



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **HJ. NOENOEN ZAINUN** (Istri almarhum H. Abdul Salim, AS) bertempat tinggal di Jalan Jati Padang, RT 09/RW 05, Jati Padang;
2. **SYLVIE ARIZKIANY** (anak almarhum H. Abdul Salim AS) bertempat tinggal di Jalan H. Saabun Nomor 1, RT 09/RW 05, Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
3. **ZAKI JAYA PERKASA** (anak almarhum H. Abdul Salim AS), bertempat tinggal di Jalan Jati Padang, RT 09/RW 05, Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
4. **SUKMA RASULINA** (anak almarhum H. Abdul Salim AS) bertempat tinggal di Jalan H. Saabun Nomor 1, RT 09/RW 05, Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
5. **ANDRIE FUAD** (anak almarhum H. Abdul Salim AS) bertempat tinggal di Jalan Jati Padang, RT 09/RW 05, Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Liza Elfriti, S.H., M.H., dan kawan-kawan Para Advokat beralamat di Gedung Aldevco Octagon Lt.3, Jalan Warung Jai Barat Raya Nomor 75 Zone 5, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Mei 2017;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

L a w a n:

1. **DJAMAL BISIR**, bertempat tinggal di Jalan Cicuhang Indah 8, RT 003/RW 015, Kelurahan Mekar Rahayu, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Fikri S.H., CLA., M.Kn. dan kawan, Para Advokat beralamat di Jalan Cipayung Raya Blok A1 Nomor 6, Cipayung, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Juni 2017;
2. **WIDYATMOKO, S.H.**, Notaris beralamat di Jalan Warung Jati Barat Nomor 39, Jakarta Selatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 8-9, Jakarta Selatan;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n

BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA

ADMINISTRATIF JAKARTA SELATAN, berkedudukan di Jalan

H. Alwi Nomor 99, Kelurahan Tanjung Barat ,Kecamatan Jagakarsa Jakarta Selatan;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang

Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Turut Tergugat/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

Kedudukan Dan Kepentingan Hukum Penggugat

1. Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum H. Abdul Salim, AS, yang memiliki tanah seluas 281 m² dengan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut seluas 110 m², yang terletak di Jalan H. Sa'abun Nomor 1, RT 009/RW 05, Jatipadang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 696 atas nama almarhum H. Abdul Salim (sekarang a.n. Jamal Bisir) selanjutnya disebut objek sengketa, berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor 81/-1.755.29 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Jati Padang tertanggal 6 Agustus 2015;
2. Bahwa H. Abdul Salim AS telah meninggal dunia pada tanggal 12 Juni 2015 sebagaimana yang diterangkan dalam Surat Keterangan Kematian Nomor 21/Yanmed/KD/VI/2015 yang dikeluarkan oleh praktek dokter umum Jalan Syaridin Nomor 39 Rt 03/RW 011, Ragunan, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, tertanggal 12 Juni 2015;
3. Para Penggugat menempati rumah tersebut sejak Tahun 1980 dan menempatnya sampai tanggal 27 Mei 2015, dan akhirnya keluar dari Objek Sengketa tersebut secara paksa dikarenakan Tergugat I mengajukan eksekusi ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan maka pada tanggal 27 Mei 2015 telah terlaksana proses eksekusi yang dirasakan Para Penggugat melawan hukum;

Halaman 2 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

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
2006 atas objek sengketa adalah senilai Rp2.500.000.000,00 (terbilang dua miliar lima ratus juta rupiah);

II. Fakta Hukum

- A. Dasar Dikeluarkannya Akta Jual Beli Nomor 522/2006 tertanggal 19 Juli 2006 dengan Berdasarkan Akta Kuasa Jual Nomor 6 tertanggal 8 Januari 2006 adalah cacat hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Pada Tahun 2005 Penggugat I pernah meminjam uang kepada Bank Niaga IBC Falatehan, Jakarta Pusat yaitu sebesar Rp400.000.000,00 (terbilang empat ratus juta rupiah) dengan mengagunkan sertifikat rumah (SHM Nomor 696 an. (Alm) H. Abdul Salim AS yang merupakan suami sah Penggugat I), akan tetapi dikarenakan gagal bayar kemudian PT. Bank Niaga IBC Falatehan Jakarta Pusat melelang rumah tersebut melalui PT. Balai Lelang Royal dengan Surat Pemberitahuan Lelang Nomor 1019/BLR/XI/005 tertanggal 4 November 2005;
6. Kemudian datanglah seorang pegawai lelang menemui (alm) H. Abdul Salim AS dan Hj. Noenoen Zainun (Penggugat I) yaitu seseorang yang bernama I Nyoman Indra yang memperkenalkan Hj. Noenoen Zainun (Penggugat I) dan (alm) H. Abdul Salim AS dengan Tergugat I. Saat itu Tergugat I mau memberikan pinjaman kepada Hj. Noenoen Zainun (Penggugat I) dan (alm) H. Abdul Salim AS sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) untuk melunasi hutang Hj. Noenoen Zainun (Penggugat I) dan (alm) H. Abdul Salim AS di Bank Niaga dan Hj. Noenoen Zainun (Penggugat I) dan (alm) H. Abdul Salim AS kemudian berjanji akan mengembalikan pinjaman tersebut kepada Tergugat I sebesar Rp600.000.000,00 (terbilang enam ratus juta rupiah);
7. Pada tanggal 20 Desember 2005 tanpa sepengetahuan Penggugat lainnya (ahli waris anak-anak), Tergugat I membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di hadapan Tergugat III selaku Notaris, dengan segala rekayasa Tergugat I meyakinkan kepada (Alm) H. Abdul Salim AS dan Hj. Noenoen Zainun (Penggugat I) untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan dalih demi ketenangan Tergugat I karena telah menyerahkan pinjaman uang sebesar Rp400.000.000,00 (terbilang empat ratus juta) tersebut. Akan tetapi selanjutnya (Alm) H. Abdul Salim AS dan Hj. Noenoen Zainun (Penggugat I) tidak pernah diberitahukan untuk membuat dan menandatangani Surat Pernyataan dan Akta Kuasa Jual di hadapan Tergugat III maupun Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Tergugat II;

Halaman 3 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

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
K. Pada Tahun 2006, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memutuskan perkara No. 522/2006 tertanggal 19 Juli 2006. Dasar dari jual beli tersebut tertera dalam akta jual beli yaitu berdasarkan Akta Kuasa Untuk Menjual tertanggal 8 Januari 2006 yang dibuat di hadapan Tergugat III;

9. Akta Kuasa Menjual atas nama Tergugat I tersebut telah dijadikan sebagai dasar untuk jual beli antara (alm) H. Abdul Salim AS dan Hj. Noenon Zainun (Penggugat I) dan Tergugat I sehingga terbitlah Akta Jual Beli Nomor 522/2006 tertanggal 19 Juli 2006. Terdapat fakta bahwa Surat Kuasa Menjual yang dibuat di hadapan Tergugat III tersebut merupakan Akta Kuasa Menjual kepada Tergugat I kemudian dibuatkan akta jual beli dengan pembelinya adalah juga Tergugat I;

Hal mana seharusnya jual beli dapat dianggap sah apabila orang sebagai pemegang akta kuasa menjual, menjual objek jual beli kepada orang lain bukan kepada dirinya sendiri, mengenai hal tersebut telah diatur dalam Pasal 1470 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata) yang berbunyi sebagai berikut :

"Begitu pula atas ancaman yang sama, tidaklah boleh menjadi Pembeli pada penjualan di bawah tangan, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun melalui perantara; para kuasa, sejauh mengenai barang-barang yang dikuasakan kepada mereka untuk dijual...";

10. Kemudian Akta Kuasa Jual yang diserahkan Tergugat I kepada Tergugat II sebagai dasar dibuatnya Akta Jual Beli tidak pernah ditandatangani oleh Penggugat I/suaminya karena Penggugat I/suaminya tidak pernah mendatangi kantor Tergugat III untuk membuat Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 6 tanggal 8 Januari 2006;

- B. Pengalihan Hak dari Sertifikat Hak milik Penggugat kepada Tergugat I adalah cacat hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum.

11. Pada Tahun 2006 Sertifikat Hak Milik Para Penggugat telah dialihkan kepemilikannya menjadi atas nama Tergugat I dengan dasar seperti yang tercantum dalam Sertifikat Nomor 696 yakni Jual Beli berdasarkan Akta Jual Beli Notaris/PPAT Widyatmoko (Tergugat II) tertanggal 19 Juli 2006. Faktanya dalam Akta Jual Beli Nomor 522/2006 pengalihan kepemilikan tanah tersebut didasarkan pada Akta Kuasa untuk Menjual atas nama Tergugat I yang dibuat di hadapan Tergugat III selaku Notaris. Sedangkan Penggugat I/suaminya tidak pernah datang menemui Tergugat III untuk membuat Akta Kuasa untuk Menjual tersebut. Hal mana ditegaskan dalam Pasal 1470 KUHPdata bahwa Tergugat I seharusnya tidak menjual tanah kepada dirinya sendiri;

Halaman 4 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

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
terjadinya gugatan pembelian tanah dengan dasar Akta Kuasa Menjual, selanjutnya dengan Akta Kuasa Menjual tersebut Tergugat I melakukan jual beli kepada dirinya sendiri sehingga dikeluarkannya Akta Jual Beli Nomor 522/206 yang kemudian terjadilah pengalihan hak milik dari Para Penggugat kepada Tergugat I;

13. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II yaitu sebagai Notaris, di mana Tergugat II telah melakukan kelalaian dengan mengeluarkan akta kuasa untuk menjual tanpa menghadirkan Para Penggugat dihadapan Tergugat II;

14. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III yaitu telah mengeluarkan Akta Jual Beli Nomor 522/2006 dengan dasar jual beli berupa Akta Kuasa untuk Menjual atas nama Tergugat I yang dialihkan kepada Tergugat I sendiri. Hal mana perbuatan tersebut telah melanggar Pasal 1470 KUHPerdara;

C. Putusan Mahkamah Agung Nomor 361 K/Pid.SUS/2012 Yang telah memiliki Kekuatan Hukum Tetap harus dijadikan Dasar Perbuatan Melawan Hukum Yang dilakukan oleh Tergugat I;

15. Bahwa tanpa melakukan pemeriksaan terlebih dahulu, tiba-tiba Turut Tergugat I telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 696 dengan tanah seluas 281 m² berubah menjadi atas nama Tergugat I. Oleh karenanya tindakan Turut Tergugat telah ikut merugikan Para Penggugat;

16. Bahwa tindakan Turut Tergugat tersebut juga telah mengakibatkan terjadinya kekisruhan atas kepemilikan tanah dengan Sertifikat Hak Milik bertahun-tahun, dikarenakan terbitnya sertifikat atas nama Tergugat I, namun fisik bangunan masih dikuasai oleh Para Penggugat di mana kemudian Tergugat I mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta. Para Penggugat menyangkal seluruh dokumen terkait jual beli atas objek sengketa karena penuh rekayasa dan Para Penggugat menegaskan tidak pernah mengalihkan hak kepemilikannya atas objek sengketa kepada Tergugat I. Hal mana telah nyata dan tegas tindakan Turut Tergugat yang tidak berhati-hati dalam memeriksa dokumen peralihan hak dengan berdasarkan menjual kepada diri sendiri yang dilakukan oleh Tergugat I telah nyata-nyata juga bertentangan dengan Pasal 29 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

17. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum dan fakta-fakta tersebut di atas maka pengalihan hak atas tanah dengan Akta Jual Beli Nomor 522/2006

Halaman 5 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

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
yang bersangkutan menjual Nomor 6 tertanggal 8 Januari 2006 dan tercatat di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tanggal 11 September 2006 beserta akibat hukumnya adalah batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dibatalkan;

18. Bahwa begitu juga dengan Tergugat I yang memperoleh hak atas tanah sengketa berdasarkan pengalihan hak dengan cara melawan hukum haruslah batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dibatalkan dan karenanya tanah berikut Sertifikat Hak Milik Nomor 696 seluas 281 m² a.n. Djamal Bisir, terletak di Jalan H. Sa'abun Nomor 1, RT 009/RW 05, Jatipadang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, harus dikembalikan kepada pemilik yang sah, yaitu Para Penggugat;

19. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III tersebut di atas telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara maka Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III wajib mengganti kerugian kepada Penggugat sebagai berikut:

Kerugian Materil:

Akibat terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor 696 atas nama Tergugat I yang didasarkan pada Akta Kuasa untuk Menjual, di mana Tergugat I menjual kepada dirinya sendiri yang secara nyata dan jelas bertentangan dengan Pasal 1470 KUHPerdara yang kemudian menimbulkan sengketa mengenai status kepemilikan. Bahwa Penggugat sudah dapat dipastikan akan kehilangan tanah dan bangunannya yaitu kerugian materiil seharga rumah sebesar Rp12.500.000.000,00 (dua belas miliar lima ratus juta rupiah).

Kerugian Immaterial:

Akibat timbulnya hak kepemilikan baru terhadap objek sengketa, Para Penggugat telah kehilangan waktu, tenaga, pikiran serta akibat perasaan tertekan (*shock*) karena mengetahui Sertifikat Hak Miliknya telah beralih kepada Tergugat I tanpa sepengetahuan Para Penggugat dan sampai membuat suami Penggugat I sering sakit, dan akhirnya meninggal dunia karena masalah ini, kerugian mana besarnya tidak dapat dinilai dengan apapun namun apabila harus ditentukan jumlahnya sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Dalam Provisi:

20. Menghukum Tergugat I untuk tidak menggunakan, mengalihkan Sertifikat Hak Milik Nomor 696 sampai perkara ini memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id
paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari pelanggaran atas Putusan Provisi ini.

22. Bahwa gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 (1) HIR sehingga putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dijalankan meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan peninjauan kembali;

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

Dalam Provisi:

1. Menetapkan dan memerintahkan Tergugat I sebagai pihak yang saat ini menguasai Sertifikat asli tanah milik Para Penggugat untuk tidak melakukan pengalihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 696, seluas 281 m² yang terletak di Jalan H. Sa'abun Nomor 1, RT.009/RW.05, Jatipadang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 696 atas nama Djamal Bisir sampai putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
2. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari pelanggaran atas Putusan Provisi ini;
3. Menyatakan Putusan Provisi ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
1. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang membuat Akta Kuasa Jual Nomor 6 tertanggal 8 Januari 2006 dan Tergugat II dalam hal memanfaatkan keawaman Penggugat untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik yang asli dan kemudian oleh Tergugat III dibuatkan Akta Jual Beli Nomor 522/2006 tertanggal 19 Juli 2006 sebagai pengalihan hak kepada Tergugat I dengan mendasarkan pada Akta Kuasa untuk Menjual dan kemudian tercatat di Kantor pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tertanggal 11 September 2006 tanpa sepengetahuan dan persetujuan Para Penggugat dan selanjutnya akta dan sertifikat tersebut digunakan Tergugat I untuk menguasai rumah tersebut tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik tanah. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat lainnya adalah perbuatan melawan hukum;
2. Menyatakan tanah berikut Sertifikat Hak Milik Nomor 696, seluas 281 m² terletak di Jalan H. Sa'abun Nomor 1, RT 009/RW 05, Jatipadang, Pasar

Halaman 7 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan perjanjian secara lisan yang dibuat oleh Penggugat I sebagai debitur dan Tergugat I sebagai Kreditur atas pinjaman uang sebesar Rp400.000.000,00 (empat ratus juta) adalah mengikat Para Penggugat dan Tergugat I;
4. Menyatakan hutang tersebut akan dilunasi oleh Para Penggugat kepada Tergugat I;
5. Menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor 522/2006 tertanggal 19 Juli 2006 yang dibuat oleh Tergugat I di hadapan Tergugat II;
6. Menyatakan batal/batal demi hukum akta-akta yang dibuat di hadapan Notaris dengan segala akibat hukumnya, yang terkait dengan Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 6 tertanggal 8 Januari 2006;
7. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 696 tanggal 11 September 2011;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar ganti kerugian kepada Penggugat yaitu:
 - a. Kerugian Materil sebesar Rp12.500.000.000,00 (dua belas miliar lima ratus juta rupiah);
 - b. Kerugian Immateril sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat I, untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian melaksanakan isi putusan ini;
11. Menghukum Turut Tergugat I untuk mematuhi isi putusan ini;
12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan turut Tergugat I untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng.

Subsidiar:

- Apabila Majelis Hakim memiliki pertimbangan hukum lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Dalam Eksepsi:

I. Eksepsi *ne bis in idem*

a. Alasan Pertama :

Subjek dan objek sengketa dalam gugatan penggugat telah diperiksa dalam perkara perdata Nomor 1345/pdt.g/2009/pn.jkt-sel., yang telah



Pertama-tama kami memohon perhatian dari Majelis Hakim yang terhormat, bahwa materi gugatan Penggugat di dalam perkara *a quo* baik subjek maupun objek yang dipersengketakan terdapat persamaan-persamaan dan hanya merupakan upaya pengulangan dari perkara Nomor 1345/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., yang terdaftar pada tanggal 21 Juli 2009 yang sebelumnya telah diperiksa, diadili dan memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Subjek dalam perkara tersebut adalah Tergugat I (dahulu sebagai Penggugat/Termohon Banding/Termohon Kasasi) dengan Penggugat/alm. Abdul Salim AS (dahulu sebagai Tergugat/Pemohon Banding/Pemohon Kasasi) sebagaimana di dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1345/Pdt.G/2009/PN.Jkt-Sel., Tanggal 02 Februari 2010 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 500/PDT/2010/PT DKI., tanggal 27 Januari 2011 *jo* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 366 K/Pdt/2012 tanggal 09 Juli 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap dengan amar sebagai berikut:

1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1345/Pdt.G/2009/PN.Jkt-Sel., tanggal 2 Februari 2010 (Bukti TI-01):

“Mengadili”

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli tanah dan rumah (objek sengketa) antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 696 sebidang tanah luas 281 m² yang terletak di Jalan. Margasatwa Raya, RT/RW. 009/005 Nomor 24, Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan atas nama Djamal Bisir adalah sah menurut hukum;
4. Menghukum Tergugat dan siapa saja yang memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan rumah (objek sengketa) kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.00 (sepuluh ribu rupiah) setiap harinya apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan terhitung sejak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id ini dilaksanakan;

6. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara hingga kini ditaksir sebesar Rp401.000,00 (empat ratus satu ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
2. Dalam tingkat banding yakni Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 500/PDT/2010/PT.DKI. tanggal 27 Januari 2011 (Bukti TI-02):

“Mengadili”

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat: Haji Abdul Salim Bin H. Asnawi tersebut;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1345/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 2 Februari 2010 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding di tetapkan sebesar Rp150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
3. Dalam tingkat kasasi yakni putusan Mahkamah Agung RI Nomor 366 K/Pdt/2012 tanggal 9 Juli 2012 (Bukti TI-03):

“Mengadili”

Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Haji Abdul Salim bin H. Asnawi tersebut;

Bahwa persamaan-persamaan pada subjek maupun objek sengketa yang kami maksud dalam gugatan Penggugat pada perkara *a quo* apabila dibandingkan dengan Perkara Nomor 1345/Pdt.G/2009/PN.Jkt-Sel tersebut yakni adanya persamaan-persamaan terkait dengan pihak yang berperkara dan materi gugatan yang dituntut sebagai berikut:

Pihak yang berperkara dalam Perkara Nomor 1345/Pdt.G/2009/PN.Jkt-Sel., adalah terdiri dari:

1. Djamal Bisir, yang beralamat di Jalan CCI Nomor 8, RT 03/RW 15, Desa Mekarahayu, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung sebagai Penggugat;
2. H. Abdul Salim AS, yang beralamat di Jalan Jati Padang, RT.009/005, Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan sebagai Tergugat;

Sedangkan Pihak yang berperkara dalam perkara Nomor 715/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. adalah terdiri dari :

1. Hj. Noenon Zainun yang beralamat di Jalan Jatipadang, RT 09/RW 05, Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

Halaman 10 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

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, Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

Zaki Jaya Perkasa yang beralamat di Jalan Jatipadang, RT 09/RW 05, Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

Sukma Rasulina yang beralamat di Jalan H. Saabun Nomor 1, RT 09/RW 05, Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

Andrie Fuad yang beralamat di Jalan Jatipadang, RT 09/RW 05, Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

Kelompoknya dalam hal ini bertindak selaku ahli waris dari H Abdul Salim AS Sebagai Para Penggugat;

2. Djamal Bisir, yang beralamat di Jalan CCI Nomor 8, RT 03/RW 15, Desa Mekarahayu, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung sebagai Tergugat I;
3. (Notaris/PPAT) Widiyatmoko S.H., yang beralamat di Jalan Warung Jati Barat Nomor 39 A, Jakarta Selatan, sebagai Tergugat II;
4. (Notaris/PPAT) Agus Madjid S.H., yang beralamat di perkantoran Tebet raya Nomor 8-9, Jakarta Selatan, sebagai Tergugat III;
5. Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai Turut Tergugat;

Materi gugatan dalam perkara Nomor 1345/Pdt.G/2009/PN.Jkt-Sel., yang dituntut adalah berkaitan dengan surat-surat sebagai berikut:

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 20 Desember 2005;
2. Akta Kuasa untuk menjual tanggal 5 Januari 2006;
3. Surat Pernyataan Nomor 7 tanggal 8 Januari 2006;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 696 atas tanah seluas 281 m² yang pada saat ini setempat dikenal dengan Jalan H saabun Nomor 1, RT 09, RW 05, Kelurahan Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

Materi Gugatan dalam perkara Nomor 715/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., yang dituntut adalah berkaitan dengan surat-surat sebagai berikut :

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 20 Desember 2005;
2. Akta Kuasa untuk menjual tanggal 5 Januari 2006;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 696 atas tanah seluas 281 m² yang pada saat ini setempat dikenal dengan Jalan H. Saabun Nomor 1, RT 09, RW 05, Kelurahan Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
4. Akta Jual Beli Nomor 522/2006 tanggal 19 Juli 2006 yang dibuat di Jakarta Selatan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Widiyatmoko S.H in casu Tergugat II;

Halaman 11 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

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

peramahatungpersoal/duduk perkara pokoknya terdapat persamaan;
Bahwa *in casu* dalam perkara ini ada "persamaan-persamaan" seperti yang dikemukakan di atas, bahkan tidak itu saja, tetapi penyusunan dalil dengan kalimat-kalimat dan tata bahasa dalam gugatan *a quo* hanyalah merupakan pengulangan yang sebelumnya telah diperiksa dalam perkara Nomor 1345/Pdt.G/2009/PN.Jkt-Sel. tersebut;

Meskipun terdapat sedikit perbedaan kedudukan subjek dalam gugatan *a quo* namun objeknya adalah tetap sama sehingga sangat beralasan apabila gugatan dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan Nomor 1226 K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002 yang bunyinya sebagai berikut :

"Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap maka gugatan dinyatakan *Nebis In Idem*";

Bahwa untuk perihal *nebis in idem* tersebut, kami mohon yang mulia Majelis Hakim juga memperhatikan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2002 tertanggal 30 Januari 2002 tentang Penanganan Perkara Yang Berkaitan Dengan Asas *Nebis In Idem* yang pada pokoknya menyatakan bahwa agar asas "*nebis in idem*" dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, Tergugat I yakin Majelis Hakim akan sependapat bahwa Penggugat tidak mempunyai alasan yang patut untuk mengajukan gugatan ini, justru gugatan Penggugat ini membuktikan bahwa:

- a) Penggugat tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara Nomor 1345/Pdt.G/2009/ PN.Jkt-Sel *jo* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 500/PDT/2010/PT DKI., *jo* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 366 K/Pdt/2012;
- b) Penggugat juga telah secara sengaja melakukan pelanggaran terhadap asas hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia (khususnya *nebis in idem*);
- b. Alasan Kedua :
Dalam Perkara Lain Penggugat Sudah Pernah Mengajukan Gugatan Mengenai Objek Sengketa Yang Sama Dengan Objek Sengketa Yang

Halaman 12 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

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 (Niet ontvankelijk verklaard) Dalam perkara Nomor 1341/PDT.G/2009/PN.JKT.SEL. Yang juga Putusannya telah berkekuatan hukum tetap;

Yang Mulia Majelis Hakim yang kami hormati perlu juga untuk kami sampaikan bahwa selain dalam perkara perdata Nomor 1345/Pdt.G/2009/PN.Jkt-Sel; tersebut diatas, materi dengan subjek dan objek yang sama dengan gugatan dalam perkara *a quo* juga telah diadili dan diperiksa dalam perkara perdata lainnya yakni perkara Nomor 1341/Pdt.G/2009/Pn.Jkt.Sel. yang juga telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Dengan Subjek antara (alm) H Abdul Salim AS (Dahulu Penggugat/Pemohon Banding) melawan Tergugat I (dahulu Tergugat/Termohon banding) sebagaimana di dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1341/Pdt.G/ 2009/ PN.Jkt.Sel. tanggal 3 Juni 2010 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 08/Pdt/2011/PT.DKI. tanggal 26 Juni 2012 dengan amar sebagai berikut;;

1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1341/Pdt.G/2009/ PN.Jkt-Sel., Tanggal 03 Juni 2010 (Bukti TI-04):

“Mengadili”

Dalam Konvensi :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan gugatan Penggugat rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp4.181.000.00 (empat juta seratus delapan puluh satu ribu rupiah);

2. Dalam tingkat banding yakni putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 08/Pdt/2011/PT.DKI., tanggal 26 Juni 2012 (Bukti TI-05) :

“Mengadili”

Menyatakan permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima;

Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara untuk kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.00.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 13 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

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 yang kami maksud dalam gugatan Penggugat pada perkara *a quo* apabila dibandingkan dengan Perkara Nomor 1341/Pdt.G/2009/PN.Jkt-Sel., tersebut yakni adanya persamaan-persamaan terkait dengan pihak yang berperkara dan materi gugatan yang dituntut sebagai berikut:

Pihak yang berperkara dalam Perkara Nomor 1341/Pdt.G/2009/PN.Jkt-Sel., adalah terdiri dari:

1. Abdul Salim AS, yang beralamat di Jalan Jati Padang, RT.009/005 Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan sebagai Penggugat;
2. Djamal Bisir, yang beralamat di Jalan CCI Nomor 8 RT 03/RW 15 Desa Mekarahayu Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung, sebagai Tergugat;
3. (Notaris/PPAT) Agus Madjid, S.H., yang beralamat di perkantoran Tebet Mas Indah Nomor 8-9, Jakarta Selatan, sebagai Turut Tergugat I;
4. (Notaris/PPAT) Drs, N.S. Purwanto, S.H., yang beralamat di Jalan AH Nasution Nomor 66, Sukamiskin Bandung, sebagai Turut Tergugat II;
5. (Notaris/PPAT) Widiyatmoko S.H., yang beralamat di Jalan Warung Jati Barat Nomor 39 A, Jakarta Selatan, sebagai Turut Tergugat III;
6. Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan, sebagai Turut Tergugat IV;

Sedangkan Pihak yang berperkara dalam perkara Nomor 715/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. adalah terdiri dari :

1. Hj. Noenoen Zainun yang beralamat di Jalan Jatipadang, RT 09/RW 05, Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
Sylvie Arizkiany yang beralamat di Jalan H. Saabun Nomor 1, RT 09/RW 05, Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
Zaki Jaya Perkasa yang beralamat di Jalan Jatipadang, RT 09/RW 05, Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
Sukma Rasulina yang beralamat di Jalan H. Saabun Nomor 1, RT 09/RW 05, Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

Halaman 14 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kelimanya dalam hal ini bertindak selaku ahli waris dari H Abdul Salim AS Sebagai Para Penggugat;
2. Djamal Bisir, yang beralamat di Jalan CCI Nomor 8, RT 03/RW 15, Desa Mekarahayu, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung, sebagai Tergugat I;
3. (Notaris/PPAT) Widiyatmoko S.H., yang beralamat di Jalan Warung Jati Barat Nomor 39 A, Jakarta Selatan, sebagai Tergugat II;
4. (Notaris/PPAT) Agus Madjid S.H., yang beralamat di Perkantoran Tebet Raya Nomor 8-9, Jakarta Selatan sebagai Tergugat III;
5. Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai Turut Tergugat;

Materi gugatan dalam perkara Nomor 1341/Pdt.G/2009/PN.Jkt-Se.I yang dituntut adalah berkaitan dengan surat-surat sebagai berikut:

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 34 Tanggal 20 Desember 2005;
2. Akta Kuasa untuk menjual tanggal 5 Januari 2006;
3. Surat Pernyataan Nomor 7 tanggal 8 Januari 2006;
4. Sertifikat Hak Milik Nomor 696 atas tanah seluas 281 m² yang pada saat ini setempat dikenal dengan Jalan H. Saabun Nomor 1, RT 09, RW 05, Kelurahan Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
5. Akta Jual Beli Nomor 522/2006 tanggal 19 Juli 2006 yang dibuat di Jakarta Selatan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Widiyatmoko, S.H., *in casu* Tergugat II;

Materi gugatan dalam perkara Nomor 715/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel yang dituntut adalah berkaitan dengan surat-surat sebagai berikut:

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 34 tanggal 20 Desember 2005;
2. Akta Kuasa untuk menjual tanggal 5 Januari 2006;
3. Sertifikat Hak Milik Nomor 696 atas tanah seluas 281m² yang pada saat ini setempat dikenal dengan Jalan H saabun Nomor 1, RT 09, RW 05, Kelurahan Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

Halaman 15 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

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

Tanah Widiyatmoko, S.H., *in casu* Tergugat II';

Dengan demikian dapat dibuktikan bahwa selain telah terdapat putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara Nomor 1345/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, atas sengketa yang sama mengenai subjek dan objek perkara dalam gugatan *a quo*, perkara mengenai objek sengketa juga telah diperiksa dalam perkara lainnya Nomor 1341/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., yang telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan gugatan Penggugat (*in casu* Penggugat dalam perkara *a quo*) tidak dapat diterima;

Menurut ahli hukum Prof. M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata halaman 42 alinea ke 2 (Bukti TI-06) yang menyatakan sebagai berikut:

"Apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya";

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, maka sesuai hukum acara perdata Indonesia, khususnya Pasal 1917 KUHPerdata, kami mohon agar Majelis Hakim menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak mempunyai kewenangan dalam memeriksa dan mengadili kembali perkara ini dan karenanya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Pasal 1917 KUH Perdata menyebutkan:

"Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula";

Alasan Ketiga:

Telah dilaksanakannya eksekusi terhadap putusan dalam perkara Nomor 1345/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan; Berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 42/Eks.Pdt/2014 jo. Nomor 1345/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel.;

Bahwa agar Majelis Hakim yang kami hormati dapat memperoleh gambaran yang utuh mengenai perkara Nomor 1345/Pdt.G/2009/

Halaman 16 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

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

putusan yang diajukan perkara *a quo*, kiranya perlu juga kami sampaikan bahwa putusan dalam perkara tersebut telah di eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Bahwa eksekusi pengosongan tersebut telah dilakukan berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 42/Eks.Pdt/2014 Jo 1345/Pdt.G/PN.Jkt.Sel, tertanggal 7 April 2015 (Bukti TI-07);

Bahwa sebelum pelaksanaan eksekusi tersebut atas dasar Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 42/Eks.Pdt/2014 Jo. Nomor 1345/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., tanggal 9 September 2014, telah dilakukan panggilan terhadap Termohon eksekusi (*in casu* Penggugat) untuk diberi *aanmaning*/teguran/peringatan agar dalam waktu 8 (delapan) hari setelah diberi teguran mau secara sukarela melaksanakan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1345/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., tanggal 2 Februari 2010;

Bahwa terhadap objek sengketa tersebut telah diletakan sita eksekusi sebagaimana Berita Acara Sita Eksekusi tanggal 17 Desember 2014 Nomor 42/Eks.Pdt/2014 jo Nomor 1345/Pdt.G/2009/ PN.Jkt.Sel., atas dasar penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 11 Desember 2014 Nomor 42/Eks.Pdt/2014., Jo Nomor 1345/Pdt.G/2009/ PN.Jkt.Sel.;

Bahwa pelaksanaan eksekusi terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1345/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 2 Februari 2010 terhadap objek sengketa yang sama dengan objek sengketa dalam gugatan *a quo* telah dilaksanakan pada hari Rabu 27 Mei 2015 dan telah sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara perdata Indonesia khususnya dalam Pasal 195 (1) HIR jo pasal 1033 RV dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 647 K/Sip/1973 tanggal 13 April 1976 yang bunyinya sebagai berikut:

"Ada atau tidaknya asas *nebis in idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa objek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh putusan Pengadilan Negeri yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama";

Dengan demikian maka terbukti bahwa sengketa dalam perkara *a quo* sebelumnya sudah pernah diajukan, diperiksa dan telah memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;

Halaman 17 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

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
pemeriksaan atas pokok perkara ini mengingat atas subjek dan juga objek yang diajukan melalui gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* telah diperiksa dan telah memperoleh 2 (dua) Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan tidak saling bertentangan satu dengan yang lainnya dan juga mengingat telah dilaksanakannya eksekusi Pengosongan terhadap objek sengketa atas putusan tersebut yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dalam hukum acara perdata Indonesia;

Oleh karena hal-hal sebagaimana diuraikan di atas maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia demi terwujudnya kepastian hukum agar eksepsi *nebis in idem* ini diperiksa dan diputus terlebih dahulu sebelum pemeriksaan atas pokok perkara;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, berikut Tergugat I sampaikan juga Jawaban dan Gugatan Rekonvensi Tergugat I terhadap Gugatan Penggugat sesuai perintah Majelis Hakim;

Kami mohon untuk dicatat bahwa Jawaban dan Gugatan Rekonvensi kami bukanlah bentuk pengakuan bahwa Majelis Hakim dalam perkara ini haruslah mengulang kembali pemeriksaan mengenai pokok perkara dalam perkara *a quo* yang sebelumnya telah diperiksa, diadili dan memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana kami uraikan di atas;

Jawaban dalam pokok perkara dan gugatan rekonvensi kami ajukan sebagai bentuk itikad baik dan semata-mata agar kepentingan Tergugat I tidak sampai dirugikan dalam pemeriksaan perkara ini. Sekali lagi, kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* sebelum memeriksa permasalahan dalam pokok perkara mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi bahwa perkara *a quo* adalah *nebis in idem* sesuai dengan yang Tergugat I ajukan;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa selanjutnya Tergugat I Konvensi mengajukan gugatan Rekonvensi sehingga dalam gugatan Rekonvensi ini Tergugat I (untuk selanjutnya disebut "Penggugat Rekonvensi") dan Penggugat dalam Konvensi (untuk selanjutnya disebut "Tergugat Rekonvensi");
2. Bahwa jawaban pertama dalam pokok konvensi (baik dalam eksepsi dan dalam pokok perkara) dianggap terulang dan tercantum seluruhnya dalam gugatan Rekonvensi ini;
3. Kembali Penggugat Rekonvensi tegaskan fakta hukum bahwa Penggugat Rekonvensi tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam bentuk apapun dan telah memenuhi seluruh kewajibannya kepada Tergugat Rekonvensi, justru Tergugat Rekonvensi lah yang tidak melaksanakan

Halaman 18 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

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
Kewajiban Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Penggugat Rekonsvansi, karena
segera menyerahkan objek jual beli kepada Penggugat Rekonsvansi dan juga
alasan-alasan lainnya sebagaimana yang akan diuraikan di bawah ini;

4. Selain itu penting juga untuk kami tegaskan bahwa terdapat perjanjian lainnya yakni Perjanjian Pengosongan (Bukti TI-08) yang dibuat antara Penggugat Rekonsvansi (sebagai Pihak Pertama) dengan Tergugat Rekonsvansi (alm H.Abdul Salim AS sebagai Pihak Kedua) pada tanggal 17 Maret 2006 yang telah didaftarkan melalui Miranty SH, Notaris di Kabupaten Bandung, Tergugat Rekonsvansi telah wanprestasi terhadap Pasal 2 Perjanjian tersebut, yang bunyinya mengatur sebagai berikut:

Pasal 2

Apabila Pada Tanggal 20-04-2006 (dua puluh April dua ribu enam) tersebut di atas, Pihak Kedua belum juga menyerahkan bangunan rumah tersebut dalam keadaan kosong, maka Pihak Kedua dengan ini berjanji dan mengikatkan diri kepada Pihak Pertama untuk membayar suatu denda/ganti rugi kerugian yang dapat ditagih dengan segera dan sekaligus uang sebesar Rp500.000.00,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan penyerahan secara kosong/dalam keadaan kosong bangunan rumah;

5. Bahwa faktanya Tergugat Rekonsvansi pada tanggal 20-April-2006 tidak menyerahkan rumah Jalan H Saabun Nomor 1 tersebut secara kosong kepada Penggugat Rekonsvansi justru pengosongan tersebut baru terjadi setelah dilakukan eksekusi pengosongan melalui upaya paksa yang dilakukan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Rabu Tanggal 27-Mei-2015 (vide Bukti TI-07) ;
6. Berdasarkan hal yang diuraikan dalam poin Nomor 14 dan 15 jawaban dalam perkara *a quo* berarti Tergugat Rekonsvansi telah terlambat dalam melakukan penyerahan rumah secara kosong terhitung sejak tanggal 20-April-2006 sampai dengan tanggal 27-Mei-2015 yang berarti Tergugat Rekonsvansi telah terlambat selama 9 tahun 1 bulan 7 hari atau sama dengan 3322 (tiga ribu tiga ratus dua puluh dua hari), sedangkan denda keterlambatan per harinya adalah sebesar Rp500.000.00 (lima ratus ribu rupiah);
sehingga perhitungan dendanya menjadi sebagai berikut :
(jumlah hari keterlambatan X denda keterlambatan per hari = Kewajiban Tergugat Rekonsvansi) (3322X Rp500.000.00 = Rp1.661.000.000.00)
Dengan demikian maka jumlah kewajiban Tergugat Rekonsvansi sebagai akibat dari wanprestasi Perjanjian pengosongan yang wajib dibayarkan kepada Penggugat Rekonsvansi adalah sebesar = Rp1.661.000.000.00 (satu miliar enam ratus enam puluh satu juta rupiah);

Halaman 19 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

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 Put. No. 2533/K/Pdt/2017

Pengadilan Tinggi DKI Nomor 500/PDT/2010/PT DKI., Tanggal 27 Januari 2011 jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 366 K/Pdt/2012 tanggal 09 Juli 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap, Tergugat Rekonvensi juga diwajibkan untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) dalam hal Tergugat Rekonvensi tidak secara sukarela melaksanakan isi dari putusan tersebut, hal ini sebagaimana dinyatakan dalam amar putusan sebagai berikut:

“Mengadili”

1.
2.
3.
4.
5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.00 (sepuluh ribu rupiah) setiap harinya apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan terhitung sejak putusan ini memperoleh kekuatan hukum tetap sampai dengan putusan ini dilaksanakan;
6.
7. ...
8. Bahwa Putusan sebagaimana tersebut dalam poin Nomor 17 tersebut telah berkekuatan hukum tetap terhitung sejak tanggal diputuskannya dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari senin tanggal 09 Juli 2012; sedangkan Tergugat Rekonvensi baru meninggalkan objek sengketa setelah dilakukannya eksekusi pada tanggal 27 Mei 2015 tersebut;
9. Hal ini berarti Tergugat Rekonvensi telah terlambat dalam melakukan penyerahan rumah secara kosong terhitung semenjak tanggal 9-Juli-2012 sampai dengan tanggal 27 Mei 2015 yang berarti Tergugat Rekonvensi telah terlambat selama 2 tahun 11 bulan atau sama dengan 1060 hari (seribu enam puluh hari); sedangkan uang yang wajib dibayarkan perharinya adalah sebesar Rp10.000.00 (sepuluh ribu rupiah); Sehingga perhitungan kewajiban Tergugat Rekonvensi menjadi sebagai berikut:
$$(\text{Jumlah hari keterlambatan} \times \text{uang paksa (dwangsom)}) = \text{Kewajiban Tergugat Rekonvensi}$$
$$(1060 \times \text{Rp}10.000.00 = \text{Rp}10.600.000.00)$$
Dengan demikian maka jumlah kewajiban Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa kepada Penggugat Rekonvensi adalah sebesar = Rp10.600.000.00 (sepuluh juta enam ratus ribu rupiah) jumlah uang mana

Halaman 20 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

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)



10. Mohon perhatian Majelis Hakim yang terhormat bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi tidak melakukan pembayaran atas uang paksa (*dwangsom*) dan kembali mengajukan gugatan *a quo* tanpa alasan yang patut merupakan tindakan yang "melawan hukum" karena melanggar prinsip dalam hukum acara, prinsip kepatutan serta tidak mengindahkan, dan bahkan merugikan atau setidaknya mengancam hak dan kepentingan Penggugat khususnya karena telah membuat sengketa atas objek jual beli tersebut semakin berlarut-larut dan tidak kunjung memberikan kepastian hukum bagi para pihak;
11. Mahkamah Agung, antara lain melalui Yurisprudensinya Nomor 3191 K/Pdt./198 tanggal 8 Februari 1986, telah menegaskan bahwa perbuatan melawan hukum dalam hukum Indonesia meliputi tindakan-tindakan yang melanggar asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang terhadap sesama anggota masyarakat dan harta benda orang lain. Yurisprudensi Mahkamah Agung ini telah secara luas diterima di Indonesia; Dalam konteks perbuatan melawan hukum, ketidakpatutan meliputi suatu kondisi dimana seseorang dalam menyelenggarakan kepentingannya demikian mengabaikan kepentingan orang lain dan membiarkan kepentingan orang lain terlanggar begitu saja. Dengan kata lain, penyelenggaraan kepentingan seseorang tidak dapat dilakukan tanpa mengindahkan kepentingan orang lain;
12. Tindakan Tergugat Rekonvensi yang kembali mengajukan gugatan *a quo* sedangkan telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap (vide Bukti TI-01) merupakan tindakan yang tidak patut karena telah mengabaikan kepentingan Penggugat Rekonvensi yang kembali dapat mengakibatkan proses penjualan atas rumah Jalan H. Saabun Nomor 1 tersebut menjadi terhambat;
13. Tindakan Tergugat Rekonvensi Tidak melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (vide Bukti TI-01), Perjanjian pengosongan (vide Bukti TI-08) dan kembali mengajukan gugatan atas objek yang sama tanpa disertai alasan yang dibenarkan menurut hukum acara justru sangat menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil;
14. Untuk itu, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi baik materiil maupun immateriil, kepada Penggugat Rekonvensi dengan perincian sebagai berikut:
Kerugian materiil:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id akibat tidak diperolehnya keuntungan dari hasil penjualan rumah Jalan H saabun Nomor 1 tersebut sejak tanggal 11 September 2006 (waktu perolehan balik nama di kantor pertanahan) sampai dengan saat jawaban dalam perkara *a quo* diajukan;

- b. Kerugian Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.661.000.000.00 (satu miliar enam ratus enam puluh satu juta rupiah); sebagai denda akibat tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat Rekonvensi dalam Pasal 2 perjanjian pengosongan (vide Bukti TI-08) perhitungan sebagaimana diuraikan dalam poin nomor 16 dalam Jawaban *a quo*;
- c. Kerugian Penggugat Rekonvensi sebesar Rp10.600.000.00 (sepuluh juta enam ratus ribu rupiah); sebagai akibat tidak dilaksanakannya pembayaran uang paksa (*dwangsom*) atas tidak dilaksanakannya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap secara sukarela oleh Tergugat Rekonvensi dalam perkara Nomor 1345/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. (vide Bukti TI-01) perhitungan sebagaimana diuraikan dalam poin nomor 19 dalam jawaban *a quo*;

Kerugian immateriil:

Kerugian sebesar Rp1.000.000.000.00 (satu miliar rupiah) sebagai akibat sengketa yang berkepanjangan yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi yang telah merugikan nama baik Penggugat Rekonvensi selaku pedagang yang sangat menjaga nama baiknya selama ini dan juga atas terkurasnya waktu, pikiran dan biaya selama perkara berlangsung;

15. Guna memastikan dilaksanakannya dengan segera putusan perkara *a quo*, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 606a RV, Penggugat Rekonvensi dengan ini mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Majelis Hakim dalam perkara *a quo* menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari secara terus menerus setiap kali Tergugat Rekonvensi gagal untuk melaksanakan seluruh kewajibannya berdasarkan putusan dalam perkara ini, terhitung sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara ini sampai dengan tanggal dilaksanakannya kewajiban tersebut oleh Tergugat Rekonvensi;
16. Selain hal-hal yang telah diuraikan di atas kiranya menurut hemat kami perlu juga untuk disampaikan bahwa dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi, maka dengan terpaksa Penggugat Rekonvensi harus menunjuk Advokat untuk mewakilinya dan karena Penggugat Rekonvensi tidak mengerti aspek hukum Gugatan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

17. Bahwa adalah wajar dengan menunjuk Advokat untuk mewakili Penggugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi wajib membayar honorarium Advokat sebesar Rp75.000.000,00; (tujuh puluh lima juta rupiah). Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi yang menyebabkan Penggugat Rekonvensi terpaksa harus menunjuk Advokat untuk mewakilinya, maka kerugian tersebut harus dibebankan pada Tergugat Rekonvensi;
18. Bahwa agar gugatan Penggugat tidak menjadi sia-sia, karena Tergugat Rekonvensi menghindari untuk memenuhi isi putusan perkara ini, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi diletakkan sita jaminan. Untuk jenis dan letak barang milik Tergugat Rekonvensi yang dimohonkan sita akan disampaikan kemudian;
19. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonvensi didasarkan pada bukti-bukti yang tidak dapat disangkal kebenarannya, maka sudah selayaknya putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I/Penggugat Rekonvensi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Pengosongan tertanggal 17 Maret 2006 yang dibuat antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi (H..Abdul Salim AS);
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan *wanprestasi* terhadap kewajibannya untuk menyerahkan sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 696 atas tanah seluas 281 m² yang pada saat ini setempat dikenal dengan Jalan H. Saabun Nomor 1, RT 09, RW 05, Kelurahan Jatipadang, kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan secara kosong kepada Penggugat Rekonvensi terhitung semenjak tanggal 20 April 2006 sampai dengan tanggal 27 Mei 2015 sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 2 perjanjian pengosongan tersebut;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk secara seketika dan sekaligus membayar kewajiban dan/atau denda kepada Penggugat Rekonvensi total sebesar Rp1.661.000.000.00 (satu miliar enam ratus enam puluh satu juta

Halaman 23 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

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 tanggal 17 Maret tersebut;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk secara seketika dan sekaligus membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah) akibat tidak diperolehnya keuntungan dari hasil sebuah bangunan rumah yang berdiri diatas sebidang tanah Hak Milik Nomor 696 atas tanah seluas 281 m² yang pada saat ini setempat dikenal dengan Jalan H. Saabun Nomor 1, RT 09, RW 05, Kelurahan Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan; sejak tanggal 11 September 2006 sampai dengan saat jawaban ini diajukan;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk secara seketika dan sekaligus membayar kerugian materiil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp10.600.000,00 (sepuluh juta enam ratus ribu rupiah) sebagai akibat dari tidak dilaksanakannya pembayaran uang paksa (*dwangsom*) dalam Putusan Perkara Nomor 1345/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 2 Februari 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk secara seketika dan sekaligus membayar kerugian immaterial kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk secara seketika dan sekaligus mengganti biaya honorarium Pengacara kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari apabila Tergugat Rekonvensi gagal untuk melaksanakan seluruh kewajibannya berdasarkan putusan dalam perkara ini, terhitung sejak dijatuhkannya putusan dalam perkara ini sampai dengan tanggal dilaksanakannya kewajiban tersebut oleh Tergugat Rekonvensi;
11. Menyatakan sah dan berharga permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi;
12. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

- Atau apabila majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya
(*ex aequo et bono*);

Halaman 24 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

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 mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai

berikut:

Dalam Eksepsi:

Gugatan *Nebis In Idem*;

Bahwa Tergugat II ingin menerangkan terlebih dahulu, bahwa sebelum perkara *a quo* didaftarkan oleh Para Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sudah terdapat perkara yang sama dan perkara mana telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena telah diputus oleh Pengadilan Jakarta Selatan Jo. Pengadilan Tinggi DKI Jo. Mahkamah Agung R.I. seperti yang akan diuraikan dibawah ini;

Bahwa perkara yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, mempunyai para pihak, obyek dan materi pokok yang sama, sedangkan pada perkara *a quo* ada perubahan pihak, namun sebetulnya tetap sama karena kedudukan Para Penggugat dalam perkara *a quo*, menggantikan kedudukan sebagai Ahli Waris dari pada Almarhum Suami dan Ayah Para Penggugat;

Bahwa pada perkara sebelumnya, Tergugat I berkedudukan sebagai Penggugat (kebalikannya dalam perkara *a quo*), sedangkan almarhum H. Abdul Salim (dalam perkara *a quo* digantikan kedudukannya oleh Para Penggugat sebagi Ahli Waris, *vide* Halaman 3, Romawi I, angka 1 Gugatan *a quo*) berganti kedudukan menjadi Para Penggugat;

Bahwa oleh karena putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tersebut bersifat positif, maka gugatan perbuatan melawan hukum perkara *a quo*, sudah seyogyanya untuk tidak dilakukan pemeriksaan ulang karena telah memenuhi unsur unsur Pasal 1917 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, perihal asas *Nebis In idem*;

Bahwa pelaksanaan asas *Nebis In Idem* ini ditegaskan pula dalam Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. Nomor 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan asas *Nebis In Idem*, Ketua Mahkamah Agung R.I. yang pada waktu itu dijabat oleh Bagir Manan, menghimbau kepada para Ketua Pengadilan untuk dapat melaksanakan asas *Nebis In Idem* dengan baik demi kepastian bagi pencari keadilan untuk menghindari adanya putusan yang berbeda;

Bahwa untuk menguatkan pendapat tersebut, berikut Tergugat II kutib putusan putusan perkara sebelumnya seperti sebagai berikut;

1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1345/ Pdt.G/2009/ PN.Jkt-Sel., Tanggal 02 Februari 2010:

"Mengadili"

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya;

Halaman 25 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

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

Mengadili gugatan Penggugat (sekarang dalam gugatan *a quo* berganti kedudukan sebagai Tergugat I) untuk sebagian;

2. Menyatakan jual beli tanah dan rumah (objek sengketa) antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan sertifikat hak milik Nomor 696 sebidang tanah luas 281 M2 yang terletak di jl. Margasatwa Raya, RT/RW. 009/005 Nomor 24 Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan (obyek perkara sama dengan obyek perkara *a quo*) atas nama Djamal Bisir adalah sah menurut hukum;
4. Menghukum Tergugat dan siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah dan rumah (objek sengketa) kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) setiap harinya apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan terhitung sejak putusan ini memperoleh kekuatan hukum tetap sampai dengan putusan ini dilaksanakan;
6. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara hingga kini ditaksir sebesar Rp401.000,00 (empat ratus satu ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

(Kalimat huruf tebal dan tegak dalam amar putusan ini merupakan catatan tambahan dari Tergugat II);

Jo.

2. Dalam tingkat banding yakni putusan Pengadilan Tinggi DKI Nomor 500/PDT/2010/PT.DKI. tanggal 27 Januari 2011:

"Mengadili"

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Tergugat : Haji Abdul Salim Bin H. Asnawi (sekarang/ dalam perkara *a quo* kedudukannya digantikan Para Penggugat) tersebut;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1345/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 2 Februari 2010 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding di tetapkan sebesar Rp150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah)";

(Kalimat huruf tebal dan tegak dalam amar putusan ini merupakan catatan tambahan dari Tergugat II);

Jo.

Halaman 26 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Mengadili"

Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Haji Abdul Salim bin H. Asnawi tersebut;

Bahwa berdasar uraian dan bukti bukti tersebut diatas, seharusnya Para Penggugat menempuh upaya hukum Peninjauan Kembali dan bukannya mengajukan gugatan baru;

Gugatan *Abscuur Libel* dan/ atau *Error In Persona*;

Bahwa dalam menyusun posita gugatan, Para Penggugat teledor, tidak konsisten, tidak jelas/kabur dan bahkan sangat membingungkan, seperti dalam gugatan perkara *a quo* halaman 4 angka 8, yang berbunyi... Pada tanggal 19 Juli 2006, terdapat fakta adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat II yaitu Akta Jual Beli Nomor 522/2006 tertanggal 19 Juli 2006....dan seterusnya, sedangkan pada halaman 5, angka 13, berbunyi....Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II yaitu sebagai Notaris (bukan sebagai PPAT ???), dimana Tergugat II telah melakukan kelalaian dengan mengeluarkan Akta Kuasa untuk Menjual tanpa menghadirkan Para Penggugat kehadiran Tergugat II, begitu juga pada halaman 5, angka 14, ...Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat III yaitu telah mengeluarkan Akta Jual Beli Nomor 522/2006 dengan dasar jual beli berupa Akta Kuasa untuk menjual atas nama Tergugat I yang dialihkan kepada Tergugat I sendiri;

Bahwa dalam perkara *a quo* timbul pertanyaan besar, kapan dan bagaimana Tergugat II dan Tergugat III dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum (?), karena kedudukan Tergugat II dan Tergugat III dalam perkara *a quo*, yang benar dalam kapasitasnya sebagai apa, sebagai Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Bahwa berdasarkan uraian Tergugat II tersebut diatas, sudah selayaknya kalau Yang Mulia Majelis Hakim memutuskan bahwa gugatan perkara *a quo* tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) karena posita gugatan disusun oleh Para Penggugat dengan cara ceroboh, tidak teliti, kabur dan membingungkan, terutama perbuatan melawan hukum apa yang dianggap (?) telah dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa hal-hal yang relevan dan telah disampaikan dalam bagian Konvensi mohon dianggap dimasukkan dan menjadi satu kesatuan dengan bagian Dalam Rekonvensi ini;

Halaman 27 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

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

Putusan Mahkamah Agung Negeri (Pengadilan Negeri) terhadap Para Penggugat (Dalam Konvensi) sehingga untuk selanjutnya Tergugat (Dalam Konvensi) disebut Penggugat Rekonvensi;

3. Bahwa oleh karena Para Tergugat (Dalam Rekonvensi) telah dengan sengaja menarik Penggugat Rekonvensi sebagai Tergugat II (Dalam Konvensi) walau sebetulnya Penggugat Rekonvensi dalam menjalankan tugas tugasnya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum, maka dengan telah sengaja Tergugat Rekonvensi menarik dan menjadikan Penggugat Rekonvensi sebagai Tergugat II (dalam Konvensi), dengan ini telah terbukti bahwa Tergugat Rekonvensi telah memenuhi unsur – unsur melakukan perbuatan melawan hukum seperti yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
4. Bahwa oleh karena dalam perkara a quo Penggugat Rekonvensi ditarik dan dijadikan sebagai Tergugat II (Dalam Konvensi), maka Tergugat II (Dalam Konvensi) telah menderita kerugian yang nyata, karena harus mengeluarkan biaya biaya pengacara dan lain lain untuk melakukan pembelaan termasuk kerugian in materiil;
5. Bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan tidak terbantahkan lagi kebenarannya, oleh karenanya patut kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo memberikan putusan dalam bagian rekonvensi untuk dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi maupun bantahan (*Uij Voerbaar Bij Voorraad*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan seluruh Gugatan Penggugat Rekonvensi;
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi baik in materiil maupun biaya pengacara (*Lawyer Fee*) sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian in materiil sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan
 - b. Biaya Pengacara senilai Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara.

Atau,

Halaman 28 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Penggugat Tidak Berkualitas Sebagai Penggugat;

Bahwa sesuai dalil Para Penggugat dalam posita gugatannya halaman 3 angka 1 menyatakan: Para Penggugat adalah Ahli Waris dari Almarhum H. Abdul Salim, AS yang memiliki tanah seluas 281 m; dengan bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut seluas 110 m², yang terletak di Jalan H. Sa'abun Nomor I Rt.009/05, Jatipadang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan alas hak berupa SHM Nomor 696 atas nama Almarhum H. Abdul Salim.....dst;

Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Turut Tergugat) adalah sebagai berikut :

- Bahwa Hak Milik Nomor 696/Jati Padang, seluas 281 M2, semula tercatat atas nama Haji Abdul Salim Bin Haji Asnawi, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 7 Nopember 1996 Nomor 5648/1996, terletak di Jl. Margasatwa Raya Rt.009/05 Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Kotamadya Jakarta Selatan;
- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 19 Juli 2006 Nomor 522/2006 yang dibuat dihadapan PPAT Widyatmoko, SH, Hak Milik Nomor 696/Jati Padang beralih menjadi atas nama Djamal Bisir, terdaftar tanggal 11 September 2006;

Dengan demikian Penggugat tidak mempunyai hak terhadap bidang tanah *a quo*. Oleh karena itu sudah seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat karena Penggugat Tidak Berkualitas Sebagai Penggugat atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; Selain itu, bahwa Suami/Bapak dari Para Penggugat yaitu H. Abdul Salim AS semasa hidupnya sudah pernah mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register perkara Nomor 1341/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel, yang inti gugatannya mengenai peralihan Hak Milik Nomor 696/Jati Padang berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 19 Juli 2006 Nomor 522/2006 yang dibuat dihadapan PPAT Widyatmoko, SH, yang telah diputus pada tanggal 3 Juni 2010 yang amarnya putusannya dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Bahwa pada tingkat Banding, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut telah dikuatkan berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 08/Pdt/2011/PT.DKI tanggal 31 Oktober 2011;

Halaman 29 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

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

Bahwa Turut Tergugat Abdul Salim AS Tergugat yang terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan telah diputus sesuai dengan putusan perkara Nomor 1345/Pdt.G/2009 tanggal 02 Februari 2010 yang amarnya antara lain: Menyatakan jual beli tanah dan rumah (objek sengketa) antara Penggugat dan Tergugat adalah sah menurut hukum; Menyatakan sertifikat hak milik Nomor 696 sebidang tanah luas 281 m² yang terletak Jalan Margasatwa Raya, RT/RW, 009/05 Nomor 24 Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan atas nama Djamal Bisir adalah sah menurut hukum. Bahwa pada tingkat Banding, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut telah dikuatkan berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 500/PDT/2010/PT.DKI tanggal 27 Januari 2011. Selanjutnya pada tingkat Kasasi telah diputus pada tanggal 9 Juli 2012 Nomor 366 K/Pdt/2012 yang amarnya Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: H. Abdul Salim bin H. Asnawi tersebut;

Berdasarkan uraian diatas, maka sesuai fakta hukum membuktikan bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, karena Penggugat tidak mempunyai hak terhadap bidang tanah *a quo*. Oleh sebab itu sudah seharusnya Majelis Hakim yang Terhormat yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Para Penggugat karena Penggugat Tidak Berkualitas Sebagai Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak Berwenang Memeriksa Dan Mengadili Perkara Ini (Eksepsi Kompetensi Absolut);
 - Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat;
 - Bahwa sebagaimana yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam petitum gugatannya halaman 9 angka 8 yang menyatakan Memerintahkan Turut Tergugat I untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 696 tanggal 11 September 2011;
 - Bahwa dalil Para Penggugat tersebut di atas intinya mengenai keabsahan dan prosedur sertipikat yang mana harus diuji kebenarannya, sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan oleh Peradilan Umum.
 - Hal tersebut secara jelas diatur dalam Pasal 1 butir 10 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 Jo. Pasal 4 Undang-Undang RI

Halaman 30 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

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)



"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Oleh karenanya Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan mempertimbangkan untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Sela Nomor 715/PDT.G/2015/PN.JKT.SEL., tanggal 21 April 2016 dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk seluruhnya atas alasan *Nebis In Idem*;
2. Membebankan biaya perkara kepada para Penggugat sebesar Rp1.441.000,00 (satu juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 22/PDT/2017/PT.DKI., tanggal 23 Maret 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 3 Mei 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Mei 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Mei 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 715/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Mei 2017

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

1. Tergugat I pada tanggal 5 Juni 2017;
2. Tergugat II pada tanggal 8 Juni 2017;
3. Tergugat III pada tanggal 12 Juni 2017;
4. Turut Tergugat pada tanggal 5 juni 2017;



putusan diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15

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;

1. Bahwa memori kasasi ini diajukan pada pokoknya keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Jakarta di dalam putusan *a quo*, kecuali secara tegas diterima dan atau dibenarkan oleh Para Pemohon Kasasi dalam memori kasasi ini;
2. Bahwa selanjutnya, terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta *a quo*, Para Pemohon Kasasi menyatakan kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia berdasarkan alasan yang objektif yakni Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta telah salah menerapkan hukum yang berlaku;
3. Bahwa apa yang dimaksud dengan alasan salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b UU Mahkamah Agung yakni:

Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 22/Pdt/2017/PT.DKI tanggal 23 Maret 2017, halaman 36-37 :

...“Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mempelajari memori banding, sesungguhnya hanya merupakan pengulangan karena hal tersebut telah dipertimbangkan dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya dengan pertimbangan dan dasar hukum yang cukup, karena itu keberatan Para Pembanding semula Para Pemohon Kasasi dalam upaya hukum banding ini tidak beralasan”;

...”Menimbang bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 715/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel. tanggal 21 April 2016 telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar, keadaan-keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar hukum putusannya, sehingga oleh karenanya

Disclaimer

Disclaimers

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 inkurasi informasi yang teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, kami harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

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

Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tingkat Banding”;

Bahwa dari Pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat banding yang demikian tidak terlihat pertimbangan yang memperhatikan pokok gugatan perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Para Pemohon Kasasi dan adanya pelanggaran ketentuan dalam Hukum Acara Perdata yaitu menjatuhkan putusan akhir tanpa terlebih dahulu membebaskan para pihak baik Para Pemohon Kasasi maupun Para Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi untuk membuktikan dalil *nebis in idem* dengan bukti-bukti;

4. Adapun Majelis Hakim Tingkat Banding dan *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan dasar dan alasan hukum sebagai berikut:

Materi Pokok Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Para Pemohon Kasasi adalah luputnya putusan-putusan terdahulu mempertimbangkan pelanggaran hukum atas ketentuan Pasal 1470 KUHPerdato dimana adanya fakta: Surat Kuasa Menjual yang dibuat di hadapan Termohon Kasasi III yang merupakan Akta Kuasa Menjual kepada Termohon Kasasi I kemudian dibuatkan Akta Jual Beli dengan pembeli dimana adalah Termohon Kasasi I juga;

Akta Kuasa Menjual atas nama Termohon Kasasi I tersebut telah dijadikan sebagai dasar untuk jual beli antara (alm) H. Abdul Salim AS dan Hj. Noenoen Zainun (Penggugat I) dan Termohon Kasasi I sehingga terbitlah Akta Jual Beli Nomor 522/2006 tertanggal 19 Juli 2006. Terdapat fakta bahwa Surat Kuasa Menjual yang dibuat di hadapan Termohon Kasasi III tersebut merupakan Akta Kuasa Menjual kepada Termohon Kasasi I kemudian dibuatkan Akta Jual Beli dengan pembelinya adalah juga Termohon I;

Hal mana seharusnya jual beli dapat dianggap sah apabila orang sebagai pemegang akta kuasa menjual, menjual objek jual beli kepada orang lain bukan kepada dirinya sendiri, mengenai hal tersebut telah diatur dalam Pasal 1470 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) yang berbunyi sebagai berikut:

“Begitu pula atas ancaman yang sama, tidaklah boleh menjadi Pembeli pada penjualan di bawah tangan, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun melalui perantara; para kuasa, sejauh mengenai barang-barang yang dikuasakan kepada mereka untuk dijual ...”

5. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta tidak teliti membaca adanya tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh

Halaman 33 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Menimbang, bahwa berdasarkan transaksi jual beli hanya Rp400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) yang secara tegas telah dibantah di persidangan kasus pidana (alm) H. Abdul Salim bin H. Asnawi perkara Nomor 143/Pid.B/2011 (salinan putusan terlampir) yang menyatakan secara tegas tidak pernah menjual objek sengketa kepada Termohon Kasasi I apalagi dengan nilai hanya sebesar Rp400.000.000,00 mengingat saat itu pada tahun 2006, nilai objek sengketa tersebut sudah diangka Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

Hal inilah yang bersesuaian antara adanya dokumen Surat Kuasa Menjual Nomor 522/2006 dengan nilai objek sengketa dengan transaksi jual beli menurut Termohon Kasasi I yang jauh di atas angka Rp400.000.000,00 Fakta ini yang menguatkan bahwa tindakan Termohon Kasasi I terkualifikasi perbuatan melawan hukum dan telah melanggar ketentuan pasal 1470 KUHPerdata;

Untuk itulah alasan mengapa Para Pemohon Kasasi mengajukan gugatan *aquo* agar dapat diperiksa kembali seluruh dokumen dan proses peralihan hak yang melanggar hukum yang telah terjadi dan guna mendapatkan haknya kembali atas objek sengketa;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* sudah pernah disidangkan dan diputus dalam perkara Nomor 1345/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., yang sudah berkekuatan hukum tetap dan sudah dieksekusi pada tanggal 27 Mei 2015, maka memenuhi unsur *Nebis In Idem* dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi HJ. NOENOEN ZAINUN dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

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



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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. HJ. NOENOEN ZAINUN, 2. SYLVIE ARIZKIANY, 3. ZAKI JAYA PERKASA, 4. SUKMA RASULINA, dan 5. ANDRIE FUAD** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 12 Desember 2017 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Thomas Tarigan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

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

ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ketua Majelis,

ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Panitera Pengganti,

ttd

Thomas Tarigan, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

Halaman 35 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H.,M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 36 dari 36 hal.Put. Nomor 2533 K/Pdt/2017

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 36