



P U T U S A N

NOMOR : 59 / PDT / 2016 / 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 berikut dalam perkara antara ;-----

FONG SUI FAU,

beralamat di Jl. K.H. Hasyim Ashari No. 75 A RT 003 RW 005 Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya JAN UNTUNG R. SITUMORANG, SH., advokat dan legal konsultan, beralamat di Perumahan Maharaja Depok Blok M5 No. 23 RT 2/ 16 Kota Depok 16435, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 004 / SK-JUS / I / 2013 tanggal 2 Januari 2013, selanjutnya disebut sebagai ;

PEMBANDING semula PENGGUGAT ;-----

L A W A N ;

1. WONG HENDRI WIJAYA,

beralamat di Taman Kebun Jeruk 11 No. 16 RT 004/ 011 Kelurahan Srenseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya ANDRE E.N. KOLOPAKING, SH., dan MULIA SATIA PUTRA, SH., berkantor di Law Firm A M D R & Associates, beralamat di Jalan Tanjung Duren Barat III No.24 A, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 015 / SK / AMDR / II / 13

Hal 1 dari 13 hal.Put. No.24/PDT/2015/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 04 Februari 2013, selanjutnya disebut sebagai :

TERBANDING I semula TERGUGAT I ;-----

2. STEVEN,

yang beralamat dahulu di Jl. K.H. Hasyim Ashari No. 233 E RT 001 RW 005 Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya selanjutnya disebut sebagai ;-----

TERBANDING II semula TERGUGAT II ;

3. PT. BANK PERMATA,

Permata Bank Tower 3 Lt.7 Jl. M.H. Thamrin B1/ 1, Bintaro Sektor 7 Pondok Aren, Tangerang, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya FX. TRI SUMMARYANTO, S.H., M.H., J.P. RENANTO HASIBUAN, S.H., CHATARINA MUNDI B. SWARSI, S.H, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 011 / 2013 tertanggal 13 Pebruari 2013, selanjutnya disebut sebagai ;-----

TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT I ; -----

4. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq. Kantor Wilayah VII Jakarta cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Jakarta V, yang beralamat di Jl. Prapatan No. 10 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya 1. Evi Askaryanti, SH. 2. Ferdinan Lengkong, SH. 3. Mardanius Subagyo, S.Sos. 4. Heru Riyanto, SH. 5. Apit Rina Wahidah. 6. Danang Aribowo. 7. Senja Petresya, SH. 8. M. Fajarudin. 9. Aji Prasetyo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-175/MK.6/2013 tanggal 26 Maret



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2013 berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-175/
MK.6/2013 tanggal 26 Maret 2013 selanjutnya disebut sebagai ;

**TURUT TERBANDING II semula TURUT
TERGUGAT II ;-----**

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT :-----

Telah membaca ;-----

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 4 Pebruari 2016 No.59 / Pen / 2016 / PT. DKI Tentang Penunjukan Majelis Hakim Tinggi untuk memeriksa perkara Perdata No..59 / Pdt / 2016 / PT DKI ;-----
2. Berkas perkara tersebut dan Surat – surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;-----

----- TENTANG DUDUK PERKARA.-----

Memperhatikan dan mempelajari serta mengutip hal - hal yang tercantum dalam :-----

Salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.09 / Pdt. G / 2013 / PN JKT BAR tanggal 5 Juni 2014 , dalam perkara antara kedua belah pihak, yang amarnya sebagai berikut ;-----

M E N G A D I L I :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;-----
2. Menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan

Hal 3 dari 9 hal Put. No.59 /PDT/2016/PT.DKI



hukum ;-----

3. Menyatakan perjanjian sewa menyewa tertanggal 10 Desember 2009 yang ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat II yang dilegalisir oleh Notaris Bangkit Robert Gultom, SH., adalah sah dan berlaku serta mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
4. Menghukum Tergugat II untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat sebesar. Rp. 1.400.000.000,00 (satu milyar empat ratus juta rupiah) ;-----
5. Menghukum Tergugat II untuk membayar bunga sebesar 6 (enam) % dari Rp. 1.400.000.000,00 (satu milyar empat ratus juta rupiah) per- tahun terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan dibayarnya seluruh kerugian Penggugat tersebut dalam amar poin 4 ;-----
6. Menghukum Tergugat II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.6.816.000,- (enam juta delapan ratus enam belas ribu rupiah) ;

7. Menolak gugatan selain dan selebihnya ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan risalah Akta permohonan banding perkara Nomor. 09 / Pdt..G / 2013 / PN JKT BAR yang dibuat di hadapan, MUJAHID, SH MH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat menerangkan bahwa pada tanggal 4 Agustus 2014 Kuasa Hukum Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Jakarta Barat No. 09 / Pdt. G / 2013 / PN JKT BAR tanggal 05 Juni 2014 dan pernyataan banding dari Pembanding semula Penggugat .tersebut telah disampaikan pada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 30 Januari 2015, pada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 29 Januari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015, pada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 Januari 2015 pada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 5 Februari 2015 yang dilakukan oleh DWI ANDARU K Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;-----

Menimbang, bahwa tanggal 20 Oktober 2014 Pembanding semula Penggugat telah menyerahkan memori banding tertanggal 20 Oktober 2014, memori banding tersebut telah disampaikan kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 30 Januari 2015, pada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 29 Januari 2015, pada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 Januari 2015 pada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 5 Februari 2015 yang dilakukan oleh DWI ANDARU K Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;-----

Menimbang, bahwa Kuasa hukum Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 16 Februari 2015 telah pula menyerahkan Kontra memori banding tertanggal 16 Oktober 2015, kontra memori banding tersebut telah disampaikan pada kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 25 Juni 2015 dan pada tanggal 11 Maret 2015 kuasa hukum Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I juga telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 11 Maret 2015 kontra memori banding tersebut telah disampaikan pada Kuasa hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 25 Juni 2015, dan Kuasa hokum Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II juga telah pula menyerahkan Kontra memori banding tertanggal 20 Februari 2015 , kontra memori banding tersebut telah pula disampaikan pada kuasa hukum Pembanding semula Penggugat 25 Juli 2015 yang dilakukan oleh DWI ANDARU K Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;-----

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberi kesempatan membaca berkas perkara No.09 / Pdt. G / 2013 /

Hal 5 dari 9 hal Put. No.59 /PDT/2016/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

PN JKT BAR kepada kuasa hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 2 Februari 2015 dan pada kuasa hukum Terbanding I semula Tergugat I 30 Januari 2015, pada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 29 Januari 2015, pada Turut Tertanding I semula Turut Tergugat I pada 20 Januari 2015, dan pada Turut Terbanding II semula Turut tergugat II pada tanggal 05 Februari 2015 dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut, yang dilakukan oleh DWI ANDARU K Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat ;-----

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

Menimbang, bahwa siding putusan Pengadilan Negeri Jakarta Jakarta Barat No. 09 / Pdt. G / 2013 / PN JKT BAR tanggal 5 Juni 2014 dengan tanpa dihadiri Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat maka berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Undang – Undang No. 20 Tahun 1947 batas waktu mengajukan upaya hukum banding bagi Pembanding semula Penggugat, adalah 14 hari terhitung setelah pemberitahuan putusan tersebut, maka hak untuk mengajukan banding, adalah 14 hari terhitung setelah pemberitahuan putusan tersebut kepadanya diserahkan ;-----

Menimbang, bahwa permohonan banding diajukan Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 04 Agustus 2014 Nomor : 09 / Pdt. G / 2013 / PN JKT BAR terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 09 / Pdt. G / 2013 / PN JKT BAR tanggal 05 Juni 2014 ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat, maka permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan telah dilakukan menurut cara-cara yang ditentukan Undang – Undang karena itu secara formal dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding memeriksa dan meneliti secara seksama Berita Acara Sidang, surat – surat bukti serta surat – surat lain yang diajukan kedua belah pihak

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

berperkar, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat
No. 09 / Pdt. G / 2013 / PN JKT BAR tanggal 05 Juni 2014 tanggal 5
Juni 2014 ;-----

Dalam Eksepsi :-----

Menimbang, bahwa alas an – alas an dan pertimbangan putusan hakim tingkat pertama dalam eksepsi dari Terbanding I dan Turut terbanding II semula TergugatI dan Teurut tergugat II sudah tepat dan benar maka oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan. ,

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan hakim tingkat pertama dalam pokok perkara Majelis Hakim tingkat banding tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mempelajari surat gugatan Pembanding semula Penggugat dan surat jawaban dari Terbanding I semula Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II serta memori banding dan kontra memori banding dan memperhatikan pula bukti T.1.! yakni berupa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 11 dseember 2013 No. 563 / Pdt. G / BTH/2012/ PN JKT PST dan bukti P.8 berupa Akta Permohonan banding No. 02/ SRT.PDT.BDG / 2014 / PN JKT PST JO.No. 563/ PDT. BTH /2012/ PN JKT PST tanggal 18 Januari 2014 telah ternyata bahwa sehubungan dengan masalah rumah objek sengketa Pembanding semula Penggugat juga telah mengajukan gugatan atau bantahan terhadap sita eksekusi berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 068 / 2012. Eksekusi tertanggal 12 Nopember 2012 yang telah dilaksanakan pada tanggal 23 Nopember 2012.;-----

Hal 7 dari 9 hal Put. No.59 /PDT/2016/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 baik obyek sengketa maupun subjek antara perkara No. 563 / Pdt G / BTH / 2012 / PN JKT PST dengan perkara No. 09 / PDT.G /2013 / PN JKT BAR adalah sama demikian pula kasus posisinya adalah bersumber dari masalah sewa menyewa atas rumah sengketa antara Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding II semula Tergugat II STEVEN sehingga dengan demikian maka antara perkara No. 563 / Pdt. G/ BTH/ 2012 / PN JKT PST dengan perkara No. 09 / Pdt. G / 2013 / PN JKT BAR terdapat kesamaan saling berkaitan satu sama lain.

Menimbang, bahwa terhadap putusan perkara No. 563 / Pdt. G/ BTH / 2012 / PN JKT PST tersebut Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding dan hingga pada saat ini tidak ternyata bahwa perkara No. 563 / Pdt. G / BTH/ 2012 / PN JKT PST telah mempunyai putusan yang berkekuatan tetap..

Menimbang, bahwa oleh karena antara perkara No. 563/ Pdt. G/ BTH / 2012 / PN JKT PST dengan perkara No. 09 /Pdt. G / 2013 / PN JKT BAR (perkara aquo) terdapat persamaan kasus posisi subjek perkara maupun objek sengketa yang sama maka pengajuan gugatan perkara No. 09 / Pdt. G / 2013 / PN JKT BAR sebelum atau tanpa menunggu Perkara No.563/ Pdt. G / BHT / 2012 / PN JKT PST mempunyai putusan hukum yang berkekuatan tetap., menurut Majelis Hakim tingkat banding adalah terlalu cepat dan dapat menimbulkan terdapatnya putusan pengadilan yang saling bertentangan atas kasus yang sama sehingga menimbulkan ketidak pastian hukum dan tidak menyelesaikan perkara secara tuntas oleh karena itu maka pengajuan gugatan perkara No. 09 / Pdt . G / 2013 / PN JKT BAR haruslah setelah perkara No. 563 / Pdt.G/ BTH / 2012 / PN JKT BAR mempunyai putusan yang berkekuatan tetap, oleh karena itu maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 09 / Pdt. G / 2013 / PN JKT BAR tidak dapat dipertahankan lagi harus dibatalkan dan Majelis Hakim tinggi akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini. ;

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)



Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat berada dipihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan ;

Memperhatikan, Pasal – Pasal dan Undang - Undang No. 48 tahun 2009 serta pasal 1338 KUHPerdara, pasal 1340 KUHPerdara, 1550 KUHPerdara, dan peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini.

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;-----
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 09 / Pdt. G / 2013 / PN JKT BAR tanggal 5 Juni 2014 , yang dimohonkan banding tersebut ;-----

Mengadili sendiri :

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima ;-----
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat Peradilan , yang dalam Tingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Hakim Majelis Pengadilan Tinggi Jakarta pada **HARI : KAMIS TANGGAL SEPULUH MARET TAHUN DUA RIBU ENAM BELAS (10 – 3 - 2016)** oleh kami **ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH. MH** Hakim Tinggi DKI Jakarta selaku Ketua Majelis Hakim, **ASLI GINTING, SH.MH** dan **H MOCHMAD HATTA, SH.MH.** Hakim Tinggi DKI Jakarta, masing – masing sebagai Hakim Anggota putusan mana telah diucapkan oleh

Hal 9 dari 9 hal Put. No.59 /PDT/2016/PT.DKI



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

Ketua Majelis Hakim dalam sidang terbuka untuk umum pada hari
**KAMIS TANGGAL TIGA PULUH SATU MARET TAHUN DUA
RIBU ENAM BELAS (31 – 3 - 2016)** itu juga dengan didampingi oleh
Hakim – Hakim Anggota serta HASNIWARTI HZ, SH.MH, Panitera
Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta akan tetapi tidak
dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM - HAKIM ANGGOTA.

KETUA MAJELIS HAKIM

ASLI GINTING ,SH. MH .-

ELANG PRAKOSO WIOWO, SH. MH.-

H MOCHMAD HATTA, SH. MH .-

PANITERA PENGGANTI

NY. HASNIWARTI HZ, SH .MH .-

Perincian biaya perkara ;

- | | |
|----------------------|---------------------|
| 1. Pemberkasan | Rp. 139. 000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 5. 000,- |
| 3. Materai | <u>Rp. 6. 000,-</u> |
| J u m l a h | Rp. 150. 000,- |



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

Hal 11 dari 9 hal Put. No.59 /PDT/2016/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)