



PUTUSAN

Nomor 2567 K/Pdt/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

- I. **MARCELLINUS DJOHAN**, bertempat tinggal Jalan Mandala Selatan Nomor 39, RT.011/004 Tomang, Grogol Petang Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Drs. M. H. M. Simatoepang, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Tomang Raya Nomor 2 E Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Juni 2012;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Pembanding I;

- II. **KEPALA DINAS PERUMAHAN DAN GEDUNG PEMERINTAH DAERAH PROPINSI DAERAH KHUSUS ISTIMEWA JAKARTA (dahulu KEPALA DINAS PERUMAHAN PROPINSI DKI JAKARTA)**, berkedudukan di Kompleks Dinas-Dinas Teknis Jati Baru, Jalan Taman Jati Baru Nomor 1, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. Yaya Mulyarso, S.H., M.Si., dan kawan-kawan, Para Pegawai Pemerintahan Provinsi DKI Jakarta, berkedudukan di Komplek Dinas-Dinas Teknis Jatibaru Jalan Taman Jatibaru Nomor 1 Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Juni 2012;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Pembanding II;

Melawan:

1. **INDRAWATY**, bertempat tinggal di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191 A Rt.013, Rw.007, Kelurahan Kebon Kacang, Tanah Abang, Jakarta Pusat;
2. **YULIANA BUDIMAN**, bertempat tinggal di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191 A Rt.013, Rw.007, Kelurahan Kebon Kacang, Tanah Abang, Jakarta Pusat;

Hal. 1 dari 28 hal. Put. No. 2567 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **CHRISTINI BUDIMAN**, bertempat tinggal di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191 A Rt.013,Rw.007, Kelurahan Kebon Kacang, Tanah Abang, Jakarta Pusat;
4. **RUDDY BUDIMAN**, bertempat tinggal di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191 A Rt.013,Rw.007, Kelurahan Kebon Kacang, Tanah Abang, Jakarta Pusat;
5. **BENNY HALIM BUDIMAN**, bertempat tinggal di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191 A Rt.013,Rw.007, Kelurahan Kebon Kacang, Tanah Abang, Jakarta Pusat;
6. **ANDY BUDIMAN**, bertempat tinggal di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191 A Rt.013,Rw.007, Kelurahan Kebon Kacang, Tanah Abang, Jakarta Pusat;
7. **MICHAEL BUDIMAN**, bertempat tinggal di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191 A Rt.013,Rw.007, Kelurahan Kebon Kacang, Tanah Abang, Jakarta Pusat;

Kesemuanya ahli waris dari Alm. Johannes Pieter Budiman, dalam hal ini memberi kuasa kepada Soejono, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Batu Tulis Raya Nomor 51, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 November 2012;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Para Penggugat berdiam dan bertempat tinggal di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191 A RT. 013/RW 007, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, tempat kediaman Para Penggugat tersebut merupakan tanah dan bangunan peninggalan dari orang tua Para Penggugat bernama Johannes Pieter Budiman yang meninggal dunia pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 1994 dan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Johannes Pieter Budiman berdasarkan akta surat keterangan warisan dari Notaris H. Burhanuddin Husaini, S.H., M.H., M.Kn. tanggal 28 September 2005 Nomor 184/NB/IX/2005 (bukti P1);

2. Bahwa dasar penguasaan dan kepemilikan tanah dan bangunan tersebut di atas adalah surat perjanjian jual beli yang ditandatangani di Bogor pada tanggal 11 Maret 1990 antara Johannes Pieter Budiman selaku pembeli dengan Hendra Wanasatya selaku penjual dan disepakati harga penjualan Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi masing-masing Lim Rusli Haryanto dan Indrajatna Harmadji yang ikut serta menandatangani surat perjanjian jual beli tersebut (bukti P2);
3. Bahwa persetujuan jual beli tanah dan bangunan tersebut belum sempat ditingkatkan menjadi akte jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena penjual dan pembeli keburu meninggal dunia, namun demikian Para Penggugat harus dianggap sebagai pemegang bezit yang beritikad baik yang dilindungi oleh Undang-undang dan Para Penggugat berhak untuk mempertahankannya berdasarkan pasal 548 ayat (4) KUH Perdata;
4. Bahwa setahu Para Penggugat status tanah di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191 A tersebut adalah bekas tanah hak pakai/hak guna bangunan atas konversi hak barat (*verbonding*) yang berdasarkan keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 tahun 1979 tanggal 8 Agustus 1979 menetapkan antara lain:

Pasal 1 ayat 1:

Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal koversi hak Barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;

Jadi tanah *a quo* sepenuhnya adalah tanah negara dan berdasarkan ketentuan yang berlaku penggarap/pengguna tanah tersebut alm/Johannes Pieter Budiman atau ahli warisnya memiliki hak utama untuk bermohon memperoleh hak pakai, hak milik maupun hak guna bangunan atas tanah tersebut;

Hal. 3 dari 28 hal. Put. No. 2567 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

5. Bahwa semula tanah dan bangunan di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191 A tersebut luas 170 M² disewa oleh Johannes Pieter Budiman (orang tua Para Penggugat) dari Hendra Wanasatya yang adalah ahli waris dari Lim Sun Ho, yaitu sejak tahun 1970 sampai dengan terjadinya jual beli pada tanggal 11 Maret 1990. Dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang-Pajak Bumi Bangunan (SPPT-PBB) tahun 1990 objek pajak di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191 A tersebut tercatat luas Bumi 100 M² dan luas Bangunan 100 M², kemudian oleh kantor Pajak direvisi pada thn 1993 sesuai SPPT-PBB thn 1993 tercatat bahwa objek pajak di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191 tersebut luas Bumi 138 M² dan luas Bangunan 138 M²;
6. Bahwa sejak tanggal, 11 Maret 1990 alm. Johannes Pieter Budiman sudah tidak membayar sewa lagi dan sebagai bukti hak penguasaan dan hak garap dari Johannes Pieter Budiman, yaitu uang lpeda (luran Pembangunan Daerah) dan uang PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) selalu dibayar oleh alm. Johannes Pieter Budiman dan dilanjutkan oleh ahli warisnya sampai sekarang dan semua surat-suratnya tertulis atas nama Johannes Pieter Budiman. dengan demikian Para Penggugat adalah pemegang bezit yang sah dan beritikad baik serta merupakan penghuni yang sah (bukti P3);
7. Bahwa pada tahun 2005 ketentrman Para Penggugat menjadi terusik dan sangat terganggu dengan kedatangan seorang yang bernama Marcellinus Djohan (Tergugat I) yang mengaku selaku kuasa ahli waris Lim Sun Ho dan mengklaim bahwa tanah dan bangunan yang ditempati oleh Para Penggugat adalah milik alm. Lim Sun Ho dan alm. Johannes Pieter Budiman (orang tua Para Penggugat) hanya sebagai penyewa dengan menunjukkan surat perjanjian sewa menyewa rumah (kontrak) tanggal 1 Januari 1986 (bukti P4) yang jangka waktunya sudah lewat dan minta agar rumah/bangunan segera dikosongkan dan mengancam akan melakukan pengosongan paksa. Meskipun pada waktu itu Para Penggugat telah menyampaikan bahwa tanah dan bangunan tersebut telah dibeli oleh orang tua Para Penggugat dari Hendra Wanasatya yang adalah ahli waris dari alm. Lim Sun Ho dan bukan lagi sebagai penyewa, tetapi alasan Para Penggugat tersebut tidak dihiraukan oleh Tergugat I (Marcellinus Djohan);
8. Pada bulan Desember 2006 Tergugat I mengajukan permohonan pengosongan tanah dan bangunan di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191A



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut kepada Tergugat II dengan alasan bahwa Para Penggugat adalah penghuni tanpa hak dan tidak sah;

9. Bahwa dalam rangka penyelesaian sengketa rumah/bangunan *a quo* pihak Para Penggugat selaku ahli waris dari Johannes Pieter Budiman telah dipanggil beberapa kali menghadap Tergugat II dan Tergugat II minta agar rumah/bangunan dikosongkan secara suka rela namun pihak Para Penggugat tetap bertahan dengan dalil bahwa tanah dan bangunan tersebut telah dibeli oleh alm. Johannes Pieter Budiman dan bukan lagi sebagai penyewa. Surat perjanjian jual belinya sedang dicari;

Mengenai hal ini oleh Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menyampaikan penjelasan dan jawaban tertulis kepada Tergugat II dengan surat tanggal 21 Februari 2007 Nomor LFBN/03/umum/016/II/07 (bukti P5);

10. Meskipun demikian Tergugat II ternyata mengesampingkan alasan Para Penggugat tersebut dan selanjutnya menerbitkan surat perintah pengosongan rumah/bangunan di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191 A, tersebut, yaitu Surat Perintah Pengosongan tanggal 7 November 2008 Nomor 248/2008, yang pada dictum kedua berbunyi sebagai berikut:

Memerintahkan kepada Termohon sdr Ahli Waris Johannes Pieter Budiman berikut semua orang yang mendapat hak dari termohon tanpa kecuali untuk segera mengosongkan rumah/bangunan yang dihuni/dipergunakan dan ditempatinya yang terletak Jalan Taman KH. Fachruddin Nomor 191A RT 013/RW 007 Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari terhitung dari tanggal diterimanya atau diketahuinya isi Keputusan Kepada Dinas Perumahan Provinsi daerah Khusus Ibu Kota Jakarta tentang perintah pengosongan ini dan selanjutnya menyerahkan rumah/bangunan tersebut kepada Pemohon sebagai pemilik rumah yang sah. (bukti P6);

11. Bahwa berkat usaha keras dari Para Penggugat maka pada bulan April 2009 telah berhasil menemukan asli perjanjian jual beli tanah dan bangunan *a quo* yang ditandatangani di Bogor pada tgl. 11 Maret 1990 yang isinya seperti diuraikan pada butir 2 di atas (bukti P2), penemuan mana telah diberitahukan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat kepada Tergugat II dengan surat tertanggal 1 Mei 2009 Nomor LFBN/Let.Umum/067/V/2009 dan mohon agar surat perintah pengosongan tersebut dicabut dan dinyatakan tidak berlaku

Hal. 5 dari 28 hal. Put. No. 2567 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

(bukti P7); bahkan melalui Kuasa Hukum Para Penggugat telah mengirimkan surat ke atasan dari Tergugat II yakni Gubernur Propinsi DKI Jakarta dengan surat tanggal 15 Mei 2009 Nomor LFBN/Let.Umum/073/V/ 2009 yang isinya mohon agar memerintahkan Tergugat II mencabut surat perintah pengosongan tanggal 7 November 2008 Nomor 248/2008 tersebut (bukti P8);

12. Bahwa dengan telah ditemukannya surat perjanjian jual beli tersebut di atas, maka terbukti bahwa alas hak penguasaan rumah/bangunan di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191A tersebut yang semula sewa menyewa beralih menjadi hak garap dan kepemilikan dengan dasar hukum jual beli sejak 11 Maret 1990 dan dengan demikian Para Penggugat adalah penghuni yang berhak dan sah, maka perbuatan Tergugat I seperti diuraikan pada butir 7 dan 8 di atas merupakan fitnah dan tindakan yang mengada-ada dan oleh karenanya harus dianggap sebagai suatu perbuatan melawan hukum;

13. Bahwa dengan demikian sengketa ahli waris Johannes Pieter Budiman dengan ahli waris Lim Sun Ho secara Yuridis kini menyangkut kepemilikan rumah dan bukan lagi menyangkut sewa menyewa atau sengketa penghunian rumah, maka penyelesaian sengketa tersebut bukan wewenang Tergugat II, dengan demikian cukup beralasan Tergugat II harus mencabut surat keputusan perintah pengosongan tanggal 7 November 2008 Nomor 248/2008;

14. Bahwa dengan demikian keputusan Tergugat II tanggal 7 November 2008 Nomor 248/2008 tentang perintah pengosongan rumah/bangunan yang terletak di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191 A RT .013/RW 007, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat merupakan perbuatan yang melawan hukum dan merupakan keputusan yang melampaui batas kewenangannya dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

15. Bahwa demi kepentingan Para Penggugat yang sangat mendesak, maka dengan menunjuk kepada ketentuan Undang Undang Nomor 5 thn 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 9 thn 2004 yakni Pasal 67 ayat (2) dan (3), dan Para Penggugat kuatir akan sangat dirugikan, maka selama pemeriksaan sengketa ini dilangsungkan di Pengadilan, keputusan Tergugat II tanggal 7 November 2008 Nomor 248/2008 tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

patut ditunda pelaksanaannya sampai ada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

16. Bahwa gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara terhadap putusan dari Tergugat II tersebut di atas tidak mungkin lagi dapat dilakukan oleh Para Penggugat karena sudah lewat waktu seperti diisyaratkan dalam Pasal 55 Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang Undang Nomor 9 tahun 2004 dan sekarang adalah beralasan menurut hukum untuk diajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri sebagai gugatan perdata, yang dalam hal ini melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
17. Bahwa dalam perkara ini ternyata terdapat bukti-bukti yang cukup tentang terjadinya persetujuan jual beli tanah dan bangunan yang menjadi obyek perkara sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR, maka cukup beralasan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding ataupun kasasi;
18. Bahwa biaya dalam perkara ini cukup beralasan dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II;

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

A. Dalam provisi (permohonan penundaan)

- Menetapkan menangguhkan pelaksanaan keputusan Tergugat II (Kepala Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta) tanggal 7 November 2008 Nomor 248/2008 tentang perintah pengosongan rumah/bangunan yang terletak di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191 A, RT .013/RW 007, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap;

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa tanah yang terletak di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191 A adalah tanah yang sepenuhnya dikuasai langsung oleh Negara;

Hal. 7 dari 28 hal. Put. No. 2567 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

4. Menyatakan sah dan mengikat kesepakatan jual beli antara Johannes Pieter Budiman dengan Hendra Wanasatya tercantum dalam surat perjanjian jual beli tertanggal Bogor 11 Maret 1990 yaitu pihak Johannes Pieter Budiman selaku pembeli dan Hendra Wanastya (ahli waris alm. Lim Sun Ho) selaku pihak penjual atas tanah dan bangunan/rumah terletak di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191 A, RT. 013/RW.007 Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;
5. Menyatakan bahwa Para Penggugat selaku ahli waris dari alm. Johannes Pieter Budiman adalah penggarap/pengguna yang beritikad baik dan sah atas tanah dan bangunan/rumah di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191 A;
6. Menyatakan bahwa Para Penggugat selaku ahli waris dari alm. Johannes Pieter Budiman adalah penghuni yang sah dan berhak menempati tanah dan bangunan/rumah di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191 A tersebut;
7. Menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melampaui batas wewenangnya;
8. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum surat keputusan Kepala Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta tanggal 7 November 2008 Nomor 248/2008;
9. Menghukum kepada Tergugat II untuk mencabut surat keputusan tanggal 7 November 2008 Nomor 248/2008 tersebut;
10. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara;

Jika pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, II mengajukan eksepsi pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I:

1. Menolak Seluruh dalil Gugatan Penggugat kecuali yang jelas dan nyata diakui oleh Tergugat I;
2. Bahwa rumah yang terletak di Jl KH. Fachradin No 191 A, Rt 013/07, Kel. Kebon Kacang, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat adalah milik dari alm. Lim Sun Ho dan Para Ahli Warisnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada mulanya baik rumah No. 191 maupun No. 191A rumah ditempati oleh Para Ahli Waris Lim Sun Ho, dan setelah masing-masing menikah, mempunyai anak maka rumah di Jin KH. Fachrudin No 191 A, Rt 013/07, Kel. Kebon Kacang, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat disewakan kepada pihak lain, yaitu Johannes Pieter Budiman. Hal mana dapat kami buktikan dengan Bukti Kontrak sejak tanggal 01 Agustus 1973, 01 Agustus 1979, dan 01 Januari 1986. Hal mana dapat kami buktikan dengan bukti kontrak Tanggal 01 Agustus 1973 (Bukti TI-1), Tanggal 01 Agustus 1979 (Bukti TI-2) dan Tanggal 01 Januari 1986 (Bukti TI-3). Dari ketiga Bukti tersebut diatas, maka jelas dan nyata aim. Lim Sun Ho adalah Pemilik tanah dan bangunan dan Johannes Pieter Budiman adalah Penyewa. Hal mana diakui sendiri dan dibenarkan oleh Para Penggugat sesuai dengan Posita Gugatan Para Penggugat nomor 5 (lima);

2. Bahwa setelah Sewa Rumah Berakhir, sesuai dengan Bukti TI-3. Penggugat sama sekali tidak pernah memperpanjang, atau memperbaharui sewa rumah Jln K.H.Fachrudin No.191A,RT 013/07, Kel. Kebon Kacang, Kec.Tanah Abang, Jakarta Pusat, sehingga Para Penggugat adalah penghuni gelap;

3. Bahwa karena perbuatan Para Penggugat yang tidak mau keluar atau memperpanjang sewa rumah setelah kontrak sewa rumah berakhir, Tergugat I sudah mensomasi Para Penggugat. Namun tidak pernah ditanggapi oleh Para Penggugat. Sehingga berdasarkan Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1992 No.23, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No.3469) dan Pasal 14 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No.17 Tahun 1963 Tentang Pokok-pokok Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Perumahan, maka Pengosongan rumah atas penghuni gelap adalah wewenang Dinas Perumahan Provinsi DKI. Jakarta;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat I selaku Kuasa dari Para Ahli sudah mengajukan Permohonan Pengosongan kepada pihak yang berwenang, yaitu Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta. Sehingga Permohonan demikian sudah sesuai Prosedur Hukum, dan jelas bukanlah Perbuatan Melawan hukum;

Hal. 9 dari 28 hal. Put. No. 2567 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. Bahwa Tergugat II (Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta), setelah menerima Permohonan dari Tergugat I memanggil para pihak secara berulang-ulang untuk diberi kesempatan mengajukan bukti-bukti yang ada. Dimana Para Penggugat mengaku sudah membeli rumah tersebut, tetapi setelah diberi kesempatan yang cukup lama, yaitu sejak tahun 2005 s/d 2008, Para Penggugat tidak pernah mampu memperlihatkan Bukti Jual-beli, maupun bukti-bukti asli lainnya. Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat II, selaku Dinas Perumahan DKI Jakarta yang juga sudah dengan persetujuan Gubernur DKI Jakarta mengeluarkan Surat Perintah Pengosongan No. 248/2008, pada Tanggal 07 Agustus 2008 sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan maka tidak dapat dikatakan putusan yang melawan hukum;
4. Bahwa setelah Tergugat II mengeluarkan Surat Perintah Pengosongan pada tanggal 07 Agustus 2008, kemudian pada Bulan April 2009, barulah Penggugat mengaku menemukan suatu Surat Perjanjian Jual-beli. Bahwa diajukannya Surat Perjanjian Jual-beli tersebut hampir 1 tahun setelah adanya perintah pengosongan, maka putusan Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta tersebut diatas sudah sesuai dengan hukum Pembuktian, tidak mempengaruhi keabsahan dari Putusan Dinas Perumahan;
5. Bahwa status kepemilikan tanah dan bangunan yang terletak di Jln KH. Fachrudin No.191 A, Rt 013/07, Kel. Kebon Kacang, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat adalah milik dari Almarhum Lim Sun Ho, sehingga setelah Lim Sun Ho meninggal dunia, maka Para Ahli Waris Lim Sun Ho adalah Pemilik rumah yang sah, sedangkan Penggugat merupakan Penyewa sebagaimana diakui oleh Para Penggugat sendiri dalam Posita butir 5 (lima) gugatannya. Sebagaimana bukti dari Tf-1, TI-2, TI-3. Hal mana diakui sendiri oleh Para Penggugat. Bahwa oleh karena ketiga bukti sewa menyewa rumah tersebut secara jelas dan nyata ditanda-tangani oleh beberapa Ahli Waris yang berbeda-beda, sehingga Para Penggugat seharusnya mengetahui secara jelas, bahwa Para Ahli Waris Lim Sun Ho bukan hanya 1 (satu) orang saja; Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diberikan oleh Para Ahli Waris kepada Tergugat I, maka dapat dilihat secara jelas sesuai Akte Notaris J.N. Siregar, SH dengan Akte Nomor 1/111/1971 tertanggal 17 Maret 1971 terlihat jelas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan nyata Para Ahli Waris Lim Sun Ho sebanyak 8 (delapan) orang. (Bukti TI-4);

6. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat mengaku bahwa rumah tersebut telah mereka beli dari Hendra Wanasatya, akan tetapi Hendra Wanasatya kapasitasnya bukan sebagai Kuasa dari Para Ahli Waris. Dan setelah dikonfirmasi kepada Para Ahli Waris, mereka tidak pernah memberikan persetujuan, apalagi kuasa menjual rumah milik Alm. Lim Sun Ho kepada Hendra Wanasatya;

Bahwa apabila dihubungkan dengan Pasal 1320 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

" Untuk sahny suatu Perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu Perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal."

Bahwa, jika dilihat dari Perjanjian Jual Beli rumah milik Almarhum Lim Sun Ho dan dihubungkan dengan ke-empat syarat sahny suatu Perjanjian, maka syarat sahny suatu Perjanjian tidak terpenuhi. Hal mana dapat kami jelaskan sebagai berikut:

1. Syarat pertama, sepakat. Kesepakatan ini seharusnya adalah kesepakatan dari semua Para Ahli Waris alm. Lim Sun Ho. Dengan tidak adanya kesepakatan dari para Ahli Waris lainnya, syarat pertama ini tidak terpenuhi;
2. Syarat kedua, kecakapan. Hendra Wanasatya pada tahun 1990 sudah berumur 74 tahun, dan dalam keadaan sakit dan penglihatannya kabur. Sehingga tidak dapat dikatakan cakap dalam membuat suatu Perjanjian. Apalagi tidak didampingi oleh ahli waris lainnya. Dengan demikian unsur inipun tidak terpenuhi;
3. Syarat ketiga, suatu hal tertentu. Bahwa hal tertentu adalah persetujuan Jual beli Rumah yang terletak di Jakarta Jin KH. Fachrudin No 191 A, Rt 013/07, Kel Kebon Kacang, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat. Dimana pihak penjual sesuai dengan surat tercantum dalam surat tersebut beralamat di KH. Fachrudin No. 191, sedangkan Pembelinya di Jl. KH. Fachrudin 191 A, Mengapa Surat tersebut harus ditanda-tangani

Hal. 11 dari 28 hal. Put. No. 2567 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

di Bogor ?? dan saksi-saksi yang ada tidak satupun dari pihak Ahli Waris alm. Lim Sun Ho;

4. Syarat keempat, suatu sebab yang halal, oleh karena dijelaskan sebelumnya, bahwa Para Ahli Waris Lim Sun Ho lebih dari 1 (satu) orang (ada delapan orang), sedangkan Para Ahli Waris yang lain tidak mengetahui, bahkan tidak pernah menyetujui, dan juga jual-beli rumah tersebut tidak dilengkapi dengan Surat Kuasa, sehingga unsur suatu sebab yang halal tersebut tidak terpenuhi;

Bahwa oleh karena Para Penggugat sudah mengetahui secara jelas dan nyata adanya lebih dari 1 (satu) Para Ahli Waris dan Perjanjian Jual Beli tidak disaksikan oleh satupun dari pihak Ahli Waris/Penjual, maka walaupun memang terjadi suatu Perjanjian Jual-beli, Para Penggugat telah membuat surat perjanjian jual-beli dengan itikad tidak baik;

Bahwa jika suatu gugatan yang dibuat dengan suatu itikad tidak baik dan menggunakan bukti yang tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, maka gugatan seperti ini patutlah untuk ditolak atau tidak dapat diterima demi hukum;

7. Bahwa selanjutnya Tergugat I berdasarkan penilaian Para Ahli Waris meragukan keaslian tanda-tangan dari alm. Hendra Wanasatya, yang perjanjian foto copynya pernah diperlihatkan kepada Para Ahli Waris, maka Tergugat I telah berkoordinasi dengan pihak Kepolisian. Dimana Tergugat I mendapat petunjuk dari Direktorat Reserse Polda Metro Jaya, yang disarankan untuk segera melaporkan setelah Para Penggugat menggunakan Surat yang diduga Palsu tersebut di Pengadilan. Karena digunakannya Surat yang diduga Palsu tersebut merupakan dasar bagi Polisi untuk menyidik sesuai dengan Pasal 263 (2) KUHP;
8. Bahwa dalam Gugatan ini, Tergugat I adalah hanya sebagai Kuasa dari Para Ahli Waris Lim Sun Ho untuk mohon pengosongan rumah. Jadi apabila Para Penggugat hendak mempersengkatakan tentang hak kepemilikan atas rumah yang terletak di Jl. Fachrudin No.191 A, RT.13/07, Kel.kebon Kacang, Kec. Tanah Abang Jakarta Pusat, kenapa Para Penggugat malah tidak mengikutsertakan Para Ahli Waris Lim Sun Ho ? Sedangkan Tergugat I tidak termasuk Ahli Waris Lim Sun Ho. Dikarenakan Para Penggugat hanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengugat Tergugat I sebagai Tergugat, maka nyata-nyata Gugatan Para Penggugat ini kurang pihak (*niet onvangbaar verklaad*);

9. Bahwa dikarenakan *inkonsisten petitum* gugatan Para Penggugat, hal mana diakui sendiri oleh Para Penggugat dalam petitum gugatannya, yaitu:

- Petitum gugatan Para Penggugat nomor 3 (tiga) yang menyebutkan bahwa tanah yang terletak Jln. KH. Fachrudin No 191A, Rt 013/07, Kel Kebon Kacang, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat adalah tanah yang sepenuhnya dikuasai langsung oleh Negara, hal mana merupakan kewenangan Badan Pertanahan Nasional (BPN);
- Petitum gugatan Para Penggugat nomor 4 menyatakan sah dan mengikat kesepakatan jual-beli antara Johannes Pieter Budiman selaku Pembeli dan Hendra Wanasatya selaku pihak Penjual tanah terhadap bangunan di Jln. KH. Fachrudin No 191 A, Rt 013/07, Kel Kebon Kacang, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat. Dalam Petitum ini Penggugat mendalilkan Pemilik tanah adalah Hendra Wanasatya bertentangan dengan petitum nomer 3 (tiga);
- Sedangkan dalam *petitum gugatan* Para Penggugat nomor 5 (lima), menyatakan bahwa Para Penggugat selaku Ahli Waris dari aim. Johannes Pieter Budiman adalah Penggarap/pengguna yang beritikad baik dan sah atas tanah dan bangunan/rumah di Jl. KH. Fachrudin No. 191 A. Petitum ini juga bertentangan dengan Petitum nomer 4 (empat) selaku pembeli dan pemilik;
- Petitum dari Para Penggugat seperti itu adalah *Inkonsisten Petitum*, sehingga Gugatan Para Penggugat patut ditolak seluruhnya;

Dalam Eksepsi Tergugat II:

Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

1. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Tergugat II dalam gugatannya mempermasalahkan mengenai Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta Nomor 248/2008 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191 A, Rt. 013 Rw. 007 Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, tanggal 7 November 2008;
2. Bahwa oleh karena Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta Nomor 248/2008 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan

Hal. 13 dari 28 hal. Put. No. 2567 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

yang terletak di Jalan K.H. Fachrudin Nomor 191 A, Rt.013 Rw, 007 Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat tanggal 7 November 2008 yang dikeluarkan oleh Tergugat II dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara, maka berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku haruslah bersifat Konkrit, Individual, dan Final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata (Pasal 1 ayat (3) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986), sehingga jelaslah, bahwa obyek gugatan yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah merupakan sengketa Tata Usaha Negara;

Pasal 1 ayat (3) Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986:

"Putusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan hukum perdata";

3. Bahwa oleh karena Penggugat menuntut untuk mencabut/pembatalan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta Nomor 248/2008 tertanggal 7 November 2008 (yang merupakan Sengketa Tata Usaha Negara), maka Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, melainkan yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

Berdasarkan hal tersebut di atas, Tergugat II mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim ini berkenan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk memeriksa dan memutuskan perkara ini, oleh karenanya Eksepsi Tergugat II dapat diperiksa dan diputus terlebih dahulu;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan, yaitu putusan Nomor 231/Pdt.G/2009/PN Jkt. Pst. tanggal 20 Januari 2010 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan Provisi para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa tanah yang terletak di Jalan KH. Fachruddin Nomor 191 A, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat adalah tanah yang sepenuhnya dikuasai oleh Negara;
4. Menyatakan sah dan mengikat kesepakatan jual beli antara Johannes Pieter Budiman dengan Hendra Wanasatya tercantum dalam Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal Bogor 11 Maret 1990 yaitu pihak Johannes Pieter Budiman selaku pembeli dan Hendra Wanasatya (ahli waris almarhum Lim Sun Ho) selaku pihak penjual atas tanah dan bangunan/rumah terletak di Jalan KH. Fachruddin Nomor 191 A, RT 013/RW 007, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;
5. Menyatakan bahwa para Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Johannes Pieter Budiman adalah penggarap/pengguna yang beritikad baik dan sah atas tanah dan bangunan/rumah di Jalan KH. Fachruddin Nomor 191 A, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;
6. Menyatakan bahwa para Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Johannes Pieter Budiman adalah penghuni yang sah dan berhak menempati tanah dan bangunan/rumah di Jalan KH. Fachruddin Nomor 191 A, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;
7. Menyatakan bahwa Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melampaui batas wewenangnya;
8. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta tanggal 7 November 2008 Nomor 248/2008;
9. Menghukum kepada Tergugat II untuk mencabut Surat Keputusan tanggal 7 November 2008 Nomor 248/2008 tersebut;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp1.121.000,00 (satu juta seratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 243/PDT/2011/PT DKI tanggal 14 Maret 2012;

Hal. 15 dari 28 hal. Put. No. 2567 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding I pada tanggal 25 Juni 2012, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding I, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Juni 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 9 Juli 2012, sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 103/Srt.Pdt.Kas/2012/PN Jkt. Pst. jo. Nomor 231/Pdt.G/2009/PN Jkt. Pst. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Juli 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding II pada tanggal 18 Juni 2012 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat II/Pembanding II, dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Juni 2012 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 28 Juni 2012, sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi Nomor 99/Srt.Pdt.Kas/2012/PN Jkt. Pst. jo. Nomor 231/Pdt.G/2009/PN Jkt. Pst. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Juli 2012;

Bahwa setelah itu oleh Para Penggugat/Para Terbanding yang masing-masing pada tanggal 14 November 2012 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan II, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat masing-masing pada tanggal 26 November 2012;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding I dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

- I. 1. Kuasa tidak dapat digugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa merujuk pada yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2222 K/Pdt/1988 tanggal 29 Februari 2000;

Bahwa pada awalnya termohon kasasi mendaftarkan gugatannya di Kepaniteraan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 16 Juni 2009 dengan Nomor Perkara 231/Pdt.G/2009/PN Jkt.

Pst. dengan para pihak sebagai berikut:

Para Penggugat:

- a. Indrawaty;
- b. Yuliana Budiman;
- c. Christini Budiman;
- d. Ruddy Budiman;
- e. Benny Halim Budiman;
- f. Andy Budiman;
- g. Michael Budiman;

Para Tergugat:

1. Marcellinus Djohan;
2. Wanastia Ny. Elizabeth Marcella;
3. Tn. Bertam Surjadi;
4. Tn. Erick Fransiskus Djohan;
5. Tn. A'an Bachrudin;
6. Ny. Undju;

Tergugat 1.2 sampai dengan 1.6 mengaku sebagai ahli waris dari Alm.

Lim Sun Ho dan Tergugat 1.1 mengaku sebagai Kuasa dari Para

Tergugat 1.2 sampai dengan 1.6: Selanjutnya disebut Para Tergugat I;

Tergugat II;

Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintahan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (dahulu Kepala Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta);

Bahwa Hakim menganjurkan untuk mediasi terlebih dahulu, namun Mediasi tidak dapat terlaksana karena pihak-pihak yang hadir tidak lengkap, kemudian pada tanggal 07 September 2009 Penggugat (Para Termohon Kasasi) merubah gugatannya, dimana para Tergugat yang adalah ahli waris Lim Sun Ho dihapus semua, sehingga pihak yang berperkara hanya antara Penggugat (Para Termohon Kasasi) yaitu

Hal. 17 dari 28 hal. Put. No. 2567 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

Indrawaty Cs dan Tergugat I: Marcelinus Djohan (Pemohon Kasasi),
Tergugat II: Kepala Dinas Perumahan & Gedung Pemda DKI Jakarta;
Bahwa Tergugat I (Pemohon Kasasi I) hanya sebagai Kuasa dari Para Ahli Waris Lim Sun Ho untuk memohon pengosongan rumah, maka di dalam Eksepsi Tergugat I (Pemohon Kasasi I) pada butir 5 yang berbunyi:

“Oleh karena Tergugat I hanya merupakan kuasa dari para ahli waris Lim Sun Ho sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dalam gugatan awal halaman 3 (tiga) baris ke 4 (empat) sampai 6 (enam), yaitu khusus untuk mengajukan permohonan pengosongan kepada Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta, sehingga tidak berkompeten untuk menjawab atau menanggapi pokok perkara, oleh karena itu hanya akan mengajukan Eksepsi saja”;

Bahwa mengenai Eksepsi tersebut dipertegas juga didalam Jawaban butir 8 yang berbunyi:

“Bahwa dalam gugatan ini, Tergugat I adalah hanya sebagai Kuasa dari Para Ahli Waris Lim Sun Ho untuk mohon pengosongan rumah. Jadi apabila Para Penggugat hendak mempersengketakan tentang hak kepemilikan atas rumah yang terletak di Jalan Fachrudin Nomor 191 A, RT.13/07, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang Jakarta Pusat, kenapa para Penggugat malah tidak mengikut sertakan Para Ahli Waris Lim Sun Ho?, sedangkan Tergugat I tidak termasuk Ahli Waris Lim Sun Ho. Dikarenakan Para Penggugat hanya menggugat Tergugat I sebagai Tergugat, maka nyata-nyata gugatan Para Penggugat ini kurang Pihak”.

Mengenai apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi Tergugat I (Pemohon Kasasi I) tersebut ternyata tidak dimuat di dalam Putusan Tingkat Pertama dan tidak dijadikan sebagai bahan pertimbangan oleh Majelis Hakim baik di tingkat pertama (Pengadilan Negeri Jakarta Pusat) dan kedua (Pengadilan Tinggi DKI Jakarta).

2. Para Ahli Waris harus ditarik sebagai Tergugat;

Mengacu kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2872 K/Pdt/1998, tanggal 29 Desember 1998 yang bunyinya “Selanjutnya sebagai pihak ketiga (pemilik saham) yang erat kaitannya dengan gugatan



tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat Hukum: "*plurium litis consorsium*";

Sama halnya dengan perkara yang diajukan oleh Penggugat (Para Termohon Kasasi), bahwa yang menjadi Tergugat I adalah Penerima Kuasa (Pemohon Kasasi I) dari para ahli waris Lim Sun Ho tanpa melibatkan Para Ahli Waris tersebut, seharusnya Para Ahli waris Lim Sun Ho selaku Pemberi Kuasa kepada Tergugat I (Pemohon Kasasi I) ditarik sebagai pihak Tergugat, karena hal tersebut tidak dilakukan maka gugatan tersebut seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

II. Dua gugatan Tidak Dapat Digabungkan;

Merujuk kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 677 K/Sip/1972, tanggal 13 Desember 1972.

Bahwa dalam Perkara ini, ada dua perkara yang digabung menjadi 1 (satu) gugatan:

A. Perkara mengenai sengketa kepemilikan antara Indrawati Cs dengan Para Ahli Waris Lim Sun Ho;

Bahwa rumah yang terletak di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191A, Rt 013/07, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat sebelumnya ditempati oleh para Ahli Waris dari Lim Sun Ho, dan setelah masing-masing menikah dan mempunyai anak, maka rumah yang terletak di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191A, Rt 013/07, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat dikontrakkan kepada Johannes Pieter Budiman. Hal mana sesuai dengan bukti kontrak pada tanggal 1 Agustus 1973 (bukti TI-1), tanggal 1 Agustus 1979 (bukti TI-2), tanggal 1 Januari 1986 (bukti TI-3). Dari ketiga bukti tersebut jelas dan nyata bahwa Alm. Lim Sun Ho adalah pemilik sah menurut Hukum; Bahwa setelah berakhirnya kontrak bukti TI-3, Penggugat yang dahulu sebagai penyewa tidak mau meninggalkan rumah dan tidak lagi membayar sewa, bahkan dalam gugatan ini Penggugat mengaku sebagai pembeli, sehingga timbul lah sengketa kepemilikan. Hal ini haruslah diajukan sebagai gugatan Tersendiri dan tidak bisa digabung dengan gugatan Perbuatan Melawan hukum yang dilakukan oleh Dinas Perumahan Prov. DKI Jakarta;

Hal. 19 dari 28 hal. Put. No. 2567 K/Pdt/2013



B. Mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Dinas Perumahan Prov. DKI Jakarta;

Bahwa terkait dengan permasalahan di atas, Pemohon Kasasi mengajukan permohonan pengosongan rumah kepada Dinas Perumahan Prov. DKI Jakarta sesuai dengan Prosedur Perundang-undangan yang berlaku, sehingga perbuatan ini bukanlah Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan mengenai dikeluarkannya Surat Perintah Pengosongan oleh Dinas Perumahan Prov. DKI Jakarta, maka Dinas Perumahan Prov. DKI Jakarta lah yang berkompeten untuk menjawab;

Sehingga sangat jelas bahwa perkara sengketa kepemilikan antara Indrawaty, Cs dengan Para Ahli Waris Lim Sun Ho digabungkan dengan Perkara Perbuatan Melawan Hukum yang diduga oleh Penggugat dilakukan oleh Dinas Perumahan Prov. DKI Jakarta, sehingga gugatan tersebut patut untuk ditolak;

III. Melampaui Batas Kewenangan;

Bahwa tanah yang terletak di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191A, Rt 013/07, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat adalah tanah Verponding Indonesia (Hak Milik Adat) dan telah tercatat di Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta sesuai dengan bukti TI-6 mengenai Surat Keterangan dari Badan Pertanahan Nasional Wilayah DKI Jakarta yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah tanah verponding Indonesia (Hak Milik Adat) dan telah diajukan di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Mengenai bukti surat yang diajukan oleh Penggugat (Para Termohon Kasasi) mengenai status tanah tersebut, secara jelas dan tegas telah dikoreksi oleh Badan Pertanahan Nasional Wilayah DKI Jakarta bahwa tanah tersebut adalah Verponding Indonesia (Hak Milik Adat) bukan Tanah Negara, sehingga sudah seharusnya bahwa bukti tersebut tidak bisa diterima oleh Pengadilan dan tidak bisa digunakan sebagai dasar bukti;

Justru Majelis Hakim menggunakan bukti tersebut dalam mempertimbangkan dan memutus yang berbunyi dalam Halaman. 3 butir ke 3 Dalam Pokok Perkara Putusan Nomor 243/PDT/2011/PT DKI menyatakan bahwa tanah yang terletak di Jalan KH Fachrudin Nomor 191 A, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat adalah tanah yang



sepenuhnya dikuasai oleh Negara, sehingga Majelis Hakim telah melampaui kewenangan dengan memberi keputusan seperti itu, karena Majelis Hakim sama sekali tidak mempunyai kewenangan untuk menentukan tanah tersebut adalah Verponding Indonesia (Hak Milik Adat) atau Tanah Negara, karena yang berhak menentukan status tanah tersebut adalah Badan Pertanahan Nasional hal mana sesuai dengan kaedah hukum dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 219 K/TUN/2001 tanggal 28 Februari 2002 yang berbunyi sebagai berikut; "Sebuah "Surat Penjelasan" yang diterbitkan oleh seorang "Pejabat Tata Usaha Negara" ic "Walikotamadya Jakarta Selatan" yang isinya: "penjelasan tentang masalah tanah". Kemudian ternyata isi dari "Surat Penjelasan Walikota" tersebut adalah bertentangan dengan data-data yang dikeluarkan oleh "Pejabat TUN dibidang Pertanahan" yang berwenang tentang masalah-masalah Pertanahan, maka secara Juridis "Surat Penjelasan" adalah tidak sah"; Bahwa dalam Putusan tersebut jelas bahwa Majelis Hakim telah melampaui kewenangan dengan memberikan keterangan mengenai status tanah tersebut;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi II/Tergugat II/Pembanding II dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

I. Dalam Eksepsi

Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara a quo;

1. Bahwa gugatan Penggugat Terhadap Tergugat II dalam gugatannya mempermasalahkan mengenai Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta 248/2008 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191A, RT. 013, RW. 007, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat tanggal 7 November 2008;
2. Bahwa oleh karena Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta Nomor 248/2008 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191A, RT. 013, RW. 007, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat tanggal 7 November 2008 yang dikeluarkan oleh Tergugat II dibuat

Hal. 21 dari 28 hal. Put. No. 2567 K/Pdt/2013



oleh Pejabat Tata Usaha Negara, maka berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku haruslah bersifat konkrit, Individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan Hukum Perdata (Pasal 1 ayat (3) Undang undang Nomor 5 Tahun 1986), sehingga jelaslah bahwa obyek gugatan yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah merupakan sengketa tata usaha negara;

Pasal 1 ayat (3) Undang undang Nomor 9 Tahun 2004 jo. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986;

“Putusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

3. Bahwa oleh karena Penggugat menuntut untuk mencabut/pembatalan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta Nomor 248/2008 tanggal 7 November 2008 (yang merupakan sengketa Tata Usaha Negara), maka Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara *a quo* melainkan yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, kiranya sangatlah beralasan apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Negeri DKI Jakarta membatalkan putusan *Judex Facti*, oleh karenanya Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II mohon dengan hormat kiranya kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

II. Dalam Pokok Perkara:

4. Bahwa dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara ini oleh karenanya Pemohon Kasasi II tidak perlu mengulang kembali;
5. Bahwa Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang menjadi dasar gugatan Termohon Kasasi/ Terbanding/Penggugat, kecuali secara tegas-tegas dan nyata diakui kebenarannya oleh Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II;



6. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi hanya sebatas melihat dan mengambil putusan dari Pengadilan Tingkat Pertama dan tidak mempertimbangkan/melihat fakta hukum yang ada serta bukti-bukti yang telah disampaikan pada Pengadilan Tingkat Pertama;
7. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas dikeluarkannya Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta Nomor 248/2008 tertanggal 7 November 2008 tentang perintah pengosongan rumah/bangunan yang terletak di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191A, RT. 013, RW. 007, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;
8. Bahwa Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta Nomor 248/2008 tertanggal 7 November 2008 dikeluarkan atas permohonan dari Sdr. Drs. MHM. Simatupang, S.H., Cs yang bertindak selaku kuasa untuk dan atas nama Sdr. Marcelinus Johan, Cs (ahli waris Lim Sun Ho) selaku pemilik rumah sengketa dengan melampirkan bukti hak berupa:
 - Verponding Indonesia Kohir Nomor 174/928 masa pajak tahun 1960-1964 atas nama Lim Sun Ho;
 - Keterangan Hak Warisan Nomor I/III/1971 tanggal 17 Maret 1971 yang dibuat oleh Julian Nimrod Siregar, S.H. dengan gelar Mangaradja Namora, Notaris di Jakarta;
 - Akta kesepakatan bersama Nomor 16 tanggal 27 Juli 2005 yang dibuat oleh Saifuddin Arief, S.H, M.H. Notaris Kota Tangerang;
9. Bahwa perlu Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II tegaskan yang menjadi dasar penghunian Penggugat atas rumah sengketa adalah berdasarkan hubungan sewa menyewa secara lisan tanpa batas waktu antara Orang Tua dari Marcelinus Johan, Cs dengan Johannes Pieter Budiman (orang tua dari Penggugat) sejak tahun 1979, dan sejak tahun 1986, Penggugat sudah tidak lagi membayar uang sewa kepada pemilik. Bahwa Penggugat dengan tidak membayar uang sewa sejak tahun 1986, maka berdasarkan Makna Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 44 Tahun 1994, sewa menyewa tersebut telah berakhir sejak tahun 1995;
Pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah RI Nomor 44 Tahun 1994, menyatakan:

Hal. 23 dari 28 hal. Put. No. 2567 K/Pdt/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Sewa menyewa rumah baik dengan perjanjian tertulis maupun dengan perjanjian tidak tertulis yang tidak menetapkan batas waktu dan telah berlangsung sebelum berlakunya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1992, dinyatakan berakhir dalam jangka waktu 3 Tahun sejak berlakunya Undang-undang tersebut“;

10. Bahwa Kewenangan Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II dalam mengeluarkan obyek sengketa telah diatur dalam pasal 14 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 jo. Keputusan Menteri Sosial Nomor 18/HUK/KEP/V/1982 dalam lampirannya angka VIII tentang Tata Cara Pelaksanaan Pengosongan dalam Huruf I;

Pasal 14 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981, menyatakan:

“Kepala KUP mengeluarkan Surat Perintah Pengosongan terhadap penghuni:

- a. yang menggunakan perumahan tanpa suatu hak atau tanpa Surat Ijin Perumahan (SIP) yang sah bagi perumahan yang masih dikuasai Kepala Daerah;

Keputusan Menteri Sosial Nomor 18/HUK/KEP/V/1982 didalam lampiran angka VIII tentang Tata Cara Pelaksanaan Pengosongan dalam huruf I, menyatakan:

Kepala Kantor Urusan Perumahan (Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta) berwenang melaksanakan pengosongan terbatas pada:

- a. Perumahan yang digunakan tanpa suatu hak;

Bahwa dengan demikian kewenangan Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta sudah jelas diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II dapat mengosongkan/menertibkan penghunian rumah tanpa hak sehingga Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II dalam mengeluarkan keputusan Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II Nomor 248/2008 tanggal 7 November 2008 adalah sah menurut hukum;

11. Bahwa dengan diajukannya permohonan pengosongan kepada Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II melalui Sdr. Drs. MHM.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Simatupang, S.H., Cs yang bertindak selaku kuasa untuk dan atas nama Sdr. Marcelinus Johan, Cs (ahli waris Lim Sun Ho) maka pemilik rumah sengketa tersebut sudah tidak mengizinkan lagi Penggugat untuk menghuni rumah sengketa, maka penghunian Penggugat adalah tidak sah atau penghuni tanpa hak, hal ini sejalan dengan makna Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 yang secara tegas menyatakan:

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994, menyatakan:

“Apabila penghunian rumah dilakukan tanpa persetujuan pemilik dinyatakan sebagai penghunian tanpa hak atau tidak sah”;

12. Bahwa oleh karena Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II berwenang untuk mengeluarkan Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta Nomor 248/2008 tertanggal 7 November 2008 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191A, RT. 013, RW. 007, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;

III. Dalam Permohonan Penundaan;

13. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan Dalam Pokok Perkara merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Dalam Permohonan Penundaan, oleh karenanya Pemohon Kasasi II/Pembanding II/Tergugat II tidak perlu mengulangnya kembali;

14. Bahwa oleh karena Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta Nomor 248/2008 tertanggal 7 November 2008 tentang Perintah Pengosongan Rumah/Bangunan yang terletak di Jalan KH. Fachrudin Nomor 191A, RT. 013, RW. 007, Kelurahan Kebon Kacang, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat beserta turutannya adalah sah menurut hukum;

15. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas baik dalam eksepsi, dalam Pokok Perkara maupun dalam Permohonan penundaan telah terbukti dalil-dalil Penggugat telah terbantahkan seluruhnya menurut hukum, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

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

Hal. 25 dari 28 hal. Put. No. 2567 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

Mengenai alasan-alasan Pemohon Kasasi I dan II:

Bahwa alasan-alasan Pemohon Kasasi I dan II tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, bahwa objek sengketa adalah milik Penggugat yang berasal dari warisan orang tua Para Penggugat (almarhum Johaness Pieter Budiman) yang diperoleh berdasarkan jual beli dengan Hendra Wanasatya selaku ahli waris dari almarhum Lim Sun Ho pada tanggal 11 Maret 1990, sebaliknya Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil bantahannya bahwa penguasaan atas objek sengketa oleh Para Penggugat tidak sah;
- Bahwa kepemilikan Tergugat sudah hapus dengan berakhirnya SHP/SHGU yang berasal dari konversi, secara hukum objek adalah tanah negara bebas;
- Bahwa lagi tahun 1990 "orang tua Tergugat" (principal) telah menjual kepada orang tua Para Penggugat, sehingga kedudukan Para Penggugat bukan lagi sebagai penyewa;
- Bahwa lagi pula alasan kasasi pada hakikatnya 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 diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: MARCELLINUS DJOHAN dan Pemohon Kasasi II: KEPALA DINAS PERUMAHAN DAN GEDUNG PEMERINTAH DAERAH PROPINSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DAERAH KHUSUS ISTIMEWA JAKARTA (dahulu KEPALA DINAS PERUMAHAN PROPINSI DKI JAKARTA) tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak, maka Para Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **MARCELLINUS DJOHAN** dan Pemohon Kasasi II: **KEPALA DINAS PERUMAHAN DAN GEDUNG PEMERINTAH DAERAH PROPINSI DAERAH KHUSUS ISTIMEWA JAKARTA (dahulu KEPALA DINAS PERUMAHAN PROPINSI DKI JAKARTA)** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan II/Pembanding I dan II 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 **Senin** tanggal **13 Oktober 2014** oleh Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H. dan H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Bambang Joko Winarno, S.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd.

H. Soltoni Mohdally, S.H., M.H.,
M.H.,

ttd.

Ketua Majelis,

ttd.

Dr. H. Andi Syamsu Alam, S.H.,

Hal. 27 dari 28 hal. Put. No. 2567 K/Pdt/2013



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

H. Hamdi, S.H., M.Hum.,

Panitera Pengganti,

ttd.

Bambang Joko Winarno, S.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, SH., MH.
NIP. 19610313 198803 1 003