



PUTUSAN

Nomor : 28/PDT/2014/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

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

T. PRABOWO GUNAWAN., beralamat di Jalan Balet No. 3 Blok A2 Rt.001 Rw.008 Kel. Kelapa Gading Timur, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara, selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **TERGUGAT** ;-----

M E L A W A N

H.M T A U F I K., beralamat di Jalan Balet No. 3 Blok A2 Rt.001 Rw.008 Kel. Kelapa Gading Timur, Kec. Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : Eko Mardianto, SH., Efrizal, SH., Ade Nana Suryana, SH. Para Advokat/Pengacara, berkantor di Jalan Kayu Putih IX c No. 9 jakarta Timur (13260), Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Oktober 2013, selanjutnya disebut **TERBANDING** semula **PENGUGAT** ;-----

Pengadilan Tinggi tersebut ;-----

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

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Memperhatikan dan mengutip segala hal - hal yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 249/Pdt.G/ 2012/PN.Jkt.Ut., tanggal 23 Juli 2013 yang amarnya sebagai berikut :-----

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;-----
- Menyatakan tanah sengketa seluas 3.420 m2 sebagaimana yang tersebut dalam akta jual beli No. 1659/2009 tanggal 30 April 2009

Hal. 1 dari 7 Halaman Putusan No. 386/PDT/2009/PT.DKI



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

yang oleh Notaris/PPAT ZAINAL ALMANAR,SH dengan batas-batas,
sebelah :-----

- Utara : Jl. Komarudin ;-----
- Timur : Tanah M.Yusuf/ Usman ;-----
- Selatan : Tanah H.M Taufiq ;-----
- Barat : Tanah Hj. Yuniani Arifah ;-----

Adalah milik Penggugat (H.M.Taufiq) ;-----

- Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ;-----
- Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat yaitu _____ berupa _____ ;

- Kerugian materiil sebesar : $2.600\text{m}^2 \times \text{Rp}.60.000,- \times 4 \text{ tahun } 4 \text{ bulan}$
 $\text{Rp}. 675.999.480,-$ (enam ratus tujuh puluh lima juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu empat ratus delapan puluh rupiah) ;-----
- Kerugian Immateriil sebesar: $\text{Rp}. 400.000.000,-$ (empat ratus juta rupiah) ;-----
-
- Menghukum Tergugat dan atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengosongkan dan atau menyerahkan tanah kepada Penggugat seketika tanpa suatu syarat apapun, bila perlu dengan bantuan aparat Negara ;

- Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara sebesar $\text{Rp } 746.000,-$ (tujuh ratus empat puluh enam ribu rupiah) ;

- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Pernyataan Permohonan Banding
Nomor : 249/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut., yang dibuat oleh FARDONI, SH.MH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang menyatakan bahwa pada tanggal 23 Juli 2013 Tergugat telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 249/Pdt.G/ 2012/PN.Jkt.Ut., tanggal 23 Juli 2013 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Penggugat pada tanggal 22 Agustus 2013 ;-----

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 23 September 2013 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 23 September 2013 dan salinannya telah diberitahukan / diserahkan kepada pihak Terbanding semula Penggugat pada tanggal 8 Oktober 2013, namun demikian berdasarkan Surat Pencabutan Kuasa Hukum tertanggal 3 Oktober 2013 dari pihak Tergugat sebagai Pemberi Kuasa kepada Kuasa Hukum tersebut telah dicabut, sehingga memori banding tersebut dikesampingkan ;-----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat mengajukan Memori Banding tertanggal 3 Oktober 2013 yang diterima Bagian Umum Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 07 Oktober 2013 ;-----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat juga mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 7 November 2013 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 13 Nopember 2013 ;-----

Menimbang, bahwa kepada pihak Pembanding semula Tergugat dan kepada pihak Terbanding semula Penggugat pada tanggal 23 September 2013 masing-masing telah diberitahu dan diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ini ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat di terima ;-----

Hal 3 dari 6 Halaman Putusan No.28/PDT/2014/PT.DKI



Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan Memori Banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :-----

- Bahwa didalam pertimbangan putusan Majelis Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut sama sekali tidak mempertimbangkan eksistensi Tergugat Pembanding sebagai "Penyewa yang beretikat baik" yang harus dilindungi kepentingan hukumnya atas hak menempati tanah sengketa tersebut hingga batas akhir sewa menyewa sehingga putusan Majelis Hakim terhadap perkara ini sangat tidak adil dan harus dibatalkan ;-----
- Bahwa jelas-jelas sesuai Bukti T-4-3 sampai dengan Bukti T-4-9 telah ternyata terbukti bahwa Tergugat Pembanding telah melakukan pembayaran sewa atas tanah tersengketa tersebut hingga Tahun 2020 dan pembayaran perpanjangan sewa tersebut dilakukan oleh Tergugat Pembanding sebelum adanya dan atau sebelum sah nya jual beli antara Penggugat Terbanding dengan Para Ahli Waris pemilik tanah tersengketa ;-----
- Bahwa jual beli notariil antara Penggugat Terbanding dengan Para Ahli Waris Pemilik tanah tersengketa tersebut adalah 30 April 2009, sedangkan pembayaran sewa hingga 2020 dilakukan oleh Tergugat Pembanding pada Juni 2007 sehingga oleh karena itu keberadaan atau eksistensi hukum Tergugat Pembanding sebagai Penyewa yang beretikat baik haruslah dipertimbangkan dan di lindungi ;-----
- Bahwa secara hukum, jual beli tidak menghapuskan dan tidak membatalkan sewa-menyewa oleh karena itu seharusnya Majelis Hakim mempertimbangkan hal ini sehingga keputusan Majelis Hakim tidak merugikan kepentingan Tergugat Pembanding yang telah menempati menyewa tanah tersengketa tersebut yang digunakan untuk Pabrik Kayu Blora hingga Tahun 2020 ;-----
- Bahwa di dalam pertimbangan Majelis Hakim halaman 22 dan 23 menyatakan bahwa Tergugat Pembanding telah melakukan Perbuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum, pertimbangan sebagaimana terurai tersebut adalah salah karena jual beli yang dilakukan oleh Penggugat Terbanding tersebut terhadap tanah yang statusnya masih dalam keadaan di sewa oleh Tergugat Pembanding, dan sama sekali Tergugat Pembanding tidak di libatkan di dalam urusan jual beli tersebut ;-----

- Bahwa karena Tergugat Pembanding tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka pertimbangan hukum Majelis Hakim mengenai ganti rugi pun haruslah dinyatakan keliru dan salah ;-----
- Bahwa bukti-bukti asli pembayaran perpanjangan sewa sebagaimana T-4-3 sampai dengan T-4-9 adalah bukti tertulis yang sama kekuatannya dengan kontrak sewa menyewa karena bukti tersebut juga diakui oleh ahli waris pemilik tanah tersengketa ;-----

Menimbang, bahwa mengenai Kontra Memori Banding Terbanding semula Penggugat hanya memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menguatkan putusan ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa, mempelajari dan mencermati secara seksama berkas perkara, beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 249/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut., tanggal 23 Juli 2013 dan telah pula membaca serta memperhatikan Memori Banding yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Tergugat serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh pihak Terbanding semula Penggugat berpendapat sebagaimana dipertimbangkan berikut ini :-----

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar putusannya oleh karenanya pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding ;-----

Hal 5 dari 6 Halaman Putusan No.28/PDT/2014/PT.DKI



Menimbang, bahwa Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat yang pokok-pokoknya seperti telah dikutip diatas, ternyata tidak memuat hal-hal yang baru dan pada hakekatnya hanyalah merupakan pengulangan dari apa yang sudah dikemukakan dalam pemeriksaan persidangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang kesemuanya telah dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 249/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut., tanggal 23 Juli 2013 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat tetap berada dipihak yang kalah maka ia dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan ;-----

Mengingat dan memperhatikan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 1947 Jo. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Jo. Undang - Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;-----

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut ;-----

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 249/Pdt.G/ 2012/PN.Jkt.Ut., tanggal 23 Juli 2013 yang dimohonkan banding tersebut ;---
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Rabu**, tanggal **12 Maret 2014** oleh Kami : **ACHMAD SOBARI, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **DR. H. MOCHAMAD DJOKO, SH.M.Hum.** dan **SUTOTO HADI, SH.M.Hum.** Masing - masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta No. 28/PEN/PDT/2014/PT.DKI., tertanggal 27 Januari 2014 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada pengadilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **18 Maret 2014** dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **HAIVA,SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

DR.H. MOCHAMAD DJOKO, SH.M.Hum.

ACHMAD SOBARI, SH.MH.

SUTOTO HADI, SH.M.Hum.

PANITERA PENGGANTI,

HAIVA,SH

Perincian biaya banding :

- | | | |
|----------------|--------------|------------------|
| 1. Meterai | : Rp. | 6.000.- |
| 2. Redaksi | : Rp. | 5.000.- |
| 3. Pemberkasan | : <u>Rp.</u> | <u>139.000.-</u> |

Hal 7 dari 6 Halaman Putusan No.28/PDT/2014/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah

: Rp. 150.000,-

=====

—



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

Hal 9 dari 6 Halaman Putusan No.28/PDT/2014/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)