



P U T U S A N

Nomor : 594/PDT/2011/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagaimana yang tersebut dibawah ini dalam perkara : -----

1. **NY SUSIE KRISTINA TJAHAYA**, beralamat di Jalan Kali Besar Timur III No. 2 Rt.08 Rw.07. Kel. Pinangsia, Kec. Taman Sari - Jakarta Barat; -----

2. **NY. MARTINY DANUATMODJO**, beralamat di Jalan Kali Besar Timur III No. 10 RT.08 Rw. 07 Kel. Pinangsia, Kec. Taman Sari – Jakarta Barat; ----

Keduanya memberikan kuasa kepada : DANIEL Z. MERTADIWANGSA, SH., Advokat dan Penasehat Hukum beralamat di Jl. Teh No. 5-C Lt. II Jakarta Kota, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Januari 2011, selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING I dan II semula PENGGUGAT I dan III KONPENSI/ TERGUGAT I dan III REKONPENSI**; -----

-----**L A W A N** : -----

1. **SUANNIE KURNIA (dahulu bernama THE SWAN SWAN atau KWEE SWAN SWAN)**, bertempat tinggal di Jalan Pintu Air No. 15 Rt.09 Rw.01 Kel. Pasar Baru, Kec. Sawah Besar- Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I semula TERGUGAT I**; -----

2. **BUNTARIO TIGRIS DARMAWANG, SH. Notaris**, bertempat tinggal di Jalan Batu Ceper No. 19 D-E-F Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II semula TERGUGAT II**; -----

3. **JASMAN LIM**, bertempat tinggal di Teluk Gong Jalan D No. 25-L Rt.02 Rw 06 Kel. Pejagalan , Kec. Penjaringan - Jakarta Utara; -----

4. **GUNAWAN RUSLI**, bertempat tinggal di Telok Gong Jalan D No. 25 L Rt.02 Rw 06 Kel. Pejagalan, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara; -----

Dalam hal iniTergugat III dan IV memberi kuasa kepada : HERMANSYAH, SH., dan EKO AGUS WIDODO , SH. para Advokat dan Konsultan Hukum beralamat di Jalan Cengkeh No. 17 B Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 14 Juni 2011 , selanjutnya disebeut sebagai : **TERBANDING III**

Hal 1 dari 14 halaman putusan perk No. 594/PDT/2011/PT.DKI

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)



**DAN IV semula TERGUGAT III dan IV KONPENSI/ Para PENGUGAT
REKONPENSI; -----**

Dan :

NY. JANTI HERLINA, beralamat di Jalan Kali Besar Timur III No. 4 / Jalan
Cengkeh RT.08.Rw.07 Kel. Pinangsia, Kec. Taman Sari – Jakarta Barat,
selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERBANDING semula
PENGUGAT II KONPENSI/ TERGUGAT II REKONPENSI; -----**

Pengadilan Tinggi tersebut; -----

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan
dengan dengan perkara ini ; -----

TENTANG DUDUKNYA PERKARA-----

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam Putusan
Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 355/PDT.G/2010/PN.JKT.PST., tanggal 12
Januari 2011 dalam perkara antara kedua belah pihak yang diktumnya sebagai
berikut: -----

DALAM KONPENSI: -----

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
Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah); -----
- Menolak gugatan Penggugat II untuk selebihnya; -----

DALAM REKONPENSI: -----

- Mengabulkan gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat III
dan Tergugat IV Konpeni sebagian;-----
- Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Akte Jual Beli
dan Penyerahan Hak No. 12 tanggal 03 April 2003 yang dibuat dihadapan
Notaris Buntario Tigris Darmawang, SH.SE (Tergugat II) dan Akte jual beli

Hal 2 dari 14 halaman putusan perk No. 594/PDT/2011/PT.DKI

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)



dan pemindahan Hak No. 103 tanggal 07 September 1982 yang dibuat dihadapan Notaris Mohamad Said Tadjoeidin, SH., kecuali terhadap objek yang dikuasai oleh Tergugat II (Ny. Janti Herlina) ;

- Menghukum Tergugat I (Ny. Susie Kristina Tjahaja) dan Tergugat III (Ny. Maritiny Danuatmodjo) dalam Rekonsensi atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera menyerahkan kembali bangunan rumah tinggal kepada Penggugat Rekonsensi yang masing-masing terletak di jalan:
 - Jl. Kali Besar Timur III No. 2 Rt.08 Rw.07 Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari Jakarta Barat; -----
 - Jalan Kali Besar Timur III No. 10 Rt.08 Rw 07 Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari Jakarta Barat; -----
- Menghukum Tergugat I (Ny. Susie Kristina Tjahaja) dan Tergugat III (Ny. Maritiny Danuatmodjo) Tergugat Rekonsensi untuk membayar kerugian immaterial sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) secara tanggung renteng; -----
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam Kompensi dan Tergugat I, Tergugat III dalam Rekonsensi untuk membayar biaya dalam perkara ini sebesar Rp 581.000,- (lima ratus delapan puluh satu ribu rupiah) secara tanggung renteng; -----

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 18/SRT.PDT.BDG/2011/PN.JKT.PST. Jo. 355/PDT.G/2010/ PN.JKT.PST., yang dibuat oleh : WURYANTO., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa pada tanggal 24 Januari 2011 Kuasa Hukum Penggugat I dan III Kompensi telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor: 355/PDT.G/2010/PN.JKTPST., tanggal 12 Januari 2011 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan resmi kepada Terbanding I / Tergugat I Kompensi pada tanggal 29 Maret 2011, kepada Terbanding II / Tergugat II Kompensi tanggal 24 Maret 2011 , kepada Terbanding III dan IV / Tergugat III dan IV Kompensi /para Penggugat Rekonsensi masing-masing tanggal 07 Juni 2011; -----

Membaca, memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pemba I dan III semula Penggugat I dan III KOMPENSI/ Tergugat I dan III REKONPENSI tanggal 30 Maret 2011 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Surat Tanda Terima tanggal 30 Maret 2011 dan telah disampaikan kepada Terbanding I/ Tergugat I Kompensi tanggal 22 Juni 2011, kepada Terbanding II/Tergugat II Kompensi tanggal 25 Mei 2011, kepada Terbanding III dan IV /

Hal 3 dari 14 halaman putusan perk No. 594/PDT/2011/PT.DKI



Tergugat III dan IV Konpensasi /Para Penggugat Rekonpensasi masing-masing tanggal 7 Juni 2011 dan kepada Turut Terbanding/ Penggugat II Konpensasi /Tergugat II Rekonpensasi tanggal 07 Juni 2011; -----

Membaca, kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding III dan IV semula Tergugat III dan IV Konpensasi /para Penggugat Rekonpensasi tanggal 17 Juni 2011 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Surat Tanda Terima tanggal 17 Juni 2011 dan telah disampaikan kepada Pembanding I dan II /Penggugat I dan III Konpensasi / Tergugat I dan III Rekonpensasi tanggal 11 Juli 2011, kepada Terbanding I/ Tergugat I Konpensasi tanggal 19 Oktober 2011, kepada Terbanding II/Tergugat II Konpensasi tanggal 19 Oktober 2011 dan kepada Turut Terbanding/ Penggugat II Konpensasi /Tergugat II Rekonpensasi tanggal 17 Oktober 2011;-----

Membaca, kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Turut Terbanding / Penggugat II Konpensasi /Tergugat II Rekonpensasi tanggal 21 Juni 2011 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan Surat Tanda Terima tanggal 28 Juni 2011 dan telah disampaikan kepada Pembanding I dan II /Penggugat I dan III Konpensasi / Tergugat I dan III Rekonpensasi tanggal 11 Juli 2011, kepada Terbanding I/ Tergugat I Konpensasi tanggal 19 Oktober 2011, kepada Terbanding II/Tergugat II Konpensasi tanggal 19 Oktober 2011 dan kepada Kuasa Hukum Terbanding III dan IV/ Tergugat III dan IV Konpensasi /Para Penggugat Rekonpensasi tanggal 19 Oktober 2011; -----

Membaca Surat Pemberitahuan Mempelajari Berkas perkara (Inzage) No. 355/Pdt.G/2010/PN.JKT.PST., telah memberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding I dan II /Penggugat I dan III Konpensasi / Tergugat I dan III Rekonpensasi tanggal 21 Maret 2011, kepada Terbanding I/ Tergugat I Konpensasi tanggal 29 Maret 2011, kepada Terbanding II/Tergugat II Konpensasi tanggal 24 Maret 2011, kepada Kuasa Hukum Terbanding III dan IV/ Tergugat III dan IV Konpensasi /Para Penggugat Rekonpensasi dan Turut Terbanding /Penggugat II Konpensasi /Tergugat II Rekonpensasi masing-masing tanggal 7 Juni 2011 untuk mempelajari berkas perkara banding selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut dari pemberitahuan tersebut sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta; -----

----- **TENTANG HUKUMNYA** -----

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I dan II semula Penggugat I dan III Konpensasi / Tergugat I dan III Rekonpensasi telah diajukan

Hal 4 dari 14 halaman putusan perk No. 594/PDT/2011/PT.DKI



dalam tenggang waktu dan dengan tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang dan dengan sempurna telah pula diberitahukan kepada pihak lawan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah mempelajari dengan seksama berkas perkara, turunan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 355/PDT.G/2010/PN.JKT.PST., tanggal 12 Januari 2011, memori banding dari Pembanding I dan II / Penggugat I dan III Konpensasi / Tergugat I dan III Rekonpensasi tanggal 30 Maret 2011 serta Kontra Memori Banding dari Terbanding III dan IV / Tergugat III dan IV Konpensasi / Para Penggugat Rekonpensasi tanggal 17 Juni 2011 dan Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding /Penggugat II Konpensasi / Tergugat II Rekonpensasi tanggal 21 Juni 2011; -----

Menimbang, bahwa memori banding dari Pembanding I dan II / Penggugat I dan III Konpensasi / Tergugat I dan III Rekonpensasi pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

Dalam Eksepsi : -----

- Bahwa Pembanding I dan II / Penggugat I dan III Konpensasi / Tergugat I dan III Rekonpensasi sependapat dengan putusan Hakim Tingkat Pertama yang menolak seluruh eksepsi dari Terbanding III dan IV / Tergugat III dan IV Konpensasi / Para Penggugat Rekonpensasi; -----

Dalam Pokok Perkara : -----

- Bahwa Para Pembanding berkeberatan atas pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan tidak berwenang membatalkan Akta No. 12 tanggal 3 April 2003 mengenai Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Hak yang di buat dihadapan Terbanding II /Tergugat II Konpensasi sebagai Notaris karena Akta tersebut bukanlah kebijakan atau Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (TUN) sebagai mana dimaksud Pasal 53 ayat 1 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 mengenai Peradilan Tata Usaha Negara (TUN); -
- Bahwa Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya sama sekali tidak mempertimbangkan bukti P-10 dan P-11 padahal dalam bukti P-10 tersebut dinyatakan bahwa tanah yang ditempati oleh Pembanding I /Penggugat I Konpensasi /Tergugat I Rekonpensasi adalah tanah Negara bekas HGB No. 669/ Pinangisia dan dalam bukti P11 dinyatakan bahwa tanah yang ditempati oleh Pembanding II / Penggugat III Konpensasi /Tergugat III Rekonpensasi adalah tanah Negara bekas HGB No. 668/Pinangisia; -----

Hal 5 dari 14 halaman putusan perk No. 594/PDT/2011/PT.DKI



- Bahwa Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya hanya mempertimbangkan masalah tanah-tanah warisan ex milik Yayasan Stichting Obeid Abdad yang merupakan ex eigendom dalam bukti Terbanding III dan IV /Tergugat III dan IV Konpensasi / Para Penggugat Rekonpensasi (T-IV-2 s/d T-IV-11); -----
- Bahwa tanah-tanah ex eigendom ex milik Yayasan Stichting Obeid Abdad tersebut bukan ex HGB No. 669/Pinangsia dan ex HGB No. 668/Pinangsia sebagaimana dalam bukti P-10 dan P-11 sehingga tidak terletak dilokasi tanah milik Para Pembanding / Penggugat I dan III Konpensasi / Tergugat I dan III Rekonpensasi; -----

Menimbang atas memori banding dari Pembanding I dan II / Penggugat I dan III Konpensasi /Tergugat I dan III Rekonpensasi tersebut, Terbanding III dan IV / Tergugat III dan IV Konpensasi / Para Penggugat Rekonpensasi telah menanggapi dalam Kontra Memori Banding tanggal 17 Juni 2011 sebagai berikut : -----

- Bahwa Terbanding III dan IV /Tergugat III dan IV Konpensasi /Para Penggugat Rekonpensasi menolak dengan tegas semua alasan-alasan dalam memori banding dari Pembanding I dan II / Penggugat I dan III Konpensasi /Tergugat I dan III Rekonpensasi dan menyampaikan bukti-bukti baru: Surat dari Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta No. 1580/1.785.51 tanggal 23 Mei 2011 yang pada pokoknya menerangkan bahwa IMB sebagaimana didalilkan Pembanding I dan II /Penggugat I dan III Konpensasi /Tergugat I dan III Rekonpensasi dan Turut Terbanding /Penggugat II Konpensasi /Tergugat II Rekonpensasi yaitu IMB No. 3988/IMB-PG/85 tanggal 28 Juli 1985, IMB No.3824/IMB-PG/85 tanggal 16 Juli 1985 dan IMB No. 3208/IMB-PG/1985 tanggal 26 Agustus 1985 tidak terdaftar atas nama Pembanding I dan II/ Penggugat I dan III Konpensasi / Tergugat I dan III Rekonpensasi dan Turut Terbanding / Penggugat II Konpensasi/ Tergugat II Rekonpensasi melainkan atas nama Dasipan dengan lokasi bangunan di Serdang Baru RT.023/011 Kec. Kemayoran Jakarta Pusat, atas nama : NY. Noer Zaenah dengan lokasi bangunan di Jalan Flamboyan RT.006/05 Kel. Kebon Jeruk Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat dan atas nama Suftiyati Aluwi dengan lokasi bangunan di Jl. Kemurnian Utara No. 34 RT.012/RW 01 Glodok Jakarta Barat; -----
- Bahwa Terbanding III dan IV /Tergugat III dan IV Konpensasi / Para Penggugat Rekonpensasi telah membuat laporan Polisi tentang dugaan terjadinya tindak pidana menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam

Hal 6 dari 14 halaman putusan perk No. 594/PDT/2011/PT.DKI

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)



akte authentic pemalsuan penghunian kepada Dis Reskrim Umum Polda Metro Jaya sebagaimana lampiran 2; -----

- Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Terbanding III dan IV / Tergugat III dan IV Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi maka sangat jelas tidak terbukti adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Terbanding III dan IV / Tergugat III dan IV Kompensi / Para Penggugat Rekonpensi, bahkan sebaliknya "Akta Jual Beli dan Penyerahan Hak No. 12 tanggal 03 April 2003 mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat menurut hukum; -----

Menimbang, bahwa Turut Terbanding/Penggugat II Kompensi/ Tergugat II Rekonpensi telah pula mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 21 Juni 2011 yang pada pokoknya sebagai berikut : -----

- Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 12 Januari 2011 No. 355/PDT.G/2010/PN.JKT.PST., khususnya untuk Turut Terbanding/ Penggugat II Kompensi / Tergugat II Rekonpensi yang menyatakan bahwa kepemilikan Turut Terbanding /Penggugat II Kompensi / Tergugat II Rekonpensi adalah sah berdasarkan SHGB No. 2751/Pinangsia atas nama Ny. Yanti Herlina (Turut Terbanding/Penggugat II Kompensi/Tergugat II Rekonpensi) adalah tepat dan benar sesuai Pasal 35 ayat (1) dan Pasal 37 Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960; -----
- Bahwa oleh karena kepemilikan Turut Terbanding/Penggugat II Kompensi/Tergugat II Rekonpensi adalah sah menurut hukum, maka akta No. 12 tanggal 03 April 2003 (vide bukti P-4) mengenai jual beli dan penyerahan hak yang dibuat oleh Terbanding II/Tergugat II Kompensi harus dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sebab akta tersebut secara melawan hukum menyebutkan seolah-olah bidang tanah dan bangunan milik Turut Terbanding/ Penggugat II Kompensi /Tergugat II Rekonpensi adalah milik Terbanding I/Tergugat I Kompensi yang menjualnya kepada Terbanding IV/Tergugat IV Kompensi/ Penggugat Rekonpensi melalui kuasanya Terbanding III/Tergugat III Kompensi/Penggugat Rekonpensi, oleh karenanya akta No. 12 tanggal 03 April 2003 tersebut adalah cacat hukum;
- Bahwa putusan Hakim Tingkat Pertama dalam Rekonpensi adalah bertolak belakang dengan pertimbangan hukum dalam kompensi yang menyatakan kepemilikan Turut Terbanding/Penggugat II Kompensi/Tergugat II Rekonpensi sah menurut hukum namun dalam Rekonpensi menyatakan akta No. 12 tanggal 03 April 2003 adalah sah mempunyai kekuatan hukum, maka

Hal 7 dari 14 halaman putusan perk No. 594/PDT/2011/PT.DKI



putusan tersebut mengandung kontradiksi antara pertimbangan dengan dictum putusan, oleh karenanya harus dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi; --

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Dalam Konpensasi : -----

Dalam Eksepsi : -----

Menimbang, bahwa Terbanding III dan IV/Tergugat III dan IV Konpensasi/Para Penggugat Rekonpensasi telah mengajukan eksepsi pada pokoknya :

1. Eksepsi terhadap domisili hukum penerima kuasa tidak jelas/kabur (obscuur libel); -----
2. Gugatan Para Penggugat Kabur (obscuur libel);-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar, oleh karenanya pertimbangan hukum tersebut dapat dikuatkan; -----

Dalam Pokok Perkara : -----

Menimbang, bahwa gugatan para Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut : -----

- Bahwa para Penggugat Konpensasi mendalilkan bahwa Penggugat I, II dan III adalah pemilik bangunan obyek sengketa yang terletak di Jalan Kali Besar Timur III No. 2, No. 4 dan No. 10 RT.08/RW.07 Kel Pinangsia Kec. Taman Sari Jakarta Barat masing-masing: Ny. Susie Kristina Tjahaya IMB No. 3.208/IMB-PG/85, Ny. Yanti Herlina IMB No. 3.988/IMB-PG/85 dan Ny. Martiny Danuatmodjo IMB No. 3.824/IMB-PG/85 (vide bukti P1, P2, P3); -----
- Bahwa Penggugat II selain memiliki IMB tersebut diatas juga memiliki SHGB No.2751/Pinangsia a/n Ny. Yantie Herlina (Penggugat II) atas sebidang tanah dan bangunan rumah yang ditempati hingga sekarang berdasarkan SK Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta tanggal 19 Juli 2002 (vide bukti P-5);
- Bahwa Perbuatan Tergugat I yang menjual 3 bangunan milik para Penggugat Konpensasi kepada Tergugat III selaku kuasa Tergugat IV dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat II Konpensasi (Notaris) dengan Akta No. 12 tanggal 03 April 2003 (vide bukti P-4 sama dengan bukti T III- 1 /T IV – 1) adalah Perbuatan Melawan Hukum, karena bertentangan dengan hak orang lain atau kewajiban sipelaku atau bertentangan baik dengan kesusilaan maupun dengan keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup; -----

Hal 8 dari 14 halaman putusan perk No. 594/PDT/2011/PT.DKI



- Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh para Tergugat tersebut para Penggugat mengalami beban mental yang apabila dinilai dengan uang masing-masing Rp.1.500.000.000,- sehingga berjumlah Rp.4.500.000.000,- -----

Menimbang, bahwa dalil-dalil Para Pembanding/ Penggugat I dan III Konpensi tersebut ditolak dengan tegas oleh para Terbanding/para Tergugat Konpensi, maka untuk mempertahankan dalil-dalilnya Para Pembanding/ Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti P1 s/d P-11; -----

Menimbang, bahwa bukti P-1 s/d P-3 yaitu IMB No. 3208/IMB-PG/85 tanggal 25 Agustus 1985 a/n Susie Kristina Tjahaya (Pembanding I/Penggugat I Konpensi/Tergugat I Rekonpensi), IMB No. 3988/IMB-PG/85 tanggal 28 Juli 1985 a/n Yanti Herlina (Turut Terbanding/Penggugat II Konpensi/Tergugat II Rekonpensi) dan IMB No. 3824/IMB-PG/85 a/n Ny. Martiny Danuatmodjo (Pembanding II/Penggugat III Konpensi/Tergugat III Rekonpensi) dibantah oleh Terbanding III/Tergugat III Konpensi/Penggugat Rekonpensi dalam Kontra Memori Banding dengan melampirkan fotocopy surat dari Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Pemerintah Prov. DKI. Jakarta No. 1580/1.785.51 tertanggal 23 Mei 2011 yang menerangkan IMB sebagaimana bukti P-1, P-2, dan P-3 bukan atas nama Para Pembanding/Penggugat I dan III Konpensi/Tergugat I,III Rekonpensi dan Turut Terbanding /Penggugat II Konpensi/Tergugat II Rekonpensi;

Menimbang, bahwa lampiran Kontra Memori Banding tersebut tidak diajukan dalam persidangan, lagi pula hanya foto copy oleh karenanya tidak punya nilai sebagai bukti dan harus dikesampingkan; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka bukti P-1, P-2, dan P-3 adalah benar dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dan oleh karenanya adalah sah menurut hukum bahkan telah terbukti penguasaan obyek sengketa oleh Turut Terbanding/Penggugat II Konpensi/Tergugat II Rekonpensi telah diterbitkan SHGB No. 2751/Pinangsia yang berlaku hingga 30 Juli 2022 (bukti P-5); -----

Menimbang, bahwa sesuai bukti P-1 dan P-3, terbukti kepada Pembanding I dan II /Penggugat I dan III Konpensi/Tergugat I dan III Rekonpensi telah diijinkan untuk penggunaan sementara waktu oleh pihak yang berwenang, dengan demikian Penguasaan dan Penghunian Pembanding I dan II /Penggugat I dan III Konpensi/Tergugat I dan III Rekonpensi adalah sah; -----

Menimbang, bahwa bukti P-10 dan bukti P-11, adalah Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah untuk permohonan Hak No. 1917/09.03/PTPGT/2006 dan No.



1471/09.03/PTPGT/2006 atas permohonan dari Pembanding I dan II/Penggugat I dan III Konpensi /Tergugat I dan III Rekonpensi dengan pertimbangan teknis kepada Susie Kristina Tjahaya dan kepada Martiny Danuatmodjo dapat dipertimbangkan untuk diberikan HGB, karena penggunaan dan pemanfaatan bidang tanah oleh pemohon sudah sesuai dengan Rencana Rinci Tata Ruang Kota Kecamatan (RRTRW-K) Taman Sari th 1999 s/d 2010 yaitu Karya Perkantoran/Karya Perdagangan/Wisma Flat (KKT/KPd/WFL); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas telah terbukti bahwa obyek yang dikuasai Pembanding I dan II /Penggugat I dan III Konpensi/Tergugat I dan II Rekonpensi adalah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara dimana pada bukti P-10 terbaca bahwa obyek tersebut adalah Tanah Negara bekas HGB No. 669/Pinangisia dan dari bukti P-11 terbaca Tanah Negara bekas HGB No. 668/Pinangisia; -----

Menimbang, bahwa Pasal 37 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (UU Pokok Agraria) dengan tegas dan jelas menyatakan : -----
"HGB bisa terjadi terhadap tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau karena perjanjian " -----

Menimbang, bahwa dengan demikian jelas bahwa obyek sengketa dalam perkara a qou adalah tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Negara ex HGB No. 668/Pinangisia, ex HGB No. 669/Pinangisia dan SHGB No. 2751/Pinangisia a/n Turut Terbanding/Penggugat II Konpensi/Tergugat II Rekonpensi; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa penguasaan atas obyek sengketa oleh Pembanding I dan II/Penggugat I, III Konpensi /Tergugat I, II Rekonpensi dan Turut Terbanding /Penggugat II Konpensi/Tergugat II Rekonpensi adalah sah menurut hukum, maka perbuatan para Terbanding/para Tergugat melakukan jual beli dan Penyerahan Hak terhadap obyek sengketa dalam akta No. 12 tanggal 03 April 2003 adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan para Pembanding; -----

Menimbang, bahwa oleh karena pembuatan Akta No. 12 tanggal 03 April 2003 dihadapan Terbanding II/Tergugat II Konpensi didasari oleh Perbuatan Melawan HUKUM, maka Akta tersebut harus dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka tuntutan Pembanding I dan II/Penggugat I dan III Konpensi/Tergugat I dan III Rekonpensi point II dan III harus dikabulkan; -----

Hal 10 dari 14 halaman putusan perk No. 594/PDT/2011/PT.DKI



Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa yang diperjual belikan oleh para Terbanding/Para Tergugat masih tetap dalam penguasaan para Pembanding/Para Penggugat, maka kerugian secara materiil belum dialami oleh para Pembanding/Para Penggugat, namun perbuatan para Terbanding/Para Tergugat sebagaimana tersebut diatas tentu membuat keresahan dan ketakutan yang luar biasa, oleh karenanya layak apabila para Terbanding/Para Tergugat dihukum untuk membayar kerugian im materiil sesuai kelayakan dan rasa keadilan yang besarnya ditentukan dalam amar putusan dengan demikian tuntutan dalam petitum IV akan dikabulkan sebagian; -----

Menimbang, bahwa tuntutan Para Pembanding/Para Penggugat dalam petitum No. V harus ditolak karena Hakim Tingkat Pertama tidak meletakkan sita jaminan; -----

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Para Pembanding/Para Penggugat terhadap Terbanding II/Tergugat II Konpensasi dalam perkara a qou yang dalam hal ini Terbanding II / Tergugat II Konpensasi dalam kapasitasnya sebagai notaris harus ditolak karena notaris adalah Pejabat Umum yang dalam hal ini hanya menuangkan kemauan para pihak yang menghadap kepadanya dan tidak ada kewajiban bagi notaris untuk membuktikan kebenaran atas apa yang disampaikan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Hakim Tingkat Pertama dalam Konpensasi harus dibatalkan;--

Dalam Rekonpensasi : -----

Menimbang, bahwa Terbanding III dan IV/Tergugat III dan IV Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi telah mengajukan gugatan Rekonpensasi yang pada pokoknya menuntut agar : -----

- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum yang mengikat Akta Jual Beli No. 12 tanggal 03 April 2003 yang dibuat dihadapan Notaris Buntario Tigris Darmawang, SH,SE/Tergugat II Konpensasi dan Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak No. 103 tanggal 07 September 1982 yang dibuat dihadapan Notaris Moh. Said Tadjoeidin, SH.;-----
- Menyatakan bahwa Para Penggugat Rekonpensasi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan agar menghukum Para Tergugat Rekonpensasi untuk mengembalikan obyek sengketa kepada Para Penggugat Rekonpensasi dan menghukum Para Tergugat Rekonpensasi untuk membayar ganti rugi baik materiel maupun im materiel sejumlah Rp 17.694.700.000,- (Tujuh belas milyar enam ratus sembilan puluh empat juta tujuh ratus ribu rupiah); -----

Hal 11 dari 14 halaman putusan perk No. 594/PDT/2011/PT.DKI



Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat Rekonpensi /Tergugat III dan IV Konpensi Majelis Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa oleh karena antara gugatan Konpensi dan gugatan Rekonpensi mempunyai hubungan yang demikian eratnya, maka apa yang telah dipertimbangkan dalam Konpensi dianggap sebagai pertimbangan dalam Rekonpensi; -----

Menimbang, bahwa di dalam pertimbangan Konpensi telah disimpulkan bahwa Akta No. 12 tanggal 03 April 2003 dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum maka tuntutan dalam Rekonpensi agar Akta No. 12 tanggal 03 April 2003 dinyatakan sah dan berkekuatan hukum harus ditolak, demikian pula Akta No. 103 tanggal 07 September 1982 yang obyek jual beli dalam akta tersebut (sama dengan obyek dalam akta No. 12 tanggal 03 April 2003) adalah obyek yang dikuasai secara sah oleh para Tergugat Rekonpensi sedang atas obyek kedua akta tersebut tidak juga didukung oleh bukti kepemilikan yang sah, maka tuntutan tersebut harus ditolak pula; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka putusan Hakim Tingkat pertama harus dibatalkan pula; -----

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terbanding/ Tergugat III dan IV Konpensi/ Para Penggugat Rekonpensi adalah pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dikedua tingkat pengadilan; -----

Mengingat pasal-pasal dari Undang-undang No. 20 Tahun 1947 Jo. Undang-undang No. 48 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan; -----

----- **M E N G A D I L I :** -----

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I dan II/Penggugat I dan III Konpensi/ Tergugat I dan II Rekonpensi; -----
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 355/PDT.G / 2010/PN.JKT.PST., tanggal 12 Januari 2011 yang dimohonkan banding tersebut; -----

----- **MENGADILI SENDIRI** -----

DALAM KONPENSI : -----

Hal 12 dari 14 halaman putusan perk No. 594/PDT/2011/PT.DKI



DALAM EKSEPSI : -----

- Menolak Eksepsi Terbanding III dan IV/Tergugat III dan IV Konpensasi /Para Penggugat Rekonpensasi; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Mengabulkan gugatan Pembanding I dan II/ Penggugat I dan III Konpensasi/Tergugat I dan III Rekonpensasi untuk sebagian; -----
2. Menyatakan Terbanding I, / Tergugat I Konpensasi dan Terbanding III dan IV /Tergugat III dan IV Konpensasi /Para Penggugat Rekonpensasi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Pembanding/Penggugat I dan III Konpensasi/Tergugat I dan III Rekonpensasi; -----
3. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum akta No. 12 tanggal 03 April 2003 mengenai Jual Beli dan Penyerahan Hak yang dibuat oleh/dihadapan Terbanding II/Tergugat II Konpensasi; -----
4. Menghukum Terbanding I/Tergugat I Konpensasi dan Terbanding III, IV/Tergugat III, IV Konpensasi/Para Penggugat Rekonpensasi secara tanggung renteng membayar ganti rugi immateriel kepada para Pembanding/ Penggugat I, III Konpensasi/Tergugat I,III Rekonpensasi serta kepada Turut Terbanding /Penggugat II Konpensasi/Tergugat II Rekonpensasi sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah); -----
5. Menolak gugatan para Pembanding/Penggugat I dan III Konpensasi/Tergugat I dan III Rekonpensasi untuk selebihnya; -----

DALAM REKONPENSI : -----

- Menolak gugatan Rekonpensasi dari Terbanding III dan IV/Tergugat III, IV Konpensasi/Para Penggugat Rekonpensasi; -----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI : -----

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


Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari: **Rabu** tanggal **18 Januari 2012** oleh Kami: **NY. ROOSDARMANI, SH.,** Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis, **NY.ASNAHWATI, SH.MH.,** dan **H. ZAHROL RABAIN,**

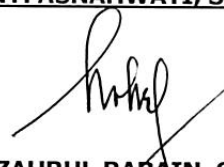
Hal 13 dari 14 halaman putusan perk No. 594/PDT/2011/PT.DKI



SH.MH., masing - masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 601/Pen/2011/594/Pdt/ 2011/PT.DKI., tanggal 13 Desember 2011 ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan oleh hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : **Kamis, tanggal 2 Februari 2012**, dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan didampingi oleh **NY. BETTY HARTATI, MH.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta , tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.-----

HAKIM ANGGOTA


1. **NY. ASNAHWATI, SH.MH.**


2. **ZAHRUL RABAIN, SH.MH.**

HAKIM KETUA MAJELIS,


NY. ROOSDARMANI, SH.

PANITERA PENGGANTI,


NY. BETTY HARTATI, MH.

Perincian biaya banding :

1. Meterai : Rp. 6.000,-
2. Redaksi : Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan : Rp. 139.000,-
- Jumlah : Rp. 150. 000,-