



PUTUSAN

Nomor 80/PDT/2021/PT BJM

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Banjarmasin yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Liem Khien Tjhong/Tjipto.H.S, berkedudukan di Petemon Barat Nomor 185 RT.005 RW.001, Kel. Kupangkrajan, Kecamatan Sawahan, Kota Surabaya, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mukhtar Yahya Daud, S.H, Dkk beralamat di Jl. Belitung Darat Gg. Rahayu No. 9 RT. 019 RW. 002 Kel. Belitung Utara Kec. Banjarmasin Barat Banjarmasin Kalimantan Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Januari 2021 selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat**;

Lawan:

- 1. Harry Jansyah Limantara**, bertempat tinggal di Jalan Dharma Husada RT. 001 RW.010 NO.16, Kel. Mulyorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, Jawa Timur, disebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I**;
- 2. H. Haryadi/haryadi Idrus**, bertempat tinggal di jalan Sekumpul nomor 057 RT. 003 RW. 006, Kelurahan Jawa, Martapura Kota, Kab. Banjar, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ADV. Acmad Rusdiannor, S.H, ME., CLA.CH Dkk beralamat di Jl. IR. P.H.M. Noor Kel. Kuin Cerucuk, Kec. Banjarmasin Barat, Banjarmasin, Kalimantan Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 April 2021, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;
- 3. Hj. Salmaniah**, bertempat tinggal di Jalan Sekumpul nomor 057 RT. 003 RW. 006, Kelurahan Jawa, Martapura Kota, Kab. Banjar, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada ADV. Acmad Rusdiannor, S.H, ME., CLA.CH Dkk beralamat di Jl. IR. P.H.M. Noor Kel. Kuin Cerucuk, Kec. Banjarmasin Barat, Banjarmasin, Kalimantan Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 April 2021 sebagai **Terbanding III semula Tergugat III**;



4. **Hj. Idawati**, bertempat tinggal di Jalan Adhiyaksa Raya RT. 27 NO. 17, Kel. Sungai Miai, Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Norbiati, S.H., M.H., Dkk beralamat di Jl. Trans Kalimantan, Komplek Persada Raya I, Jalur VI, No. 35 B, Kel. Handil Bakti, Kec. Alalak, Kabupaten Barito Kuala, Kalimantan Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Maret 2021 sebagai **Terbanding IV semula Tergugat IV**;

5. **Kepolisian Negara Republik Indonesia Daerah Kalimantan Selatan Resor Kota Banjarmasin**, bertempat tinggal di Jalan Jendral Achmad Yani KM. 3,5, Kel. Kebun Bunga, Kecamatan Banjarmasin Timur, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kombes Polisi Mohamad Ridwan, S.H, Dkk beralamat di Jl. S. Parman No. 16, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 April 2021, sebagai **Terbanding V semula Tergugat V**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjm tanggal 25 Oktober 2021 serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Membaca gugatan Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 2 Maret 2021, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 8 Maret 2021 dibawah register Nomor 24/ Pdt.G/ 2021/PN Bjm, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai Pemilik Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2819 Tanggal 05 Oktober 2000 yang terletak di Jalan Adiyaksa RT.27 Nomor 17 Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan dengan Nomor Identifikasi Bidang/NIB : 17.01.04.08.00277, seluas 406 M2 (empat ratus enam meter persegi), diuraPembandingikan lebih lanjut dalam Surat ukur 29 September 2000 Nomor : 65/SUMI/2000. Berbatasan . Utara : Jalan Adiyaksa, Selatan : Tanah GS 187/189, Timur : Tanah SU Nomor 64/Sumi/00, Barat : Jalan Simpang Adiyaksa I. Diatas Tanah tersebut ada Bangunan dan segala sesuatu tanaman diatasnya sesuai Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 18 Desember 2010 yang dibuat oleh



Notaris Heryanto Tjang,S.H. Sesuai bukti Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, tanggal 05 Oktober 2000, atas nama Harry Jansyah Limantara (Tergugat I).

2. Bahwa Objek Tanah dan Bangunan tersebut, sejak dibeli dan dilakukan pembayarannya kepada Tergugat I. Di atas Tanah tersebut ada Bangunan Rumah Toko (Ruko) berlantai 3 (tiga), terdiri dari : atap dak, dinding tembok beton, lantai keramik, fasilitas listrik (PLN) dan Air minum (PDAM). Tidak pernah diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat sebagai pembeli objek sengketa tersebut.

3. Bahwa terhadap Jual – Beli Tanah beserta Bangunan tersebut, termuat dalam Akta Perjanjian Ikatan Jual – Beli, Nomor 6 tanggal 18 Desember 2010 seharga Rp. 2, 000, 000, 000, 00 (dua milyar rupiah) pembayaran telah dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 18 Desember 2010, sesuai Bukti Pembayaran Kuitansi dan bukti Transfer melalui Bank Mandiri Surabaya pada tanggal 17 Desember 2010 yang diterima oleh Harry Jansyah Limantara (Tergugat I).

4. Bahwa Bangunan Rumah Toko diatas Tanah yang dibeli oleh Penggugat dengan Tergugat I, secara tanpa Hak (tanpa sepengetahuan/seizin) dari Penggugat telah Disewakan oleh Tergugat I kepada H. Haryadi / Haryadi Idrus (Tergugat II) yang disetujui oleh Hj.Salmaniah (Tergugat III) Rumah Toko (Ruko) tersebut, telah ditempati oleh Tergugat IV (Hj. Idawati Binti Kurnain Dahlan).

5. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2819 Tanggal 05 Oktober 2000 yang terletak di Jalan Adiyaksa RT.27 Nomor 17 Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan dengan Nomor Identifikasi Bidang/NIB : 17.01.04.08.00277, seluas 100 M2 (empat ratus enam meter persegi), diuraikan lebih lanjut dalam Surat urur 29 September 2000 Nomor : 65/Sumi/2000 yang diatasnya ada Bangunan Rumah dan Toko tersebut telah disita oleh Tergugat V.

6. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat I yang menyewakan Rumah dan Toko Kepada Tergugat II dan Tergugat III, kemudian Tergugat II dan Tergugat III yang menyewakan Rumah dan Toko kepada Tergugat IV, sekaligus yang menempati Rumah Toko (Ruko) milik Penggugat yang berasal dari Jual – Beli dengan Tergugat I tersebut juga tidak sepengetahuan dari Penggugat, Perbuatan Tergugat I yang menyewakan Rumah Toko diatas tanah tersebut kepada Tergugat II dan Tergugat III yang kemudian di sewakan kepada Tergugat IV dan pula Sertifikat Hak Milik tersebut telah disita oleh Tergugat V,





atas tindakan tersebut adalah merupakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang merugikan Penggugat baik secara materi maupun secara moril.

7. Bahwa akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat (Tergugat I, II, III, IV dan V) telah menimbulkan kerugian baik secara materi maupun secara moril kepada Penggugat.

Kerugian Materi Penggugat adalah :

➤ Penggugat telah membayar uang dari jual – beli tanah beserta bangunan rumah dan toko tersebut sebesar Rp. 2, 000, 000, 000, 00 (dua milyar rumah), tanah dan bangunan tersebut tidak bisa dikuasai, dimanfaatkan dan dinikmati oleh Penggugat sebagai Pemilik dari jual – beli tersebut.

➤ Kerugian Moril Penggugat adalah :

Penggugat telah hilang waktu tenaga, pikiran dan menanggung beban rasa malu dilingkungan rekan bisnis sebagai pengusaha dan dunia perbankan serta keluarga. Kerugian tersebut tidak bisa dinilai dengan uang (materi) namun patut, pantas dan adil dinilai tidak kurang dari Rp. 15. 000, 000, 000, 00 (lima belas milyar rupiah).

Total Kerugian Penggugat baik secara Materi sebesar Rp. 2. 000, 000, 000, 00 (dua milyar rupiah) maupun Kerugian Penggugat secara Moril sebesar Rp. 15. 000, 000, 000, 00 (lima belas miliar rupiah). Sebesar Rp.

17. 000, 000, 000, 00 (tujuh belas miliar rupiah). Kerugian tersebut

menjadi tanggung jawab Para Tergugat I, II, III, IV dan V yang harus

dibayar kepada Penggugat secara Kuntan dan Sekaligus dengan mata

uang sah yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI)

beserta akibat hukumnya.

8. Bahwa untuk menjamin agar Gugatan Penggugat kepada Para Tergugat tidak sia – sia (Illosuir), maka dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Banjarmasin, yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan mengabulkan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta kekayaan Para Tergugat, baik benda bergerak maupun barang tidak bergerak untuk memenuhi Gugatan Penggugat dalam perkara ini, yang akan diajukan tersendiri nanti, merupakan satu – kesatuan dalam Gugatan Perkara ini.

9. Bahwa karena Gugatan Perkara ini diajukan berdasarkan alat bukti yang kuat dan sah sebagaimana diatur dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg, maka pantas dan patut apabila Penggugat memohon kepada Majelis Hakim, agar



berkenan menyatakan Putusan Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada Verzet (Perlawanan), Banding maupun Kasasi.

Berdasarkan dari fakta hukum tersebut diatas, maka Penggugat memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM PROVISI:

1. Memerintahkan kepada Para Tergugat (I, II, III, IV dan V) untuk mengosongkan Bangunan Rumah dan Toko (Ruko) dan Menyerahkan kepada Penggugat tanpa beban apapun untuk menghindari Perbuatan Melawan Hukum, baik mengalihkan Kepemilikan lahan tanah tersebut beserta Bangunan diatasnya untuk tujuan apapun sampai Perkara ini memperoleh Kekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsde).
2. Menghukum dan Memerintahkan Para Tergugat (I, II, III, IV) untuk menghentikan semua aktivitas/kegiatan diatas tanah Milik Penggugat sebelum adanya putusan Pokok Perkara ini, agar tidak terjadi bertambah kerugian yang lebih besar yang ditanggung oleh Penggugat.
3. Menghukum Tergugat V untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2819 Tanggal 05 Oktober 2000 yang terletak di Jalan Adiyaksa RT.27 Nomor 17 Kelurahan Sungai Mai, Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan dengan Nomor Identifikasi Bidang/NIB : 17.01.04.08.00277, seluas 406 M2 (empat ratus enam meter persegi), diuraikan lebih lanjut dalam Surat ukur 29 September 2000 Nomor : 65/SUMI/2000 kepada Penggugat.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah Jual Beli Tanah beserta Bangunan yang ada diatasnya, sesuai Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 18 Desember 2010 yang dibuat oleh Notaris Heryanto Tjang,S.H.;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik Sah sebidang tanah beserta Bangunan Rumah dan Toko (Ruko) di Jalan Adiyaksa RT.27 Nomor 17 Kelurahan Sungai Mai, Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan dengan Nomor Identifikasi Bidang/NIB : 17.01.04.08.00277, seluas 406 M2 (empat ratus enam meter persegi), diuraikan lebih lanjut dalam Surat ukur 29 September 2000 Nomor : 65/SUMI/2000. Berbatasan . Utara : Jalan Adiyaksa, Selatan : Tanah GS 187/189, Timur : Tanah SU Nomor 64/SUMI/00, Barat : Jalan Simpang Adiyaksa I. Sertifikat Hak Milik Nomor 2819 Tanggal 05 Oktober 2000;



4. Menyatakan Para Tergugat (I, II, III, IV dan V) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menyewakan, menempati, bangunan rumah dan toko diatas tanah tersebut serta melakukan penyitaan Sertifikat Hak Milik Nomor 2819;
 5. Menghukum Para Tergugat (I, II, III, IV dan V) untuk membayar kerugian Penggugat baik secara materi maupun secara moril Total Sebesar Rp. 17, 000, 000, 000, 00 (tujuh belas miliar rupiah) yang harus dibayar kepada Penggugat secara Kuntan dan Sekaligus dengan mata uang sah yang berlaku di Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) beserta akibat hukumnya;
 6. Menyatakan Sah dan Berharga Surat Bukti dan Keterangan Saksi yang diajukan Perkara ini;
 7. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan yang diajukan Perkara ini;
 8. Menghukum Para Tergugat (I, II, III, IV dan V) secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) setiap hari sebesar Rp. 5, 000, 000, 00 (lima juta rupiah) apabila lalai melaksanakan Putusan Perkara ini, sejak dibacakan sampai dilaksankannya;
 9. Menyatakan Putusan Perkara ini agar dapat dijalankan terlebih dahulu walau ada Verzet (Perlawanan), Ban ding maupun Kasasi dari Para Tergugat;
 10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar Perkara ini secara tanggung renteng
- Atau apabila Majelis Hakim Berpendapat Lain, Mohon Putusan Seadil – adilnya.

► Membaca jawaban-jawaban Para Terbanding semula Para Tergugat atas gugatan Pembanding semula Penggugat, sebagaimana tersebut dalam berkas perkara Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjm;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjm, tanggal 25 Oktober 2021, yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak gugatan Provisi Penggugat seluruhnya;

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat IV tentang Gugatan Penggugat Nebis In Idem;

Dalam Pokok Perkara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
- Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.660.000,- (dua juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjm, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin, yang menerangkan bahwa pada tanggal 4 Nopember 2021 Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjm, tanggal 25 Oktober 2021;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan banding Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjm, yang menerangkan bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV dan Terbanding V semula Tergugat V masing-masing pada tanggal 5 Nopember 2021 dan tanggal 8 Nopember 2021 yang dibuat oleh Lisna Karlinda Primasari, S.H.,M.M., Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Membaca Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat tertanggal 8 Nopember 2021 dan telah diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 8 Nopember 2021;

Membaca Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjm, kepada Terbanding I semula Tergugat I dan Terbanding II semula Tergugat II Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV dan Terbanding V semula Tergugat V masing-masing pada tanggal 9 Nopember 2021 dan tanggal 11 Nopember 2021 yang dibuat oleh Lisna Karlinda Primasari, S.H.,M.M., Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Membaca Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I tertanggal 23 Nopember 2021 dan telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 23 Nopember 2021;

Membaca Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjm, kepada Pembanding semula Penggugat, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV dan Terbanding V semula Tergugat V masing-masing pada tanggal 24 Nopember 2021 yang dibuat oleh Lisna



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Karlinda Primasari, S.H.,M.M., Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Membaca Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding IV semula Tergugat IV tertanggal 20 Nopember 2021 dan telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 24 Nopember 2021;

Membaca Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjm kepada Pembanding semula Penggugat, Kuasa Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, dan Terbanding V semula Tergugat V masing-masing pada tanggal 24 Nopember 2021 yang dibuat oleh Lisna Karlinda Primasari, S.H.,M.M., Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Membaca Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding V semula Tergugat V tertanggal 6 Desember 2021 dan telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Banjarmasin pada tanggal 6 Desember 2021;

Membaca Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjm kepada Pembanding semula Penggugat, Kuasa Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, dan Terbanding IV semula Tergugat IV masing-masing pada tanggal 7 Desember 2021 dan tanggal 9 Desember 2021 yang dibuat oleh Lisna Karlinda Primasari, S.H.,M.M., Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Banding Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjm, kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat, Kuasa Terbanding I semula Tergugat I dan Kuasa Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV dan Terbanding V semula Tergugat V masing-masing pada tanggal 4 Nopember 2021, tanggal 5 Nopember 2021, tanggal 8 Nopember 2021 dan tanggal 11 Nopember 2021 yang dibuat oleh Lisna Karlinda Primasari, S.H.,M.M., Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Banjarmasin;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tertanggal 4 Nopember 2021 terhadap putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjm, tanggal 25 Oktober 2021 telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat – syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 8 dari 25 halaman, Putusan Nomor 80/PDT/2021/PT.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk kepentingan pemeriksaan banding, Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Banjarmasin yang mengabulkan eksepsi salah satu Tergugat semula Tergugat IV (Terbanding IV) yaitu:

- Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan " meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkraht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterpakan asas hukum ne bis in idem";

- Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan "Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem";

- Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. 558 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973 menyatakan "Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun objek perkara dan pengugat-penggugatnya, yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 No. 1121 K/Sip/1970 No. 350 K/Sip/1970, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak.";

Terhadap dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin yang menggunakan Yurispredensi Mahkamah Agung tersebut dalam memutus perkara ini adalah tidak tepat dan tidak benar karena perkara yang diajukan banding ini tidak sama / berbeda dengan ketiga Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut diatas, begitu pula dengan putusan perkara No. 40/Pdt.G/2017/PN.Bjm Jo. No. 42/Pdt.G/2018/PT. BJM, Jo No. 2647 K/PDT/2019 tersebut dengan perkara yang diajukan banding ini, benar objeknya yaitu : Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 2819 Tanggal 05 Oktober 2000 yang terletak di Jalan Adiyaksa RT.27 Nomor 17 Kelurahan Sungai Miai, Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan dengan Nomor Identifikasi Bidang/NIB : 17.01.04.08.00277,seluas 406 M2 (empat ratus enam meter

Halaman 9 dari 25 halaman, Putusan Nomor 80/PDT/2021/PT.BJM



persegi), diuraikan lebih lanjut dalam Surat ukur 29 September 2000 Nomor : 65/SUMI/2000. Berbatasan . Utara : Jalan Adiyaksa, Selatan : Tanah GS 187/189, Timur : Tanah SU Nomor 64/Sumi/00, Barat : Jalan Simpang Adiyaksa I. Diatas Tanah tersebut ada Bangunan dan segala sesuatu tanaman diatasnya sesuai Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 6 tanggal 18 Desember 2010 yang dibuat oleh Notaris HERYANTO TJANG,S.H. Sesuai bukti Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin, tanggal 05 Oktober 2000, atas nama HARRY JANSYAH LIMANTARA (TERBANDING I). Sedangkan putusan perkara No. 40/Pdt.G/2017/PN.Bjm tersebut terdiri dari 2 (dua) objek yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2819atas nama HARRY JANSYAH LIMANTARA (TERBANDING I) dan SHM No. 3898 atas nama HARRY JANSYAH LIMANTARA (TERBANDING I). Sebagaimana yang termuat dalam surat bukti P.7 dan subjeknya (para pihak) telah berbeda / tidak sama, perkara terdahulu yaitu ada 2 (dua) objek, sedangkan perkara yang diajukan banding ini hanya 1 (satu) objek yaitu SHM No. 2819atas nama HARRY JANSYAH LIMANTARA (TERBANDING I) dan SHM No. 3898 atas nama HARRY JANSYAH LIMANTARA (TERBANDING I). mohon periksa gugatan Penggugat / Pembanding tersebut. Oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tersebut beralasan untuk dibatalkan.

2. Bahwa Majelis Hakim yang mengabulkan eksepsi Tergugat IV / Terbanding IV yang menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding *nebis in idem* adalah tidak berdasar dan suatu kekeliruan yang sangat prinsip. Bahwa perkara a quo yang diajukan banding ini sudah sampai pada pemeriksaan pokok perkara, pengajuan surat bukti-bukti dan saksi – saksi telah diperiksa dalam persidangan sebagaimana yang termuat dalam kesimpulan Penggugat/Pembanding tanggal 27 September 2021, namun Majelis Hakim mengenyampingkan dan tidak mempertimbangkannya, dan pula Majelis Hakim tidak **melakukan sidang Pemeriksaan setempat ke Objek sengketa**,seandainya Majelis Hakim melakukan hal tersebut maka akan menolak eksepsi Tergugat IV / Terbanding IV dan akan mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding.

3. Bahwa Penggugat/Pembanding menolak putusan Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Banjarmasin tersebut karena selain tidak berdasar juga pertimbangan hukumnya sangat sumir yang tidak didukung dengan fakta-fakta yang terungkap dalam persdiangan oleh karenanya beralasan hukum putusan tersebut untuk dibatalkan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Kalimantan Selatan di Banjarbaru.

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, Kuasa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

Bahwa atas isi MEMORI BANDING tersebut, TERBANDING I/TERGUGAT I, menanggapi sebagai berikut;

Bahwa dalam **Kontra Memori Banding** ini **Terbanding I/Tergugat I** menyatakan berpegang pada Jawaban yang tertuang dalam putusan **No: 24/Pdt.G/2021/PN.Bjm** dari halaman 6 (enam) sampai dengan halaman 9 (sembilan). Yang isinya oleh **Terbanding I/Tergugat I** kutif sebagai berikut;

JAWABAN TERGUGAT I.

Dalam Eksepsi.

1. Bahwa asal usul perolehan hak milik terhadap objek tentang tanah/ruko SHM Nomor 2819 tersebut atau dibeli oleh Harry JansyahLimantara (Tergugat I) dari Haryadi/Haryadi Idrus (Tergugat II). Hj Salmaniah (Tergugat III) sesuai dengan Akta Jual Beli PPAT Linda Kenari S.H, M.H. tanggal 28 November 2005 dengan harga jual beliSebesar Rp 780.000.000. (tujuh ratus delapan puluh juta rupiah) yang dibeli oleh Tergugat I dari Tergugat II dan Tergugat III (vide bukti terlampir) sehingga tentang permasalahan tersebut terhadap Objek tanah/ruko SHM 2 819 yang sudah menjadi milik Harry Jansjah Limantara (Tergugat I) terhitung sejak tanggal 28 November 2005;
2. Bahwajualbelitersebut di proses di kantor Badan Pertanahan Nasional tanpa masalah karena Sertipikat Nomor 2819 yang dikeluarkan oleh BPN atas nama H. Haryadi/HaryadiIdrus (Tergugat II) spontan berpindah kepada Harry JansjahLimantara (Tergugat I).Dalam sertipikat tertera telah diperiksa dan sesuai dengan daftar kantor Pertanahan Kota Banjarmasin pada tanggal 17 November 2005 berdasarkan Akta PPAT Linda Kenari. S.H., M.H Nomor 582/4/JP/SUMI/2005 tanggal 28 November 2005. (vide bukti terlampir);
3. Bahwa kemudian disewa kembali oleh pihak H. Haryadi/Haryadi Idrus (Tergugat II kepada Harry Jansjah Limantara (Tergugat I) sesuai Akta Notaris LINDA KENARI, S.H, M.H Nomar 98 - Tertanggal 29 November 2005 (Fotocopy akta sewa menyewa teriarnpir). Dan selanjutnya oleh H. Haryadi/HaryadiIdrus (TergugatII) ternyata diserahkan kepada pihak lain

Halaman 11 dari 25 halaman, Putusan Nomor 80/PDT/2021/PT.BJM



atau Tergugat IV (disewa/digadaikan). Setelah masa sewa menyewa Tanah/Ruko SHM Nornor 2819 milik Harry Jansjah Limantara (Tergugat I) tahap pertama berakhir selanjutnya pihak Haryadi Idrus (Tergugat II) membayar kembali uang sewa menyewa tanah/Ruko tahap kedua Rp 350.000.000. (tiga ratus lima puluh juta rupiah) selama 5 (lima) tahun kepada Harry Jansjah Limantara (Tergugat I) atau Tergugat I (vide bukti teriampir);

4. Bahwa selanjutnya setelah jatuh tempo sewa 5 (lima) tahun berakhir pihak Harry Jansjah Limantara (Tergugat I) tidak menyewakan lagi tanah/ruko tersebut kepada pihak Haryadi Idrus (Tergugat II) dan Tergugat I meminta tanah/ruko tersebut segera dikosongkan, namun Pihak Haryadi Idrus (Tergugat II) dan pihak lain (Tergugat IV) yang menempati tanah/ruko tersebut tidak bersedia mengosongkannya. Dari keterangan pihak lain yang menempati tanah/ruko Harry Jansjah Limantara (Tergugat I) tersebut ternyata berkilah, katanya bukan disewakan oleh Haryadi Idrus (Tergugat II) melainkan dijual kembali kepada Tergugat IV dari cerita-cerita bohong yang dasar bukti yang cukup itu hanya menurut Tergugat IV yang tidak dapat dibuktikan terhadap Tergugat I.

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa dalil-dalil yang terdapat dalam gugatan Penggugat Tertanggal 02 Maret 2021 yang terdaftar di kepaniteraan PN Banjarmasin Tanggal 07 Juni 2021 dibawah Register No 24/Pdt.G/2021/PN.Bjm adalah merupakan satu kesatuan yang tak dapat dipisahkan dengan dalil-dalil dalam Jawaban Tergugat I.

2. Bahwa Tergugat I membenarkan yang sebelumnya sebagai Pemilik sebidang tanah dan bangunan Sertipikat Hak Milik No 2819 Tanggal 05 Oktober 2000 yang terletak di Jalan Adhyaksa, RT 27 No. 17 Kelurahan Sungai Miai Kecamatan Banjarmasin utara, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan dengan Nomor Identifikasi Bidang /NIB 17.01.04.08.00277 seluas 406 M2 (empat ratus enam meter persegi), diuraikan lebih lanjut dalam Surat ukur 29 September 2000 Nomor: 65/SUMI/2000.

Berbatasan:

Utara : Jalan Adhyaksa
Selatan : Tanah GS 187/189
Timur : Tanah SU Nomor 64/SUMI/2000
Barat : Jalan Simpang Adhyaksa I



Diatas Tanah tersebut ada Bangunan dan segala sesuatu tanaman diatasnya sesuai Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 6 Tanggal 18 Desember 2010 yang dibuat oleh Notaris Heryanto Tjang. S,H. Sesuai bukti Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Banjarmasin tanggal 05 Oktober 2000. Atas nama Harry Jansjah Limantara (Tergugat I).

3. Bahwa Tergugat I membenarkan pada poin kedua halaman 3 (tiga) Penggugat, Bahwa objek tanah dan bangunan tersebut dibeli dan dilakukan pembayaran oleh Penggugat kepada Tergugat I diatas tanah tersebut ada bangunan rumah, toko (ruko) berlantai 3 (tiga) terdiri dari atap dak, dinding tembok beton, lantai keramik,fasilitaslistrik PLN, dan fasilitas air minum PDAM. Yang dimana hal tersebut semuanya Tergugat I membenarkan Bahwa Penggugat adalah sebagai pembeli objek sengketa tersebut.

4. Bahwa terhadap jual beli tersebut Tergugat I memang membenarkan termuat dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 06 Tanggal 18 Desember 2010 dan pembayaran benar telah dit erima oleh Tergugat dan dilakukan oleh penggugat pada tanggal 18 Desember 2010.

5. Bahwa Sertifikat Hak Milik No 2819 tanggal 05 Oktober 2000 Yang terletak di Jalan Adhyaksa RT. 27 N. 17 Kelurahan Sungai Miai,Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin, Propinsi Kalimantan Nomor Identifikasi Bidang/NIB 17.01.0.08.00277, seluas 406 M2 (empat ratus enam meter persegi), diuraikan lebih lanjut dalam dalam Surat Ukur 29 September 2000 Nomor : 65/SUMI/2000 yang diatasnya ada Bangunan Rumah dan Toko tersebut telah disita oleh Tergugat V.

6. Bahwa perlu Tergugat I uraikan Bahwa Sertifikat yang diperjualbelikan kepada Penggugat oleh Tergugat I memang benar disita/dipinjam pakai berdasarkan Surat LaporanPolisi (Tergugat V) untuk pemeriksaan dalil laporan Perkara Pidana hingga sampai saat ini Gugatan diajukan oleh Penggugat barang bukti yang dipinjam/disita oleh Tergugat V tidak pernah dikembalikan oleh Tergugat V sehingga barang bukiti ersebut digelapkan atas permintaan Tergugat IV kepadaTergugat V atau Penyedik kepolisian (vide bukti terlampir).

7. Bahwa perlu dijelaskan Penggugat selaku pembeli, sertifikat tersebut belum dibalik namakan oleh Penggugat dan dipinjam oleh Tergugat I untuk diserahkan kepada pihak Kepolisian (Tergugat V). Dalam hal Tergugat V membuat surat keterangan pinjam pakai barang bukti atau tanda terima penyitaan sertifikat, akan tetapi ditengah perjalanannya Tergugat V tidak



pernah mengembalikan lagi terhadap Tergugat I, sementara Tergugat I telah meminjam Sertifikat tersebut kepada Penggugat karena tanah dan bangunan baik sertifikat tersebut telah dijual kepada Penggugat atas kepercayaan Penggugat terhadap Tergugat I dikarenakan ada dasar Surat Penyidik Kepolisian atau Tergugat V yang menyita Sertifikat tersebut untuk Penyidikan akan tetapi hingga sekarang jawaban ini dibuat dan ditandatangani pihak Tergugat V tidak pernah menyerahkan/mengembalikan kepada Tergugat I atau dihilangkan Sertifikat tersebut tidak tahu dimana rimbanya. Seharusnya Tergugat V harus menyerahkan kembali dokumen/sertifikat tersebut kepada Tergugat I sesuai dengan surat bukti penyitaan yang dikeluarkan oleh Penyidik Kapolres Banjarmasin (Tergugat V), (vide bukti terlampir).

Bahwa maka berdasarkan kutipan dari memori banding Pembanding/Penggugat dan berdasarkan kutipan dalam putusan no 24 yakni Jawaban Tergugat I, akhirnya dalam kontra memori banding tersebut, Terbanding I/Tergugat I hendak menganggapi dalam beberapa point berikut ini;

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Terbanding I/Tergugat I sependapat dengan semua dalil yang disampaikan dalam Memori Banding Pembanding/Penggugat yang disampaikan pada tanggal 8 Nopember 2021 baik dalam EKSEPSI maupun dalam POKOK PERKARA.
2. Bahwa mengenai putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 25 oktober 2021 Perkara Perdata No: 24/Pdt.G/2021/PN.Bjm, Dalam Eksepsi. Mengabulkan eksepsi Tergugat IV tentang Gugatan Penggugat Nebis in Idem, perlu **Terbanding I/Tergugat I** bahas untuk menambahkan bantahan **Pembanding/Penggugat** dalam Memori Banding yang disampaikan pada tanggal 8 Nopember 2021, **Terbanding I/Tergugat I** lebih menekankan dengan uraian berikut;\
3. Bahwa Majelis Hakim **Pengadilan Negeri Banjarmasin** yang memutus perkara ini menyatakan gugatan **Penggugat/Pembanding nebis in idem** adalah suatu kesalahan yang tidak berdasar hukum.
4. Bahwa Perkara tersebut bukan *nebis in idem* karena **Penggugat/Pembanding** berbeda dengan perkara 40/Pdt.G/2017/PN.Bjm. Selain dari Subjek berbeda, dan objeknya juga berbeda, karena perkara yang sekarang ini adalah objeknya adalah SHM 2819 AN. **Harry Jansyah Limantara** yang ditempati oleh **Tergugat IV/Terbanding IV an. Hj. Idawati**



yang sebagai PENYEWA bukan sebagai PEMBELI. Tetapi pembeli adalah **Pembanding/Penggugat**.

5. Bahwa dalam hal ini dibutuhkan kejelian dan ketelitian seorang hakim dalam menilai apakah perkara yang diajukan tersebut masuk kategori *Nebis In Idem*. *Nebis In Idem* adalah sebuah perkara dengan obyek yang sama, para pihak yang sama dan materi pokok perkara yang sama, yang diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya. Sebuah gugatan yang diajukan seseorang ke pengadilan yang mengandung *Nebis In Idem*, harus dinyatakan oleh hakim bahwa gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), namun jika dalam sebuah perkara dengan obyek dan materi perkara yang sama, akan tetapi pihak-pihak yang bersengketa berbeda, hal demikian tidak termasuk *Nebis In Idem*. Pasal 1917 KUHPerdara yang mengatakan hanya subyek dan obyek yang sama dapat disebut sebagai *Nebis In Idem*. Diperkuat juga oleh Putusan Mahkamah Agung tanggal 22 Oktober 1975. Nomor 1121K/Sip/1973 perkara ini benar obyek gugatannya sama dengan perkara Nomor 597/perd./1971/PN.Mdn, tetapi karena pihak-pihaknya tidak sama, tidak ada *Nebis In Idem*.

6. Bahwa tinjauan umum tentang *nebis in idem*. *Nebis in idem* adalah asas hukum yang berlaku dalam hukum perdata maupun pidana. Dalam hukum perdata, asas ini mengandung pengertian bahwa sebuah perkara dengan obyek sama, para pihak sama dan materi pokok perkara yang sama, yang diputus oleh pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya. Pengertian dari kamus hukum tentang *nebis in idem* adalah asas yang menyatakan bahwa tidak boleh satu perkara yang sama yang sudah diputus, diperiksa, dan diputus lagi untuk kedua kalinya oleh pengadilan. Jadi, berdasarkan pengertian tersebut, bahwa dalam sebuah perkara dengan obyek dan materi perkara yang sama, akan tetapi pihak-pihak yang bersengketa berbeda, hal demikian tidak termasuk *nebis in idem*. Sebuah gugatan yang diajukan seseorang ke pengadilan yang mengandung *nebis in idem*, hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Prinsip hukum demikian secara jelas diatur dalam Pasal 1917 KUHPerdara. Sedangkan, Mahkamah Agung menganut pendirian sebuah perkara yang tidak memenuhi isyarat *formil* dan diputus tidak dapat diterima, perkara tersebut bukan termasuk *nebis in idem* dan



dapat digugat kembali untuk kedua kalinya. Demikian halnya dalam hukum pidana, juga melarang seorang terdakwa diadili lebih dari satu kali atas satu perbuatan yang sudah ada keputusan yang menghukum atau membebaskannya. Memang prinsip ini semata-mata melindungi hak asasi manusia seseorang, agar seseorang tidak diadili untuk perkara yang sama dan mengedepankan kepastian hukum. Dengan dasar *nebis in idem*, sebuah perkara yang diperiksa di pengadilan dapat dihentikan penyidikan atau penuntutannya jika ditemukan *nebis in idem*. Sebuah perkara yang *nebis in idem* yang tetap diperiksa kepengadilan, maka seorang hakim harus memutuskan tuntutan jaksa tidak dapat diterima. Secara hukum, suatu gugatan dapat dikatakan *nebis in idem* bilamana:

1. Apa yang digugat/diperkarakan sudah pernah diperkarakan,
2. Telah ada putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat positif seperti menolak gugatan atau mengabulkan. Dengan demikian putusan tersebut sudah *litis finiriopportet*. Kalau putusannya masih bersifat negatif, tidak mengakibatkan *nebis in idem*. Hal ini dapat dilihat dalam putusan Mahkamah Agung tanggal 27 Juni 1979 dalam putusan kasasi no. 878K/Sip/1977 yang menyatakan, “antara perkara ini dengan perkara yang diputus oleh Pengadilan Tinggi tidak terjadi *nebis in idem*, sebab putusan Pengadilan Tinggi menyatakan gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikut sertakan sehingga masih terbuka kemungkinan untuk menggugat lagi”.
3. Objek, Subjek dan Materi pokok yang sama
7. Bahwa pengertian tentang asas *nebis in idem* terdapat pada ketentuan pasal 1917 Kitab Undang – undang Hukum Perdata, yang berbunyi “Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas dari pada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak – pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula”. Artinya bahwa suatu perkara yang telah diputus oleh hakim terdahulu dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Tidak dapat digugat kembali dengan subyek dan objek yang sama pula.
8. Bahwa dalam perkembangan asas *nebis in idem*, kadang sering muncul perkara yang mirip dengan asas *nebis in idem*, yaitu perkara yang digugat kembali dengan objek yang sama tetapi subyek berbeda. Karena itu, agar tidak menjadi kesimpang siuran kaidah hukum yang tidak jelas, maka



Mahkamah Agung mengeluarkan *Yurisprudensi* MA.RI tentang *nebis in idem*, YMA No. 1226 K/Pdt/2001 ;Tanggal 20 Mei 2002, dengan majelis hakim sebagai berikut :

1. H. Suharto, SH
2. H. AchmadSyamsudin, SH
3. H. A. Kadir Mappong, SH

Kaidah Hukum dari yuris prudensi tersebut adalah Meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *Nebis In Idem*.

9. Bahwa pada dasarnya asas *nebis in idem* dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan, maka sesuai dengan SEMA No. 3 Tahun 2002, Ketua MA telah meminta agar Pengadilan tingkat pertama untuk mempertimbangkan mengenai perkara serupa yang pernah diputus dimasa lalu, baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara. Tetapi adahal yang menarik berkaitan dengan *yurisprudensi*, yaitu pertentangan antara *yurisprudensi* yang satu dengan yang lainnya tentang *Nebis In Idem*, Menurut kamus istilah hukum Foekema Andreal, Belanda-Indonesia : *Nebis In Idem* penunjukan yang berlaku untuk asas bahwa satu sengketa atau satu perkara yang sama tidak boleh lebih dari satu kali diserahkan untuk diputuskan oleh Pengadilan. Tetapi Putusan Mahkamah Agung tanggal 23 Juli 1973 No.102 K/Sip/1972 apabila dalam perkara baru ternyata para pihak berbeda dengan pihak- pihak dalam perkara yang sudah diputus lebih dahulu, maka tidak ada *Nebis In Idem*. Dan dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 22 Oktober 1975. Nomor 1121 K/Sip/1973 perkara ini benar obyek gugatannya sama dengan perkara Nomor 597/perd./1971/PN.Mdn, tetapi karena pihak-pihaknya tidak sama, tidak ada *Nebis In Idem*. Jika terjadi pertentangan antara *yurisprudensi* yang satu dengan yang lainnya, maka menurut penulis, *yurisprudensi* yang terakhirlah yang digunakan sebagai pedoman sumber hukum bagi para hakim.

10. Berdasarkan uraian mengenai Implementasi Asas *Nebis In Idem* dalam Perkara yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang digugat kembali dengan sengketa obyek yang sama dan subyek yang berbeda, maka dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Pertimbangan Hakim MA mengeluarkan *yurisprudensi* Nomor : 1226 K/Pdt/2001 walaupun subyek berbeda tetapi objek sama tetap dikatakan sebagai *Nebis In Idem* yang mana berbeda dengan Pasal 1917



KUHPerdata yang mengatakan hanya subyek dan obyek yang sama dapat disebut sebagai *Nebis In Idem* tidak saling bertentangan, justru adanya *yurisprudensi* tersebut semakin menutup celah hukum yang ada pada pasal 1917 KUHPerdata tentang apa yang disebut sebagai asas *nebis in idem*, dan juga semakin memperkuat kepastian hukum.

2. Bahwa daya ikat *yurisprudensi* terhadap para hakim sangat tinggi, walaupun *yurisprudensi* berada diluar tata urutan peraturan perundang – undangan. Karena berdasarkan daya berlakunya, *yurisprudensi* memiliki daya ikat *concreto* yaitu daya ikatnya hanya berlaku bagi yang berperkara saja Sedangkan Undang – undang memiliki daya ikat *abstarcto* yaitu tidak hanya yang berperkara saja tetapi berlaku secara umum orang yang tunduk pada kekuasaan undang-undang.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa mengenai Eksepsi dalam perkaraNo: 24/Pdt.G/2021/PN.Bjm, sebenarnya sudah menyentuh bagian substansi dari pokok perkara.
2. Bahwa fakta-fakta, bukti dan saksi dalam pokok perkara sudah jelas Pembanding/Penggugat adalah Pembeli dari objek sengketa, sedangkan Terbanding IV/Tergugat IV adalah penyewa, dan lebih lagi Terbanding IV/ Tergugat IV tidak dapat membuktikan kalau kedudukannya sebagai pembeli. Vide bukti-bukti otentik dan saksi-saksi yang diajukan oleh semua pihak berperkara.
3. Bahwa sedangkan Majelis Hakim tidak teliti memeriksa perkara ini yaitu surat bukti yang diajukan **Terbanding I/Tergugat I** dan bukti surat yang diajukan **Tergugat IV/Terbanding IV**. Dan pula seharusnya Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) keobjek sengketa tersebut agar permasalahan tersebut jelas dan terang sehingga putusan tidak salah yang berakibat merugikan pada pihak para pencari keadilan.
4. Bahwa sesuai **SHM 2819** diperoleh oleh **Tergugat I/Terbanding I** dengan cara yang sah dari **Tergugat II/ Terbanding II** dan sesuai dengan Akte Jual Beli yang dibuat oleh **PPAT Linda Kenari SH. MH.** Tanggal 28 Nopember 2005.
5. Bahwa objek sengketa tersebut menjadi hak milik **Tergugat I/Terbanding I** namun karena ada sesuatu lain hal, tanah dan ruko tersebut telah diperjual-belikan kepada **Liem Khientjhong/Tjipto H.S**, seharga 2 milyar rupiah.
6. Bukti kwitansi **Terbanding IV/Terbanding IV** hanyalah pembayaran di bawah tangan. Semula **Tergugat IV/ Terbanding IV** hanya sebagai penyewa dari **Tergugat I** dan **Tergugat III** namun fakta bukti kwitansi



tersebut terjadi manipulasi menjadi jual-beli atau merekayasa dengan cara sedemikian rupa oleh karenanya **Tergugat IV/Terbanding IV** menempati objek sengketa tersebut tidak sah/tidak berdasarkan hukum.

7. Bahwa dengan demikian **Tergugat IV/Terbanding IV** menempati tanah dan bangunan ruko tersebut sebagai perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, Kuasa Terbanding IV semula Tergugat IV dan Kuasa Terbanding V semula Tergugat V, telah mengajukan Kontra Memori Banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin dalam dasar pertimbangan hukumnya :

- Menimbang bahwa putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1968 menyatakan bahwa “meskipun Posita Gugatap tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah Incraht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum Nebis in Idem”.

- Menimbang bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226/K/Sip/2001, tanggal 2002, menyatakan meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan Nebis in Idem”

- Menimbang bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 558K/Sip/1973. Tanggal 3 Oktober 1973 menyatakan “karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun objek perkara dari penggugat-penggugatnya, yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 No. 1121K/Sip/1970 No. 350 K/Sip/1970, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya di tolak”.

Berdasar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Banjarmasin yang telah memeriksa dan memutus perkara ini adalah sudah tepat dan benar, bahwa dalam perkara ini objek gugatan yang sama yaitu sebuah bangunan ruko berikut tanah perbatasan yang terletak di jalan Adhyaksa Raya RT. 27 Kelurahan Sungai Miai Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, dengan Nomor Identifikasi Bidang : 17.01.04.08.00277, seluas 406 M2, yang ukuran luas dan batas tanahnya Vide SHM 2819, surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ukur No. 65/Sumi/2000 dengan subjek gugatan adalah sama hanya saja ada sedikit penambahan subjek semula Penggugat berubah menjadi Tergugat I / Terbanding I dan Liem Khien Tjhong/Jjipto H.S sebagai Penggugat/ Pembanding dalam perkara Nomor: 40/Pdt.G/2017PN. Bjm Jo. Nomor: 42//Pdt/2018/PT.Bjm, jo. Nomor: 2647 K/PDT/2019 telah dimenangkan oleh pihak Terbanding dan kawan-kawan.

Bahwa berdasar putusan terdahulu Nomo: 40/Pdt.G/2017PN. Bjm Jo. Nomor 42//Pdt/2018/PT.Bjm, jo. Nomor 2647 K/PDT/2019 dalam salah satu pertimbangannya Majelis Hakim menyatakan bahwa "SHM 2819 yang awalnya merupakan jaminan hutang, oleh Karena sifatnya sebagai jaminan hutang maka perbuatan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat sebagai Pembeli dari Tergugat I / Terbanding I, dan Tergugat II / Terbanding II sebagai penjual dengan tujuan uang Tergugat I /Terbanding 1 aman yang selanjutnya dibuat perjanjian sewa menyewa adalah tindakan yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum dan bertentangan dengan rasa keadilan dan merupakan penyalahgunaan keadaan, sehingga perjanjian jual beli dan sewa menyewa atas objek sengketa dengan sertifikat hak milik No. 2819 sejak awal batal demi hukum. Selanjutnya menimbang bukti kwitansi pembayaran tentang serah terima telah terjadi jual-beli antara Tergugat I dan Tergugat II selaku suami Tergugat III, dengan demikian objek sengketa Sertifikat Hak Milik No. 2819 menjadi milik Tergugat III, dengan demikian putusan tersebut diatas sudah inraht, berkekuatan hukum bahwa Terbanding IV/Semula Tergugat IV pemilik sah dalam perkara a quo.sebagaimana yang diatur pasal 191 ayat (1) Rbg.Tergugat V / Terbanding V berpedoman pada Putusan Mahkamah Agung dalam Perkara Nomor: No. 40/Pdt.G/2017PN. Bjm Jo Nomor: 42//Pdt/2018/PT.Bjm, jo. Nomor: 2647 K/PDT/2019, yang telah berkekuatan hokum tetap (Incrach) sebagaimana diputuskan pada hari Jum at tanggal 04 Oktober 2019 dan dikeluarkan tanggal 02 Maret 2020 antara HARRY JANSYAH LIMANTARA (Tergugat I / Terbanding I) Melawan H. HARYADI IDERUS. Dkk (Tergugat II/ Terbanding II s/d Tergugat V / Terbanding V).

Bahwa dengan demikian menjawab keberatan Penggugat / Pembanding pada poin 1 berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim sebelumnya yang memeriksa dan memutus perkara ini bahwa sejak Incracht putusan terdahulu Nomor: 40/Pdt.G/2017PN.Bjm Jo. Nomor: 42//Pdt/2018/PT.Bjm, jo. Nomor: 2647 K/PDT/2019, maka objek sengketa

Halaman 20 dari 25 halaman, Putusan Nomor 80/PDT/2021/PT.BJM



adalah sah secara milik Terbanding IV/SemulaTergugat IV, sehingga semua perbuatan hukum yaitu jual beli antara Terbanding I/Tergugat I sebagai penjual dan Pembanding/Semula Penggugat sebagai pembeli adalah dianggap tiada dan tidak dibenarkan secara hukum karena Sertipikat Hak Milik Nomor 2819 yang diperjualbelikan masih dalam kekuasaan Tergugat V / Terbanding V atas Penetapan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor : 1188/PERSIT/2006/PN. Bjm sebagaimana Laporan Polisi No.Pol. : LP/883/2218/K/XII/2005/SPK, tanggal 20 Desember 2006, Penyidikan yang dilakukan Tergugat V / Terbanding V.

2. Bahwa Majelis hakim dalam memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan mengabulkan eksepsi Terbanding IV/semula Tergugat IV adalah sudah benar dikarenakan objek dan subjek dalam perkara ini adalah sama dengan objek pada Putusan Mahkamah Agung dalam Perkara terdahulu Nomor: 40/Pdt.G/2017PN. Bjm Jo Nomor: 42//Pdt/2018/PT.Bjm, jo Nomor: 2647 K/PDT/2019. hanya ada perubahan pada posisi Tegugat I/Terbanding I, dimana sebelumnya sebagai Penggugat.

Bahwa dengan adanya kembali gugatan Perkara Nomor24/Pdt.g/2021/PN.Bjm merupakan upaya pihak-pihak yang belum terima ingin merubah putusan Mahkamah Agung terdahulu Nomor: 40/Pdt.G/2017PN. Bjm Jo. Nomor 42//Pdt/2018/PT.Bjm, jo. Nomor 2647 K/PDT/2019 dan ingin menghalangi Terbanding IV/Semula Tergugat IV untuk melakukan peralihan hak / balik nama atas sertifikat hak milik nomor 2819, bahwa hal ini dapat di buktikan dengan adanya alat bukti Pembanding/Semula Penggugat sebagaimana yang terlampir dalam P.2 adalah aplikasi setoran/transfer /kliring/inkaso melalui Bank Mandiri ke nomor rekening 0310005947729 atas nama Harry Jansyah Limantara (Tergugat I/Terbanding I) sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) tanggal 17 Desember 2010, tidak ada validasi pihak bank, hal ini menunjukkan adanya skenario yang dibuat agar perkara ini dapat digugat kembali dengan perubahan posisi pihak Tergugat I/Terbanding I yang dalam Gugatan sebelumnya yang sudah In craht, Putusan Mahkamah Agung Nomor 40/Pdt.G/2017PN.Bjm Jo. Nomor: 42//Pdt/2018/PT.Bjm, jo. Nomor: 2647 K/PDT/2019 sebagai Penggugat dan dengan Penggugat Liem Khien Tjhong/Tjipto H.S dalam perkara Perdata Nomor: 24/Pdt.G/2021/PN.Bjm, dengan melihat posisi Penggugat / Pembanding dengan Tergugat I / Terbanding I yang sangat terang benderang, adalah sudah tepat kiranya majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara Nomor:



24/Pdt.G/2021/PN.Bjm ini di Pengadilan Negeri Banjarmasin mengabulkan eksepsi Nebis In Idem.

3. Bahwa semua bukti yang dihadirkan Pembanding/Penggugat merupakan perbuatan hukum yang di anggap tiada dengan adanya putusan terdahulu yang telah berkekuatan hukum tetap Putusan Mahkamah Agung Nomor40/Pdt.G/2017PN. Bjm Jo Nomor 42/Pdt/2018/PT.Bjm, jo. Nomor 2647 K/PDT/2019 berdasarkan pertimbangan mejlis yang telah diuraikan pada poin I dan 2 diatas.

Menimbang, bahwa terhadap keberatan yang diajukan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya, yang pada pokoknya, menyatakan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menggunakan Yurisprudensi-yurisprudensi tentang nebis in idem seperti tersebut diatas adalah tidak tepat dan tidak benar, karena kasus dari perkara aquo tidak sama dengan perkara terdahulu baik subyek maupun obyeknya, dalam perkara Nomor 40/Pdt.G/2017/PN Bjm ada 2 obyek, sedang dalam perkara aquo obyeknya hanya 1 dan subyeknya juga berbeda, menyatakan gugatan nebis in idem adalah tidak berdasar, karena sudah sampai pemeriksaan pokok perkara dan pengajuan bukti surat dan saksi, tapi tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama, sehingga pertimbangan hukum putusnya sangat sumir dan juga terhadap kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I, yang ternyata isinya bukan bantahan terhadap memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, melainkan pada pokoknya sama isinya dengan memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat menurut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding karena materi keberatan tersebut pada pokoknya sama dengan materi yang akan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding pertimbangkan, maka keberatan tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pertimbangan terhadap putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tingkat Pertama, sedang terhadap kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding IV semula Tergugat IV yang isinya relatif sama dengan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding V semula Tergugat V, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding, karena pada pokoknya sependapat dengan pertimbangan hukum putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama menurut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding kedua kontra memori banding tersebut, tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding



membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 25 Oktober 2021 Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Bjm, Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding baik yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I maupun oleh Terbanding IV semula Tergugat IV dan Terbanding V semula Tergugat V serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I semula Tergugat I yang pada pokoknya menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding salah dan tidak cermat mempertimbangkan bahwa gugatan Pembanding semula Penggugat Nebis In Idem dengan alasan sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat berdasarkan Sema Nomor 7 tahun 2012 yang mengatur tentang rumusan hasil rapat Pleno kamar Mahkamah Agung sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan , khusus hasil rapat kamar perdata yang menyangkut gugatan Nebis In Idem, menyebutkan : “ *Menyimpangi ketentuan pasal 1917 KUHPerdata Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem, meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan, dan status obyek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu*”, yang mana dalam perkara aquo subyeknya sama dengan perkara terdahulu yaitu perkara Nomor 40/Pdt.G/2017/PN Bjm, hanya ada penambahan pihak, yaitu Pembanding sebagai Penggugat dan posisi Terbanding I semula Tergugat I pada waktu itu sebagai Penggugat dan obyeknya juga sama yaitu sertifikat Hak Milik No.2819 tanggal 5 Oktober 2000, an. Harry Jansjah Limantara, dan dalam perkara terdahulu sudah ditentukan statusnya, yaitu obyek sengketa adalah milik dari Terbanding IV semula Tergugat IV dalam perkara terdahulu posisinya sebagai Tergugat III, karena jual beli antara Terbanding I semula Tergugat I yang dalam perkara terdahulu sebagai Penggugat, dengan Terbanding II semula Tergugat II dalam perkara terdahulu sebagai Tergugat I dan Terbanding III semula Tergugat III dalam perkara terdahulu sebagai Tergugat II, dinyatakan batal demi hukum, sedang terhadap keberatan yang menyangkut putusan masih bersifat negatif, jadi tidak bisa Nebis In Idem, menurut Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa sudah menjadi petunjuk teknis dari Mahkamah Agung bahwa jika menyangkut formalitas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan, maka bentuk putusannya adalah gugatan tidak dapat diterima, begitupun keberatan yang menyatakan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama terlalu sumir, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat karena yang dipertimbangkan adalah formalitas gugatan belum masuk ke pokok perkara, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Pengadilan tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan mengambil alih pertimbangannya menjadi pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara ini di tingkat banding, dan sebaliknya tidak sependapat dengan keberatan yang disampaikan oleh Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya dan Terbanding I semula Tergugat I dalam kontra memori bandingnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tanggal 25 Oktober 2021 Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Banjarmasin dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin tersebut diatas dikuatkan, maka Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara untuk di kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan pasal 1917 KHUPerdata, Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan, Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI

1. Menyatakan Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat dapat diterima;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Banjarmasin Nomor 24/Pdt. G/2021/PN Bjm tanggal 25 Oktober 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banjarmasin pada hari Selasa tanggal 28 Desember 2021,

Halaman 24 dari 25 halaman, Putusan Nomor 80/PDT/2021/PT.BJM



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh kami: Tinuk Kushartati S.H. selaku Hakim Ketua, Mujahri, S.H. dan Endang Sri Widayanti, S.H, M.H.masing–masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Banjarmasin tanggal 6 Desember 2021 dan Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 5 Januari 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut serta dibantu Rajidinnor, S.H.,M.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ttd

ttd

1.Mujahri, S.H.

Tinuk Kushartati , S.H.,

ttd

2.Endang Sri Widayanti, S.H, M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Rajidinnor, S.H.,M.H.

Perincian ongkos perkara :

1.....	Meterai putusanRp.	10.000,00
2.....	Redaksi putusanRp.	10.000,00
3.....	PemberkasanRp.	130.000,00
Jumlah.....	Rp.	150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah).