



PUTUSAN

NOMOR :258/PDT/2012/PT. DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara : -----

RACHMAT.,

dalam hal ini diwakili oleh kuasanya IRWAN POHAN, SH dan ARIEF SUGIARTO, SH.MM., Advokat pada Kantor PERHIMPUNAN BANTUAN HUKUM NUSANTARA (PBHN JAKARTA), beralamat di Jalan Raden Intan II No.02, Duren Sawit, Jakarta Timur (13450), berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 Januari 2012, selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT.,**

LAWAN

1 NY. LIES IRIANI.,

beralamat di Jalan Wisma Jaya No.8-9, RT.006/011, Kelurahan Pulo Gadung, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya JOKO SRIWIDODO, SH.MH., DR. NURWIDIATMO, SH.MH dan RAHMATSYAH, SH., Advokat-Advokat dari **LAW FIRM SYAMSUL DJALAL – JOKO SRIWIDODO & REKAN** yang beralamat di Jalan Kebahagiaan No.7 A, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 09 April 2012, selanjutnya disebut **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I.,**

2 EMAN USMANI AHMAD.,

beralamat di Jalan Wisma Jaya No.8-9, RT.006/011, Kelurahan Pulo Gadung, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya JOKO SRIWIDODO, SH.MH., DR. NURWIDIATMO, SH.MH dan RAHMATSYAH, SH., Advokat-Advokat dari **LAW FIRM SYAMSUL DJALAL – JOKO SRIWIDODO & REKAN** yang beralamat di Jalan Kebahagiaan No.7 A, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 09 April 2012, selanjutnya disebut **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II.,**

3 ALWI SETIAWAN.,



beralamat di Jalan Pasar Pagi No.47, RT.003/RW.02, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya JOKO SRIWIDODO, SH.MH., DR. NURWIDIATMO, SH.MH dan RAHMATSYAH, SH., Advokat-Advokat dari **LAW FIRM SYAMSUL DJALAL – JOKO SRIWIDODO & REKAN** yang beralamat di Jalan Kebahagiaan No.7 A, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 09 April 2012, selanjutnya disebut **TERBANDING III** semula **TERGUGAT III.**

4 KURNADISETIAWAN.

beralamat di Jalan Pasar Pagi No.47, RT.003/RW.02, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya JOKO SRIWIDODO, SH.MH., DR. NURWIDIATMO, SH.MH dan RAHMATSYAH, SH., Advokat-Advokat dari **LAW FIRM SYAMSUL DJALAL – JOKO SRIWIDODO & REKAN** yang beralamat di Jalan Kebahagiaan No.7 A, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 09 April 2012, selanjutnya disebut **TERBANDING IV** semula **TERGUGAT IV.**

5 KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA-ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR.

beralamat di Jalan Dr. Sumarno, Pulo Gebang, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya ADMIRAL FAIZAL, SH.MSi., SURITO, SH., GEOVANI JOKO WALUYATMO, SH., H. EDI KUSYANTO, S.Si dan TIMBUL HARIMUKTI, SH., kelimanya memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 29 April 2011, selanjutnya disebut **TERBANDING V** semula **TERGUGAT V.**

6 ASMAWI Bin H. DIJEN.

beralamat di RT.005/01, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi , Jakarta Timur, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I.**

7 LURAH PULO GEBANG.



beralamat di Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur,
selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT**
TERGUGAT II.

8 DRS. KITAB BANGUN.

beralamat di Jalan Cempaka Putih Timur XVI/II, RT.016/RW.03, Kelurahan
Cempaka Putih, Kecamatan Cempaka Putih, Kotamadya Jakarta Pusat,
dalam hal ini diwakili oleh kuasanya ELIHAR SIMAREMARE, SH.MH dan
NELSON HASIBUAN, SH., Advokat-Advokat pada **Kantor hukum**
ELIHAR, NELSON & ASSOCIATES yang beralamat di Jalan Hayam
Wuruk No.4 BD, Jakarta (10120), berdasarkan surat kuasa khusus
tertanggal 20 Maret 2012, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING III**
semula **TURUT TERGUGAT III.**

9 NOTARIS/PPAT JELLY EVINA.

beralamat di Jalan Inpeksi Saluran Kalimalang Blok E No.10, Pangkalan
Jati, Jakarta Timur, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING IV**
semula **TURUT TERGUGAT IV.**

10 PERUM PERUMNAS.

beralamat di Jalan D. I. Panjaitan Kav. 11, Kota Administrasi Jakarta Timur,
selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING V** semula **TURUT**
TERGUGAT V.

11 PARA AHLI KOSIM KOSASIH Alias KHOUW BOEN KIE, yaitu :

- **SITANIRAWASIH KOSASIH Alias KHOUW SWAN NIO.**
- **SALIM KOSASIH Alias OROK KHOUW SOAN LIM.**
- **NY. SUARNANIR MALAWASIH KOSASIH Alias KHOUW KIM NIO.**
- **NY. HILDA NINGSIH KOSASIH Alias KHOUW HIAN NIO.**
- **NY. SANTININGSIH KOSASIH Alias KHOUW ING KENG.**
- **KASIM SURJA KOSASIH Alias KHOUW SOAN KENG.**
- **NY. LANITAWASIH KOSASIH Alias KHOUW LAN NIO.**

Semuanya beralamat di Jalan Pluit Kencana No.136, RT.06/RW.07,
Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, selanjutnya



disebut **TURUT TERBANDING VI** semula **TURUT TERGUGAT VI.**

12 NOTARIS/PPAT BONAR SIHOMBING, SH.,

beralamat di Jalan Otista Raya No.15, Kampung Melayu, Jakarta Timur,
selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING VII** semula **TURUT
TERGUGAT VII.**

Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

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

TENTANG DUDUK PERKARA :

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan
Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor :229/Pdt.G/2011/PN. Jkt. Tim. tanggal 17
Januari 2012 dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam
perkara ini yang ditaksir sebesar Rp.3.961.000,- (tiga juta sembilan ratus
enam puluh satu ribu rupiah) ;

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat I s/d IV Dalam Rekonvensi/Tergugat I s/d IV
Dalam Konvensi tidak dapat diterima ; -----
- Menghukum Penggugat I s/d IV Dalam Rekonvensi/Tergugat I s/d IV Dalam
Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang
ditaksir sebesar Nihil ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Pernyataan Permohonan Banding Nomor
:01/Tim/I/2012-Ap Jo. Nomor :229/PDT.G/2011/PN. Jkt. Tim. tertanggal 18 Januari
2012 yang dibuat oleh H. BASTARIAL , SH.MH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta
Timur yang menerangkan bahwa pada tanggal 18 Januari 2012, Penggugat telah
menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor :229/
Pdt.G/2011/PN. Jkt. Tim. tanggal 17 Januari 2012, permohonan banding mana telah
diberitahukan kepada Terbanding V semula Tergugat V, Turut Terbanding I semula
Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III
semula Turut Tergugat III pada tanggal 28 Februari 2012, kepada Turut Terbanding VII
semula Turut Tergugat VII pada tanggal 29 Februari 2012, kepada Turut Terbanding III
semula Turut Tergugat III pada tanggal 05 Maret 2012, kepada Turut Terbanding V



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Turut Tergugat V pada tanggal 06 Maret 2012 dan kepada Terbanding I, II, III dan IV semula Tergugat I, II, III dan IV pada tanggal 09 Maret 2012 serta kepada Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI pada tanggal 13 Maret 2012 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 03 Maret 2012 dan telah diberitahukan kepada Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VI pada tanggal 13 Maret 2012, kepada Terbanding V semula Tergugat V, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV, Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII pada tanggal 14 Maret 2012, kepada Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V pada tanggal 15 Maret 2012, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 20 Maret 2012 dan kepada Terbanding I, II, III, IV semula Tergugat I, II, III, IV pada tanggal 05 April 2012 serta kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 10 April 2012 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding I, II, III dan IV semula Tergugat I, II, III dan IV telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 16 April 2012 dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 18 April 2012 ;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 17 April 2012 dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 24 April 2012 ;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Terbanding V semula Tergugat V telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 18 April 2012 dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 09 Mei 2012 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 28 Februari 2012 telah memberi kesempatan kepada Terbanding V semula Tergugat V, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV untuk membaca dan mempelajari (inzage) berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung mulai tanggal 29 Februari 2012 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 29 Februari 2012 telah memberi kesempatan kepada Turut Terbanding VII semula Turut Tergugat VII untuk membaca dan mempelajari (inzage) berkas perkara dalam tenggang waktu 14

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

(empat belas) hari kerja terhitung mulai tanggal 30 Februari 2012 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 05 Maret 2012 telah memberi kesempatan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat untuk membaca dan mempelajari (inzage) berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung mulai tanggal 06 Maret 2012 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 06 Maret 2012 telah memberi kesempatan kepada Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V untuk membaca dan mempelajari (inzage) berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung mulai tanggal 07 Maret 2012 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 09 Maret 2012 telah memberi kesempatan kepada Terbanding I, II, III, IV semula Tergugat I, II, III, IV untuk membaca dan mempelajari (inzage) berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung mulai tanggal 10 Maret 2012 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 18 April 2012 telah memberi kesempatan kepada Pembanding semula Penggugat untuk membaca dan mempelajari (inzage) berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung mulai tanggal 19 April 2012 ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor :229/Pdt.G/2011/PN. Jkt. Tim. tanggal 17 Januari 2012, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta memenuhi syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ; -----

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya mengemukakan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama, karena dalam putusan a quo, sebagaimana diuraikan pada halaman 79, 80 dan 81 tidak memuat dasar atau alasan yang jelas dan rinci sehingga dikategorikan sebagai putusan yang tidak cukup pertimbangan (Onvoldoende Gemotiveerd/ insufficient Judgement) dan oleh karena putusan Judex Factie Tingkat Pertama dalam perkara a quo tidak cukup pertimbangan, maka menurut ketentuan Jurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusannya Nomor : 443/Pdt/1986 tanggal 28 Agustus 1988, putusan a quo beralasan untuk dibatalkan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas memori banding dari kuasa hukum Pembanding semula Penggugat, selanjutnya kuasa hukum Terbanding I, II, III, IV semula Tergugat I, II, III, IV telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya mengemukakan bahwa terlepas dari pertimbangan hukum yang dikemukakan oleh Judex Factie Tingkat Pertama dalam putusannya, seharusnya Judex Factie Tingkat Pertama menolak gugatan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat bukan menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya mengemukakan bahwa putusan Judex Factie sudah tepat dan benar dan sesuai dengan amanat undang-undang tersebut ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terbanding V semula Tergugat V telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya mengemukakan sependapat dan dapat menerima pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur karena Judex Factie Tingkat Pertama sudah tepat dan benar dalam menerapkan hukum dalam memutus perkara ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan, yang terdiri dari Berita Acara Persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, surat-surat bukti dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 229/Pdt.G/2011/PN. Jkt. Tim. tanggal 17 Januari 2012, memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa keberatan kuasa hukum Pembanding semula Penggugat terhadap tuntutan Provisionil yang sama sekali tidak dipertimbangkan dalam putusan a quo, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding adalah sudah tepat oleh karena makna dari pasal 180 HIR tentang tuntutan Provisionil adalah suatu permohonan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat untuk memperoleh “TINDAKAN SEMENTARA” dari Majelis Hakim selama proses persidangan gugatan sedang berlangsung, sifat/isi dari tindakan sementara tersebut bukan mengenai “materi pokok sengketa” justru akan ditentukan dalam putusan akhir ;

Menimbang, bahwa didalam memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding semula Penggugat juga diajukan keberatan terhadap putusan a quo sebagaimana diuraikan dalam halaman 79, 80 dan 81 yang tidak memuat dasar dan alasan yang jelas dan rinci sehingga dikategorikan sebagai putusan yang tidak cukup pertimbangan hukum, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding bahwa hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan hukum tersebut sudah tepat dan benar oleh karena setelah dilakukan pemeriksaan setempat di lokasi tanah yang disengketakan, yang mana berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, maka diperoleh adanya fakta hukum bahwa di atas tanah yang disengketakan tersebut terdapat beberapa buah bangunan rumah milik pihak ketiga sehingga dengan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung No.7 Tahun 2001 tanggal 15 Nopember 2001 yang mewajibkan kepada Majelis Hakim untuk melakukan pemeriksaan setempat atas obyek perkara untuk mendapatkan penjelasan/keterangan yang lebih rinci atas obyek-obyek perkara dan pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim diluar sidang Pengadilan adalah sama sifatnya dengan persidangan yang dilakukan di kantor Pengadilan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa keberatan Pembanding semula Penggugat, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding, materi keberatan Pembanding semula Penggugat tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar, sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan perkara a quo sudah tepat dan benar serta beralasan hukum dan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding disetujui dan diambil-alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor :229/Pdt.G/2011/PN. Jkt. Tim. tanggal 17 Januari 2012 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslh dikuatkan ; -----

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

Mengingat dan memperhatikan Undang-Undang No.20 tahun 1947 jo. pasal 26 ayat (1) Undang-Undang No.48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan ketentuan hukum Acara Perdata yang berlaku serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan ; -----

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor :229/Pdt.G/2011/PN. Jkt. Tim. tanggal 17 Januari 2012 yang dimohonkan banding tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **K A M I S** tanggal **06 DESEMBER 2012** oleh Kami : **MARIHOT LUMBAN BATU, SH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, selaku Hakim Ketua Majelis, **WIDODO, SH.** dan **ROKI PANJAITAN, SH.**, masing-masing selaku Hakim Anggota Majelis, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.305/Pen/ 2012/258/Pdt/2012/PT. DKI. tanggal 02 Juli 2012 ditunjuk selaku Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam pengadilan tingkat banding, putusan mana pada hari itu juga diucapkan di muka sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis yang didampingi oleh Para Hakim Anggota Majelis tersebut, dan dibantu oleh **DAVID DAPA LANGGU, SH.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanpa dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara; -----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

1 WIDODO, SH.

MARIHOT LUMBAN BATU, SH.

2 ROKI PANJAITAN, SH.

PANITERA PENGGANTI,

DAVID DAPA LANGGU, SH.

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
2. Redaksi-----Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan-----Rp. 139.000.- +
Jumlah-----Rp. 150.000,-