



**PUTUSAN**  
**Nomor 2857 K/Pdt/2013**

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

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

1. JASMAN LIM, bertempat tinggal di Teluk Gong Jalan D Nomor 25-L, RT.02/RW.06, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ;  
Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat III/Terbanding III ;
2. GUNAWAN RUSLI, bertempat tinggal di Teluk Gong Jalan D Nomor 25-L, RT.02/RW.06, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ;  
Keduanya diwakili oleh kuasanya Hermansyah, S.H., dan kawan Para Advokat, berkantor di Jalan Cengkeh Nomor 17 B, Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Mei 2012 ;  
Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat IV/Terbanding IV ;

**L a w a n**

1. NY. SUSIE KRISTINA TJAHAYA, bertempat tinggal di Jalan Kali Besar Timur III Nomor 2 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;  
Termohon Kasasi I dahulu Penggugat I/Pembanding I ;
2. NY. MARTINY DANUATMODJO, bertempat tinggal di Jalan Kali Besar Timur III Nomor 10 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;  
Termohon Kasasi II dahulu Penggugat III/Pembanding II ;
3. NY. JANTI HERLINA, bertempat tinggal di Jalan Kali Besar Timur III Nomor 4 Jalan Cengkeh RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;  
Termohon Kasasi III dahulu Penggugat II/Turut Terbanding II ;

**D a n**

1. SUANNIE KURNIA, (dahulu bernama The Swan Swan atau Kwee Swan Swan), bertempat tinggal di Jalan Pintu Air Nomor 15 RT.09 RW.01, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat,

Hal. 1 dari 20 hal. Putusan Nomor 2857 K /PDT/ 2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. BUNTARIO TIGRIS DARMAWANG, S.H. Notaris.,  
beralamat di Jalan Batu Ceper Nomor 19 D-E-F Jakarta  
Pusat ;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan II/  
Para Terbanding I dan II ;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

1. Bahwa Penggugat I adalah pemilik dan penghuni sebuah bangunan rumah tinggal yang setempat dikenal sebagai Jalan Kali Besar Timur III Nomor 2 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 3208/IMB-PG/85, tanggal 26 Agustus 1985 atas nama Penggugat I yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta (bukti P-1) ;
2. Bahwa Penggugat II adalah pemilik dan penghuni sebuah bangunan rumah tinggal yang setempat dikenal sebagai Jalan Kali Besar Timur III Nomor 4 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 3988/IMB-PG/85 tanggal 28 Juli 1985 atas nama Penggugat II yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta (bukti P-2) ;
3. Bahwa Tergugat III adalah pemilik dan penghuni sebuah bangunan rumah tinggal yang setempat dikenal sebagai Jalan Kali Besar Timur III Nomor 10 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 3824/IMB-PG/85 tanggal 16 Juli 1985 atas nama Penggugat III yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota DKI Jakarta (bukti P-3) ;
4. Bahwa bukti Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang dimiliki oleh masing-masing Para Penggugat (vide bukti P-1, P-2 dan P-3) membuktikan ketiga bangunan rumah yang ditempati oleh masing-masing Para Penggugat adalah benar milik masing-masing Para Penggugat, mengingat sesuai ketentuan hukum dalam Pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 yang menegaskan Ijin Mendirikan Bangunan diberikan oleh

Hal. 2 dari 20 hal. Putusan Nomor 2857 K /PDT/ 2013

#### 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

Pemerintah Daerah kepada masing-masing pemilik bangunan itu sendiri untuk membangun, mengubah dan/atau merawat dsb ;

5. Bahwa meskipun 3 (tiga) buah bangunan rumah yang dihuni oleh masing-masing Para Penggugat adalah milik Para Penggugat yang sudah dihuni/ditempati secara sah selama berpuluh tahun lamanya berdasarkan bukti autentik Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana sudah Para Penggugat jelaskan di atas tanpa ada gangguan atau tuntutan dari pihak lain, ternyata Tergugat I tanpa menyebutkan dasar hukum yang jelas telah menjual 3 (tiga) buah bangunan rumah yang dihuni dan milik Para Penggugat tersebut kepada Tergugat III yang bertindak sebagai kuasa lisan dari Tergugat IV sebagaimana ternyata pada akta Nomor 12 tanggal 3 April 2003 mengenai Jual Beli dan Penyerahan Hak yang dibuat di hadapan Tergugat II sebagai Notaris (bukti P-4) ;
6. Bahwa ketentuan hukum dalam Pasal 1865 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR menegaskan, setiap orang yang mendalilkan sesuatu hak diwajibkan membuktikan hak tersebut, sedangkan Tergugat I tanpa memberikan bukti dasar kepemilikannya yang sah atas 3 (tiga) bangunan rumah milik Para Penggugat telah dengan seenaknya menjual rumah-rumah tersebut kepada Tergugat III dan Tergugat IV sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual Beli dan Penyerahan Hak Nomor 12 tanggal 3 April 2003 (*vide* bukti P-4) ;
7. Bahwa Tergugat II sebagai Notaris seharusnya menanyakan terlebih dahulu kepada Tergugat I mengenai dasar-dasar hak kepemilikan dari rumah yang akan dijualnya dan selanjutnya menyebutkan dalam aktanya, namun dengan ternyata Tergugat II tidak menyebutkan dasar-dasar hak kepemilikan Tergugat I atas rumah-rumah yang akan dijualnya dalam Akta Jual Beli dan Penyerahan Hak Nomor 12 tanggal 3 April 2003 membuktikan Tergugat II telah lalai dan ceroboh dalam tugas profesinya sebagai Notaris;
8. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang seenaknya tanpa dasar hak yang jelas telah membuat dan melakukan jual beli atas 3 (tiga) bangunan rumah milik Para Penggugat sebagaimana ternyata dalam Akta Nomor 12 tanggal 3 April 2003 (*vide* bukti P-4) adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum, sehingga Akta Jual Beli dan Penyerahan Hak Nomor 12 tanggal 3 April 2003 yang dibuat di hadapan Tergugat II harus dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;
9. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Nomor 12 tanggal 3 April 2003 (*vide* bukti P-4), Tergugat III yang mengaku-ngaku seolah-olah sebagai pemilik 3

Hal. 3 dari 20 hal. Putusan Nomor 2857 K /PDT/ 2013

#### 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

(tiga) buah bangunan rumah milik Para Penggugat telah berusaha untuk mengosongkan 3 (tiga) buah bangunan rumah milik Para Penggugat sebagaimana terbukti pada Surat Kuasa dari Tergugat III kepada kuasa hukumnya (bukti P-5), dan kemungkinan Tergugat III dan Tergugat IV akan terus melakukan upaya-upaya lain baik secara hukum atau tidak untuk mengosongkan rumah-rumah yang sekarang dihuni dan milik Para Penggugat sehingga Akta Jual Beli dan Penyerahan Hak Nomor 12 tanggal 3 April 2003 yang dibuat secara melawan hukum oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV di hadapan Tergugat II haruslah dibatalkan atau dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

10. Bahwa dengan demikian, perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang telah membuat Akta Jual Beli dan Penyerahan Hak Nomor 12 tanggal 3 April 2003 atas 3 (tiga) buah bangunan rumah milik Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat sebagai para pemilik rumah yang sesungguhnya, dan sesuai ketentuan hukum dalam Pasal 1365 dan 1366 KUH Perdata Para Penggugat berhak menuntut ganti rugi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng ;
11. Bahwa akibat dari dibuatnya Akta Jual Beli dan Penyerahan Hak Nomor 12 tanggal 3 April 2003 (*vide* bukti P-4) yang dibuat secara melawan hukum oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengakibatkan kerugian beban mental Para Penggugat berupa rasa stres dan malu mengingat Para Penggugat sudah menempati masing-masing rumah miliknya dengan tenang selama berpuluh-puluh tahun dan dikenal oleh tetangga disekitarnya sebagai menempati rumah miliknya sendiri ;
12. Bahwa beban mental yang dipikul Para Penggugat apabila dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) untuk masing-masing Penggugat, sehingga jumlah seluruhnya adalah  $3 \times \text{Rp}1.500.000.000,00 = \text{Rp}4.500.000.000,00$  (empat milyar lima ratus juta rupiah) ;
13. Bahwa dikuatirkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV akan berusaha menghindari dari putusan Pengadilan dengan tidak mematuhi putusan untuk membayar ganti rugi akibat perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat, oleh karenanya agar gugatan ini tidak sia-sia, Para Penggugat mohon agar pengadilan meletakkan sita jaminan atas harta benda milik Para Tergugat, yaitu :

Hal. 4 dari 20 hal. Putusan Nomor 2857 K /PDT/ 2013

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Seluruh bangunan rumah tinggal berikut bidang tanahnya yang setempat dikenal sebagai Jalan Teh Nomor 1 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat milik Tergugat IV ;
- b. Seluruh bangunan rumah tinggal berikut bidang tanahnya setempat dikenal sebagai Teluk Gong Jalan D Nomor 25-L, RT.02 RW.06, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, milik Tergugat III ;

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

- I. Mengabulkan seluruh gugatan ;
- II. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat ;
- III. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Akta Nomor 12 tanggal 3 April 2003 mengenai Jual Beli dan Penyerahan Hak yang dibuat oleh/di hadapan Tergugat II ;
- IV. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah) ;
- V. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas :
  - a. Sebuah bangunan rumah tinggal berikut bidang tanahnya yang setempat dikenal sebagai Jalan Teh Nomor 1 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;
  - b. Sebuah bangunan rumah tinggal berikut bidang tanahnya setempat dikenal sebagai Teluk Gong Jalan D Nomor 25-L RT.02 RW.06, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara ;
- VI. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar seluruh ongkos perkara ;

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

DALAM EKSEPSI :

Eksepsi terhadap domisili hukum penerima kuasa tidak jelas/kabur (*obscuur libel*).

1. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 26 Juli 2010, kecuali yang telah diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III dan Tergugat IV ;

Hal. 5 dari 20 hal. Putusan Nomor 2857 K /PDT/ 2013

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa di dalam surat gugatan pada poin 1 (satu) tertera domisili hukum penerima kuasa atau Para Penggugat bertempat di Jalan Teh Nomor 5-C Jakarta Kota ;
3. Bahwa kedudukan domisili Jakarta Kota dalam Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (DKI Jakarta) adalah tidak dikenal, sedangkan kedudukan domisili yang dikenal adalah : Pemerintah Kotamadya Jakarta Pusat, Pemerintah Kotamadya Jakarta Timur, Pemerintah Kotamadya Jakarta Barat, Pemerintah Kotamadya Jakarta Utara, Pemerintah Kotamadya Jakarta Selatan, sehingga berdasarkan hal tersebut maka domisili hukum penerima kuasa atau Para Penggugat bertempat di Jalan Teh Nomor 5-C Jakarta Kota adalah telah tidak jelas sehingga mengakibatkan gugatan tidak jelas/kabur (*obscur libel*) ;
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka sepatutnyalah jika gugatan tersebut untuk dapat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

Eksepsi terhadap gugatan Penggugat *Obscur Libel* (kabur/tidak jelas).

1. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 26 Juli 2010, kecuali yang telah diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III dan Tergugat IV ;
2. Bahwa di dalam gugatannya Para Penggugat pada halaman 2 (dua) dan 3 (tiga) poin 1 (satu) hingga 5 (lima), Para Penggugat telah mendalilkan Para Penggugat adalah sebagai pemilik dan penghuni bangunan rumah tinggal yang masing-masing terletak di :
  - Penggugat I : Jalan Kali Besar Timur III No.2 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;
  - Penggugat II : Jalan Kali Besar Timur III No.4 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;
  - Penggugat III : Jalan Kali Besar Timur III No.10 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;
3. Bahwa syarat di dalam suatu gugatan pada bagian alasan-alasan gugatan (*fundamentum petendi atau posita*) yang merupakan dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan daripada tuntutan adalah harus mendasarkan pada hak atau peristiwa yang harus dibuktikan di dalam persidangan nantinya sebagai dasar tuntutan ;
4. Bahwa dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar serta alasan dari pada tuntutan adalah harus mendasarkan pada hak

Hal. 6 dari 20 hal. Putusan Nomor 2857 K /PDT/ 2013



atau peristiwa yang harus dibuktikan di dalam persidangan nantinya, sebagai dasar tuntutan, maka berdasarkan hal ini oleh karena Para Penggugat menuntut dan menyatakan sebagai hak miliknya maka tentunya harus juga menyebutkan tentang dasar dan asal-usul kepemilikan tersebut (alas hak) :

5. Bahwa Para Penggugat di dalam surat gugatannya telah mendalilkan tentang dasar kepemilikannya yaitu berdasarkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang masing-masing tersebut adalah :
  - Penggugat I IMB No.3208/IMB-PG/85 tanggal 26 Agustus 1985 ;
  - Penggugat II IMB No.3988/IMB-PG/85 tanggal 28 Juli 1985 ;
  - Penggugat III IMB No.3824/IMB-PG/85 tanggal 16 Juli 1985 ;
6. Bahwa Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah hanya sebagai bukti bahwa bangunan (rumah) mempunyai izin dan *site plan* sebagai bukti bahwa pembangunan tersebut telah sesuai dengan rencana peruntukan tanahnya dan hal ini tidak berkaitan langsung dan tidak berhubungan dengan transaksi jual beli (perolehan hak dan peralihan hak atas bangunan);
7. Bahwa sangat jelas Surat IMB Para Penggugat adalah bukan merupakan dasar dan asal usul pemilikan (alas hak), sehingga tentunya tuntutan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah telah tidak berdasar dan dapat disebut sebagai tuntutan yang kurang jelas atau tidak sempurna, untuk itu maka tuntutan Para Penggugat adalah merupakan tuntutan yang tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) ;
8. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka sepatutnyalah jika gugatan Para Penggugat untuk dapat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

#### DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa berdasarkan jawaban-jawaban sebagaimana konvensi di atas, maka tentunya Akta Jual Beli dan Penyerahan Hak sebagaimana dimaksud pada akta No.12 tanggal 3 April 2003 dasar haknya adalah kuat dan berdasar oleh karena perbuatan hukum dan hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat III yang bertindak untuk dan atas nama Tergugat IV mengenai Jual Beli dan Penyerahan Hak adalah berdasarkan pada Akta Nomor 12 tanggal 3 April 2003 yang dibuat di hadapan Notaris Buntario Tigris Darmawang, S.H., S.E (Tergugat II) dengan didahului dengan adanya perbuatan hukum jual beli dan pemindahan hak kepada Tergugat I yang dalam hal ini diwakili oleh Tuan The Po Kok, dari Tuan Saleh bin Obied



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Abdat berdasarkan Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak Nomor 103 tanggal 7 September 1982 yang dibuat di hadapan Notaris Mohamad Said Tadjoeidin, S.H. dimana perbuatan hukum tersebut dengan didasarkan pada:

- Akta Berita Acara Rapat Nomor 7 tanggal 5 Maret 1969 yang dibuat di hadapan Notaris Johan Arifin Lumban Tobing Sutan Arifin ;
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 375/1973-P tanggal 16 Juni 1973, Putusan Nomor 847/1973-P tanggal 22 Desember 1973, Putusan Nomor 217/174-G tanggal 7 Agustus 1974 ;
- Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 158/1974/PT. Perdata tanggal 15 Oktober 1974 ;
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 26 K/Sip/1975 tanggal 12 Februari 1976 dan berikutnya yaitu :
- Surat Keterangan Hak Mewarisi Nomor W7.Ca.HT.05.13-II tertanggal 3 Mei 2005 dan Nomor W7.Ca.HT.05.13-12 tertanggal 3 Mei 2005 yang dikeluarkan oleh Balai Harta Peninggalan Jakarta ;
- Pernyataan dari para ahli waris tertanggal 3 Januari 2006 ;

2. Bahwa sebaliknya telah nyatalah Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi justru yang telah melakukan perbuatan melawan hukum dan telah merugikan Penggugat III Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dan Penggugat IV Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi yang hingga saat ini tidak dapat menikmati hasil dari bangunan-bangunan tersebut yaitu di :

- Jalan Kali Besar Timur III Nomor 2 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Pusat ;
- Jalan Kali Besar Timur III Nomor 4 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Pusat ;
- Jalan Kali Besar Timur III Nomor 10 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Pusat ;

karena hingga sampai dengan saat ini dengan melawan hukum Para Tergugat Rekonvensi telah menguasai fisik bangunan-bangunan sebagaimana dimaksud dengan melanggar Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman yaitu “penghunian rumah oleh bukan pemilik hanya sah apabila ada persetujuan atau ijin pemilik” ;

3. Bahwa selama ini Penggugat III Rekonvensi dan Penggugat IV Rekonvensi telah mengeluarkan biaya yang tidak sedikit guna menempuh usaha

Hal. 8 dari 20 hal. Putusan Nomor 2857 K/PDT/ 2013

#### 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

mengosongkan dan menguasai bangunan-bangunan tersebut dan untuk itu juga telah mengeluarkan biaya untuk jasa hukum ;

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka nyatalah atas perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan adanya kerugian bagi Penggugat III Rekonvensi dan Penggugat IV Rekonvensi, sehingga tentunya sebagaimana Pasal 1365 dan 1366 KUHPdata maka segala akibat kerugian yang timbul dapat dimintakan ganti rugi ;
5. Bahwa Penggugat III Rekonvensi dan Penggugat IV Rekonvensi telah mengalami kerugian baik material dan *immaterial* sebesar Rp17.694.700.000,00 (tujuh belas milyar enam ratus sembilan puluh empat juta tujuh ratus ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
  - a. Kerugian Material sebesar Rp2.818.900.000,00 (dua miliar delapan ratus delapan belas juta sembilan ratus ribu rupiah) untuk kerugian tidak dapat menikmati hasil dari bangunan-bangunan tersebut selama 7 (tujuh) tahun dan pengeluaran untuk biaya jasa hukum ;
  - b. Kerugian atas beban mental dan moral (kerugian *Immaterial*) yang jika dinilai yaitu sebesar Rp14.875.800.000,00 (empat belas miliar delapan ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus ribu rupiah) ;
6. Bahwa agar gugatan rekonvensi ini tidak ilusoir (tidak sia-sia) dan Para Tergugat Rekonvensi agar tidak menghindar dari putusan, maka Penggugat III Rekonvensi dan Penggugat IV Rekonvensi mohon agar pengadilan dapat meletakkan sita jaminan atas :
  1. Bangunan rumah tinggal yang terletak di Jalan Kali Besar Timur III Nomor 2 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;
  2. Bangunan rumah tinggal yang terletak di Jalan Kali Besar Timur III Nomor 4 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;
  3. Bangunan rumah tinggal yang terletak di Jalan Kali Besar Timur III Nomor 10 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;
7. Bahwa gugatan rekonvensi dari Penggugat III Rekonvensi dan Penggugat IV Rekonvensi ini telah didasarkan pada surat-surat bukti yang autentik dan kuat, sehingga oleh karenanya memenuhi ketentuan sebagaimana Pasal 180 HIR, maka mohon kiranya agar dinyatakan putusan yang dijatuhkan

Hal. 9 dari 20 hal. Putusan Nomor 2857 K /PDT/ 2013

#### 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

dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi menuntut pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat III Rekonvensi dan Penggugat IV Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat Akta Jual Beli dan Penyerahan Hak Nomor 12 tanggal 3 April 2003 yang dibuat di hadapan Notaris Buntario Tigris Darmawang, S.H., S.E (Tergugat II) dan Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak Nomor 103 tanggal 7 September 1982 yang dibuat di hadapan Notaris Mohamad Said Tadjoedin, S.H. ;
3. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera menyerahkan kembali bangunan-bangunan rumah tinggal yang masing-masing terletak di Jalan :
  - Jalan Kali Besar Timur III Nomor 2 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;
  - Jalan Kali Besar Timur III Nomor 4 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;
  - Jalan Kali Besar Timur III Nomor 10 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;kepada Penggugat III Rekonvensi dan Penggugat IV Rekonvensi, dalam keadaan kosong dengan bebas tanpa suatu syarat apapun juga, bila perlu dengan bantuan aparat keamanan Negara ;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng baik material maupun *immaterial* yang keseluruhannya sejumlah Rp17.694.700.000,00 (tujuh belas miliar enam ratus sembilan puluh empat juta tujuh ratus ribu rupiah) ;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas :
  1. Bangunan rumah tinggal yang terletak di Jalan Kali Besar Timur III Nomor 2 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;

Hal. 10 dari 20 hal. Putusan Nomor 2857 K/PDT/ 2013

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bangunan rumah tinggal yang terletak di Jalan Kali Besar Timur III Nomor 4 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;
3. Bangunan rumah tinggal yang terletak di Jalan Kali Besar Timur III Nomor 10 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi ;
8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ;  
Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 355/PDT.G/2010/PN.Jkt.Pst., tanggal 12 Januari 2011 dengan amar sebagai berikut:

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat III, Tergugat IV untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat II untuk sebagian ;
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat II (Ny. Janti Herlina) ;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat II sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ;
- Menolak gugatan Penggugat II untuk selebihnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi sebagian ;
- Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Akta Jual Beli dan Penyerahan Hak Nomor 12 tanggal 3 April 2003 yang dibuat di hadapan Notaris Buntario Tigris Darmawang, S.H., S.E (Tergugat II) dan Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak Nomor 103 tanggal 7 September 1982 yang dibuat di hadapan Notaris Mohamad Said Tadjoeidin, S.H. kecuali terhadap objek yang dikuasai oleh Tergugat II (Ny. Janti Herlina) ;
- Menghukum Tergugat I (Ny. Susie Kristina Tjahaja) dan Tergugat III (Ny. Maretiny Danuatmodjo) dalam rekonvensi atau siapa saja yang mendapat

Hal. 11 dari 20 hal. Putusan Nomor 2857 K /PDT/ 2013

#### 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

hak dari padanya untuk segera menyerahkan kembali bangunan rumah tinggal kepada Penggugat Rekonvensi yang masing-masing terletak di Jalan :

- Jalan Kali Besar Timur III Nomor 2 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangsia,, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;
- Jalan Kali Besar Timur III Nomor 10 RT.08 RW.07, Kelurahan Pinangsia,, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat ;
- Menghukum Tergugat I (Ny. Susie Kristina Tjahaja) dan Tergugat III (Ny. Maretiny Danuatmodjo) Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian *immateriil* sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) secara tanggung renteng ;

## DALAM KONVENSI dan REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam Konvensi dan Tergugat I, Tergugat III dalam Rekonvensi untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar Rp581.000,00 (lima ratus delapan puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I, III, IV dan V dan Turut Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 594/PDT/2011/PT. DKI., tanggal 2 Februari 2012 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I dan II/Penggugat I dan III Konvensi/Tergugat I dan III Rekonvensi ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 355/PDT.G/2010/PN.Jkt.Pst., tanggal 12 Januari 2011 yang dimohonkan banding tersebut ;

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM KONVENSI :

#### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Terbanding III dan IV/Tergugat III dan IV Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi ;

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Pembanding I dan II/Penggugat I dan III Konvensi/Tergugat I dan III Rekonvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Terbanding I/Tergugat I Konvensi dan Terbanding III dan IV/Tergugat III dan IV Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Pembanding/Penggugat I dan III Konvensi/Tergugat I dan III Rekonvensi ;

Hal. 12 dari 20 hal. Putusan Nomor 2857 K/PDT/ 2013

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum akta No.12 tanggal 3 April 2003 mengenai Jual Beli dan Penyerahan Hak yang dibuat oleh/di hadapan Terbanding II/Tergugat II Konvensi ;
4. Menghukum Terbanding I/Tergugat I Konvensi dan Terbanding III, IV/Tergugat III, IV Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi secara tanggung renteng membayar ganti rugi *immateriel* kepada Para Pembanding/Penggugat I, III Konvensi/Tergugat I, III Rekonvensi serta kepada Turut Terbanding/Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) ;
5. Menolak gugatan Para Pembanding/Penggugat I dan III Konvensi/Tergugat I dan III Rekonvensi untuk selebihnya ;

### DALAM REKONVENSI ;

- Menolak gugatan rekonvensi dari Terbanding III dan IV/Tergugat III, IV Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi ;

### DALAM KONVENSI dan REKONVENSI :

- Menghukum Terbanding I/Tergugat I Konvensi dan Terbanding III, IV/Tergugat III, IV Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat III dan IV/Terbanding III dan IV pada tanggal 27 April 2012 kemudian terhadapnya oleh Para Tergugat/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Mei 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Mei 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 69/Srt.Pdt.Kas/2012/PN.Jkt.Pst Jo Nomor 355/PDT.G/2010/PN.Jkt.Pst., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Mei 2012;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat III dan IV/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi/Penggugat I, II dan III/Para Pembanding dan Turut Terbanding pada tanggal 23 Juli 2012 dan 3 September 2012 ;

Kemudian Para Termohon Kasasi/Penggugat I, III dan III/Para Pembanding dan Turut Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi pada tanggal 10 September 2012 ;

Hal. 13 dari 20 hal. Putusan Nomor 2857 K /PDT/ 2013

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi I dan II/Para Tergugat III dan IV/Pembanding III dan IV dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut :

I. Putusan *Judex Facti* pada tingkat banding telah keliru menerapkan hukum pembuktian :

Bahwa *Judex Facti* pada tingkat banding telah keliru menerapkan hukum pembuktian, hal mana pada pertimbangan hukum putusan pada halaman 9 (sembilan) pada paragraf/alinea 3 (tiga) “Menimbang, bahwa lampiran kontra memori banding tersebut tidak diajukan dalam persidangan, lagi pula hanya fotocopy oleh karenanya tidak punya nilai sebagai bukti dan harus dikesampingkan” ;

Bahwa *Judex Facti* pada tingkat banding telah keliru, yang sebenarnya adalah bahwa bukti-bukti lampiran kontra memori banding tersebut adalah merupakan bukti-bukti baru yang disampaikan di tingkat pemeriksaan banding dan bukti-bukti tersebut baru didapat setelah sidang pada Pengadilan Negeri/tingkat pertama sudah selesai diputus ;

Bahwa menurut hukum pada pemeriksaan tingkat banding para pihak dapat mengajukan memori banding dan kontra memori banding dengan atau tidak dengan bukti-bukti baru ;

Bahwa pada tingkat banding Para Pemohon Kasasi, Pemohon Kasasi II/ Terbanding III/Tergugat III Konvensi – Penggugat III Rekonvensi dan Pemohon Kasasi II/Terbanding IV/Tergugat IV – Penggugat IV Rekonvensi telah mengajukan/menyampaikan bukti-bukti baru pada lampiran-lampiran bukti-bukti baru kontra memori banding yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yaitu :

1. Bukti lampiran 1 : Surat dari Dinas Pengawasan dan Penerbitan Bangunan Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor 1580/1.785.51 tertanggal 23 Mei 2011, yaitu pada pokoknya mengenai perihal keterangan IMB, hanya IMB sebagaimana dalil-dalil Para Pembanding dan Turut Terbanding yaitu IMB Nomor 3988/IMB-PG/85 tanggal 28 Juli 1985, IMB Nomor 3208/IMB-PG/85 tanggal 26 Agustus 1985,

Hal. 14 dari 20 hal. Putusan Nomor 2857 K/PDT/ 2013

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IMB Nomor 3824/IMB-PG/85 tanggal 16 Juli 1985 tidak terdaftar atas nama Para Pembanding dan Turut Terbanding ;

2. Bukti lampiran 2 : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke-3 yang dikeluarkan oleh Direktorat Reserse Kriminal Umum POLRI Daerah Metro Jaya tertanggal 23 Mei 2013, yang pada pokoknya mengenai perihal SP2HP atas laporan Terbanding III yang telah melaporkan Para Pembanding dan dalam SP2HP tersebut dijelaskan bahwa berdasarkan keterangan saksi Ir. Yuli Astuti selaku staf bidang perijinan Kantor Dinas Pengawasan dan Penerbitan Bangunan Provinsi DKI Jakarta, telah menerangkan bahwa IMB yang dimaksud Para Pembanding dan Turut Terbanding yaitu IMB Nomor 3988/IMB-PG/85 tanggal 28 Juli 1985, IMB Nomor 3208/IMB-PG/85 tanggal 26 Agustus 1985, IMB Nomor 3824/IMB-PG/85 tanggal 16 Juli 1985 tidak terdaftar atas nama Para Pembanding dan Turut Terbanding ;

Yang mana bukti-bukti baru dalam lampiran tersebut merupakan bukti-bukti baru yang didapat setelah adanya putusan dalam perkara tingkat Pengadilan Negeri/tingkat pertama dan telah disampaikan bahwa bukti-bukti ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam kontra memori banding disampaikan, dan merupakan bukti-bukti yang semakin memperjelas “bahwa justru Para Pembanding dan Turut Terbanding/semula Penggugat II/Tergugat Rekonvensi yaitu (Ny. Janti Herlina) telah melakukan perbuatan melawan hukum” oleh karena berdasarkan bukti-bukti baru pada lampiran-lampiran kontra memori banding ini yang diuraikan lebih lanjut sebagaimana bukti :

Lampiran 1 : yaitu Surat dari Dinas Pengawasan dan Penerbitan Bangunan Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor 1580/1.785.51 tertanggal 23 Mei 2011 ;

Lampiran 2 : yaitu Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke-3 yang dikeluarkan oleh Direktorat Reserse Kriminal Umum POLRI Daerah Metro Jaya tertanggal 23 Mei 2011, bahwa IMB sebagaimana dimaksud dan didalilkan ;

Hal. 15 dari 20 hal. Putusan Nomor 2857 K/PDT/ 2013

#### 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

- IMB Nomor 3988/IMB-PG/85 tanggal 28 Juli 1985 tidak terdaftar atas nama Ny. Janti Herlina, namun IMB yang diterbitkan oleh Pemprov DKI Jakarta untuk nomor dimaksud terdaftar atas nama Dasipan dengan lokasi bangunan di Serdang baru RT.023/011, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat ;
- IMB Nomor 3208/IMB-PG/85 tanggal 26 Agustus 1986 tidak terdaftar atas nama Ny. Susie Kristina Tjahaja, namun IMB yang diterbitkan oleh Pemprov DKI Jakarta untuk nomor dimaksud terdaftar atas nama Ny. Noerzaenah dengan lokasi bangunan di Jalan Flamboyan RT.006/05, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat ;
- IMB Nomor 3824/IMB-PG/85 tanggal 16 Juli 1985 tidak terdaftar atas nama Ny. Martiny Danuatmodjo, namun IMB yang diterbitkan oleh Pemprov DKI Jakarta untuk nomor dimaksud terdaftar atas nama Suftijati Aluwi dengan lokasi bangunan di Jalan Kemurnian Utara Nomor 34 RT.012 RW.01, Glodok, Jakarta Barat ;

Bahwa bukti-bukti tersebut disampaikan adalah merupakan bukti fotocopy yang telah disesuaikan aslinya dan telah diperlihatkan aslinya di hadapan Kepaniteraan Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan sebagaimana telah dilegalisasi oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertandatangan Coriana J. Saragih, S.H., M.H. dengan Nomor 381/PMH/2011 tanggal 17 Juni 2011 serta telah dinasegel/bea meterai (vide lampiran-lampiran bukti baru banding pada kontra memori banding) dilampirkan pada memori kasasi ini ;

Bahwa dengan demikian adalah telah keliru pertimbangan hukum *Judex Facti* pada tingkat banding pada putusannya tersebut, dan oleh karenanya patut dan seharusnya dinyatakan batal oleh yang mulia Majelis Hakim Kasasi ;

- II. Putusan Pengadilan Tingkat Banding sama sekali tidak mempertimbangkan bukti-bukti Terbanding III dan Terbanding IV/Para Pemohon Kasasi khususnya bukti T.IV-14/PR.IV-14 dan bukti T.IV-15/PR.IV-15 berkaitan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan, bahwa penghunian Para Penggugat adalah berstatus sewa yang telah terputus dari Yayasan *Stichting obied Abdat* dan ijin mendirikan bangunan/IMB (berdasarkan bukti-bukti lampiran kontra memori banding maka IMB Para Termohon Kasasi cacat hukum) dan IMB bukan merupakan alas hak serta objek telah

Hal. 16 dari 20 hal. Putusan Nomor 2857 K/PDT/2013

#### 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

dijual belikan dengan Akta Jual Beli rumah dan pemindahan Hak Nomor 103 tanggal 7 September 1982 :

Bahwa *Judex Facti* pada tingkat banding telah keliru menerapkan hukum, hal mana pada pertimbangan hukum putusan pada halaman 9 (sembilan) dan 10 (sepuluh) pada paragraf/alinea 4 (empat) : “Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka bukti P-1, P-2 dan P-3 adalah benar dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dan oleh karenanya .....” dan 5 (lima) : “Menimbang, bahwa sesuai bukti P-1 dan P-2, terbukti kepada Pemanding I dan II/Penggugat I dan III Konvensi/ Tergugat I dan III Rekonvensi telah diijinkan untuk penggunaan sementara waktu oleh pihak yang berwenang....” dan 6 (enam) “Menimbang, bahwa bukti P-10 dan P-11, adalah pertimbangan teknis penatagunaan tanah untuk permohonan hak Nomor 1917/09.03/PTPGT/2006 dan Nomor 1471/ 09.03/ PTPGT/2006.....” ;

Bahwa berdasarkan bukti-bukti Terbanding III dan Terbanding IV/Para Pemohon Kasasi, khususnya bukti T.IV-14/PR.IV-14 dan bukti T.IV-15/PR. IV-15 berkaitan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan maka berkaitan pertimbangan bukti-bukti jelas bahwa penghunian Para Termohon Kasasi adalah berstatus sewa dari Yayasan Stichting Obeid Abdat yang telah terputus dan telah bertentangan dengan Peraturan Pemerintah RI Nomor 36 Tahun 2005 pada Bab I Pasal 1 butir 6 dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1993 tentang Perumahan dan Pemukiman in casu Pasal 12 ayat (1);

Bahwa bukti Para Penggugat berkaitan pertimbangan teknis penatagunaan tanah untuk permohonan hak seharusnya tidak dapat dijadikan pertimbangan berkaitan alas hak penghunian/kepemilikan bagi Para Penggugat, yang mana hingga saat ini permohonan hak belum dikabulkan; Bahwa pada tingkat banding Para Pemohon Kasasi : Pemohon Kasasi I/Terbanding III/Tergugat III Konvensi – Penggugat III Rekonvensi dan Pemohon Kasasi II/Terbanding IV/Tergugat IV – Penggugat IV Rekonvensi telah mengajukan/menyampaikan bukti-bukti baru pada lampiran-lampiran bukti-bukti baru kontra memori banding yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan yaitu :

Lampiran 1 : yaitu Surat dari Dinas Pengawasan dan Penerbitan Bangunan Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor 1580/1.785.51 tertanggal 23 Mei 2011 ;

Hal. 17 dari 20 hal. Putusan Nomor 2857 K/PDT/ 2013

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lampiran 2 : yaitu Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke-3 yang dikeluarkan oleh Direktorat Reserse Kriminal Umum POLRI Daerah Metro Jaya tertanggal 23 Mei 2011, bahwa IMB sebagaimana dimaksud dan didalilkan ;

- IMB Nomor 3988/IMB-PG/85 tanggal 28 Juli 1985 tidak terdaftar atas nama Ny. Janti Herlina, namun IMB yang diterbitkan oleh Pemprov DKI Jakarta untuk nomor dimaksud terdaftar atas nama Dasipan dengan lokasi bangunan di Serdang Baru RT.023/011, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat ;
- IMB Nomor 3208/IMB-PG/85 tanggal 26 Agustus 1986 tidak terdaftar atas nama Ny. Susie Kristina Tjahaja, namun IMB yang diterbitkan oleh Pemprov DKI Jakarta untuk nomor dimaksud terdaftar atas nama Ny. Noerzaenah dengan lokasi bangunan di Jalan Flamboyan RT.006/05, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat ;
- IMB Nomor 3824/IMB-PG/85 tanggal 16 Juli 1985 tidak terdaftar atas nama Ny. Martiny Danuatmodjo, namun IMB yang diterbitkan oleh Pemprov DKI Jakarta untuk nomor dimaksud terdaftar atas nama Suftijati Aluwi dengan lokasi bangunan di Jalan Kemurnian Utara Nomor 34 RT.012 RW.01, Glodok, Jakarta Barat ;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan Putusan *Judex Facti* ternyata *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum. Bahwa terbukti Tergugat I Konvensi dan Tergugat III, IV Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana telah dipertimbangkan oleh *Judex Facti* dengan tepat ;

Bahwa lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah di ubah dan ditambah dengan

Hal. 18 dari 20 hal. Putusan Nomor 2857 K/PDT/ 2013

#### 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

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 serta perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 ;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : **1. JASMAN LIM, dan 2. GUNAWAN RUSLI** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Tergugat III dan IV untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu**, tanggal **30 April 2014** oleh **Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **H. Suwardi, S.H., M.H.** dan **Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.** Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh **Tjandra Dewajani, S.H.** Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim – Hakim Anggota :

Ttd./

**H. Suwardi, S.H., M.H.**

Ttd./

**Prof. Dr. H. Abdul Manan, S.H., S.IP., M.Hum.**

Ketua :

Ttd./

**Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.**



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

Panitera Pengganti :

Ttd./

**Tjandra Dewajani, S.H.**

**Biaya-biaya:**

1. Meterai ..... Rp 6.000,00
2. Redaksi ..... Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.... Rp489.000,00 +
- Jumlah ..... Rp500.000,00

Untuk salinan  
**MAHKAMAH AGUNG RI**  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.  
NIP. : 19610313 198803 1 003

Hal. 20 dari 20 hal. Putusan Nomor 2857 K/PDT/ 2013

**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)