



**P U T U S A N**

**Nomor : 446/PDT/2015/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 :-----

**AHLI WARIS HO PHANG SONG-----**

- 1.1. HO NJOEN TJAUW.,** beralamat, Jl. Bunga No. 24 RT. 08/09 Kelurahan Palmeriam Kecamatan Matraman, Jakarta Timur ;-----
- 1.2. HO SIONG TJAUW.,** beralamat Jl. Bunga No. 24 RT. 08/09 Kelurahan Palmeriam Kecamatan Matraman, Jakarta Timur ;-----
- 1.3. HENDRA WIJAYA.,** beralamat Jl. Bunga No. 24 RT.08/09 Kelurahan Palmeriam Kecamatan Matraman, Jakarta Timur, dalam hal ini Kesemuanya diwakili oleh Kuasa Hukumnya Ir. DIDI SUDJADI, SH. Advokat dan Pengacara pada Kantor Ir. Didi Sudjadi, SH & Rekan, beralamat di Perum Kedungwaringin Blok B.12 No. 10 Kedung Waringin Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tertanggal 13 Mei 2015, selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **TERGUGAT I** ;-----

**M E L A W A N**

**DAISY SLAMAT.,** beralamat Jalan Kramat Raya No. 89 Kelurahan Paseban, Kexcamatan Senen, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : Maman Suparman, SH. Advokat dan Pengacara, berkantor di Jl. Batu Tulis Raya No. 17 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Maret 2015, selanjutnya disebut **TERBANDING** semula **PENGGUGAT** ;-----

**D A N**

**TJEUW TAE JIN.,** beralamat, dahulu Jalan Bunga No. 24 RT. 08/09 Kelurahan Palmeriam, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur, sekarang tidak diketahui keberadaan dan alamatnya maupun tempat tinggal terakhir yang nyata, baik di dalam maupun diluar

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



Wilayah Hukum Republik Indonesia, selanjutnya disebut **TURUT**

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

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 Timur Nomor 206/Pdt/G/2014/PN.Jkt. Tim.,  
tanggal 12 Maret 2015 yang amarnya sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian.-----
2. Menyatakan Penggugat adalah pemegang HGB atas tanah sebagaimana  
yang tertuang dalam SHGB No. 128/Palmeriam, Kelurahan Palmeriam,  
Kecamatan Matraman Jakarta Timur, Gambar Situasi tanggal 29-3-1984, No.  
818/1984 seluas 441 M2.-----
3. Menyatakan status dan kapasitas Para Tergugat di atas tanah terperkara  
adalah sebagai penyewa dari Penggugat berdasarkan perjanjian secara lisan  
sejak tahun 1954.-----
4. Menyatakan para tergugat melakukan Wanprestasi atas pemenuhan  
pembayaran sewa sejak tahun 1986 sampai sekarang.-----
5. Menyatakan berakhir hubungan perjanjian sewa menyewa secara lisan antar  
Penggugat dan Para Tergugat.-----
6. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan dalam  
keadaan baik tanah terperkara kepada Penggugat tanpa syarat.-----
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar sewa  
kepada Penggugat sebesar Rp. 56.000.000,- (lima puluh enam juta  
rupiah).-----
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah  
Rp. 4.422.000,- (empat juta empat ratus dua puluh dua ribu rupiah).-----
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Permohonan Banding Nomor 206/  
PDT.G/2014/PN.Jkt.Tim., yang dibuat oleh SOBARI ACHMAD, SH.MH. Wakil  
Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, yang menyatakan bahwa pada  
tanggal 25 Maret 2015, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan



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

permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim., tanggal 12 Maret 2015 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Penggugat dan Tergugat II masing-masing pada tanggal 17 Juni 2015 ;-----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I telah mengajukan Memori Banding tertanggal 8 Juni 2015 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 08 Juni 2015 dan salinannya telah diberitahukan / diserahkan kepada pihak Terbanding semula Penggugat dan kepada pihak Turut Terbanding semula Tergugat II masing-masing pada tanggal 17 Juni 2015 ;-----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 19 Juni 2015 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 19 Juni 2015 dan salinannya telah diberitahukan/ diserahkan kepada pihak Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 24 Juni 2015 ;-----

Menimbang, bahwa kepada pihak Terbanding semula Penggugat, kepada pihak Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 17 Juni 2015 dan kepada pihak Pembanding semula Tergugat I pada tanggal 24 Juni 2015 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 I 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 diterima ;-----

Hal 3 dari 6 Halaman Putusan No.446/PDT/2015/PT.DKI



Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I dalam memori bandingnya yang pada pokoknya menyatakan :-----

- Bahwa dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat adalah tidak benar karena tidak sesuai dengan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 BW dan Pasal 164 HIR serta Pasal 1866 BW oleh karena itu cukup berdasar bagi Pengadilan Tinggi untuk membatalkan putusan aquo dan selanjutnya menolak gugatan Terbanding semula Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa keberatan selebihnya merupakan pengulangan dari pada jawaban atau sangkalan dari Pembanding semula Tergugat I dan semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama ;-----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam Kontra Memori Bandingnya yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :-----

- Bahwa keberatan banding angka 1-2 dan 3 hanya merupakan pengulangan fakta atas hasil nilai pembuktian yang dikemukakan dan disampaikan Majelis Hakim Tingkat Pertama ;-----
- Alat bukti P-1A, P-1B, P-1C dan P-1D berdasarkan Pasal 1889 ayat (4) KUH Perdata pada prinsipnya disamakan alat bukti yang bernilai sebagai alat bukti permulaan surat namun berdasarkan alat bukti persangkaan hukum, nilai kekuatan pembuktian surat bukti permulaan tersebut telah mencapai minimal pembuktian bahwa Ayah/Kakek Pembanding Ho Phang Song adalah penyewa diatas tanah terperkara SHGB No. 128/ Palmeriam ;---
- Bahwa keberatan Pembanding yang mengatakan tanah terperkara telah jatuh kembali menjadi tanah Negara adalah tidak benar yaitu berdasarkan Pasal 2 Kepres Nomor 32 Tahun 1979 ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa SHGB No. 128/Palmeriam (P7) yang diajukan oleh Pembanding adalah aslinya, bukan foto copy seperti dikemukakan Pembanding dalam memori bandingnya ;-----

Oleh karena itu Terbanding semula Penggugat meminta kepada Majelis Hakim Banding untuk menjatuhkan putusan :-----

- Menolak permohonan banding dari para pemohon banding tersebut ;-----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 206/Pdt.G/ 2014/PN.Jkt.Tim., tanggal 12 Maret 2015 ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memperhatikan dengan seksama memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I yang disampaikan ternyata tidak merupakan hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut, karena kesemua hal tersebut telah dipertimbangkan secara cermat dan seksama oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih dan selanjutnya dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini dalam tingkat banding ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa, mempelajari dan mencermati secara seksama berkas perkara, beserta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim., tanggal 12 Maret 2015 dan telah pula membaca serta memperhatikan Memori Banding yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Tergugat I serta Kontra Memori Banding yang diajukan oleh pihak Terbanding semula Penggugat, ternyata tidak ada hal-hal baru yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, akan tetapi keberatan-keberatan yang dituangkan Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I tersebut hanyalah merupakan dalil-dalil pengulangan saja yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya, oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat

Hal 5 dari 6 Halaman Putusan No.446/PDT/2015/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan benar baik dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai hasil pembuktian, oleh sebab itu alasan-alasan pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding ;-----

Menimbang, bahwa mengenai dalil-dalil Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat I dan Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat, selain yang telah dipertimbangkan diatas menjadi tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 206/PDT/G/2014/PN.Jkt.Tim., tanggal 12 Maret 2015 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Para Tergugat tetap berada dipihak yang kalah maka ia dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;-----

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang - undang Nomor 20 Tahun 1947 Jo. Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 Jo. Undang – undang Nomor 49 Tahun 2009 serta pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;-----

## M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I tersebut ;-----  
-----
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 206/PDT/G/ 2014/PN.Jkt.Tim., tanggal 12 Maret 2015 yang dimohonkan banding





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

tersebut ;-----  
-----

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

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Rabu**, tanggal **04 November 2015** oleh Kami : **JOHANES SUHADI, SH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **H. AMIR MADDI, SH.MH.**, dan **DR. H. KRESNA MENON, SH.M.Hum.** Masing - masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta No. 446/PEN/PDT/2015/PT.DKI., tertanggal 28 Agustus 2015 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 **Senin**, tanggal **09 November 2015** 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,**

**H. AMIR MADDI, SH.MH.**

**JOHANES SUHADI, SH.**

**DR.H.KRESNA MENON, SH.M.Hum.**

**PANITERA PENGGANTI,**

**HAIVA, SH**

Hal 7 dari 6 Halaman Putusan No.446/PDT/2015/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya banding :

1. Meterai	: Rp. 6.000,-
2. Redaksi	: Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan	: <u>Rp. 139.000,-</u>
Jumlah	: Rp. 150.000,-

—  
\_\_\_\_\_





**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)