



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

1. **Tuan HENG WIE KANG**, Ketua Majelis Gereja Yesus Sejati, berkedudukan di Jalan Kyai Haji Samanhudi (Pintu Besi) Nomor 23, Jakarta;
2. **Ny. HIOE TJEN LAN**, bertempat tinggal di Jalan Pungkur Nomor 47, Belakang (dahulu Nomor 43 B), Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada H.T.O. Suardja, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Cisaranten Kulon Nomor 64, Arcamanik, Kota Bandung dan Jalan Ligar Jaya Nomor 16, Kabupaten Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Januari 2017;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

L a w a n:

1. **Drs. H. DARYA ENUS**, bertempat tinggal di Jalan Pungkur Belakang Nomor 159/15 C, RT 005, RW 03, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nursantiyo Prasetyo, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Sunan Ambu Nomor 6, Komplek Guruminda, Soekarno Hatta, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Februari 2017;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586 Kota Bandung;
3. **KEPALA DINAS TATA RUANG DAN CIPTA KARYA KOTA BANDUNG**, berkedudukan di Jalan Cianjur Nomor 34, Kota Bandung;

Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan III/Terbanding I sampai dengan III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding telah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dengan III di muka persidangan Pengadilan Negeri

Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat I adalah pemilik tanah dan bangunan (Gereja), yang terletak di Jalan Pungkur Nomor 49 Belakang (dahulu Jalan Abdul Muis Nomor 13 B), RT 05, RW 03, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, berdasarkan:

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1290/Kel. Balonggede, Surat Ukur tanggal 7 Agustus 1999 Nomor 17/Balonggede/1999, seluas 314 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat belas meter persegi), Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kotamadya Bandung, dahulu Sertifikat HGB Nomor 23/Balonggede, Surat Ukur tanggal 15 Maret 1961 Nomor 39/1961, tercatat atas nama Gereja Yesus Sejati (Penggugat I), yang dikeluarkan oleh Tergugat II;

- Surat Ijin Mendirikan Bangunan (1MB) Nomor 503.645.8/SI-723/Dpb tahun 1997, tanggal 17 Januari 1997, atas nama Gereja Yesus Sejati (Penggugat I), yang dikeluarkan oleh Tergugat III, untuk membongkar dan membangun kembali bangunan Gereja berlantai II;

Dengan batas-batas tanah dan bangunan, sebagai berikut:

Utara : Saluran air/riool dan tanah dan bangunan Tergugat I;

Barat : Jalan/Gang (objek sengketa);

Selatan : Tanah dan bangunan M..2008/Kel. Balonggede Tanah dan bangunan M. 26/Kel. Balonggede;

Timur : Tanah dan bangunan Manson (dahulu Brandgang);

Tanah dan bangunan *a quo* pada saat ini digunakan oleh Penggugat I sebagai tempat beribadah jemaat (Gereja);

2. Bahwa Penggugat II adalah pemilik tanah dan bangunan, yang terletak di Jalan Pungkur Nomor 47 Belakang (dahulu Jalan Abdul Muis Nomor 11 A Belakang), RT 05, RW 03, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, berdasarkan:

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2013/Kel. Balonggede, Surat Ukur tanggal 1 April 2014 Nomor 6/2014, seluas 224 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh empat meter persegi), Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kotamadya Bandung, dahulu SHM Nomor 686, Surat Ukur Nomor 547/1972 tanggal 23 November 1972, seluas 224 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh empat meter persegi), tercatat atas nama Hioe Tjen Lan (Penggugat II), yang dikeluarkan oleh Tergugat II;

Halaman 2 dari 40 hal. Put. Nomor 2332 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori** Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 503.644.2/SI-8463/Dpb/ia  
**putusan.r** tahun 1996, tanggal 5 Agustus 1996, atas nama Pemohon Hioe Tjen

Lan (Penggugat II), yang dikeluarkan oleh Tergugat III;

Dengan batas-batas tanah dan bangunan, sebagai berikut:

- Utara : Saluran air/riool;  
Barat : Tanah milik Tergugat I (M. 2003/Balonggde);  
Selatan : Tanah dan bangunan (toko) milik Hioe Tjin Nyan (M. 684/Kel. Balonggede) tanah dan bangunan (toko) milik Anton tanah dan bangunan (toko) milik Penggugat I (M. 1345/Kel. Balonggde);  
Timur : Jalan/Gang (objek sengketa);

Tanah dan bangunan *a quo* pada saat ini digunakan oleh Penggugat II dan keluarga sebagai tempat tinggal;

3. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1290/Kel. Balonggede, Surat Ukur tanggal 7 Agustus 1999 Nomor 17/Balonggede/1999, seluas 314 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat belas meter persegi), tercatat atas nama Gereja Yesus Sejati (Penggugat I), sebagaimana yang diuraikan poin 1 di atas, semula/dahulu berstatus:

*Eigendom Verponding* 13119, atas nama Hoan A Tjen (surat hak tanah tanggal 26 November 1955 Nomor 666), yang kemudian dikonversi menjadi HGB Nomor B.24/Balonggde, Surat Ukur 21 Juli 1955 Nomor 222/1955, yang selanjutnya tercatat tanggal 15 Maret 1961 dihapuskan karena telah dipecah menjadi:

Sertifikat HGB Nomor 23/Balonggede, Surat Ukur tanggal 15 Maret 1961 Nomor 39/1961, seluas 344 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat puluh empat meter persegi), yang dikonversi sekarang menjadi:

- 3.1 Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1290/Kel. Balonggedo, Surat Ukur tanggal 7 Agustus 1999 Nomor 17/Balonggede/1999, seluas 314 m<sup>2</sup> (tiga ratus empat belas meter persegi), tercatat atas nama Gereja Yesus Sejati (Penggugat I), dan:

- 3.2 Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor B.23 sisa Surat Ukur Nomor 39/196;

Bahwa sejak sebelum atau sekitar tahun 1949 *Eigendom Verponding* 13119, atas nama Hoan A Tjen tersebut, batas Baratnya adalah Jalan/Gang (objek sengketa) yang telah dipergunakan warga sekitar sebagai fasilitas umum;

4. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2013/Kel. Balonggede, Surat Ukur tanggal 1 April 2014 Nomor 6/2014, seluas 224 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh empat meter persegi), tercatat atas nama Hide Tjen Lan (Penggugat II),

Halaman 3 dari 40 hal. Put. Nomor 2332 K/Pdt/2017



**Dire** sebagaimana yang diuraikan poin 2 di atas, semula/dahulu berstatus: **ia**  
**putusan.** *Eigendom Verponding* 13120, atas nama Tio Some Tjoen, yang kemudian

dikonversi menjadi Hak Milik Nomor 808/Astanaanyar, Surat Ukur 21 Juli 1955 Nomor 221/1955, yang selanjutnya dihapuskan, karena telah di *splitting* menjadi:

4.1 SHM Nomor 684/Astanaanyar, Surat Ukur 548/1972 tanggal 23 November 1972, seluas 91 m<sup>2</sup>, atas nama Hide Tjin Nyan;

4.2 SHM Nomor 685/Astanaanyar, Surat Ukur 550/1972, yang kemudian di *konversi* sekarang menjadi: SHM Nomor 1345/Kel. Balonggede, Surat Ukur tanggal 24 Januari 2001 Nomor 49/Balonggede/2001, seluas 97 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Gereja Yesus Sejati (Tergugat I), dan

4.3 SHM Nomor 686/Astanaanyar, Surat Ukur 547/1972 tanggal 29 November 1972, seluas 224 m<sup>2</sup>, yang kemudian di *konversi* sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2013/Kel. Balonggede, Surat Ukur tanggal 1 April 2014 Nomor 6/2014, seluas 224 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh empat meter persegi), tercatat atas nama Hioe Tjen Lan (Penggugat II);

4.4 Tanah dengan Surat Ukur Nomor 549/1972;

Bahwa sejak sebelum atau sekitar tahun 1949 *Eigendom Verponding* 13120, atas nama Tio Some Tjoen tersebut, batas Timurnya adalah jalan/gang (objek sengketa) yang telah dipergunakan warga sekitar sebagai fasilitas umum;

5. Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah:

Jalan atau gang selebar kurang lebih 4 m<sup>2</sup> (empat meter persegi), panjang kurang lebih 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi), yang terletak di Jalan Pungkur (dahulu Jalan Abdul Muis), Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, tepatnya antara tanah dan bangunan Nomor 47 Belakang (milik Penggugat II berdasarkan SHM Nomor 2013, SU tanggal 1 April 2014 Nomor 6/2014, luas 224 m<sup>2</sup>, dahulu SHM Nomor 686, SU tanggal 23 November 1972 Nomor 547/1972, tercatat atas nama Penggugat II) dan tanah dan bangunan Nomor 49 Belakang (milik Penggugat I berdasarkan SHM Nomor 1290/Kel. Balonggede, SU tanggal 7 Agustus 1999 Nomor 17/Balonggede, luas 314 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Penggugat I, dahulu Sertifikat HGB Nomor 23/Balonggede, Surat Ukur tanggal 15 Maret 1961 Nomor 39/1961) Jalan Pungkur, yang tidak ada namanya, yang sebelumnya merupakan jalan umum/warga yang telah digunakan sebelum atau sekitar tahun 1949;

Selanjutnya Jalan/Gang *a quo* disebut sebagai objek sengketa yang ternyata masuk bagian luas dan:



**Direktori** **Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2003/Kel. Balonggede, Surat Ukur**  
**putusan** **tanggal 19 Agustus 2013 Nomor 00020/2013 luas 579 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh**

puluh sembilan meter persegi), Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung (dahulu SHM Nomor 407/Astana Anyar, Surat Ukur Nomor 179/1969 tanggal 9 Juni 1960 luas 575 m<sup>2</sup>, Kecamatan Astana Anyar, wilayah Tegallega, Kotamadya Bandung), tercatat atas nama Drs.H. Darya Enus (Tergugat I), yang dikeluarkan oleh Tergugat II;

6. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2003/Kel. Balonggede, Surat Ukur tanggal 19 Agustus 2013 Nomor 00020/2013 luas 579 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) (dahulu SHM Nomor 407/Astana Anyar, Surat Ukur Nomor 179/1969 tanggal 9 Juni 1960 luas 575 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Drs. H. Darya Enus (Tergugat I), sebagaimana uraian poin 5 di atas semula/dahulu berstatus *Eigendom Verponding* 13122, atas nama Joe Su Tjoen, yang kemudian di *konversi* menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 145/Bandung Kulon, Surat Ukur 21 Juli 1955, yang selanjutnya dihapuskan karena telah di *splitting* menjadi 4 (empat) sertifikat, yaitu:

6.1 SHM Nomor 406/Astanaanyar, Surat Ukur tanggal 9 Juni 1969 Nomor 172/1969, seluas 346 m<sup>2</sup>, Kecamatan Astana Anyar, wilayah Tegallega, Kotamadya Bandung, sekarang tercatat atas nama Drs. H. Darya Enus (Tergugat I);

6.2 SHM Nomor 407/Astanaanyar, Surat Ukur tanggal 9 Juni 1969 Nomor 179/1969, seluas 575 m<sup>2</sup>, terbit 2 September 1970, Kecamatan Astana Anyar, wilayah Tegallega, Kotamadya Bandung, tercatat atas nama Drs. H. Darya Enus (Tergugat I), yang kemudian di *konversi* sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2003/Kel. Balonggede, Surat Ukur tanggal 19 Agustus 2013 Nomor 00020/2013 luas 579 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh sembilan meter persegi), Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung tercatat atas nama Drs.H. Darya Enus (Tergugat I);

6.3 SHM Nomor 408/Astanaanyar, Surat Ukur tanggal 9 Juni 1969 Nomor 174/1969, seluas 145 m<sup>2</sup>, Kecamatan Astana Anyar, Wilayah Tegallega, Kotamadya Bandung, sekarang tercatat atas nama Drs. H. Darya Enus (Tergugat I);

6.4 SHM Nomor 845/Astanaanyar, Surat Ukur tanggal 21 Oktober 1970 Nomor 667/1970, seluas 288 m<sup>2</sup>, Kecamatan Astana Anyar, wilayah Tegallega, Kotamadya Bandung, sekarang tercatat atas nama Drs. H. Darya Enus (Tergugat II);

7. Bahwa berdasarkan uraian poin 1 sampai dengan 6 di atas, maka Persil *Eigendom Verponding* Nomor 13122 atas nama Joe Su Tjoen yang di





**Direktori  
Putusan**

*konversi* menjadi SHM Nomor 145/Bandung Kulon, tanggal 26 Maret 1965, dan Surat Ukur 21 Juli 1955, yang selanjutnya dihapus karena telah di *sponsing* menjadi empat sertifikat, yaitu: M.406, M.407, M.408 dan M.845/Astana Anyar tersebut, berbatasan sebelah Selatannya dengan:

- *Eigendom Verponding* 13119, atas nama Hoan A Tjen (surat hak tanah tanggal 26 November 1955 Nomor 666), yang kemudian di *konversi* menjadi RGB Nomor B.24/Balonggde, Surat Ukur 21 Juli 1955 Nomor 222/1955, yang selanjutnya tercatat tanggal 15 Maret 1961 dihapuskan karena telah di *splitsing* menjadi dua sertifikat, yaitu Sertifikat HGB Nomor 23/Balonggede Surat Ukur tanggal 15 Maret 1961 Nomor 39/1961 yang di *konversi* menjadi SHM Nomor 1290/Kel. Balonggede Surat Ukur tanggal 7 Agustus 1999 Nomor 17/1999, atas nama Penggugat I, dan Sertifikat HGB Nomor B.23 sisa Surat Ukur Nomor 39/1961, sebagaimana uraian poin 1 dan 3 di atas;
- *Eigendom Verponding* 13120, atas nama Tio Some Tjoen, yang kemudian di *konversi* menjadi SHM Nomor 808/Astana Anyar, Surat Ukur 21 Juli 1955 Nomor 221/1955, yang selanjutnya tercatat tanggal 23 November 1972 dihapuskan karena telah di *splitsing* menjadi: SHM Nomor 684/Astana Anyar, SHM.685/Astana Anyar (sekarang SHM Nomor 1345/Kel. Balonggede), SHM Nomor 686/Astana Anyar, Surat Ukur Nomor 547/1972 (sekarang SHM 2013/Kel. Balonggede, Surat Ukur tanggal 1 April 2014 Nomor 6/2014, atas nama Penggugat II) serta tanah dengan Surat Ukur Nomor 549/1972, sebagaimana uraian poin 2 dan 4 di atas;

8. Bahwa persil tanah *Eigendom Verponding* 13122, atas nama Joe Su Tjoen, letaknya berada di belakang persil tanah *Eigendon Verponding* 13120 atas nama Tio Some Tjoen, sesuai Surat Ukur 21 Juli 1955 Nomor 221/1955 dan persil tanah *Eigendom Verponding* 13119, atas nama Hoan A Tjen, sesuai Surat Ukur 21 Juli 1955 Nomor 222/1955. Ketiga persil tersebut masing-masing berbatasan satu sama lain dengan jalan/gang objek sengketa yang telah lama ada sebelum tahun 1949. Antara Joe Su Tjoen, Tio Some Tjoen dan Hoan A Tjen hidup rukun sebagai tetangga dan bersama-sama menggunakan jalan/gang objek sengketa, tidak saling menyatakan keberatan (klaim) satu dengan lainnya;
- Bahwa dalam Peta Situasi tanggal 10 Mei 1949 jalan/gang (objek sengketa) telah ada dan telah digunakan untuk kepentingan bersama warga, yaitu sebagai jalan masuk oleh Joe Su Tjoen menuju ke persil tanah ex *Eigendom Verponding* 13122 miliknya (yang kemudian di *split* menjadi M. 406, M. 407, M. 408 dan M. 845/Astanaanyar), sebagai jalan masuk pemilik *Eigendom*

Halaman 6 dari 40 hal. Put. Nomor 2332 K/Pdt/2017

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 6



**Direktori Verponding 13119 atas nama Hoan A Tjen dan pemilik Eigendom; ia putusan. n Verponding 13120 atas nama Tio Some Tjoen dan dipergunakan warga**

lainnya yang ada di belakang, tetapi saat itu gang/jalan objek sengketa tidak masuk kendaraan roda empat (mobil). Kemudian berdasarkan Surat Izin Membangun dan Menghuni (*Bouw En Woningtoezicht*) Nomor 1746/49 tanggal 17 Juni 1949 berserta lampirannya, Tio Some Tjoen melepaskan sebagian tanahnya (*Eigendom Verponding* 13120 Surat Ukur 21 Juli 1955) untuk memperlebar jalan supaya masuk kendaraan roda empat (mobil). Dalam perkembangannya tanah M. 407 (*split ex Eigendom Verponding* 13122 milik Joe Su Tjoen) dibeli Tergugat I, yang bersama-sama menggunakan jalan/gang objek sengketa dengan Penggugat I (*ex Eigendom Verponding* 13119 atas nama Hoan A Tjen) dan oleh Penggugat II (*splitsing* dari *ex Eigendom Verponding* 13120 atas nama Tio Some Tjoen) ke tanah miliknya masing-masing tersebut dan oleh warga lainnya yang ada di belakang, hal mana jalan/gang objek sengketa memiliki akses keluar masuk yang tembus ke Jalan Dewi Sartika;

9. Bahwa tanah dan bangunan milik Para Penggugat sebagaimana uraian di atas, letaknya berhadap-hadapan dan kedua persil tanah tersebut hanya mempunyai akses jalan masuk satu-satunya yaitu melalui jalan atau gang objek sengketa, dan keberadaan jalan/gang objek sengketa merupakan jalan umum untuk kepentingan warga RT 05, RW 03, Jemaat Gereja Yesus Sejati dan kepentingan umum lainnya, yang telah digunakan warga sejak puluhan tahun yang lalu. Jalan umum tersebut juga sebagai brangang yang dipergunakan bilamana terjadi kecelakaan, kebakaran bagi keselamatan warga masyarakat;

Para Penggugat dan warga dalam melakukan aktivitasnya setiap hari masuk dan keluar ke tempat tanah dan bangunan miliknya melalui jalan/gang (objek sengketa) tersebut. Penggugat I (Para Pengurus dan Jemaatnya) setiap hari menggunakan jalan/gang (objek sengketa) untuk melaksanakan kegiatan peribadatan dan aktivitas keagamaan lainnya secara bebas tanpa gangguan, demikian juga Penggugat II mempunyai kendaraan yang bebas masuk ke halaman/garasi rumahnya melalui Jalan/Gang (objek sengketa);

10. Bahwa sekitar bulan Juli 1991 Tergugat I, tanpa sepengetahuan dan seijin Para Penggugat dan tetangga lainnya serta pengurus RT/RW setempat, dengan melawan hukum pernah menguasai, menutup pintu masuk dan mendirikan benteng di lokasi jalan/gang (objek sengketa), sehingga penutupan jalan/gang (objek sengketa) oleh Tergugat I telah meresahkan Para Penggugat dan warga sekitar yang tidak dapat menggunakan



**Direktori  
Putusan**

jalan/gang (objek sengketa), tetapi pada saat itu permasalahan dapat diselesaikan secara musyawarah antara Tergugat I dengan warga dan pengurus RT/RW setempat, sehingga Tergugat I membuka/membongkar kembali pintu masuk benteng yang didirikan di jalan/gang (objek sengketa), sehingga jalan/gang (objek sengketa) kembali dapat dipergunakan Para Penggugat dan warga;

Padahal pada saat Tergugat I membeli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pungkur Belakang (dahulu Jalan Abdul Muis), RT 05, RW 03, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2003/Kel. Balonggede, Surat Ukur Nomor 00020/2013 tanggal 19 Agustus 2013, sebagai pengganti dari Sertifikat Hak Milik Nomor 407/Astana Anyar, Surat Ukur Nomor 407, Surat Ukur Nomor 179/1969 tanggal 6 Juni 1969, Tergugat I telah mengetahui bahwa jalan/gang (objek sengketa) telah ada sebagai jalan/fasilitas umum warga dan mengetahui bahwa Para Penggugat hanya memiliki akses keluar masuk melalui jalan/gang (objek sengketa) *a quo*;

11. Bahwa pada sekitar bulan Agustus 2013, Tergugat I tanpa seijin tetangga (Para Penggugat) yang menggunakan fasilitas jalan/gang (objek sengketa) dan tanpa seijin pengurus RT/RW setempat, dengan melawan hukum kembali menguasai dan menutup jalan/gang (objek sengketa) sehingga menghalangi/menutup akses jalan masuk satu-satunya ke tanah dan bangunan milik Para Penggugat, dengan cara:
  - Tergugat I memasang pintu di batas depan jalan masuk ke arah jalan/gang objek sengketa, yang kuncinya hanya bisa dibuka oleh Tergugat I dan dipasang tulisan: "Dilarang Menggunakan, Membangun Atau Memasuki Pekarangan Ini Tanpa Ijin Dari Pemilik Atau Kuasanya Yang Sah. Sertifikat Nomor M. 2003. Ttd. Kantor Hukum Nursantiyo Prasetyo, S.H. dan Rekan", seolah-olah hanya Tergugat I yang berhak mempergunakan jalan/gang (objek sengketa) untuk kepentingan pribadinya, padahal jalan/gang objek sengketa merupakan fasilitas umum, yang digunakan sebagai jalan/gang umum Para Penggugat dan warga sekitar;
  - Tergugat I mendirikan benteng tembok permanen setinggi kurang lebih 3,2 m<sup>2</sup> (tiga koma dua meter persegi) dan panjang kurang lebih 31 meter persegi m<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) dari arah depan Jalan Pungkur sampai ke depan tanah dan bangunan milik Penggugat I, sehingga menutup tanah dan bangunan milik Penggugat I;
  - Tergugat I mendirikan benteng tembok permanen setinggi kurang lebih 3,2 m<sup>2</sup> (tiga koma dua meter persegi) dan panjang benteng sekitar 33 m<sup>2</sup>

Halaman 8 dari 40 hal. Put. Nomor 2332 K/Pdt/2017

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





**Direkt  
putusan.r**

(tiga puluh tiga meter persegi) dari arah depan Jalan Pungkur sampai ke jalan tanah dan bangunan milik Penggugat II seluruhnya, sehingga menutup halaman/garasi, sehingga praktis jalan masuk ke tanah dan bangunan Penggugat II tertutup sama sekali;

- Tergugat I mendirikan bangunan lain tidak permanen di atas jalan/gang objek sengketa, di sebelah tanah dan bangunan milik Penggugat I, yang semula jalan tersebut tembus ke belakang sampai ke Gang Adi Suren dan Jalan Dewi Sartika, sehingga warga belakang tidak dapat lagi menggunakan jalan/gang objek sengketa;

12. Bahwa Para Penggugat telah menegur tindakan Tergugat I menutup akses jalan masuk tersebut untuk mengembalikan jalan/gang (objek sengketa) pada fungsi semula sebagai jalan/fasilitas umum dan membongkar benteng tembok permanen setinggi 3,2 m<sup>2</sup> (tiga koma dua meter persegi) dan sepanjang kurang lebih 31 m<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) dan kurang lebih 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) yang berdiri di atas jalan/gang (objek sengketa) yang menutup akses jalan masuk ke tanah milik Para Penggugat, namun Tergugat I tidak menghiraukannya;
13. Bahwa tindakan Tergugat I menguasai, menutup jalan/gang (objek sengketa) dan mendirikan benteng tembok permanen di atas jalan/gang (objek sengketa) yang menutup akses ke pintu masuk satu-satunya Para Penggugat serta memasukannya ke dalam bagian SHM Nomor 2003/Kel. Balonggede, Surat Ukur tanggal 19 Agustus 2013 Nomor 00020/2013 luas 579 m<sup>2</sup>, dahulu SHM Nomor 407/Astana Anyar, Surat Ukur Nomor 179/1969 tanggal 9 Juni 1960 luas 575 m<sup>2</sup>, tersebut nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum, dan nyata-nyata telah melanggar hak Para Penggugat menggunakan jalan/gang objek sengketa sebagai fasilitas umum, yang telah menimbulkan kerugian sangat besar bagi Para Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, karena melawan hak Para Penggugat untuk dapat menikmati jalan satu-satunya yang merupakan fasilitas umum yang dijamin dan dilindungi oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;
14. Bahwa oleh karena jalan/gang objek sengketa merupakan fasilitas umum yang dijamin dan dilindungi oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya perlindungan terhadap hak Para Penggugat yang memiliki tanah dan bangunan yang menghadap ke jalan/gang (objek sengketa) untuk memanfaatkan jalan/gang tersebut, maka tindakan Tergugat II yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2003/Kel. Balonggede, Surat Ukur Nomor 00020/2013 tanggal 19 Agustus 2013, atas nama Drs. H. Darya Enus (Tergugat I), dahulu SHM Nomor 407/Astana



**Direktori  
Putusan**

Anyar, Surat Ukur Nomor 407, Surat Ukur Nomor 179/1969 tanggal 6 Juni 1969, yang diterbitkan Tergugat II tanggal 2 September 1970, atas nama Drs. Darya Enus (Tergugat I), adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa;

15. Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang menutup akses jalan masuk tersebut, Penggugat II juga telah mengajukan keberatan kepada Tergugat III, akan tetapi terhadap keberatan Penggugat II tersebut Tergugat III tidak melakukan tindakan apapun, maka perbuatan Tergugat III yang membiarkan pembangunan terus dilaksanakan padahal pembangunan tembok pagar tersebut tanpa izin dan persetujuan dari tetangga (*in casu* Para Penggugat) adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa;
16. Bahwa pemanfaatan tanah jalan/gang objek sengketa untuk kepentingan umum, telah sesuai dengan ketentuan Pasal 667, 668 dan 674 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, dan berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 38.K/Pdt/2008, tanggal 17 Februari 2009, yang pada pokoknya adalah: "Perbuatan Tergugat I yang menutup gang/jalan masuk ke tanah pekarangan milik Penggugat (tanah HGB Nomor 239/Kel. Nambangan Lor) adalah perbuatan melawan hukum, perbuatan Tergugat II (Badan Pertanahan Kota Madiun *cq* Kepala Kantor Pertanahan Kota Madiun) mengabulkan permohonan hak atas tanah dan menerbitkan Sertifikat HGB Nomor 271/Kel. Nambangan Lor atas nama Tergugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa dan menyatakan Sertifikat Tanah SHGB Nomor 271 luas tanah kurang lebih 140 m<sup>2</sup>, Kelurahan Nambangan Lor, Kecamatan Mangunharjo, Kota Madiun, atas nama Hery Mulyono (Tergugat I) tidak sah dan tidak berkekuatan hukum";
17. Bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 27 tahun 2002 tentang Ijin Gangguan dan Ijin Tempat Usaha dalam Pasal 2 yang mengatur tentang Persyaratan Permohonan Perijinan, antara lain menyebutkan bahwa permohonan persyaratan perijinan: "harus melampirkan surat keterangan tidak keberatan dari tetangga yang diketahui oleh Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW) setempat";  
Bahwa ternyata Para Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan yang terletak di sebelah tanah Tergugat I yang dibangun dan didirikan benteng tembok permanen di atas tanah jalan/gang objek sengketa tidak pernah dihubungi Tergugat I dan tidak pernah dimintai ijin persetujuannya, sebagaimana ketentuan Pasal 2 Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 27 Tahun 2002 tersebut di atas,
18. Bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 12 Tahun

Halaman 10 dari 40 hal. Put. Nomor 2332 K/Pdt/2017

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 10



**Direktori Putusan** 2011 tentang Penyelenggaraan, Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan Restribusi Penggantian Biaya Cetak, Bab X 32 huruf i mengenai kewajiban pemegang IMB, menyatakan: "Menyerahkan sebagian tanah untuk kepentingan umum sesuai rencana kota";

19. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 667, 668 dan 674 Kitab Undang Undang Hukum Perdata serta Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 38 K/Pdt/2008, tanggal 17 Februari 2009, jelas bahwa tindakan Tergugat I menutup jalan/gang (objek sengketa) dan membangun pagar/tembok/benteng permanen yang menutup akses jalan masuk ke tanah dan bangunan Para Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum dan tindakan Tergugat II yang menerbitkan SHM Nomor 2003/Kel. Balonggde atas tanah yang berstatus jalan tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa. Bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 27 tahun 2002, Pasal 2, *juncto* Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 12 tahun 2011 Bab X 32 huruf i, pembangunan tembok permanen oleh Tergugat I yang menutup jalan masuk ke tanah dan bangunan Para Penggugat tanpa adanya ijin dan persetujuan tetangga (*in casu* Para Penggugat) jelas merupakan perbuatan melawan hukum dan perbuatan Tergugat III yang membiarkan pembangunan terus dilaksanakan padahal pembangunan tembok pagar tersebut tanpa izin dan persetujuan dari tetangga (*in casu* Para Penggugat) adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh Penguasa;
20. Bahwa dengan dikuasai dan dibangunnya pagar tembok permanen yang menutup jalan masuk ke tanah dan bangunan milik Para Penggugat secara melawan hukum oleh Tergugat I, mengakibatkan Para Penggugat mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil, dan sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Para Penggugat dapat mengajukan tuntutan ganti rugi atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat tersebut yaitu sebagai berikut:
- Kerugian Penggugat I:
- Kerugian Materiil:  
Bahwa sebelum jalan tersebut ditutup Tergugat I pada sekitar bulan Agustus 2013, Penggugat I telah melakukan perbaikan jalan/gang objek sengketa yaitu dengan cara memasang paving blok, yang biaya untuk pembelian pemasangan paving blok tersebut telah dikeluarkan oleh Penggugat I adalah sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah). Bahwa untuk kelancaran menjalankan ibadah keagamaan karena jalan/gang satu-satunya akses pintu masuk ke Gereja ditutup Tergugat I, maka Penggugat I menggunakan/memakai dua toko yang



**Direktori** berada di sebelah Selatan tanah dan bangunan Gereja (Penggugat I); **ia**  
**putusan.mah**yaitu seluas 105 m<sup>2</sup> (seratus lima meter persegi) dan 99 m<sup>2</sup> (sembilan

puluh sembilan meter persegi) sebagai garasi Gereja yang diperhitungkan sebagai sewa untuk dua toko tersebut sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) pertahunnya, yang harus dibayar Tergugat I kepada Penggugat I terhitung sejak Tergugat I menguasai/menutup jalan/gang objek sengketa pada bulan Agustus 2013 sampai Tergugat I membongkar tembok dan memberikan jalan masuk kepada Penggugat I dan atau sampai dengan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

Sehingga jumlah total kerugian materiil Penggugat I adalah sebesar sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) ditambah sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) setiap tahunnya;

- Kerugian Immateriil:

Bahwa dengan dibangunnya pagar/tembok permanen tersebut yang menutup jalan masuk ke tanah dan bangunan Penggugat I, menjadi beban pikiran, tenaga dan waktu bagi Penggugat I karena tidak dapat beribadah dengan tenang dan nyaman, yang tidak dapat diperhitungkan secara materiil, sehingga sangat wajar apabila Penggugat I meminta ganti rugi immateriil sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Kerugian Penggugat II:

- Kerugian Materiil:

Bahwa setiap tahunnya Penggugat II harus mengeluarkan uang sewa gudang penyimpanan barang dagangan miliknya dan sebagai pintu masuk supaya dapat masuk ke tanah dan bangunan miliknya karena jalan/gang satu-satunya akses pintu masuk ke tanah dan bangunan miliknya ditutup Tergugat I, maka Penggugat II harus menyewa sebuah toko milik Hioe Tjin Nyan seluas 91 m<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi) yang berada di sebelah Selatan tanah dan 1 bangunan milik Penggugat II sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) pertahunnya, yang harus dibayar Tergugat I kepada Penggugat II terhitung sejak Tergugat I menguasai/menutup jalan/gang objek sengketa pada bulan Agustus 2013 sampai Tergugat I membongkar tembok dan memberikan jalan masuk kepada Penggugat II dan atau sampai dengan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

- Kerugian Immateriil:

Bahwa dengan dibangunnya pagar/tembok permanen tersebut yang menutup jalan masuk ke tanah dan bangunan Penggugat II, menjadi



**Direktor** beban pikiran, tenaga dan waktu bagi Penggugat II yang tidak dapat ia putuskan. Hal ini diperhitungkan secara materiil, sehingga sangat wajar apabila

Penggugat II meminta ganti rugi immateriil sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka cukup alasan untuk menghukum Tergugat I untuk memberikan ganti rugi tersebut kepada Para Penggugat;

21. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat menyangkut tuntutan agar Tergugat I berbuat sesuatu, yaitu membongkar bangunan tembok/pagar permanen dan bangunan lain tidak permanen yang menutup jalan masuk ke tanah dan bangunan Para Penggugat, maka beralasan hukum Tergugat I dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) secara tunai dan seketika setiap harinya apabila lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

22. Bahwa Para Penggugat khawatir bahwa tanah jalan/gang objek sengketa yang merupakan jalan umum tersebut akan dialihkan kepada pihak lain sehingga menimbulkan permasalahan hukum yang baru, maka untuk menjamin status tanah tersebut berada dalam status *quo* selama proses perkara berjalan, Para Penggugat mohon diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*), terhadap:

Persil tanah dan bangunan milik Tergugat I, yang terletak di Jalan Pungkur Belakang Nomor 159/15.C, RT 05, RW 03, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2003/Kel. Balonggede, Surat Ukur Nomor 00020/2013 tanggal 19 Agustus 2013, seluas 579 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh sembilan meter persegi), dahulu SHM Nomor 407/Astanaanyar, Surat Ukur tanggal 9 Juni 1969 Nomor 179/1969, seluas 575, terbit 29 September 1970, yang diterbitkan Tergugat II, atas nama Drs. H. Darya Enus (Tergugat I);

23. Bahwa gugatan Para Penggugat ini berdasarkan bukti yang autentik, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR beralasan hukum jika Para Penggugat mohon putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding dan kasasi;

24. Bahwa adalah wajar bila Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk membayar biaya perkara;

Dalam Provisi:

Bahwa untuk menjaga agar Para Penggugat tidak menderita kerugian yang lebih besar lagi dan mengingat bahwa tanah jalan/gang (objek sengketa) tersebut adalah sebagai jalan/gang untuk akses masuk ke tanah dan bangunan miliknya,

Halaman 13 dari 40 hal. Put. Nomor 2332 K/Pdt/2017





**Direktur** maka sangatlah mendesak sifatnya agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bandung **putusan** Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, terlebih dahulu

memerintahkan Tergugat I atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk membongkar bangunan tembok/pagar permanen yang menutup jalan masuk ke tanah dan bangunan milik Para Penggugat, serta memberi akses masuk kepada Para Penggugat melalui jalan/gang objek sengketa ke tanah dan bangunan milik Para Penggugat selama proses pemeriksaan dalam perkara ini berlangsung, hingga putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Dan atau setidaknya:

Sangatlah mendesak sifatnya karena menyangkut keselamatan jiwa Penggugat II dan keluarga jika terjadi kebakaran terhadap tiga toko yang berbatasan (batas Selatan) dengan tanah dan bangunan milik Penggugat II ataupun hum hara lainnya, agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bandung *cq* Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk terlebih dahulu memerintahkan Tergugat I membongkar benteng yang menutup tanah dan bangunan milik Penggugat II, sehingga ada akses keluar untuk menyelamatkan diri bagi Penggugat II dan keluarganya;

Apabila Tergugat I tidak melaksanakannya maka dilaksanakan melalui Pengadilan Negeri Bandung dengan mengeluarkan penetapan demi hukum agar Jurusita Pengadilan Negeri Bandung melakukan pembongkaran tembok/benteng tersebut dengan bantuan alat negara yang berwenang;

Oleh karena tuntutan provisi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik dan karenanya memenuhi syarat ketentuan Pasal 180 HIR, sehingga patut untuk dikabulkan dan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat, mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Provisi:

1. Mengabulkan tuntutan provisi Para Penggugat seluruhnya;
2. Memerintahkan Tergugat I atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk membongkar bangunan tembok/pagar permanen dan bangunan lain tidak permanen yang menutup jalan masuk ke tanah dan bangunan milik Para Penggugat serta memberi akses masuk kepada Para Penggugat melalui jalan/gang objek sengketa ke tanah dan bangunan milik Para Penggugat selama proses pemeriksaan dalam perkara ini berlangsung, hingga putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

Dan atau setidaknya:



## **Direkt** Sangatlah mendesak sifatnya karena menyangkut keselamatan jiwa; **putusan.** Penggugat II dan keluarga jika terjadi kebakaran terhadap tiga toko yang

berbatasan (batas Selatan) dengan tanah dan bangunan milik Penggugat II ataupun huru hara lainnya, agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bandung cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk terlebih dahulu memerintahkan Tergugat I membongkar benteng yang menutup tanah dan bangunan milik Penggugat II, sehingga ada akses keluar untuk menyelamatkan diri bagi Penggugat II dan keluarganya;

Apabila Tergugat I tidak melaksanakannya maka dilaksanakan melalui Pengadilan Negeri Bandung dengan mengeluarkan penetapan demi hukum agar Juru Sita Pengadilan Negeri Bandung melakukan pembongkaran tembok/benteng tersebut dengan bantuan alat negara yang berwenang;

3. Menyatakan putusan provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu/serta merta, walaupun Para Tergugat mengajukan permohonan upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi;

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan jalan atau gang selebar kurang lebih 4 m<sup>2</sup> (empat meter persegi), panjang kurang lebih 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi), yang terletak di Jalan Pungkur (dahulu Jalan Abdul Muis), Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, tepatnya antara tanah dan bangunan Nomor 47 Belakang (milik Penggugat II berdasarkan SHM Nomor 2013/Kel. Batonggede, SU tanggal 1 April 2014 Nomor 6/2014, luas 224 m<sup>2</sup>, dahulu SHM Nomor 686, SU Nomor 547/1972, tercatat atas nama Penggugat II) dan tanah dan bangunan Nomor 49 Belakang (milik Penggugat I berdasarkan SHM Nomor 1290/Kel. Balonggede, SU tanggal 7 Agustus 1999 Nomor 17/Balonggede, luas 314 m<sup>2</sup>, dahulu SHGB Nomor 23/Balonggede, SU tanggal 15 Maret 1961 Nomor 39/1961, tercatat atas nama Penggugat I) Jalan Pungkur, yang tidak ada namanya (objek sengketa), merupakan jalan umum;
4. Memerintahkan Tergugat I untuk membongkar benteng tembok permanen setinggi kurang lebih 3,2 m<sup>2</sup> (tiga koma dua meter persegi) dan panjang kurang lebih 31 meter persegi m<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) dari arah depan Jalan Pungkur sampai ke depan tanah dan bangunan milik Penggugat I dan panjang kurang lebih 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) dari arah depan Jalan Pungkur sampai ke depan tanah dan bangunan milik Penggugat II, dan bangunan lain tidak permanen di atas Jalan/Gang objek

Halaman 15 dari 40 hal. Put. Nomor 2332 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori  
Putusan**

sengketa di sebelah tanah dan bangunan milik Penggugat I, yang menutup jalan masuk ke tanah dan bangunan milik Para Penggugat atas beban biaya sendiri dan apabila Tergugat I tidak melaksanakannya maka dilaksanakan melalui Pengadilan Negeri Bandung dengan mengeluarkan penetapan demi hukum agar Juru Sita Pengadilan Negeri Bandung melakukan pembongkaran tembok tersebut dengan bantuan alat negara yang berwenang;

5. Menyatakan memberikan kebebasan kepada Para Penggugat untuk secara bebas tanpa adanya hambatan ataupun gangguan dari pihak manapun untuk memanfaatkan, menggunakan sebagai jalan masuk atas tanah jalan/gang (objek sengketa) yang berbatasan dengan persil tanah dan bangunan milik Para Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kepada Negara dan mengembalikan status tanah menjadi jalan/gang (objek sengketa) sebagai fasilitas umum seperti semula;
7. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II yang menerbitkan SHM Nomor 2003/Kel. Balonggede, Surat Ukur Nomor 00020/2013 tanggal 19 Agustus 2013, seluas 579 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh sembilan meter persegi), dahulu SHM Nomor 407/Astanaanyar, Surat Ukur tanggal 9 Juni 1969 Nomor 179/1969, seluas 575, terbit 29 September 1970, yang diterbitkan Tergugat II, atas nama Drs. H. Darya Enus (Tergugat I), atas tanah yang berstatus Jalan/Gang yang digunakan sebagai fasilitas umum (objek sengketa), adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa;
8. Menyatakan SHM Nomor 2003/Kel. Balonggede Surat Ukur Nomor 00020/2013 tanggal 19 Agustus 2013, seluas 579 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh sembilan meter persegi), dahulu SHM Nomor 407/Astanaanyar, Surat Ukur tanggal 9 Juni 1969 Nomor 179/1969, seluas 575, terbit 29 September 1970, yang diterbitkan Tergugat II, atas nama Drs. H. Darya Enus (Tergugat I), atas tanah jalan/gang yang merupakan fasilitas umum (objek sengketa), adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
9. Menyatakan perbuatan Tergugat III yang membiarkan pembangunan pagar tembok pemnanen dan bangunan tidak permanen lain di atas tanah jalan/gang objek sengketa oleh Tergugat I yang menutup jalan masuk ke tanah dan bangunan milik Para Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa;
10. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang ganti kerugian kepada Para Penggugat, sebagai berikut:
  - Ganti kerugian kepada Penggugat I. adalah:

Halaman 16 dari 40 hal. Put. Nomor 2332 K/Pdt/2017

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## **Direktori** Ganti kerugian materiil, penggantian telah melakukan, perbaikan; **ia** **putusan.mah** Jalan/Gang objek sengketa yaitu dengan cara memasang paving blok

sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dan uang sewa dua toko seluas 105 m<sup>2</sup> (seratus lima meter persegi) dan 99 m<sup>2</sup> (sembilan puluh sembilan meter persegi) sebagai garasi Gereja (Penggugat I) dan digunakan sebagai pintu masuk ke tanah dan bangunan milik Penggugat I karena jalan/gang satu-satunya akses pintu masuk ke tanah dan bangunan miliknya ditutup Tergugat I, sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) pertahunnya, yaitu terhitung sejak Tergugat I menguasai objek sengketa pada bulan Agustus 2013 sampai Tergugat I membongkar tembok dan memberikan jalan masuk kepada Penggugat II dan atau sampai dengan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap dan:

- Ganti kerugian immateriil sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

- Ganti kerugian kepada Penggugat II adalah:

Ganti kerugian materiil Penggugat II, yaitu uang sewa gudang penyimpanan barang dagangan milik Penggugat II dan sebagai pintu masuk supaya dapat masuk ke tanah dan bangunan miliknya karena jalan/gang satu-satunya akses pintu masuk ke tanah dan bangunan miliknya ditutup Tergugat I, maka Penggugat II harus menyewa sebuah toko milik Tuan Hioe Tjin Nyan seluas 91 m<sup>2</sup> (sembilan puluh satu meter persegi) yang berada di sebelah Selatan tanah dan bangunan milik Penggugat II sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) pertahunnya, yaitu terhitung sejak Tergugat I menguasai objek sengketa pada bulan Agustus 2013 sampai Tergugat I membongkar tembok dan memberikan jalan masuk kepada Penggugat II dan atau sampai dengan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap, dan ganti kerugian immateriil sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conseravatoir beslag*), terhadap persil tanah dan bangunan milik Tergugat I, yang terletak di Jalan Pungkur Belakang Nomor 159/15.C, RT 05, RW 03, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, dengan Sertffikat Hak Milik Nomor 2003/Kel. Balonggede, Surat Ukur Nomor 00020/2013 tanggal 19 Agustus 2013, seluas 579 m<sup>2</sup> (lima ratus tujuh puluh sembilan meter persegi), dahulu SHM Nomor 407/Astanaanyar, Surat Ukur tanggal 9 Juni 1969 Nomor 179/1969, seluas 575, terbit 29 September 1970, yang diterbitkan Tergugat II, atas nama Drs. H. Darya Emus (Tergugat I);
12. Menghukum para pihak untuk taat dan patuh terhadap isi putusan;



**Direktur** 13. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada **ia**  
**putusan** *verzet*, banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;

14. Menghukum Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) secara tunai dan seketika setiap harinya apabila Tergugat I lalai melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap;
15. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Penggugat memperbaiki gugatannya sebagai berikut:

1. Halaman 1 Nomor 2:

Semula:

Ny. Hioe Tjen Lan, beralamat di Jalan Pungkur Nomor 47 Belakang (dahulu No.43 B), RT 005, RW 03,... (dan seterusnya);

Diperbaiki menjadi:

Ny. Hioe Tjen Lan, beralamat di Jalan Pungkur Nomor 47 Belakang, RT 005, RW 03,... (dan seterusnya);

2. Halaman 3, posita Nomor 2:

Semula:

Dengan batas-batas tanah dan bangunan, sebagai berikut:

Utara	:	Saluran air/riool;
Barat	:	Tanah milik Tergugat I (M. 2003/Balonggde);
Selatan	:	Tanah dan bangunan (toko) milik Hioe Tjin Nyan (M. 684/Kel. Balonggede) tanah dan bangunan (toko) milik Anton Tanah dan bangunan (toko) milik Penggugat I (M. 1345/Kel.Balonggde);
Timur	:	Jalan/Gang (objek sengketa);

Diperbaiki menjadi:

Dengan batas-batas tanah dan bangunan, sebagai berikut:

Utara	:	Saluran air/riool dan tanah milik Tergugat I (M. 2003/Kel. Balonggde);
Barat	:	Tanah milik Tergugat I;
Selatan	:	Tanah dan bangunan (toko) milik Hioe Tjin Nyan (M. 684/Kel. Balonggede) tanah dan bangunan (toko) milik Anton tanah dan bangunan (toko) milik Penggugat I;





putus.3. Halaman 4, posita Nomor 5:

Semula:

Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah jalan atau gang selebar kurang lebih 4 m<sup>2</sup> (empat meter persegi), panjang kurang lebih 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi), yang terletak di Jalan Pungkur... (dan seterusnya); Diperbaiki menjadi:

Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah jalan atau gang selebar kurang lebih 4 m (empat meter), panjang kurang lebih 33 m (tiga puluh tiga meter), yang terletak di Jalan Pungkur... (dan seterusnya);

4. Halaman 5, posita Nomor 6

Semula:

Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2003/Kel. Balonggede,..... (dan seterusnya);

semula/dahulu berstatus:

*Eigendom Verponding* 13122, atas nama Joe Su Tjoen, yang kemudian di *konversi* menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 145/Bandung Kulon, Surat Ukur 21 Juli 1955, yang selanjutnya dihapuskan karena telah displitting menjadi 4 (empat) sertifikat, yaitu:

6.1 SHM Nomor 406/Astanaanyar, ... (dan seterusnya);

6.2 SHM Nomor 407/Astanaanyar, Surat Ukur tanggal 9 Juni 1969 Nomor 1 79/1 969, seluas 575 m<sup>2</sup>, terbit 2 September 1970, Kecamatan Astana Anyar, wilayah Tegallega, Kotamadya Bandung, tercatat atas nama Drs. H. Darya Emus (Tergugat I) t.yang kemudian dikonversi sekarang menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2003/Kel.Balonggede...( dan seterusnya);

6.3 SHM Nomor 408/Astanaanyar,... (dan seterusnya);

6.4 SHM Nomor 845/Astanaanyar,... (dan seterusnya), sekarang tercatat atas nama Drs. H. Darya Enus (Tergugat II);

Diperbaiki menjadi:

Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2003/Kel. Balonggede ,.....(dan seterusnya) semula/dahulu berstatus:

*Eigendom Verponding* 13122, atas nama Joe Su Tjoen, yang kemudian di *konversi* menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 145/Bandung Kulon, Surat Ukur 21 Juli 1955 Nomor 219/1955, seluas 1.438 m<sup>2</sup>, atas nama ahli waris Ny. Halimah, dan kawan-kawan, yang selanjutnya tercatat tanggal 2 September 1970 dihapuskan karena telah disposing menjadi 4 (empat) sertifikat, yaitu:

6.1 SHM Nomor 406/Astanaanyar,... (dan seterusnya);



**Direktori putusan.r**

6.2 SHM Nomor 407/Astanaanyar, Surat Ukur tanggal 9 Juni 1969 Nomor 179/1969, seluas 575 m<sup>2</sup>, terbit 2 September 1970, Kecamatan Astana Anyar, wilayah Tegallega, Kotamadya Bandung, berdasarkan Akta Jual Beli tahun 1969 beralih dan tercatat atas nama Basuki dan Ny. Suwaniati, dan tercatat tanggal 11 Januari 1975 berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 20 September 1973 Nomor 218.1973 tanah tersebut beralih haknya kepada Drs. H. Darya Enus (Tergugat I), yang kemudian di *konversi* sekarang menjadi: Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2003/Kel. Balonggede...(dan seterusnya);

6.3 SHM Nomor 408/Astanaanyar,... (dan seterusnya);

6.4 SHM Nomor 845/Astanaanyar,... (dan seterusnya), sekarang tercatat atas nama Drs. H. Darya Enus (Tergugat I);

5. Halaman 7, posita Nomor 10:

Semula:

Padahal pada saat Tergugat I membeli tanah dan bangunan yang tertetak di Jalan Pungkur Belakang ... (dan seterusnya) Sertifikat Hak Milik Nomor 407/Astana Anyar, Surat Ukur Nomor 407, Surat Ukur Nomor 179/1969 tanggal 6 Juni 1969,... dan seterusnya;

Diperbaiki menjadi:

Padahal pada saat Tergugat I membeli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pungkur Belakang ... (dan seterusnya) Sertifikat Hak Milik Nomor 407/Astana Anyar, Surat Ukur Nomor 179/1969 tanggal 6 Juni 1969,... dan seterusnya;

6. Halaman 8, posita Nomor 11:

Semula:

Bahwa pada sekitar bulan Agustus 2015,... (dan seterusnya);

- Tergugat I mendirikan benteng tembok permanen setinggi kurang lebih 3,2 m<sup>2</sup> (tiga koma dua meter persegi) dan panjang kurang lebih 31 meter persegi m<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) dari arah depan Jalan Pungkur sampai ke depan tanah dan bangunan milik Penggugat I, sehingga menutup tanah dan bangunan milik Penggugat I;
- Tergugat I mendirikan benteng tembok permanen setinggi kurang lebih 3,2 m<sup>2</sup> (tiga koma dua meter persegi) dan panjang benteng sekitar 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) dari arah depan Jalan Pungkur sampai ke tanah dan bangunan milik Penggugat II seluruhnya, sehingga menutup halaman/garasi, sehingga praktis jalan masuk ke tanah dan bangunan Penggugat II tertutup sama sekali;

Diperbaiki menjadi:

Bahwa pada sekitar bulan Agustus 2015,... (dan seterusnya);

Halaman 20 dari 40 hal. Put. Nomor 2332 K/Pdt/2017



**Direktori putusan**

- Tergugat I mendirikan benteng tembok permanen setinggi kurang lebih 3.2 m (tiga koma dua meter) dan panjang kurang lebih 31 meter persegi m (tiga puluh satu meter) dari arah depan Jalan Pungkur sampai ke depan tanah dan bangunan milik Penggugat I, sehingga menutup tanah dan bangunan milik Penggugat I;
- Tergugat I mendirikan benteng tembok permanen setinggi kurang lebih 3.2 m (tiga koma dua meter) dan panjang benteng sekitar 33 m (tiga puluh tiga meter) dari arah depan Jalan Pungkur sampai ke tanah dan bangunan milik Penggugat II seluruhnya, sehingga menutup halaman/garasi, sehingga praktis jalan masuk ke tanah dan bangunan Penggugat II tertutup sama sekali;

7. Halaman 8, posita Nomor 12:

Semula:

Bahwa Para Penggugat telah menegur tindakan Tergugat I menutup akses jalan masuk tersebut untuk mengembalikan jalan/gang (objek sengketa) pada fungsi semula sebagai jalan/fasilitas umum dan membongkar benteng tembok permanen setinggi 3,2 m<sup>2</sup> (tiga koma dua meter persegi) dan sepanjang kurang lebih 31 m<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) dan kurang lebih 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) yang berdiri di atas jalan/gang (objek sengketa) yang menutup akses jalan masuk ke tanah milik Para Penggugat, namun Tergugat I tidak menghiraukannya;

Diperbaiki menjadi:

Bahwa Para Penggugat telah menegur tindakan Tergugat I menutup akses jalan masuk tersebut untuk mengembalikan jalan/gang (objek sengketa) pada fungsi semula sebagai jalan/fasilitas umum dan membongkar benteng tembok permanen setinggi 3.2 m (tiga koma dua meter) dan sepanjang kurang lebih 31 m (tiga puluh satu meter) dan kurang lebih 33 m (tiga puluh tiga meter) yang berdiri di atas jalan/gang (objek sengketa) yang menutup akses jalan masuk ke tanah milik Para Penggugat, namun Tergugat I tidak menghiraukannya;

8. Halaman 9, posita Nomor 14:

Semula:

Bahwa oleh karena jalan/gang objek sengketa merupakan fasilitas umum... (dan seterusnya), maka tindakan Tergugat II yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2003/Kel. Balonggede, Surat Ukur Nomor 00020/2013 tanggal 19 Agustus 2013, atas nama Drs. H. Darya Enus (Tergugat I), dahulu SHM Nomor 407/Astana Anyar, Surat Ukur Nomor 407, Surat Ukur Nomor 179/1969 tanggal 6 Juni 1969, yang diterbitkan Tergugat II tanggal 2



**Direktori** September 1970, atas nama Drs. Darya Enus (Tergugat I), adalah **ia**  
**putusan** merupakan perbuatan melawan hukum oleh Penguasa;

Diperbaiki menjadi:

Bahwa oleh karena Jalan/Gang objek sengketa merupakan fasilitas umum,... (dan seterusnya), maka tindakan Tergugat II yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2003/Kel. Balonggede, Surat Ukur Nomor 00020/2013 tanggal 19 Agustus 2013, atas nama Drs. H. Darya Enus (Tergugat I), dahulu SHM Nomor 407/Astana Anyar, Surat Ukur Nomor 179/1969 tanggal 6 Juni 1969, yang diterbitkan Tergugat II tanggal 2 September 1970, atas nama Drs. Darya Enus (Tergugat I), adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh penguasa;

9. Halaman 14, Petitum Nomor 3:

Semula:

Menyatakan jalan atau gang selebar kurang lebih 4 m<sup>2</sup> (empat meter persegi), panjang kurang lebih 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi), yang terletak di Jalan Pungkur (dahulu Jalan Abdul Muis), Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, tepatnya antara tanah dan bangunan Nomor 47 Belakang (milik Penggugat II berdasarkan SHM Nomor 2013/Kel. Balonggede, SU tanggal 1 April 2014 Nomor 6/2014, luas 224 m<sup>2</sup>, dahulu SHM Nomor 686, SU Nomor 547/1972, tercatat atas nama Penggugat II) dan tanah dan bangunan Nomor 49 Belakang (milik Penggugat I berdasarkan SHM Nomor 1290/Kel. Balonggede, SU tanggal 7 Agustus 1999 Nomor 17/Balonggede, luas 314 m<sup>2</sup>, dahulu SHGB Nomor 23/Balonggede, SU tanggal 15 Maret 1961 Nomor 39/1961, tercatat atas nama Penggugat I) Jalan Pungkur, yang tidak ada namanya (objek sengketa), merupakan Jalan Umum;

Diperbaiki menjadi:

Menyatakan jalan atau gang selebar kurang lebih 4 m (empat meter. panjang kurang lebih 33 m (tiga puluh tiga meter), yang terletak di Jalan Pungkur (dahulu Jalan Abdul Muis), Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung, tepatnya antara tanah dan bangunan Nomor 47 Belakang (milik Penggugat II berdasarkan SHM Nomor 2013/ Kel. Balonggede, SU tanggal 1 April 2014 Nomor 6/2014, luas 224 m<sup>2</sup>, dahulu SHM Nomor 686, SU Nomor 547/1972, tercatat atas nama Penggugat II) dan tanah dan bangunan Nomor 49 Belakang (milik Penggugat I berdasarkan SHM Nomor 1290/Kel. Balonggede, SU tanggal 7 Agustus 1999 Nomor 17/Balonggede, luas 314 m<sup>2</sup>, dahulu SHGB Nomor 23/Balonggede, SU tanggal 15 Maret 1961 Nomor 39/1961, tercatat atas

Halaman 22 dari 40 hal. Put. Nomor 2332 K/Pdt/2017

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori** nama Penggugat I) Jalan Pungkur, yang tidak ada namanya (objek sengketa), merupakan Jalan Umum;

10. Halaman 15, Petitum Nomor 4:

Semula:

Memerintahkan Tergugat I untuk membongkar benteng tembok permanen setinggi kurang lebih 3,2 m<sup>2</sup> (tiga koma dua meter persegi) dan panjang kurang lebih 31 meter persegi m<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) dari arah depan Jalan Pungkur sampai ke depan tanah dan bangunan milik Penggugat I dan panjang kurang lebih 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) dari arah depan Jalan Pungkur sampai ke depan tanah dan bangunan milik Penggugat II, dan bangunan lain tidak permanen di atas jalan/gang objek sengketa di sebelah tanah dan bangunan milik Penggugat I, yang menutup jalan masuk ke tanah dan bangunan milik Para Penggugat atas beban biaya sendiri dan apabila Tergugat I tidak melaksanakannya maka dilaksanakan melalui Pengadilan Negeri Bandung dengan mengeluarkan penetapan demi hukum agar Juru Sita Pengadilan Negeri Bandung melakukan pembongkaran tembok tersebut/dengan bantuan alat negara yang berwenang;

Diperbaiki menjadi:

Memerintahkan Tergugat I untuk membongkar benteng tembok permanen setinggi kurang lebih 3.2 m (tiga koma dua meter) dan panjang kurang lebih 31 m (tiga puluh satu meter) dari arah depan Jalan Pungkur sampai ke depan tanah dan bangunan milik Penggugat I dan panjang kurang lebih 33 m (tiga puluh tiga meter) dari arah depan Jalan Pungkur sampai ke depan tanah dan bangunan milik Penggugat II, dan bangunan lain tidak permanen di atas jalan/gang objek sengketa di sebelah tanah dan bangunan milik Penggugat I, yang menutup jalan masuk ke tanah dan bangunan milik Para Penggugat atas beban biaya sendiri dan apabila Tergugat I tidak melaksanakannya maka dilaksanakan melalui Pengadilan Negeri Bandung dengan mengeluarkan penetapan demi hukum agar Juru Sita Pengadilan Negeri Bandung melakukan pembongkaran tembok tersebut dengan bantuan alat negara yang berwenang;

11. Halaman 16, Petitum Nomor 10:

Semula:

Ganti kerugian kepada Penggugat I adalah:

... (dan seterusnya) sampai Tergugat I membongkar tembok dan memberikan jalan masuk kepada Penggugat II dan atau sampai dengan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap; ...(dan seterusnya);

Diperbaiki menjadi:

Halaman 23 dari 40 hal. Put. Nomor 2332 K/Pdt/2017





**Direktori** Ganti kerugian kepada Penggugat I adalah: ... ia

putusan... (dan seterusnya) sampai Tergugat I membongkar tembok dan memberikan jalan masuk kepada Penggugat I dan atau sampai dengan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap; ...( dan seterusnya);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsvansi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Bahwa Tergugat I menolak tegas dalil-dalil dan tuntutan provisi yang diajukan oleh Para Penggugat, karena selain tidak ada hal-hal yang mendesak untuk dikabulkan, tuntutan provisi tersebut telah masuk dalam materi pokok perkara, yang baru bias diputus bersama-sama dengan putusan pokok perkara, dan walaupun tuntutan provisi ini harus dipertimbangkan maka kewenangan ini ada pada Badan Peradilan Tata Usaha Negara karena objek perkara ini adalah produk Pejabat Tata Usaha Negara. Justru apabila hal tersebut dikabulkan, maka dikhawatirkan hal tersebut akan menambah masalah baru karena Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung telah melebihi kewenangannya dalam perkara *a quo*;

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat Adalah Gugatan Yang Prematur:

Gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang prematur dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, mengingat gugatan dalam perkara *a quo* subjek dan objek hukumnya sama dengan gugatan dalam perkara perdata Nomor 242/Pdt.G/2014/PN Bdg. yang saat ini masih dalam proses pengajuan Banding ke Pengadilan Tinggi Bandung yang dimohonkan oleh Para Penggugat pada tanggal 18 Februari 2015 terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 242/Pdt.G/2014/PN Bdg. tanggal 5 Februari 2015. Hal ini diketahui Tergugat I sesuai Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding dari Juru Sita Pengadilan Negeri Kls IA Bandung yang relaasnya diterima pada tanggal 4 Maret 2015. Dengan demikian karena perkara terdahulu yang subjek dan objeknya belum berkekuatan hukum yang tetap, belum dicabut dan belum diputus oleh Pengadilan Tinggi Bandung (karena hingga saat ini Tergugat I belum menerima relaas pemberitahuan resmi pencabutan banding tersebut), maka gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* secara hukum harus digugurkan. Karenanya Tergugat I mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan/memutuskan terlebih dahulu permasalahan ini dalam putusan sela dan selanjutnya menyatakan gugatan dalam perkara *a quo* harus dinyatakan gugur dan prematur;

Halaman 24 dari 40 hal. Put. Nomor 2332 K/Pdt/2017

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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori  
Putusan**

Eksepsi Tentang Kewenangan Kompetensi Absolut:

ia

Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya baik dalam posita maupun dalam petitumnya mendalilkan meminta Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2003/Kel. Balonggede yang diterbitkan oleh Tergugat II atas tanah dan jalan/gang yang merupakan fasilitas umum adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum. Bahwa, objek perkara *a quo* yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2003/Kel. Balonggede yang diterbitkan oleh Tergugat II atas nama Drs.H. Darya Enus adalah sertifikat hak milik yang telah lama terbit dan merupakan penggantian dari sertifikat lama yaitu bekas SHM. Nomor 407/Astana Anyar atas nama Drs. Darya Enus (Tergugat I) seluas 579 m<sup>2</sup> dan merupakan pemisahan dari Sertifikat Induk SHM.145/Bandung Kulon. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 2003/Kel. Balonggede (objek perkara) atas nama Drs. Darya Enus merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (*Beschikung*) yang dikeluarkan dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bandung (Tergugat II), sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 3 Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara (Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004) yang menyatakan: "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata";

- Bahwa dari fakta dan dasar hukum tersebut, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena yang menjadi objek perkara adalah Putusan Tata Usaha Negara, sehingga berdasarkan Pasal 53 Undang Undang Nomor 5 tahun 1986 gugatan Para Penggugat seharusnya diajukan melalui Peradilan Tata Usaha Negara. Selain itu berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan: "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengaiukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau

Halaman 25 dari 40 hal. Put. Nomor 2332 K/Pdt/2017

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 25



**Direktori** penerbitan sertifikat tersebut". Bahwa, objek perkara *a quo* yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2003/Kel.Balonggede yang diterbitkan oleh

Tergugat II atas nama Drs. H. Darya Enus adalah sertifikat hak milik yang telah lama terbit dan merupakan penggantian dari sertifikat lama yaitu bekas SHM Nomor 407/Astana Anyar yang telah terbit sejak tanggal 2 September 1970 atas nama Drs. Darya Enus (Tergugat I) seluas 579 m<sup>2</sup> dan merupakan pemisahan dari Sertifikat Induk SHM.145/Bandung Kulon. Dengan demikian berdasarkan ketentuan tersebut penerbitan sertifikat yang menjadi objek perkara sudah tidak dapat dituntut lagi oleh Para Penggugat karena sudah diterbitkan lebih dari 5 (lima) tahun;

3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*):

a. Bahwa selain itu dalam posita maupun petitum gugatannya, Para Penggugat tidak menjelaskan secara rinci dan tegas mana batas-batas tanah yang digugat. Dalam posita maupun petitum gugatannya Para Penggugat tidak menguraikan secara jelas dan tegas batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo*, bahkan Para Penggugat telah ceroboh dan teledor dalam menyusun sistematika gugatan, walaupun telah diperbaiki namun perbaikan tersebut tidak menjadi benar malah lebih membuktikan bahwa gugatan Para Penggugat semakin kabur (*obscur*) karena antara dalil-dalil posita gugatan dengan petitum gugatan saling bertolak belakang dan tidak sejalan dan mendukung satu sama lainnya. Hal ini terbukti dari uraian-uraian sebagai berikut:

- Dalam poin 2 halaman 3 posita Nomor 2 perbaikan posita gugatan, Para Pengugat mendalilkan bahwa batas-batas tanah dan bangunan setelah diperbaiki adalah sebagai berikut:

- Utara : Saluran air/riool dan tanah milik Tergugat I (M. 2003/Kel. Balonggede);
- Barat : Tanah milik Tergugat I;
- Selatan : Tanah dan Bangunan milik Hioe Tjin Nyan (M. 684/Kel. Balonggede), tanah dan bangunan (toko) milik Anton, tanah dan bangunan (toko) milik Penggugat 1 (M. 1345/Kel. Balonggede);

- Timur : Jalan/Gang (objek sengketa);

Batas-batas tanah tersebut tidak benar/ salah yang benar adalah:

- Utara : Saluran air/riool dan Tanah milik Tergugat I (M. 2003/Kel. Balong Gede);
- Barat : Tanah milik Dimmy Rizky (bukan tanah milik Tergugat I);
- Selatan : Tanah dan Bangunan milik Hioe Tjin Nyan

Halaman 26 dari 40 hal. Put. Nomor 2332 K/Pdt/2017

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



(M.684/Kel.Balonggede), tanah dan bangunan (toko);  
milik Anton, tanah dan bangunan (toko) milik  
Penggugat I (M. 1345/Kel. Balonggede);  
- Timur : Tanah M. 2003/Kel. Balonggede/(objek sengketa)  
milik Tergugat I;

Bahwa selanjutnya dalam poin 3 halaman 5 posita Nomor 2 perbaikan gugatan, Para Pengugat mendalilkan perbaikan posita menjadi:

"Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah: jalan atau gang selebar kurang lebih 4 m (empat meter), panjang kurang lebih 33 m (tiga puluh meter), yang terletak di Jalan Pungkur...(dan seterusnya);

Namun di sisi lain posita gugatan Para Pengugat ini bertentangan dengan petitum butir 3 gugatannya, karena petitum butir 3 nya tidak dirubah dan masih mencantumkan:

".....Menyatakan jalan atau gang selebar kurang lebih 4 m<sup>2</sup> (empat meter persegi) panjang kurang lebih 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) yang terletak di Jalan Pungkur... (dan seterusnya)";

Bahwa selanjutnya dalam poin 6 halaman 8 posita Nomor 11 perbaikan gugatan, Para Pengugat mendalilkan perbaikan posita menjadi: Bahwa pada sekitar bulan Agustus 2015,....(dan seterusnya);

- i. Tergugat I mendirikan benteng tembok permanen setinggi kurang lebih 3,2 m (tiga koma dua meter) dan panjang kurang lebih 31 m (tiga puluh satu meter) dari arah depan Jalan Pungkur sampai ke depan tanah dan bangunan milik Penggugat I, sehingga menutup tanah dan bangunan milik Penggugat I;
- ii. Tergugat I mendirikan benteng tembok permanen setinggi kurang lebih 3.2 m (tiga koma dua meter) dan panjang kurang lebih 33 m (tiga puluh tiga meter) dari arah depan Jalan Pungkur sampai ke depan tanah dan bangunan milik Penggugat II, sehingga menutup tanah dan bangunan milik Penggugat II;

Namun di sisi lain posita gugatan Para Pengugat ini bertentangan dengan petitum gugatannya karena petitumnya tidak dirubah dan dalam petitum butir 4 masih mencantumkan:

"Memerintahkan Tergugat I untuk membongkar benteng tembok permanen setinggi kurang lebih 3,2 m<sup>2</sup> (tiga koma dua meter persegi) dan panjang kurang lebih 31 meter persegi m<sup>2</sup> (tiga puluh satu meter persegi) dari arah jalan Pungkur sampai ke depan tanah dan bangunan milik Penggugat I dan panjang kurang lebih 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) dari arah jalan Pungkur sampai ke depan tanah dan bangunan milik Penggugat II ....(dan seterusnya);



## Direktori putusan.

tinggi bangunan yang menjadi objek sengketa;

Karena objek sengketa bukanlah gang atau jalan umum dan luas serta ukurannya saling bertolak belakang antara posita dan petitumnya, melainkan jalan masuk ke lahan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2003/Kel. Balonggede yang diterbitkan oleh Tergugat II atas nama Drs. H. Darya Enus dan sertifikat hak milik tersebut adalah sertifikat hak milik yang telah lama terbit dan merupakan penggantian dari sertifikat lama yaitu bekas SHM. Nomor 407/Astana Anyar yang telah terbit sejak tanggal 2 September 1970 atas nama Drs. Darya Enus (Tergugat I) seluas 579 m<sup>2</sup>, (dahulu jalan masuk ke *Eigendom Verponding* 13122 yang sekarang semuanya telah menjadi tanah milik Tergugat I). Jalan/Gang umum yang benar adalah Gang Adisuren yang terletak di sebelah Utara objek perkara dan akses keluar masuknya melalui Jalan Dewi Sartika;

- b. Bahwa berdasarkan hal tersebut, karena gugatan Para Penggugat terutama yang berkenaan dengan batas-batas tanah dan luas serta ukurannya yang didalilkan dalam perkara *a quo* telah saling bertolak belakang antara posita dan petitum gugatannya sehingga menjadi tidak jelas/kabur, yang berakibat gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1149K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan:

"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas, tentang letak batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima". Hal ini sesuai pula dengan Pasal 8 RV, yang menyatakan: Bahwa pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*), salah satunya yaitu: "tidak jelasnya objek sengketa yang meliputi tidak disebutkannya batas-batas objek sengketa, luas objek sengketa berbeda dengan objek gugatan Para Penggugat, mengakibatkan gugatan menjadi kabur/tidak jelas";

Dengan tidak dicantulkannya hal-hal tersebut dalam gugatan maka secara hukum berakibat gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang kabur (*obscuur libel*);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, terbukti gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah gugatan yang tidak sempurna, dan mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menyatakan bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*/NO);

Dalam Rekonvensi:

Halaman 28 dari 40 hal. Put. Nomor 2332 K/Pdt/2017

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





- Direktur Putusan**
1. Bahwa Tergugat I dalam Konvensi mohon agar pada bagian rekonvensi ini disebut sebagai Penggugat dalam Rekonvensi/Penggugat dr, sedangkan Penggugat I dalam Konvensi disebut sebagai Tergugat I dalam Rekonvensi. Sedangkan Penggugat II dalam Konvensi disebut sebagai Tergugat II dalam Rekonvensi, dan selanjutnya Tergugat II dan III dalam Konvensi disebut sebagai Para Turut Tergugat dalam Rekonvensi.
  2. Bahwa Penggugat dr adalah pemilik atas sebidang tanah seluas 579 m<sup>2</sup> yang terletak di antara Jalan Pungkur 47 dan 49, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung (dahulu Jalan Abdul Muis 159/15 C) berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 2003/Kel. Balonggede yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II dr atas nama Drs.H.Darya Enus dan merupakan penggantian dari sertifikat lama yaitu bekas SHM. Nomor 407/Astana Anyar yang telah terbit sejak tanggal 2 September 1970 atas nama Drs. Darya Enus (Penggugat dr) dan merupakan pemisahan dari Sertifikat Induk SHM.145/Bandung Kulon. Adapun batas-batasnya adalah sebagai berikut:
    - Utara : Tanah Adat;
    - Barat : SHM. 406/Balonggede (Drs.Darya Enus), SHM. 2013/Balonggede ( Hioe Tjen Lan);
    - Selatan : Jalan Pungkur/dahulu jalan Abdul Moeis;
    - Timur : SHM. 406/Balonggede dan SHM. 845/Balong Gede, (Drs. Darya Enus), SHM.1290/Balong Gede (Gereja Yesus Sejati);
  3. Bahwa objek lokasi tersebut sejak bulan September tahun 1973 telah lama dibeli dan dimiliki oleh Penggugat dr berdasarkan akta jual beli yang dibuat di hadapan Komar Andasasmita Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah kota Bandung;
  4. Bahwa pada tanggal 10 Agustus 1991 karena alasan keamanan dan upaya penyerobotan pihak ketiga tanah tersebut akan dibenteng oleh Penggugat dr, namun upaya ini dihalang-halangi oleh warga setempat termasuk oleh Tergugat I dr dan Tergugat II dr dengan alasan di sebagian tanah tersebut ada jalan/fasilitas umum yang bukan milik Penggugat dr. Tergugat I dan II dr pada saat itu berdalih menggunakan dan menguasai objek sengketa berupa jalan seluas kurang lebih 135 m<sup>2</sup> karena beranggapan jalan masuk tersebut adalah jalan umum pemberian dari Ny. Tio Some Tjoen, tanpa memperlihatkan bukti kepemilikan tanah dan bukti pendukung lain, yang menyebabkan masyarakat di sekitar lokasi menjadi terprovokasi dan meminta Penggugat dr tidak membenteng/menutup jalan tersebut;
  5. Bahwa untuk menjaga agar kondisi kondusif, dengan terpaksa Penggugat

Halaman 29 dari 40 hal. Put. Nomor 2332 K/Pdt/2017

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktur**  
**Putusan**

dr menghentikan dan menunda rencana penutupan dan pembentengan; ia objek sengketa yang telah menjadi miliknya, karena di sebagian tanah lokasi tersebut masih ada beberapa keluarga yang akses jalannya menggunakan tanah Penggugat dr;

Bahwa selanjutnya Penggugat dr telah membeli serta membebaskan seluruh tanah eks. *Eigendom Verponding* 13122 dan di atas tanah tersebut sekarang telah terbit 4 sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 406, 407, 408 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 845 yang semuanya sudah menjadi milik atas nama Drs. Darya Enus /Penggugat dr), sebagai catatan Sertifikat Hak Milik Nomor 407 sekarang telah berubah menjadi SHM. Nomor 2003/ Balonggede atas nama Penggugat dr. sehingga sekarang tidak ada rumah/ keluarga yang tinggal di lokasi tersebut karena telah dimiliki oleh Penggugat dr seluruhnya;

6. Bahwa terhitung sejak dibeli oleh Penggugat dr bulan September 1973 sampai sekarang Tergugat I dan II dr tanpa seijin Penggugat dr, dengan dalih jalan/fasilitas umum telah menggunakan jalan di atas tanah milik Penggugat dr untuk kepentingan pribadi/kelompoknya, membuat bukaan pada dinding batas pekarangan orang lain. Tergugat II dr tanpa seijin Penggugat dr menggunakan jalan tersebut untuk akses keluar masuk dan menurunkan barang-barang dagangannya sementara Tergugat I dr menggunakan jalan tersebut untuk kepentingan jemaatnya. Penggugat dr selaku pemilik objek sengketa/jalan tersebut tidak dihargai dan merasa haknya dilanggar. Bahkan pada bulan April 2013 tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat dr, Tergugat I dr secara sepihak telah memasang paving blok dan mengganti pintu gerbang milik Penggugat dr, dengan pintu permanen milik Tergugat I dr yang terbuat dari besi di atas lahan milik Penggugat dr, padahal Penggugat telah melarang perbuatan tersebut namun himbauan tersebut tidak ditanggapi secara baik dan tidak diindahkan karena Tergugat I dr beranggapan tanah yang dipaving dan dibuat gerbang tersebut adalah jalan umum. Perbuatan tersebut jelas-jelas adalah upaya penyerobotan tanah milik Penggugat dr dan merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan hak Penggugat sesuai pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;

Sedangkan perbuatan Tergugat I dr dan Tergugat II dr yang telah membuat bukaan pada dinding yang berbatasan langsung dan masuk ke pekarangan orang lain/tanah milik Penggugat dr, jelas-jelas selain perbuatan melawan hukum juga telah melanggar Pasal 26 butir (3) Perda Kota Bandung Nomor 05 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung yang berbunyi: "Pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun";

Halaman 30 dari 40 hal. Put. Nomor 2332 K/Pdt/2017

**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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Direktori Putusan**

7. Bahwa Penggugat dr telah berulang kali mengingatkan dan men somasi ia Tergugat I dan II dr untuk meminta ijin kepada Penggugat dr selaku pemilik tanah, apabila Tergugat I dan II dr akan menggunakan jalan tersebut secara bersama-sama, namun niat baik Penggugat dr tidak ditanggapi secara baik karena mereka tetap beranggapan akses jalan tersebut bukan milik Penggugat dr melainkan milik masyarakat umum untuk fasilitas umum yang berasal dari hibah Ny. Tio Some Tjoen, walau hingga saat ini Tergugat I dan II tidak dapat membuktikan dalil dan bukti kepemilikan berupa akta hibah dari Ny. Tio Some Tjoen atas tanah tersebut;
8. Bahwa karena hak Penggugat dr telah dilanggar dan karena adanya upaya penyerobotan tanah yang dilakukan oleh Tergugat I dan II dr, maka setelah melalui proses somasi yang tidak mendapat respon positif, serta untuk pengamanan dari upaya penyerobotan, Penggugat dr dengan sepengetahuan aparat setempat terpaksa menutup akses jalan tersebut, karena jalan tersebut bukan jalan umum namun bagian dari Sertifikat Hak Milik Nomor 2003/Balonggede milik Penggugat dr;
9. Bahwa perbuatan Tergugat I dan II dr yang selama ini menggunakan tanah milik Penggugat dr untuk kepentingan pribadi dan kelompoknya tanpa ijin dari pemiliknya yang sah adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan hak Penggugat sesuai Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
10. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum tersebut Penggugat telah dirugikan oleh Tergugat I dan II dr yaitu:
- Seharusnya Para Penggugat menyadari apa yang sudah dilakukannya selama ini menggunakan tanah orang lain tanpa ijin, tanpa sewa (gratisan), tanpa ganti rugi sesuai yang disyaratkan oleh Pasal 667 Kitab Undang Undang Hukum Perdata adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain, dan bertentangan dengan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata tentang perbuatan melawan Hukum. Hal ini sangatlah berdasar secara hukum karena terhitung sejak objek sengketa dibeli dan menjadi hak milik Tergugat I sejak tahun 1973 sampai sekarang Tergugat I tidak dapat menikmati manfaat secara ekonomis atas tanah miliknya, yang seharusnya apabila objek tersebut dibangun ruko atau bangunan yang dapat dipakai sebagai usaha layaknya usaha yang dilakukan oleh Tergugat II dr/Penggugat II dk, maka tanah tersebut akan memberikan keuntungan bagi pemiliknya (Penggugat dr/Tergugat I dk) yang nilainya bisa mencapai ratusan juta bahkan miliaran rupiah;
- Adapun kerugian Penggugat dr yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum dari Tergugat I dr dan Tergugat II dr adalah sebagai berikut:



**Direktori  
Putusan**

- Kerugian materiil: apabila tanah tersebut sejak dibeli dan menjadi milik Penggugat dr bulan September 1973 disewakan dengan nilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta) pertahun x 42 tahun, akan mendatangkan keuntungan Rp2.100.000.000,00 (dua miliar seratus juta rupiah);
- Kerugian moril: kerugian Penggugat dr apabila objek tersebut dibangun ruko kemudian dijadikan modal kerja/kantor yang dapat menghasilkan laba perusahaan, maka setidaknya tidaknya selama 42 tahun, akan menghasilkan keuntungan secara ekonomis minimal Rp30.000.000,00/bulan x 12 (setahun) x 42 tahun, total sebesar Rp15.120.000.000,00 (lima belas miliar seratus dua puluh juta rupiah). Namun berdasarkan keputusan, Penggugat menuntut agar Tergugat I dr dan Tergugat II dr dihukum membayar sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
11. Bahwa berdasarkan hal tersebut sangatlah berdasar apabila Tergugat I dr dan Tergugat II dr secara tanggung renteng dihukum untuk membayar ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat dr berupa:
- Kerugian materiil: apabila tanah tersebut sejak dibeli dan menjadi milik Penggugat dr bulan September 1973 disewakan dengan nilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta) pertahun x 42 tahun, akan mendatangkan keuntungan Rp2.100.000.000,00 (dua miliar seratus juta rupiah);
  - Kerugian moril: kerugian Penggugat dr apabila objek tersebut dibangun ruko kemudian dijadikan modal kerja/kantor yang dapat menghasilkan laba perusahaan, maka setidaknya tidaknya selama 42 tahun, akan menghasilkan keuntungan secara ekonomis minimal Rp30.000.000,00/bulan x 12 (setahun) x 42 tahun, total sebesar Rp15.120.000.000,00 (lima belas miliar seratus dua puluh juta rupiah). Namun berdasarkan keputusan, Penggugat menuntut agar Tergugat I dr dan Tergugat II dr dihukum membayar sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
12. Bahwa untuk menghindari gugatan rekonsvansi ini tidak sia-sia Penggugat dr mohon agar Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung yang memeriksa perkara ini berkenan melakukan sita jaminan berupa:
- Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pungkur 47 Blk, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung seluas 224 m<sup>2</sup> sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor M.2013, Surat Ukur tanggal 1 April 2014, Nomor 6/2014, Kecamatan Regol, Kelurahan Balong Cede, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat (dh. Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor 666, Surat Ukur 647 Tahun 1972, Kecamatan Regol, Wilayah Karees, Kotamadya Bandung, Provinsi Jawa Barat), seluas 224 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh empat meter persegi) tercatat



**Direktori**  
**putusan.r-r**

atas nama Hioe Tjen Lan (Penggugat II/Tergugat II dr);

ia

Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pungkur 47, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung seluas 314 m<sup>2</sup> sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1290/Balonggede, Surat Ukur tanggal 7 Agustus 1999, Nomor 17/Balonggede, Kecamatan Regol, Kelurahan Balong Cede, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat tercatat atas nama Gereja Yesus Sejati (Penggugat I/Tergugat I dr);

13. Bahwa gugatan rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti autentik sesuai Pasal 180 HIR, oleh karena itu Penggugat dr mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat Rekonvensi, mohon kepada Pengadilan Negeri Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat dr untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan/*conservatoir beslag* terhadap:
  - Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pungkur 47 Blk , Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung seluas 224 m<sup>2</sup> sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor M. 2013, Surat Ukur tanggal 1 April 2014, Nomor 6/2014, Kecamatan Regol, Kelurahan Balong Cede, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat (dh. Sertifikat Hak Milik (SHM), Nomor 666, Surat Ukur 647 tahun 1972, Kecamatan Regol, wilayah Karees, Kotamadya Bandung, Provinsi Jawa Barat), seluas 224 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh empat meter persegi) tercatat atas nama Hioe Tjen Lan (Penggugat II/Tergugat II dr);
  - Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pungkur 47, Kelurahan Balonggede, Kecamatan Regol, Kota Bandung seluas 314 m<sup>2</sup> sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1290/Balonggede, Surat Ukur tanggal 7 Agustus 1999, Nomor 17/Balonggede, Kecamatan Regol, Kelurahan Balong Cede, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat tercatat atas nama Gereja Yesus Sejati (Penggugat I/Tergugat I dr);
3. Menyatakan sah dan mengikat:  
Sertifikat Hak Milik Nomor 2003/Balonggede Surat Ukur tanggal 19 Agustus 2013 Nomor 00020/2013 seluas 579 m<sup>2</sup> atas nama Drs. Darya Enus;
4. Menyatakan Penggugat dr sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 579 m<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik Nomor 2003/Balonggede Surat Ukur



**Direktur** tanggal 19 Agustus 2013 Nomor 00020/2013 seluas 579 m<sup>2</sup> atas nama Drs. H. Darya Enus;  
**putusan**

5. Menyatakan Tergugat I dr dan Tergugat II dr telah melakukan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Para Tergugat I dan II dr secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat dr berupa:
  - Kerugian materiil: apabila tanah tersebut sejak dibeli dan menjadi milik Penggugat dr bulan September 1973 disewakan dengan nilai Rp50.000.000,00 (lima puluh juta) pertahun x 42 tahun, akan mendatangkan keuntungan Rp2.100.000.000,00 (dua miliar seratus juta rupiah);
  - Kerugian moril: kerugian Penggugat dr apabila objek tersebut dibangun ruko kemudian dijadikan modal kerja/kantor yang dapat menghasilkan laba perusahaan, maka setidaknya-tidaknya selama 42 tahun, akan menghasilkan keuntungan secara ekonomis minimal Rp30.000.000,00/bulan x 12 (setahun) x 42 tahun, total sebesar Rp5.120.000.000,00 (lima belas miliar seratus dua puluh juta rupiah). Namun berdasarkan kepatutan, Penggugat menuntut agar Tergugat I dr dan Tergugat II dr dihukum membayar sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
7. Menghukum Turut Tergugat I dr dan Turut Tergugat II dr untuk tunduk dan patuh melaksanakan isi putusan ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi

- Menghukum Penggugat I dan II dr/Tergugat I dr dan Tergugat II dr secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Dalam Eksepsi Tergugat II:

A. Eksepsi Kewenangan Kompetensi Absolut:

Bahwa Pengadilan Negeri Klas IA Bandung yang merupakan badan peradilan dalam lingkungan peradilan umum tidak memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*, oleh karena pada intinya setelah Tergugat III cermati dan teliti faktanya yang menjadi objek perkara dalam perkara *a quo* adalah terkait penerbitan bukti hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 2003/Kel. Balonggede atas nama saudara H. Darya Enus yang didalilkan oleh Para Penggugat sebagai jalan fasilitas umum sebagaimana telah didalilkan Para Penggugat dalam petitum pada halaman

Halaman 34 dari 40 hal. Put. Nomor 2332 K/Pdt/2017





**Direktori** 15 angka 7 dan 8 yang meminta kepada Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung untuk menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 2003/

Kel. Balonggede yang diterbitkan oleh Tergugat II atas tanah jalan/gang yang merupakan fasilitas umum (objek perkara) harus dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum, selanjutnya mengingat bahwa penerbitan sertifikat termaksud di atas adalah Keputusan Tata Usaha Negara (*Beschikking*) yang apabila timbul sengketa (*dispute*) terhadap keputusannya hal tersebut merupakan kewenangan absolute Pengadilan Tata Usaha Negara untuk mengadili perkaranya sebagaimana telah diatur dan ditentukan di dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah untuk kedua kalinya dengan Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009. Tergugat III mohon pertimbangan Majelis Hakim atas Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 317 K/Pdt/1984 dan berdasarkan ketentuan Pasal 132 Rv yaitu: Dalam hal Hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang;

Dengan demikian berdasarkan hal-hal yang telah terurai di atas, maka Tergugat III mohon dengan hormat agar kiranya Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung melalui Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan untuk memutus terlebih dahulu berkenaan dengan kompetensi absolut kewenangan Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung untuk mengadili perkara *a quo* dengan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*;

**B. Eksepsi mengenai *Legal Standing (Persona Standi in Judicio)***

1. Bahwa baik Penggugat I dan Penggugat II tidak memiliki hak/kedudukan hukum untuk menjadi Pihak sebagai Penggugat di dalam perkara *a quo* mengingat tanah selebar 4 meter di sekitar Jalan Pungkur (objek perkara) bukanlah merupakan jalan masuk ke dalam lokasi persil tanah milik Penggugat I sebagaimana SIMB (Surat Izin Mendirikan Bangunan) Nomor 503.644.2/SI-8463/Dpb., tahun 1996, tanggal 5 Agustus 1996 dari Walikotaamadya Kepala Daerah TK II Bandung dengan lokasi persil di Jalan Pungkur Nomor 47, Bandung, atas nama Hioe Tjen Lan dan lokasi persil tanah milik Penggugat II sebagaimana SIMB (Surat Izin Mendirikan Bangunan) Nomor 503.645.8/SI-732/Dpb., tahun 1997, tanggal 17 Agustus 1996 dari Walikotaamadya Kepala Daerah TK II Bandung dengan lokasi persil di Jalan Pungkur Nomor 49 Bandung, atas nama Perkumpulan Gereja Tjin To Sou Kau Hwee (Gereja Yesus Yang Sejati). Didasarkan pada hal tersebut maka Para Penggugat tidaklah memiliki kepentingan hukum apapun dengan objek perkara dan karenanya secara hukum

Halaman 35 dari 40 hal. Put. Nomor 2332 K/Pdt/2017



**Direktori Putusan** Penggugat I dan Penggugat II oleh hukum tidaklah dapat diberikan; ia pembelaan yang cukup (*point d interest point d action*);

- C. Eksepsi Error in Persona (*diskualifikasi in Person*)/salah sasaran pihak yang digugat (*gemis aanhoeda niaheid*);

Bahwa Para Penggugat telah keliru menarik Dinas Tata Ruang Dan Cipta Karya Kota Bandung selaku pihak sebagai Tergugat III oleh karena objek perkara dalam perkara *a quo* pada intinya adalah berkenaan dengan sebidang tanah jalan/gang selebar 4 meter di sekitar Jalan Pungkur yang didalilkan oleh Para Penggugat sebagai jalan fasilitas umum sebagaimana di dalam posita gugatannya tepatnya di halaman 5 pada angka 5 dan kemudian diperbaiki dalam Surat Gugatnya tanggal 7 Oktober 2015 yang pada pokoknya menyebutkan bahwa selanjutnya Jalan/Gang *a quo* disebut sebagai objek sengketa yang ternyata masuk bagian luas dari Sertifikat Hak Milik Nomor 2003/Kel. Balonggede. SU tanggal 19 Agustus 2013 Nomor 00020/2013, luas 579 m<sup>2</sup> (d/h. SHM Nomor 407/Astana Anyar. SU Nomor 179/1969 tanggal 9 Juni 1960 luas 575 m<sup>2</sup>, Kecamatan Astana Anyar, wilayah Tegalega. Kotamadya Bandung, tercatat atas nama Drs. H. Darya Enus (Tergugat II) sehingga dengan demikian dalil Para Penggugat termaksud di atas, *quod non*, dapat disimpulkan bahwa pada intinya permasalahan didalam perkara *a quo* adalah berkenaan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah/lahan persil objek perkara yang didalilkan oleh Para Penggugat sebagai jalan umum. Perlu ditegaskan bahwa Tergugat III bukanlah merupakan Pejabat Tata Usaha Negara yang memiliki kewenangan dan tugas fungsi pokok terkait penerbitan bukti hak kepemilikan atas tanah, sehingga beralasan kiranya bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk mengeluarkan Tergugat III selaku pihak berperkara dalam perkara *a quo* atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan *a quo error in persona*;

- D. Eksepsi Obscuur Libel (*Obscure Libel Exeptie*).

Bahwa gugatan Para Pengugat merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (hak atas objek perkara tidak jelas) (*onduidelijk*), yang mana dalil gugatan Para Penggugat tersebut tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak dan kedudukan/hubungan hukum (*fundamentum petendi*) Para Penggugat terhadap objek perkara yang di sengkatakan, terlebih permintaan Para Penggugat tersebut kepada Tergugat III jelas-jelas sangat berlebihan dan mengada-ada. Bagaimana mungkin Para Penggugat menuntut Tergugat III untuk dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan sejumlah kerugian kepada Para Penggugat, sedangkan Para Penggugat tidak dapat menjelaskan secara rinci kedudukan

Halaman 36 dari 40 hal. Put. Nomor 2332 K/Pdt/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan objek perkara sebagai pemilik atau selaku apa? Teori individualisasi (*individualisering theorie*) menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, halaman 58, menjelaskan bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan Putusan Nomor 326/Pdt.G/2015/PN Bdg. tanggal 20 April 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menyatakan tuntutan provisi dari Para Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I dan Tergugat III tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan mengikat Sertifikat Hak Milik Nomor 2003/Balonggede, Surat Ukur tanggal 19 Agustus 2013, Nomor 00020/2013 seluas 579 m<sup>2</sup> atas nama Drs.Darya Enus;
3. Menyatakan Penggugat Dalam Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 579 m<sup>2</sup> Sertifikat Hak Milik Nomor 2003/Balonggede Surat Ukur tanggal 19 Agustus 2013 Nomor 00020/2013 seluas 579 m<sup>2</sup> atas nama Drs. Darya Enus;
4. Menolak gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Tergugat I Dalam Rekonvensi dan Tergugat II Dalam Rekonvensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara, sebesar Rp3.047.000,00 (tiga juta empat puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung dengan Putusan Nomor 536/PDT/2016/PT BDG. tanggal 21 Desember 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 10 Januari 2017 kemudian



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I sampai dengan III/Terbanding I sampai dengan III masing-masing pada 9 Februari 2017, 13 Februari 2017, 14 Februari 2017;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 22 Februari 2017;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi baru diajukan pada tanggal 26 Januari 2017, sedangkan pemberitahuan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung telah terjadi pada tanggal 10 Januari 2017, sehingga permohonan tersebut telah melewati tenggang waktu pengajuan permohonan kasasi sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 46 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 maka permohonan kasasi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi baru diajukan pada tanggal 26 Januari 2017, sedangkan pemberitahuan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung telah terjadi pada tanggal 10 Januari 2017, sehingga permohonan tersebut telah melewati tenggang waktu pengajuan permohonan kasasi sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 46 ayat (1) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 maka permohonan kasasi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pasal 45A ayat (3) Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 dengan tegas menentukan bahwa terhadap permohonan kasasi yang tidak memenuhi syarat-syarat formal, maka Ketua Pengadilan Tingkat Pertama menyatakan permohonan kasasi tersebut tidak dapat diterima dan berkas perkaranya tidak dikirimkan ke Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa namun demikian dengan telah dikirimkannya berkas perkara ini dan telah didaftarkan ke Mahkamah Agung, maka demi peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan (Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman), Mahkamah Agung telah memeriksa perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding dinyatakan tidak dapat diterima dan berkas perkaranya tidak dikirimkan ke Mahkamah Agung;

Menimbang, bahwa namun demikian dengan telah dikirimkannya berkas perkara ini dan telah didaftarkan ke Mahkamah Agung, maka demi peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan (Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman), Mahkamah Agung telah memeriksa perkara ini;

Halaman 38 dari 40 hal. Put. Nomor 2332 K/Pdt/2017

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pada Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menyatakan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. Tuan HENG WIE KANG**, dan **2. Ny. HIOE TJEN LAN** tersebut tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017 oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M. dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd./Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.  
ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

ttd./I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd./N.L. Perginasari A.R., S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

1. Materai .....	: Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	: Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi ...	: <u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	: Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Halaman 39 dari 40 hal. Put. Nomor 2332 K/Pdt/2017



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

NIP. 19630325 198803 1 001

**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)