



**PUTUSAN**

**Nomor 730/PDT/2023/PT BDG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Yusak Subroto**, dahulu bertempat tinggal di Jl. Dr. Wahidin I No. 2, RT.005, RW.008, Kelurahan Pasar Baru, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dan sekarang bertempat tinggal di Jl. Boolevard No. 27, Cluster Tampa RT.038, RW.028, PIK2, Desa Salemban Jati, Kecamatan Kosambi, Kabupaten Tangerang, Banten, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Kalpin Sitepu, S.H, dkk, Para Advokat dari "Law Office DK & Partner" berkantor di Jl. KHM. Mansyur No. 76, Tambora, Jakarta Barat 11220, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 7 November 2023, sebagai **Pembanding semula Tergugat**;

Lawan:

**Chen Tsen Nan Alias Norman Chen**, bertempat tinggal di Jl. Merak No. 8, Rt 004 Rw 011, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ali Mukni, S.H dan Eli Suheli, S.H., Para Advokat yang berkantor di Jalan H. Adih No. 25, Kelurahan Pangkalan Jatibaru, Kecamatan Cinere, Kota Depok, berdasarkan surat kuasa khusus

*Halaman 1 dari 8 hal Putusan Nomor 730/PDT/2023/PT BDG*

Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 20 November 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 730/PDT/2023/PT BDG tanggal 5 Desember 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim;

Setelah membaca berkas perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 197/Pdt.G/2023/PN Cbi tanggal 26 Oktober 2023 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang benar;
2. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa berupa sebidang tanah yang terletak di Kampung Sirimpak, RT.02 RW.05, Desa Megamendung, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat (sekarang setempat dikenal dengan Vila Gas) seluas 5.177 M2 (lima ribu seratus tujuh puluh tujuh meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 531/Megamendung, atas nama Norman Chen (PENGGUGAT), dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jalan  
Sebelah Timur : Tanah Kenneth Chen  
Sebelah Selatan : Tanah Gunadi Wijaya  
Sebelah Barat : Tanah Norman Chen

Halaman 2 dari 8 hal Putusan Nomor 730/PDT/2023/PT BDG

Para

### 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

4. Menyatakan tindakan TERGUGAT yang menguasai tanah milik PENGGUGAT dan mendirikan bangunan (Vila Gas) di atasnya adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Memerintahkan Tergugat mengosongkan tanah dan merobohkan bangunan (Villa Gas) yang berdiri di atas tanah milik PENGGUGAT tanpa beban apapun;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga saat ini berjumlah Rp.2.822.000,- ( dua juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah);
7. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Cibinong diucapkan pada tanggal 26 Oktober 2023 dengan dihadiri oleh kedua belah pihak – Pembanding semula Tergugat melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2023 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 197/Pdt.G/2023/PN Cbi tanggal 8 November 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 21 November 2023;

Menimbang bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat melalui Jurusita Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 27 November 2023, oleh Terbanding semula Penggugat telah diajukan kontra memori banding yang telah pula disampaikan kepada Pembanding semula Tergugat melalui surat Nomor 5973/PAN.DEL/HK.02/XII/2023 tanggal 12 Desember 2023 perihal Mohon Bantuan Pemberitahuan (Delegasi) Kontra Memori Banding yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Menimbang bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (insage);

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

*Halaman 3 dari 8 hal Putusan Nomor 730/PDT/2023/PT BDG*

Para

### 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 permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding semula Tergugat telah menguasai dan mengelola lahan sejak 15 tahun yang lalu (memori banding halaman 8);
2. Pembanding keberatan dengan amar yang memerintahkan Tergugat mengosongkan tanah dan merobohkan bangunan (vila 605) yang berdiri di atas tanah milik Penggugat tanpa beban apapun;

Bahwa Pembanding memohon putusan Pengadilan Negeri Cibinong dibatalkan, Pengadilan Tinggi Bandung mengadili sendiri dengan amar sebagai berikut :

1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima secara keseluruhan;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak benar dan beritikad buruk;
3. Menghukum Biaya Perkara pada tahap banding kepada Terbanding dahulu Penggugat;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding semula Penggugat yang pada pokoknya menolak seluruh keberatan dan dalil Pembanding dalam memori bandingnya, oleh karena itu Terbanding semula Penggugat sependapat dengan pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 197/Pdt.G/2023/PN Cbi tanggal 26 Oktober 2023, memori banding dari Pembanding semula Tergugat, kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian telah didasarkan pada pertimbangan hukum yang tepat dan benar, oleh

*Halaman 4 dari 8 hal Putusan Nomor 730/PDT/2023/PT BDG*

Para

#### 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

karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi untuk memutus perkara ini, dan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 197/Pdt.G/2023/PN Cbi tanggal 26 Oktober 2023 dapat dikuatkan, dengan tambahan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang bahwa dalil Pembanding semula Tergugat yang menyatakan "tanah sengketa telah dikuasai dan dikelola oleh Tergugat sejak 15 tahun yang lalu", frasa tersebut mengandung makna bahwa ia hanya menguasai dan mengelola sedangkan kepemilikan tanah tersebut tidak berada di tangan Tergugat, sehingga putusan Peradilan Tingkat Pertama tentang kepemilikan tanah sengketa telah tepat dan benar;

Menimbang bahwa terlepas dari alasan banding sebagaimana dipertimbangkan tersebut diatas Pengadilan Tinggi perlu mempertimbangkan amar putusan poin ke-satu, yakni menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang benar. Bahwa amar tersebut tidak tepat untuk diterapkan dalam putusan yang sifatnya gugatan sebagaimana ketentuan Templete dan Pedoman Penulisan Putusan yang diatur dalam Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor 359/KMA/SK/XII/2022 tanggal 16 Desember 2022, maka Pengadilan Tinggi perlu memperbaiki sistematika putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 197/Pdt.G/2023/PN Cbi tanggal 26 Oktober 2023 harus diperbaiki sebagaimana susunan yang akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Tergugat harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, Ketentuan HIR (*Herziene Indonesich Reglement*) jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang berlaku;

## **MENGADILI:**

- Menerima permohonan banding Pembanding semula Tergugat tersebut;

*Halaman 5 dari 8 hal Putusan Nomor 730/PDT/2023/PT BDG*

Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 197/Pdt.G/2023/PN Cbi tanggal 26 Oktober 2023 yang dimohonkan banding, dengan perbaikan sekedar mengenai sistematika amar putusan, yang selengkapnya sebagai berikut :
  1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
  2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah objek sengketa berupa sebidang tanah yang terletak di Kampung Sirimpak, RT.02 RW.05, Desa Megamendung, Kecamatan Megamendung, Kabupaten Bogor, Jawa Barat (sekarang setempat dikenal dengan Vila Gas) seluas 5.177 M2 (lima ribu seratus tujuh puluh tujuh meter persegi) sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 531/Megamendung, atas nama Norman Chen (PENGGUGAT), dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara : Jalan
    - Sebelah Timur : Tanah Kenneth Chen
    - Sebelah Selatan : Tanah Gunadi Wijaya
    - Sebelah Barat : Tanah Norman Chen
  3. Menyatakan tindakan TERGUGAT yang menguasai tanah milik PENGGUGAT dan mendirikan bangunan (Vila Gas) di atasnya adalah Perbuatan Melawan Hukum;
  4. Memerintahkan Tergugat mengosongkan tanah dan merobohkan bangunan (Villa Gas) yang berdiri di atas tanah milik PENGGUGAT tanpa beban apapun;
  5. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya dalam perkara kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
  6. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 6 dari 8 hal Putusan Nomor 730/PDT/2023/PT BDG

Para

#### 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

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi  
Bandung pada hari Kamis tanggal 14 Desember 2023 yang terdiri dari Dr. Hj. Diah

Halaman 7 dari 8 hal Putusan Nomor 730/PDT/2023/PT BDG

Para

**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

Sulastris Dewi, S.H., M.H., Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Bandung sebagai Hakim Ketua, Sri Andini, S.H., M.H. dan Dr. Catur Iriantoro, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Rabu** tanggal **20 Desember 2023** oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Nurdiana, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Cibinong pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Sri Andini, S.H., M.H.

Dr. Hj. Diah Sulastris Dewi, S.H., M.H.

TTD

Dr. Catur Iriantoro, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Nurdiana, S.H.

Perincian biaya:

1. Meterai .....	Rp.	10.000,00
2. Redaksi .....	Rp.	10.000,00
3. Proses .....	Rp.	130.000,00 +
Jumlah .....	Rp.	150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 8 dari 8 hal Putusan Nomor 730/PDT/2023/PT BDG