



**PUTUSAN**

**NOMOR : 585/PDT/2015/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 :

**LOE BING LIONG;**

Bertempat tinggal di Jalan Gedong Panjang No. 46D RT 001 RW 009 Kelurahan Penjaringan Kecamatan Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya : Effendi Husin, S.H., Daryo Muktikno, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum "SAPALA" beralamat di Jalan Nurul Hidayah no. 57A, Kelapadua Wetan, Ciracas, Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Maret 2015, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Terlawan I;**

**M E L A W A N :**

**YAYASAN PENDIDIKAN TELADAN;**

Beralamat di Jalan Akses Marunda RT 008 RW 004 Kelurahan Semper Timur Kecamatan Tanjung Priok Kota Administrasi Jakarta Utara, yang diwakili oleh **HERRY ANTONIUS AMRAN selaku Ketua**, beralamat di Jalan Bendungan Melayu Gg. H. Muhi 1 No. 59/47 RT 011 RW 01 Kelurahan Rawa Badak Selatan Kecamatan Koja Jakarta Utara, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **OMAY CHUSMAYADI, S.H., M.H.**, Advokat dan Pengacara pada Kantor Hukum **Wiranto & Co Attorneys at Law**, beralamat di Wisma GKBI 6<sup>th</sup> Fl Jalan Jend. Sudirman Kav. 28 Jakarta Pusat 10210, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2014, Selanjutnya **OMAY CHUSMAYADI, S.H., M.H.** memberikan kuasa substitusi kepada: **R.E. BARINGBING, S.H., EDYTH CHATRINA BARINGBING, S.H., LL.M., ERIC BRANADO SIHOMBING, S.H., BUDI M. BARINGBING, S.H.**, Para Advokat / Pengacara yang berkantor di Kantor Advokat dan Konsultan Hukum **R.E. BARINGBING, SH. & REKAN**, Jalan Kodam Raya No. 4 Sumur Batu Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tanggal 13 Agustus 2014, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Pelawan;**

**D A N**

**1. ASEP SUPANDI;**

Hal 1 dari 7 hal Put No. 585/PDT/2015/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bertempat tinggal di Kampung Kaun Kulon RT 013 RW 004 Kelurahan Cisaat Kecamatan Cisaat Kabupaten Sukabumi Provinsi Jawa Barat, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I** semula **Terlawan II**;

2. **PRANATA NUSANTARA, S.H.**, Notaris/PPAT di Jakarta Utara,

Berkantor di Jalan Taman Sunter Indah Blok HJ 2/32 Kelurahan Sunter Jaya Kecamatan Tanjung Priok Kota Administrasi Jakarta Utara 14350, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II** semula **Terlawan III**;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

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

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara ini, seperti tertera dalam salinan putusan **Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 114/Pdt.Plw/2014/PN.Jkt.Utr tanggal 18 Februari 2015**, yang diktum selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

### I. DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Terlawan I;

### II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **BATAL** dan **TIDAK SAH** Sita Eksekusi No.19/Eks/2013/ PN.Jkt.Ut tanggal 18 Maret 2014 Jo. No.281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 10 Desember 2013 berdasarkan pada Sertipikat Hak Milik No.2679/Semper Timur terbit tanggal 02 Januari 2012 dengan Surat Ukur No.00025/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2011 Luas 3.123 M2 tercatat atas nama Loe Bing Liong / Terlawan I terhadap tanah milik Pelawan yang terletak dan setempat dikenal umum di Jalan Akses Marunda Rt.008 Rw.004 Kelurahan Semper Timur Kecamatan Tanjung Priok Kota Administrasi Jakarta Utara ;
3. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tunduk kepada hukum;
4. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp. 1.326.000,- ( satu juta tiga ratus dua puluh enam ribu rupiah ) ;

Hal 2 dari 7 hal Put No. 585/PDT/2015/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 114/Pdt.Plw/2014/PN.Jkt.Utr yang dibuat oleh RINA PERTIWI, S.H., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menerangkan bahwa pada tanggal 23 Februari 2015, Terlawan I telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan **Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 114/Pdt.Plw/2014/PN.Jkt.Utr tanggal 18 Februari 2015** dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Pelawan pada tanggal 4 Mei 2015, kepada Turut Terbanding I semula Terlawan II pada tanggal 10 Juni 2015 dan kepada Turut Terbanding II semula Terlawan III pada tanggal 28 April 2015;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Terlawan I telah mengajukan memori banding tertanggal 29 April 2015 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 29 April 2015, selanjutnya salinan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Pelawan pada tanggal 17 Juni 2015, kepada Turut Terbanding I semula Terlawan II pada tanggal 10 Juni 2015 dan kepada Turut Terbanding II semula Terlawan III pada tanggal 5 Juni 2015;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Pelawan telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 29 Juni 2015 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 30 Juni 2015, selanjutnya salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Terlawan I pada tanggal 3 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa kepada Pembanding semula Terlawan I telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 114/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Ut, tanggal 24 Agustus 2015 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa kepada Terbanding semula Pelawan telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 114/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Ut, tanggal 10 September 2015 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa kepada Turut Terbanding I semula Terlawan II telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas

Hal 3 dari 7 hal Put No. 585/PDT/2015/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 114/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Ut, tanggal 2 Oktober 2015 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa kepada Turut Terbanding II semula Terlawan III telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 114/Pdt.Plw/2015/PN.Jkt.Ut, tanggal 11 September 2015 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding semula Terlawan I diajukan dalam tenggang waktu dan dilakukan menurut cara-cara yang ditentukan pasal 7 UU No. 20 tahun 1947, sehingga telah memenuhi syarat formal yang ditentukan undang-undang, karena itu permohonan banding yang diajukan Pembanding semula Terlawan I dapat diterima ;

Menimbang, bahwa keberatan Pembanding semula Terlawan I dalam memori bandingnya pada pokoknya adalah sebagai berikut :

### I. DALAM EKSEPSI :

1. Perlawanan Pelawan adalah Kabur;
2. Mengandung ketidakmungkinan hukum;
3. Perubahan luas tanah tanpa alasan yang jelas;
4. Substansi perlawanan ternyata berupa sengketa kepemilikan hak atas tanah;
5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan eksepsi yang dikemukakan dalam memori banding ini dahulu Terlawan I sekarang Pembanding telah berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalan sehingga dapat mematahkan dalil-dalil perlawanan dahulu Pelawan sekarang Terbanding, karena itu eksepsi-eksepsi dahulu Terlawan I sekarang Pembanding beralasan menurut hukum maka kiranya Majelis Hakim Tinggi berkenan membatalkan putusan a quo, Perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya;

### II. DALAM POKOK PERKARA :

- a. Bahwa hal-hal yang dikemukakan pada bagian eksepsi tersebut diatas merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan pada bagian pokok perkara ini;

Hal 4 dari 7 hal Put No. 585/PDT/2015/PT.DKI



b. Bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama sebagaimana dipertimbangkan dalam putusan aquo DALAM POKOK PERKARA halaman 36 s/d halaman 46 adalah tidak benar dan bertentangan dengan kaedah-kaedah hukum acara perdata yang berlaku karena itu putusan a quo haruslah dibatalkan;

Untuk selanjutnya Terlawan I sebagai Pembanding mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memutuskan, mengabulkan permohonan banding Pembanding dahulu Terlawan I dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 114/Pdt.Plw/2014/PN.Jkt.Ut, tanggal 18 Februari 2015;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Pelawan telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :  
Adapun dasar-dasar/alasan-alasan kontra Memori Banding Turut Terbanding sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI :**

- Bahwa seluruh materi eksepsi sudah pernah dikemukakan Terlawan I/sekarang Pembanding dalam Jawaban dan Duplik yang dibuat oleh kuasa hukum Terlawan I sekarang Pembanding;
- Bahwa semua dalil-dalil dan alasan yang disampaikan Pembanding/dahulu Terlawan I dalam eksepsi pada memori bandingnya, tidak ada hal-hal yang baru semuanya telah ditanggapi Pelawan sekarang Terbanding dan telah/sudah diputus Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo ditingkat I/ Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan amar putusannya menolak Eksepsi Terlawan I /sekarang Pembanding untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

- A. Terhadap dalil Pembanding/dahulu Terlawan I huruf A; tidak ada yang perlu ditanggapi hanya bersifat normative;
- B. Bahwa putusan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ti tingkat pertama/Pengadilan Negeri Jakarta Utara sudah tepat didasarkan pertimbangan hukum yang benar, oleh sebab itu sudah sepatutnya dikuatkan;

Untuk selanjutnya, mohon kiranya Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara ini di tingkat banding, menyatakan bahwa alasan-alasan keberatan yang dikemukakan Pembanding/dahulu Terlawan I adalah sama dengan alasan-alasan yang sudah dikemukakan dalam pemeriksaan di Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Utara dan tidak ada hal-hal yang baru maupun bukti-bukti baru, sehingga harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini seluruh memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara dianggap telah termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat dalam berkas perkara Nomor 114/Pdt.Plw/2014/PN.Jkt.Utr, salinan putusan **Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 114/Pdt.Plw/2014/PN.Jkt.Utr tanggal 18 Februari 2015**, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding semula Terlawan I telah mengajukan memori banding, akan tetapi setelah Majelis Hakim mempelajari tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan karena sudah dipertimbangkan di Pengadilan tingkat pertama ;

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim tingkat banding meneliti dengan cermat dan seksama berkas perkara dan salinan putusan **Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 114/Pdt.Plw/2014/PN.Jkt.Utr tanggal 18 Februari 2015**, berpendapat bahwa pertimbangan hukum dalam putusan majelis hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili perkara aquo di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, putusan **Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 114/Pdt.Plw/2014/PN.Jkt.Utr tanggal 18 Februari 2015** dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Terlawan I dalam kedua tingkat pengadilan berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Terlawan I harus dihukum membayar biaya perkara dalam dua 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 berkenan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding semula Terlawan I;

Hal 6 dari 7 hal Put No. 585/PDT/2015/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan putusan **Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 114/Pdt.Plw/2014/PN.Jkt.Utr tanggal 18 Februari 2015** yang dimohonkan banding tersebut;

- Menghukum Pembanding semula Terlawan I membayar biaya perkara untuk dua tingkat pengadilan, dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **Senin tanggal 25 Januari 2016** oleh kami : **JOHANES SUHADI, S.H.**, sebagai Ketua Majelis Hakim, **H. AMIR MADDI, S.H.,M.H.**, dan **Dr. H. KRESNA MENON, S.H.,M.Hum.**, masing-masing sebagai Anggota Majelis Hakim, yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tertanggal 23 Nopember 2015 Nomor : 585/Pen/Pdt/2015/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 itu juga dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta dihadiri oleh **SUMIR, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.  
HAKIM-HAKIM ANGGOTA, KETUA MAJELIS HAKIM,

**H. AMIR MADDI, S.H.,M.H.,**

**JOHANES SUHADI, S.H.,**

**Dr. H. KRESNA MENON, S.H.,M.Hum.,**

**PANITERA PENGGANTI,**

**SUMIR, S.H.,M.H.,**

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,-

Hal 7 dari 7 hal Put No. 585/PDT/2015/PT.DKI



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

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal 8 dari 7 hal Put No. 585/PDT/2015/PT.DKI