



PUTUSAN

NOMOR : 222/PDT/2014/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini, dalam perkaranya : -----

WONG TJUNG THO, beralamat di Jalan Perniagaan Timur No.56, Rt.004 Rw.001, Roa Malaka, Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : H. Syahrizal EFF. Damanik, SH.MH dan Eko Suryowidarto, SH Para Advokat & Konsultan Hukum pada kantor RIZAL DAMANIK, SH.MH & REKAN", beralamat di Jl KH. Hasyim Ashari Komplek ROXY MAS Blok E1 No. 27, Lt. 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Oktober 2013, untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI**;-----

MELAWAN :

1. **WONG JIE FUNG**,
beralamat di Jalan
Gunung Jaya Wijaya
No.32,Rt.004 Rw.008,
Kelurahan Bencongan
Indah, Kecamatan Kelapa
Dua, Tangerang, untuk
selanjutnya disebut
sebagai **TERBANDING I**
semula **TERGUGAT I**
KONPENSI/
PENGGUGAT I
REKONPENSI;-----

2. **IGNATIUS WINATA**,
beralamat di Jalan

Hal 1 dari 7 hal Put No. 222/PDT/2014/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perniagaan Timur No.56

Rt.004 Rw.001,

Kelurahan Roa Malaka,

Kecamatan Tambora,

Jakarta Barat, dalam hal

ini diwakili oleh kuasa

hukumnya : Syaiful

Abbas, SH dan Abdul

Haris Tuasikal, SH,

Advokat & Asisten

Advokat, pada Kantor

Advokat/Pengacara

SYAIFUL ABBAS &

REKAN, beralamat di

Jalan G II No. 30, Slipi

Jakarta Barat, untuk

selanjutnya disebut

sebagai **TERBANDING II**

semula **TERGUGAT II**

KONPENSI/

PENGUGAT II

REKONPENSI;-----

3. **TJONG LIE JIN,**

beralamat di Jalan Muara

Karang Blok L IX B/3,

Rt.013 Rw.015,

Kelurahan Pluit,

Kecamatan Penjaringan,

Jakarta Utara, untuk

selanjutnya disebut

sebagai **TURUT**

TERBANDING semula



TURUT TERGUGAT

KONPENSI /

PENGUGAT

REKONPENSI;-----

Pengadilan Tinggi, tersebut ;-----

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

-----**TENTANG DUDUK PERKARA**-----

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara ini, seperti tertera dalam salinan putusan **Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 181/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar, tanggal 19 September 2013**, yang diktum selengkapnya berbunyi sebagai berikut:-----

I. DALAM

KONPENSI.-----

1. DALAM

EKSEPSI.-----

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

2. DALAM

POKOK

PERKARA.-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----

II. DALAM

REKONPENSI.-----

1. - Mengabulkan gugatan Rekonsensi dari Penggugat I dan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II Konpeni untuk

sebagian ;-----

- Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpeni menguasai rumah dan tanah di Jalan Perniagaan Timur No.56, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat adalah perbuatan melawan hukum ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi untuk mengosongkan rumah di Jalan Perniagaan Timur No.56, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat ;-----
- Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonsensi/Tergugat I dan Tergugat II Kompensi selain dan selebihnya ;-----
 2. - Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi/Turut Tergugat Kompensi untuk sebagian ;-----
- Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi yang menguasai dan menempati rumah dan tanah yang terdiri dari 3 (tiga) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No.127, Sertifikat Hak Milik No.128 dan Sertifikat Hak Milik No.129 dengan luas seluruhnya 220 M2, terletak di Jalan Perniagaan Timur No.56, Jakarta Barat, adalah perbuatan melawan hukum ;-----
- Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi atau siapa saja yang menguasai dan menempati rumah dan tanah yang terletak di Jalan Perniagaan Timur No.56, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonsensi/Turut Tergugat Kompensi dalam keadaan kosong dan baik ;-----
- Menghukum Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonsensi/Turut Tergugat Kompensi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap bulan dihitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;-----
- Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi/Turut Tergugat Kompensi selain dan selebihnya ;-----

III. DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI.-----

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.116.000,- (satu juta seratus enam belas ribu rupiah) ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor : 100/Srt.Pdt.Bdg/2013/PN.Jkt.Bar jo Nomor : 181/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar yang dibuat oleh M.A. MUJAHID, SH.MH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa kuasa Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 04 Nopember 2013, terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 181/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar, tanggal 19 September 2013, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi pada tanggal 16 Desember 2013, kepada Terbanding II semula Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi pada tanggal 18 Desember 2013 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Kompensi/Penggugat III Rekonpensi pada tanggal 16 Desember 2013;-----

Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan memori banding tanggal 18 Nopember 2013 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 19 Nopember 2013, selanjutnya salinan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi pada tanggal 16 Desember 2013, kepada Terbanding II semula Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi pada tanggal 18 Desember 2013 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Kompensi/Penggugat III Rekonpensi pada tanggal 16 Desember 2013;-----

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi telah mengajukan kontra memori banding tanggal 03 Januari 2014 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 3 Januari 2014, selanjutnya salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada tanggal 27 Januari 2014;-----

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi telah mengajukan kontra memori banding tanggal 06 Januari 2014 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 06 Januari 2014, selanjutnya salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada tanggal 27 Januari 2014;-----

Hal 5 dari 7 hal Put No. 222/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kepada kuasa hukum Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah diberitahukan melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 181/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar tanggal 27 Januari 2014, bahwa perkara telah selesai diminutasi dan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas diberi kesempatan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage); -----

Menimbang, bahwa kepada Terbanding I semula Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi telah diberitahukan melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 181/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar tanggal 16 Desember 2013, bahwa perkara telah selesai diminutasi dan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas diberi kesempatan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage); -----

Menimbang, bahwa kepada Terbanding II semula Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi telah diberitahukan melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 181/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar tanggal 18 Desember 2013, bahwa perkara telah selesai diminutasi dan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas diberi kesempatan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage); -----

Menimbang, bahwa kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Kompensi/Penggugat III Rekonpensi telah diberitahukan melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 181/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar tanggal 16 Desember 2013, bahwa perkara telah selesai diminutasi dan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas diberi kesempatan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage); -----

-----TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA -----

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara No. 222/PDT/2014/PT.DKI, ternyata bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 181/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 19 September 2013, sedangkan permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi diajukan ke Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 04 Nopember 2013 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah kepada Terbanding I semula Tergugat I Konpensi/ Penggugat I Rekonpensi, kepada Terbanding II/ semula Tergugat II Konpensi/ Penggugat II Rekonpensi dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konpensi/ Penggugat III Rekonpensi maka permohonan banding tersebut memenuhi tenggang waktu dan telah dilakukan menurut cara-cara yang ditentukan pasal 7 ayat (1) UU No. 20 tahun 1947, sehingga memenuhi syarat formal dan karenanya dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan keberatan-keberatan yang pada pokoknya tidak sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut, sebagaimana terurai dalam Memori Bandingnya pada point 1 sampai dengan 4 yang selanjutnya memohon agar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut dibatalkan dan mengabulkan gugatan Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya;-----

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tersebut Terbanding I semula Tergugat I Konpensi/ Penggugat I Rekonpensi telah pula mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagaimana terurai dalam kontra memori bandingnya pada point 1 sampai dengan 6 yang selanjutnya memohon agar Pengadilan Tinggi Jakarta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut, sebagaimana lengkap terurai dalam kontra memori bandingnya;-----

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi tersebut Terbanding II semula Tergugat II Konpensi/ Penggugat II Rekonpensi telah pula mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sependapat dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagaimana terurai dalam kontra memori bandingnya pada point 1 sampai dengan 24 yang selanjutnya memohon agar Pengadilan Tinggi Jakarta menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut,

Hal 7 dari 7 hal Put No. 222/PDT/2014/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana lengkap terurai dalam kontra memori bandingnya;-----

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara berupa salinan resmi putusan **Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 181/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar, tanggal 19 September 2013**, memori banding dari Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi, memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II Kompensi/Penggugat II/Rekonpensi, serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini, Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan, pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar yang menyatakan “mengabulkan gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi untuk sebagian dan mengabulkan gugatan Turut Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi”, serta tidak bertentangan dengan hukum oleh karena itu alasan dan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dapat disetujui dan dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding dalam memutus perkara ini serta termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;-----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan memori banding akan tetapi setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mencermati isi memori banding tersebut ternyata hanyalah merupakan pengulangan-pengulangan dan tidak terdapat hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lagi;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan **Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 181/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar, tanggal 19 September 2013**, yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;-----

Mengingat Undang-Undang No : 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang No : 48 Tahun 2009 jo Undang-Undang No. 49 Tahun 2009 serta pasal-pasal dari Perundang-undangan yang berkenaan dengan perkara ini;



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

- **Menerima** permohonan banding dari **Pembanding** semula **Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi**;-----
- **Menguatkan** putusan **Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 181/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Bar**, tanggal **19 September 2013**, yang dimohonkan banding tersebut ; -----
- **Menghukum** **Pembanding** semula **Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi** untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);-----

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **Rabu** tanggal **09 Juni 2014** oleh kami : **HERU MULYONO ILWAN, SH.MH** sebagai Ketua Majelis Hakim, **SUTARTO K. S, SH.MH** dan **Drs. H. PANUSUNAN HARAHAHAP, SH.MH** masing-masing sebagai Anggota Majelis Hakim, yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tertanggal 4 April 2014 Nomor : 222/Pen/Pdt/2014/PT.DKI ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada pengadilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan oleh Ketua Majelis Hakim dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **11 Juni 2014** dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta dihadiri oleh **HELMEDON TOBING, SH** Panitera Pengganti, diluar hadirnya para pihak yang berperkara;-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS HAKIM,

Sutarto K. S, SH.MH.,

Heru Mulyono Ilwan, SH.MH.,

Drs. H. Panusunan Harahap, SH.MH.,

PANITERA PENGANTI,

Helmedon Tobing, SH.,

Hal 9 dari 7 hal Put No. 222/PDT/2014/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

10
putusan.mahkamahagung.go.id

Rincian Biaya Banding :

1.	Biaya Meterai	:	Rp.	6.000,-
2.	Biaya Redaksi	:	Rp.	5.000,-
3.	Biaya Pemberkasan	:	Rp.	139.000,-

Jumlah Rp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)