alasan bagi Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini pada tingkat kasasi untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 145/PDT/2013/PT.DKI. tanggal 22 Juli 2013 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 108/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Tim. tanggal 18 September 2012;

Tentang Status Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 105/Pdt.P/1995/PN.Jkt.Tim.

10. Bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 105/Pdt.P/1995/PN.Jkt.Tim. tanggal 17 Juli 1995 telah dijadikan sebagai dasar sahnya jual beli objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 262/Pdt.G/1997/Pn.Jkt.Tim. tanggal 15 April

Halaman 15 dari 19 Hal. Put. Nomor 1888 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1998 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 127/Pdt/1999/PT.DKI. tanggal 29 Maret 2009 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 185 K/Pdt/2001 tanggal 24 Juni 2003;

11. Bahwa Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 105/Pdt.P/1995/PN.Jkt.Tim. tanggal 17 Juli 1995 telah dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 107/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Tim. tanggal 29 September 1998 yang amar Putusannya berbunyi sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan para Penggugat sebagian;
- Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukum (*buiten effect stellen*) Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 105/Pdt.P/1995/PN.Jkt.Tim., tanggal 17 juli 1995;
- Memerintahkan Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
- Menolak gugatan Para Penggugat selebihnya;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dianggar sebesar Rp78.000,00 (tujuh puluh delapan ribu rupiah);

12. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 107/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Tim. tanggal 29 September 1998 tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 232/PDT/1999/PT.DKI. tanggal 17 Juni 1999;

13. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 107/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Tim. tanggal 29 September 1998 dan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 232/PDT/1999/PT.DKI. tanggal 17 Juni 1999 tersebut telah diajukan Permohonan Kasasi kepada Mahkamah Agung RI yang kemudian Mahkamah Agung RI menolak permohonan kasasi tersebut sebagaimana dituangkan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3810 K/Pdt/2000 tanggal 31 Juli 2003;

14. Bahwa dengan demikian Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 105/Pdt.P/1995/PN.Jkt.Tim. tanggal 17 Juli 1995 telah dijadikan sebagai dasar sahnya jual beli objek sengketa, telah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, kebatalan mana mengakibatkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 105/Pdt.P/1995/PN.Jkt.Tim. tanggal 17 Juli 1995 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum dengan segala akibat hukum (*buiten effect stellen*);

15. Bahwa sebagai konsekuensi hukum atas dibatalkannya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 105/Pdt.P/1995/PN.Jkt.Tim. tanggal 17 Juli 1995 dengan segala akibat hukumnya, maka sudah sepatutnya dan sudah menjadi hukumnya bagi Yang Mulia Majelis Hakim

Halaman 16 dari 19 Hal. Put. Nomor 1888 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini pada tingkat kasasi untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor 17 tanggal 4 April 1997 yang dibuat di hadapan Notaris Jimmy Simanungkalit, S.H. antara Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Terbanding I dengan Termohon Kasasi II semula Tergugat II/Terbanding II terkait jual beli objek sengketa yang didasarkan pada Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 105/Pdt.P/1995/PN.Jkt.Tim. tanggal 17 Juli 1995 tersebut;

Pemohon Kasasi semula Penggugat/Pembanding adalah pihak yang berhak atas objek sengketa

16. Bahwa Pemohon Kasasi semula Penggugat/Pembanding adalah Janda dan juga merupakan satu-satunya ahli waris yang sah dari mendiang Almet Firmansyah berdasarkan Surat Pernyataan ahli waris tertanggal 11 Febuari 2011 yang di register di Kecamatan Cilodong Kota Depok Reg. Nomor 593.2/30/II/2011 Tanggal 11 Febuari 2011 (Bukti P-3);
17. Bahwa mendiang Almet Firmansyah Ismail adalah merupakan satu-satunya ahli waris dari mendiang Ismail Djajasaputra berdasarkan Akta Keterangan Hak Waris Notaris DR. H, Teddy Anwar, SH., Sp.N. Nomor 1/SKHW/II/04 tetrtanggal 25 Febuari 2004 (Bukti P-7) dan Akta Pernyataan ahli waris Notaris DR. H. Teddy Anwar, SH., Sp.N. Nomor 66 tertanggal 25 Febuari 2004 (Bukti P-6);
18. Bahwa Ismail Djajasaputra adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 950 m<sup>2</sup> (sembilan ratus lima puluh meter persegi), yang terletak di Jalan raya Jatinegara Barat Nomor 185, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Kotamadya Jakarta Timur, sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Pakai Nomor 144, dengan batas-batas:
  - sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jatinegara Barat Raya;
  - sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Jatinegara Barat 4;
  - sebelah Timur berbatasan dengan Rumah warga;
  - sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Swadaya (Gang);yang merupakan objek sengketa dalam perkara ini;
19. Bahwa sejak meninggalnya Ismail Djajasaputra pada tanggal 6 November 1989, maka objek sengketa tersebut secara hukum beralih haknya secara kewarisan kepada Almet Firmansyah sebagai satu-satunya ahli waris Ismail Djajasaputra (Bukti P-7);
20. Bahwa pada tanggal 1 Mei 2008 Almet Firmansyah menikah dengan Pemohon Kasasi semula Penggugat (Bukti P-1) dan selama pernikahannya tersebut hingga meninggalnya Almet Firmansyah pada tanggal 12

Halaman 17 dari 19 Hal. Put. Nomor 1888 K/Pdt/2015



November 2010 (Bukti P-2), pasangan tersebut tidak dikaruniai keturunan;

21. Bahwa dengan demikian Pemohon Kasasi semula Pengugat adalah merupakan satu-satunya ahli waris yang sah dari mendiang Almet Firmansyah yang berhak atas kepemilikan objek sengketa;
22. Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan dan fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan Pemohon Kasasi tersebut di atas, maka jelaslah bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Jakarta dan Pengadilan Negeri Jakarta Timur) telah secara salah dan keliru dalam menerapkan ketentuan-ketentuan hukum berkaitan dengan Putusannya, karenanya Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Jakarta dan Pengadilan Negeri Jakarta Timur) tersebut sepatutnya dibatalkan untuk seluruhnya;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar (*Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum).

Bahwa objek sengketa sama dengan perkara yang telah di putus Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 262/Pdt.G/1997/PN.Jkt.Tim tanggal 15 April 1998 yang sudah berkekuatan hukum tetap, sehingga gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya Putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi HASNAWATI, tersebut harus ditolak;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 yang telah diubah 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 Pemohon Kasasi **HASNAWATI**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 24 November 2015 oleh Prof. Dr. H. Abdul Manan S.H., S.IP., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 26 November 2015 oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H. dan H. Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan oleh Retno Kusri, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

ttd./Prof. Dr. H. Abdul Manan S.H., S.IP., M.Hum.

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

ttd./Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Biaya Kasasi:

- |                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| 1. M e t e r a i .....      | Rp 6.000,00    |
| 2. R e d a k s i .....      | Rp 5.000,00    |
| 3. Administrasi Kasasi..... | Rp489.000,00 + |
| Jumlah .....                | Rp500.000,00   |

Panitera Pengganti,  
ttd./Retno Kusri, S.H., M.H.

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

**Dr.PRI PAMBUDI TEGUH,S.H.,M.H.**  
**NIP.19610313 198803 1 003**

Halaman 19 dari 19 Hal. Put. Nomor 1888 K/Pdt/2015