



**P U T U S A N**

Nomor 579/PDT/2021/PT BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. NY. R.A. Sri Subiandini, S.H., M.H., bertempat tinggal di Jalan Jawa No. 44 Kelurahan Merdeka, Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung;
2. Ny. R.A. Tien Sumarbiati, S.H., bertempat tinggal di Jalan Jawa No. 44 Kelurahan Merdeka, Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung
3. R.A. Titie Soebiastitie, bertempat tinggal di Jalan Jawa No. 44 Kelurahan Merdeka, Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung
4. Ir. Wahyono Bimarso, Dipl. HE, MBA., bertempat tinggal di Jalan Jawa No. 44 Kelurahan Merdeka, Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung
5. R.A. Riet Soebiandari, bertempat tinggal di Jalan Jawa No. 44 Kelurahan Merdeka, Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung
6. Ir. H. Wahyono Bintarto, Msc., bertempat tinggal di Jalan Jawa No. 44 Kelurahan Merdeka, Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung;

Dalam hal ini semuanya memberikan kuasa kepada Andi Roza, S.H., Sri Anah, S.E., S.H. Abdul Khalid Shiddiq Kamajaya, S.H., Vito Nemo Giovanni, S.H., Muammar Azka Fadhilah.SH., Rizki Adam, S.H., Suherman Wijaya, S.H. dan Idham Barkah Natasasmita, S.H. seluruhnya merupakan Advokat/Pengacara/Penasehat Hukum, Kandidat Advokat dan Konsultan Hukum dan *Corporate Lawyer*, berkantor di ARz Lawfirm yang berkantor di Jalan Jawa No. 44 Kelurahan Merdeka, Kecamatan Sumur Bandung Kota Bandung. Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 September 2021,

**Halaman 1 dari 39 halaman putusan Nomor 579/PDT/2021/PT BDG**



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

selanjutnya disebut sebagai **Para Pembanding semula Para Pelawan;**

**L a w a n:**

PT. Kereta Api Indonesia Daop II Bandung, tempat kedudukan Jalan Stasiun Selatan No. 25, Kel. Kebon Jeruk, Andir, Kota Bandung, Jawa Barat. selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Terlawan;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut beserta Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 579/PDT/2021/PT BDG. tanggal 28 Oktober 2021 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

**TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 26/Pdt.Bth/2021/PN Bdg. tanggal 9 September 2021;

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan perlawanannya tanggal 4 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 6 Januari 2021 dalam Register Nomor 26/Pdt.Bth/2021/PN Bdg, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa PELAWAN adalah Penghuni Rumah yang terletak di Jalan Jawa No. 44 (dahulu No. 36) Kota Bandung, berdasarkan Surat Izin Menghuni No. 5799/5716 tanggal 25/12/53 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954, di mana seluruh nama PARA PELAWAN tercatat di dalam Surat Izin Menghuni tersebut yaitu :
  - a. Ir. R. Soebianto;
  - b. R. A. Soemarsini;
  - c. R. A. SRI SOEBIANDINI;
  - d. R. A. SOEMARBIATI;
  - e. R. A. SOEBIASTITI;
  - f. R. A. SOEBIANDARI;
  - g. R. WARJONO BIMARSO;
  - h. R. WAHJONO BINTARTO;
  - i. R. A. Soegandini.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga, seluruh nama yang tercantum di dalam Surat Izin Menghuni tersebut, diijinkan untuk menghuni rumah di Jalan Jawa No. 44 (dahulu No. 36) Kota Bandung;

2. Bahwa Obyek Rumah Negara yang dihuni oleh PELAWAN adalah Rumah Negara yang dibangun di atas Tanah Negara yang dilakukan oleh *Burgerlijke Openbare Werken/BOW* (Departemen Pekerjaan Umum) berdasarkan *Burgerlijke Woning Regelling (BWR) Staatsblad 1934 Nomor 147* tentang Persediaan Rumah-Rumah Negeri untuk Pegawai Negeri Sipil;
3. Bahwa Prof. Ir. H. Soebianto (alm) selaku Kepala Keluarga Para Pelawan/Orang Tua Para Pelawan, semasa hidupnya pernah bekerja di Kota Pradja Surabaya pada bagian Perusahaan Air sebagai Wakil Kepala Perusahaan Air sejak tanggal 20 Mei 1942 hingga tanggal 31 Maret 1944, kemudian beliau bekerja sebagai Anggota Angkatan Udara Republik Indonesia dengan Jabatan Kepala Djawatan Teknik Umum sejak 1 Maret 1948 hingga tanggal 28 Pebruari 1950 dengan pangkat Kapten Udara Stamboek Nomor 464745 Kepala Komando Tehnik/Djawatan Tehnik Umum Angkatan Udara Republik Indonesia Serikat. Setelah keluar dari Angkatan Udara, Prof. Ir. H. Soebianto menjadi Pegawai Tinggi Perusahaan tk. I Golongan IV/e pada PJKA di kota Bandung;
4. Bahwa karena Prof. Ir. Soebianto (alm) berserta keluarga harus pindah ke kota Bandung, maka untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal, Prof. Ir. H. Soebianto menyampaikan permohonan kepada Pemerintah Daerah Kota Bandung pada saat itu agar dapat disediakan tempat tinggal, yang kemudian berdasarkan Surat Izin Menghuni No. 5799/5716 tanggal 25/12/53 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954 Prof. Ir. H. Soebianto (alm) berserta seluruh anggota keluarganya dalam hal ini termasuk PARA PELAWAN diijinkan untuk dapat menghuni Rumah di Jalan Jawa No. 44 (dahulu No. 36) Kota Bandung, kemudian beliau menjadi Guru Besar Luar Biasa pada Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institusi Teknologi Bandung di Institut Teknologi Bandung, sesuai dengan Keputusan Menteri Pendidikan Dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 34966/A2.IV.1/C/1989;
5. Bahwa Prof. Ir. H. Soebianto (alm) beserta PELAWAN sebagai keluarga diberikan ijin menghuni Rumah di Jalan Jawa No. 44 (dahulu 36) Kota Bandung, berdasarkan Surat Izin Menghuni No. 5799/5716 tanggal

Halaman 3 dari 39 halaman putusan Nomor 579/PDT/2021/PT BDG

#### 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.mahkamahagung.go.id

25/12/53 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954, dimana pada saat itu peraturan nasionalisasi perusahaan-perusahaan milik Belanda, peraturan penghapusan tanah partikelir, serta Undang-Undang Pokok Agraria belum ada/dibentuk, sehingga Penghunian yang dilakukan oleh PELAWAN tidak terikat dengan aturan-aturan yang tercantum di dalam Undang-Undang Nomor 86 Tahun 1958 beserta turunannya maupun Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 beserta turunannya;

6. Bahwa penghunian Rumah yang terletak di Jalan Jawa No. 44 (dahulu No.36) Kota Bandung yang dilakukan oleh Prof. Ir. Soebianto beserta keluarganya, dalam hal ini PELAWAN, didasarkan pada Surat Idzin Menghuni yang diterbitkan oleh Kantor Urusan Perumahan Bandung yang secara kelembagaan berada di bawah Kementerian Sosial sesuai dengan aturan di dalam *Staatsblad* 1948 No. 33, sehingga Penghunian yang dilakukan oleh PELAWAN tidak ada kaitannya dengan TERLAWAN;
7. Bahwa terkait dengan Penghunian Rumah di Jalan Jawa No. 44 dahulu No.36) Kota Bandung, sebelumnya telah diperkarakan baik melalui Gugatan Tata Usaha Negara dengan Perkara No. 66/G/2000/PTUN-BDG di mana pada saat itu Prof. Ir. Soebianto bertindak selaku Penggugat VI yang berlangsung hingga tingkat Kasasi, maupun melalui Gugatan Perdata dengan perkara No. 348/Pdt.G/2015/PN.Bdg di mana PELAWAN Titie Soebiastitie bertindak selaku Penggugat XII;
8. Bahwa di dalam Putusan Perkara No. 66/G/2000/PTUN-BDG, Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa tidak ada satupun bukti yang menunjukkan kepemilikan tanah dan bangunan rumah di atasnya tersebut atas nama PJKA/PT. KAI (persero) karena tidak ada bukti surat yang menunjukan bahwa tanah terperkara tersebut sudah tercatat dalam daftar inventaris (asset) PJKA/PT. KAI yang dilaporkan kepada Kementerian Keuangan Republik Indonesia sebagai pengelola asset negara;
9. Bahwa dalam putusan No. 66/G/2000/PTUN-BDG juga Majelis Hakim berpendapat bahwa karena tanah *a quo* belum terdaftar sebagaimana ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Halaman 4 dari 39 halaman putusan Nomor 579/PDT/2021/PT BDG

#### 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)



tentang Pendaftaran Tanah, oleh karena itu tanah terperkara merupakan tanah Negara dan rumah yang berdiri di atasnya adalah Rumah Negeri yang berada dalam penguasaan Jawatan Gedung-Gedung Negeri Departemen Pekerjaan Umum dan belum pernah dialihkan kepada instansi lainnya termasuk kepada TERLAWAN;

10. Bahwa berdasarkan bukti Surat Izin Menghuni yang ditunjukkan Prof. Ir. Soebianto selaku Penggugat dalam Perkara Nomor 66/G/2000/PTUN-BDG, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terbukti Penggugat menempati Rumah terperkara berdasarkan Surat Izin Menghuni dari Kantor Urusan Perumahan Kodya Bandung dan telah ditempati lebih dari 30 (tiga puluh) tahun sehingga penggugat merupakan pihak yang diprioritaskan dalam permohonan pengalihan hak atas rumah negara yang telah dihuni;
11. Bahwa dalam tingkat Kasasi, Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui putusan No. 335/K/TUN/2002, Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa obyek sengketa, dalam hal ini Rumah yang terletak di Jalan Jawa No. 44 (dahulu No.36) Kota Bandung yang juga termasuk obyek dalam Penetapan 42/ Pdt/Eks/2020/Put/PN.Bdg, secara historis masih dapat dipermasalahkan tentang status kepemilikannya sehingga dapat disimpulkan bahwa obyek tersebut tidak dapat dinyatakan sebagai Asset atau Aktiva Tetap dari TERLAWAN;
12. Bahwa selanjutnya dalam Perkara Perdata Nomor 348/Pdt.G/2015/PN. Bdg, TERLAWAN selaku Tergugat di dalam Jawaban dan Gugatan Rekonvensinya menyebutkan bahwa Para Penghuni Rumah di Jalan Jawa No. 30, 32, 34, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52 dan 54 dapat menghuni rumah-rumah tersebut berdasarkan Surat Penunjukan Rumah (SPR) yang diberikan kepada Para Penghuni dalam ikatannya sebagai pegawai di Djawatan Kereta Api Indonesia (DKARI), di mana SPR tersebut disamakan dengan Perjanjian sewa menyewa yang memiliki batas dan jangka waktu, dan dalam hal ini batas waktu tersebut akan berakhir pada saat pegawai dipindah tugaskan keluar kota atau telah kehilangan kedudukannya sebagai pegawai/karyawan karena sudah tidak menjabat lagi. Namun penghunian rumah di Jalan Jawa No. 44 (dahulu No.36) Kota Bandung oleh Prof. Ir. H. Soebianto beserta Para PELAWAN BUKAN didasarkan pada SPR, tetapi didasarkan pada Surat Izin Menghuni No. 5799/5716 tanggal 25/12/53 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954, terlebih bahwa di dalam Surat Izin Menghuni tersebut





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak hanya tertera nama Prof. Ir. H. Soebianto sebagai penghuni, tetapi juga dicantumkan seluruh nama PARA PELAWAN. Sehingga sekali lagi PARA PELAWAN tekankan bahwa Penghunian yang dilakukan oleh Pelawa atas Rumah yang terletak di Jalan Jawa No. 44 (dahulu No.36) Kota Bandung, tidak ada hubungannya dengan TERLAWAN;

13. Bahwa di dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Perkara Gugatan Nomor 348/Pdt.G/2015/PN. Bdg, terdapat kekeliruan di mana PELAWAN Titie Soebiastitie, yang pada saat itu selaku Penggugat XII, dengan secara *generalisir* disebutkan sebagai pegawai di lingkungan Djawatan Kereta Api Indonesia (DKARI) sehingga PELAWAN Titie Soebiastitie dianggap menempati Rumah di Jalan Jawa No. 44 (dahulu No. 36) berdasarkan kedudukannya sebagai Pegawai di DKARI, padahal semasa hidupnya PELAWAN Titie Soebiastitie tidak pernah menjadi pegawai ataupun bekerja di lingkungan DKARI, sehingga sekali lagi kami tegaskan bahwa Penghunian Rumah di Jalan Jawa No. 44 (dahulu No.36) Kota Bandung oleh PARA PELAWAN tidak ada hubungannya dengan DKARI atau PT. KAI (persero) karena dasar Penghunian oleh Para PELAWAN adalah Surat Izin Menghuni Surat Izin Menghuni No. 5799/5716 tanggal 25/12/53 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954, yang keseluruh nama PELAWAN tercantum di dalamnya;

14. Bahwa selain itu terdapat kekeliruan pula atas dilibatkannya PELAWAN di dalam Penetapan Eksekusi No. 42/Pdt/Eks/2020/Put/PN.Bdg, karena dalam hal ini kedudukan PELAWAN hanyalah sebagai Penghuni Rumah yang didasarkan pada Surat Izin Menghuni No. 5799/5716 tanggal 25/12/53 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954, serta PELAWAN khususnya Sdri. TITIE SUBIASTITIE yang namanya termuat sebagai Pihak yang berperkara, tidak pernah bekerja sebagai pegawai di PT. KERETA API INDONESIA, sehingga kedudukannya sebagai penghuni Rumah di Jalan Jawa No. 44 (dahulu No.36) Kota Bandung, tidak pernah ada hubungannya dengan PT. KERETA API INDONESIA DAOP II BANDUNG selaku Pemohon di dalam Penetapan No.42/Pdt/Eks/2020/Put/PN.Bdg, akan tetapi berdasarkan Surat Izin Menghuni No. 5799/5716 tanggal 25/12/53 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954;

15. Bahwa disamping itu, dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung No.348/Pdt.G/2015/PN.Bdg, bukti kepemilikan PT. KERETA API



INDONESIA DAOP II BANDUNG atas tanah dan bangunan yang terletak di jalan Jawa Kota Bandung tidak diperiksa di dalam persidangan, serta di dalam Amar Putusannya tidak pernah dinyatakan bahwa Obyek tanah dan bangunan *in casu* berada di bawah kekuasaan TERLAWAN ataupun tercatat sebagai bagian dari Asset Milik dari TERLAWAN sehingga tidak terbukti bahwa TERLAWAN adalah pemilik dari obyek eksekusi yang dimaksud, dalam hal ini termasuk adalah Bangunan Rumah di Jalan Jawa No. 44 (dahulu No.36) Kota Bandung yang dihuni oleh PARA PELAWAN;

16. Bahwa dalam Perkara No. 348/Pdt.G/2015/PN.Bdg, TERLAWAN tidak pernah menunjukkan ataupun membuktikan adanya SPR atas nama PARA PELAWAN selaku Penghuni Rumah di Jalan Jawa No. 44 (dahulu No.36) sebagai alat bukti di dalam persidangan, sehingga hal ini memperkuat fakta bahwa PELAWAN sebagai Penghuni tidak ada kaitannya dengan PT. KERETA API INDONESIA DAOP II Bandung selaku TERLAWAN;

17. Bahwa berdasarkan aturan-aturan hukum yang diantaranya :

- a. SEMA No. 3 Tahun 2018, BAB II PERDATA UMUM No 3 yang berbunyi :  
*"Upaya hukum permohonan pembatalan penetapan sepihak (ex parte). Upaya hukum terhadap permohonan pembatalan "penetapan" yang berasal dari permohonan sepihak (ex parte) dapat dilakukan dengan cara mengajukan gugatan atau perlawanan atau kasasi."*
- b. Pasal 207 HIR ayat (1), yang berbunyi:  
*"Perlawanan debitur terhadap pelaksanaan keputusan, baik dalam hal disitanya barang tak bergerak maupun dalam hal disitanya barang bergerak, harus diberitahukan oleh orang itu dengan surat ataupun lisan kepada ketua pengadilan negeri tersebut pada pasal 195 ayat (6)... dst"*
- c. Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung (hal 144-145) yang menjelaskan bahwa :  
*"- Perlawanan tereksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang yang tiak bergerak diatur dalam pasal 207 HIR atau pasal 225 Rbg.  
- Perlawanan ini pada azasnya tidak menangguhkan eksekusi. Pasal 207 (3) HIR atau 227 RBg. Namun, eksekusi harus ditangguhkan, apabila segera nampak bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan, paling tidak sampai dijatuhkannya putusan oleh Pengadilan Negeri....."*



Bahwa PARA PELAWAN adalah ahli waris Prof. Ir. H. Soebianto (alm) dan R.A.Y. Sumarsini (almh), berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris No.474.3/1068/2001/Tapen tertanggal 2 Juli 2001 yang dikeluarkan oleh Walikota Bandung Jo turutannya, serta seluruh Nama dari PARA PELAWAN tercantum dalam Surat Izin Menghuni No. 5799/5716 tanggal 25/12/53 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954, sehingga PARA PELAWAN secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama adalah sah secara hukum untuk mengajukan Perlawanan ini;

18. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas PARA PELAWAN secara hukum adalah Penghuni yang sah dan penghunian rumah Jalan Jawa No.44 (dahulu No.36) Kota Bandung tidak ada kaitannya dengan Terlawan, karena sebagaimana disebutkan diatas PARA PELAWAN sebagai Penghuni rumah Jalan Jawa No.44 (dahulu No.36) Kota Bandung berdasarkan Surat Izin Menghuni No. 5799/5716 tanggal 25/12/53 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954 dan tidak ada kaitannya dengan Terlawan, maka eksekusi yang dimohonkan Terlawan berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Nomor 42/Pdt/Eks/2020/Put/PN.Bdg khusus terhadap Rumah yang terletak di Jalan Jawa No.44 (dahulu No.36) Kota Bandung, haruslah dibatalkan;

19. Bahwa berdasarkan SEMA No. 3 Tahun 2000 Angka 4 Huruf e :

*"Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv."*

Bahwa sehubungan dengan permasalahan ini yang sifatnya eksepsional dan sangat mendesak, serta Perlawanan ini didasarkan kepada data-data dan fakta hukum, maka untuk itu PARA PELAWAN memohon agar pelaksanaan Pelaksanaan Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*);

20. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah disampaikan oleh PARA PELAWAN dalam Perlawanan ini, maka PARA PELAWAN adalah penghuni yang sah dan berdasarkan hukum, atas Rumah yang terletak di Jalan Jawa No.44 (dahulu No.36) Kota Bandung yang penghuniannya tidak ada kaitan dengan TERLAWAN, sehingga PARA PELAWAN adalah Pelawan yang beritikad baik;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan segala uraian yang telah disampaikan di atas, PELAWAN mohon dengan segala hormat agar Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus melalui Ketua Majelis Hakim dalam perkara ini menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

## DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan Permohonan Provisi Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada TERLAWAN untuk tidak melakukan tindakan apapun, seperti memasuki rumah, memasang tanda, melarang dan/atau menyuruh masuk pihak lain ke Objek Eksekusi, dan menyegel rumah dan tanah, serta tindakan-tindakan hukum apapun termasuk peralihan hak atas Obyek Eksekusi khusus terhadap tanah dan rumah yang terletak di Jalan Jawa No. 44 (dahulu No.36) Kelurahan Merdeka, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, sampai adanya Putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*);

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Para Pelawan yang beritikad baik;
3. Menyatakan Para Pelawan adalah penghuni yang sah atas Rumah yang terletak di Jalan Jawa No.44 (sebelumnya No.36) Kota Bandung, berdasarkan Surat Izin Menghuni No. 5799/5716 tanggal 25/12/53, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954;
3. Membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Bandung No. 42/Pdt/Eks/2020/Put/PN.Bdg, *jo*. Turutannya sepanjang berkaitan dengan obyek yang terletak di Jalan Jawa No. 44 (dahulu No.36) Kota Bandung yang dihuni oleh PARA PELAWAN;
4. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara

Atau,

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

Menimbang, bahwa terhadap Perlawanan Para Pelawan tersebut Terlawan melalui Kuasa Hukumnya memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:



**DALAM EKSEPSI**

**EKSEPSI TENTANG**

**LEGAL STANDING PELAWAN**

Bahwa PELAWAN tidak mempunyai kedudukan hukum untuk melakukan Perlawanan atas Permohonan Eksekusi dari TERLAWAN sebagaimana register perkara perdata Nomor: 42/Pdt/Eks/2020/Put/PN.Bdg jo. Nomor: 348/G/2015/PN.Bdg Jo. Nomor: 127/Pdt/2017/PT.Bdg Jo. Nomor: 751 PK/Pdt/2018 dikarenakan :

1. Bahwa sudah jelas berdasarkan surat perlawanan, PELAWAN merupakan pihak yang sama dengan Ny. TITIEK SOEBIANTO (Dahulu Pihak PENGUGAT Konvensi XII /Tergugat Rekonvensi XII dalam perkara Nomor: 348/G/2015/PN.Bdg Jo. Nomor: 127/Pdt/2017/PT.Bdg Jo. Nomor: 751 PK/Pdt/2018) yang telah diputus *inkracht van gewijsde*) sebagai penghuni rumah dinas yang sama di Jalan Jawa Nomor 44 Kota Bandung dan mempunyai kepentingan yang sama menghuni rumah dinas dengan dasar Surat Izin Untuk Menghuni Nomor 5799/5716 tanggal 25/12/53;
2. Bahwa PELAWAN bukanlah pihak yang berstatus sebagai Pegawai PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dimana PELAWAN berdasarkan surat perlawanannya hanyalah Ahli Waris dari Pensiunan Pegawai PT. Kereta Api Indonesia (Persero) yang bernama Ir. R. Soebianto (Alm.) berdasarkan Surat Izin Untuk Menghuni Nomor 5799/5716 tanggal 25/12/53 dan faktanya PELAWAN saat ini tidak memiliki hubungan kedinasan dengan TERLAWAN sehingga secara hukum Surat Izin Untuk Menghuni Nomor 5799/5716 tanggal 25/12/53 telah berakhir dengan sendirinya ketika Ir. R. Soebianto (Alm.) pensiun dan sudah tidak ada hubungan kedinasan lagi dengan TERLAWAN;
3. Bahwa PELAWAN bukan pemilik rumah dinas di Jalan Jawa Nomor 44 Bandung, terkait perlawanan hanya dapat diajukan bila barang yang disita itu merupakan miliknya, dalam hal ini hanya pemegang hak milik. Ketentuan ini dapat dilihat dari Pasal 195 ayat (6) *Herzien Indlandsch Reglement* ("HIR") yang berbunyi :  
*"Jika hal menjalankan putusan itu dibantah, dan juga jika yang membantahnya itu orang lain, oleh karena barang yang disita itu diakuinya sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, dihadapkan kepada pengadilan negeri, yang*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankankan putusan itu, serta diputuskan juga oleh pengadilan itu."*

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut telah jelas bahwa subjek perlawanan adalah pemilik barang yang disita. Selain itu berdasarkan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2018 tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada Rumusan Hukum Kamar Perdata huruf A angka 2 huruf b disebutkan bahwa perkara bantahan (*derden verzet*) dapat diajukan dengan ketentuan sebagai berikut; *"b Diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) juncto Pasal 208 HIR karena alasan kepemilikan (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Gadai) tentang kepemilikan itu Majelis Hakim cukup mempertimbangkan dalam pertimbangan hukum, tidak mencantumkan dalam amar dikarenakan yang disengketakan bukan mengenai sah tidaknya kepemilikan"*

4. Bahwa kepentingan PELAWAN menghuni rumah dinas hanya berdasarkan Surat Izin Untuk Menghuni Nomor 5799/5716 tanggal 25/12/53 yang tercatat bukan untuk PELAWAN melainkan untuk Almarhum Ir. R. Soebianto (Pensiunan Pegawai PT Kereta Api Indonesia (Persero)) yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 348/Pdt.G/2015/PN.Bdg Tanggal 21 Juli 2016 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor : 127/PDT/2017/PT.BDG Tanggal 23 Maret 2017 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 751 PK/Pdt/2018 tanggal 29 Oktober 2018, dimana pada halaman 95 Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 348/Pdt.G/2015/PN.Bdg menyebutkan;

*"menimbang, bahwa majelis hakim dapat menerima pendapat ahli Prof. Dr. Willa CH. Supriadi, SH yang diajukan Tergugat I Kompensi yang antara lain menerangkan pada pokoknya Surat Izin Menghuni adalah hak yang paling lemah dari semua hak yang ada dan apabila Surat Izin Menghuni itu tidak ditentukan batas waktunya maka kalau yang mendapatkan hak tersebut pensiunan maka hak tersebut selesai serta hak menghuni tidak dapat diwariskan"*

*"menimbang, bahwa karena hak menghuni tidak dapat diwariskan kepada ahli waris sehingga karenanya Penggugat III tidak mempunyai alas hak yang sah untuk menghuni rumah di Jalan Jawa Nomor 46 Kota Bandung"*

**Halaman 11 dari 39 halaman putusan Nomor 579/PDT/2021/PT BDG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adapun nama-nama yang ada di dalam Surat Izin Untuk Menghuni Nomor 5799/5716 tanggal 25/12/53 merupakan nama-nama yang tercatat di dalam Daftar Penghuni dan merupakan bagian dari Keluarga inti dari Ir. R. Soebianto (Alm.) dan secara hukum Surat Izin Untuk Menghuni Nomor 5799/5716 tanggal 25/12/53 tidak dapat diwariskan dan bukanlah merupakan Objek Waris;

5. Bahwa oleh karena PELAWAN merupakan penghuni rumah dinas yang sama dengan Pihak dalam perkara sebelumnya di Jalan Jawa Nomor 44 Bandung dan mempunyai kepentingan yang sama menghuni rumah dinas dengan dasar Surat Izin Untuk Menghuni serta PELAWAN bukanlah berstatus sebagai pegawai PT. Kereta Api Indonesia (Persero) dan bukan juga pemilik rumah dinas di Jalan Jawa Nomor 44 Bandung, maka gugatan perlawanan tidak memenuhi syarat Formil mengenai *Legal Standing In Judicio* dari PELAWAN, oleh karenanya Perlawanan PELAWAN haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## EKSEPSI PERLAWANAN

### PELAWAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

Perlawanan dan Bantahan yang diajukan PELAWAN kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) dikarenakan :

1. Bahwa yang menjadi pokok bantahan PELAWAN adalah terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Nomor: 42/Pdt/Eks/2020/Put/PN.Bdg jo. Nomor: 348/G/2015/PN.Bdg Jo. Nomor: 127/Pdt/2017/PT.Bdg Jo. Nomor: 751 PK/Pdt/2018;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2018 tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada Rumusan Hukum Kamar Perdata huruf A angka 2 huruf d telah jelas disebutkan bahwa dalam perkara bantahan (*derden verzet*) dapat diajukan dengan ketentuan sebagai berikut:  
"d. Semua pihak dalam perkara asal/perkara yang dibantah harus ikut digugat dalam perkara bantahan"
3. Bahwa dengan berdasarkan Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2018 tentang Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2018 Sebagai Pedoman

Halaman 12 dari 39 halaman putusan Nomor 579/PDT/2021/PT BDG



Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan tersebut, PELAWAN dalam Gugatan Perlawanannya tidak mengikutsertakan semua pihak-pihak yang pernah berperkara dalam Perkara Asal Nomor: 348/G/2015/PN.Bdg Jo. Nomor: 127/Pdt/2017/PT.Bdg Jo. Nomor: 751 PK/Pdt/2018. Adapun justru PELAWAN hanya mengikutsertakan TERLAWAN tanpa memasukkan pihak lain dalam Perkara Perdata yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Geweijde*);

#### **EKSEPSI PERLAWANAN**

##### **PELAWAN KABUR/TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)**

1. Bahwa Gugatan perlawanan yang diajukan PELAWAN terhadap permohonan eksekusi dari TERLAWAN dalam register perkara perdata Nomor: 42/Pdt/Eks/2020/Put/PN.Bdg jo. Nomor: 348/G/2015/PN.Bdg Jo. Nomor: 127/Pdt/2017/PT.Bdg Jo. Nomor: 751 PK/Pdt/2018 tidak mempunyai dasar hukum yang jelas dan terdapat kekeliruan dalam mengajukan suatu gugatan perlawanan dikarenakan dalam hukum acara yang berlaku di Indonesia tidak mengenal adanya upaya hukum perlawanan terhadap suatu penetapan *aanmaning* dan tidak ada suatu ketentuan hukum yang dapat dijadikan landasan atau dasar hukum bagi PELAWAN dalam mengajukan upaya perlawanan terhadap suatu penetapan *aanmaning*;
2. Bahwa dalam surat Perlawanannya, yang disebutkan bahwa "Perihal: Penetapan Nomor: 42/Pdt/Eks/2020/Put/PN.Bdg jo. Nomor: 348/G/2015/PN.Bdg Jo. Nomor: 127/Pdt/2017/PT.Bdg Jo. Nomor: 751 PK/Pdt/2018, tidak menyebutkan penetapan terkait/perihal apa dan kapan penetapan tersebut dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Bandung. Bahwa perlu TERLAWAN sampaikan bahwa Penetapan Nomor: 42/Pdt/Eks/2020/Put/PN.Bdg jo. Nomor: 348/G/2015/PN.Bdg Jo. Nomor: 127/Pdt/2017/PT.Bdg Jo. Nomor: 751 PK/Pdt/2018 tanggal 28 Agustus 2020 merupakan Penetapan terkait Annmaning/Teguran untuk para pihak dalam perkara Nomor: 348/G/2015/PN.Bdg Jo. Nomor: 127/Pdt/2017/PT.Bdg Jo. Nomor: 751 PK/Pdt/2018 yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*).
3. Bahwa secara tegas mengenai perlawanan telah diatur dalam Pasal 129 ayat (1) *Herzine Inlandsch Reglemen* (HIR) yaitu perlawanan dapat diajukan apabila Tergugat dihukum dengan keputusan tanpa kehadiran dan Pasal 195 ayat (6) *Herzine Inlandsch Reglemen* (HIR) yaitu "Jika hal menjalankan





putusan itu dibantah, dan juga jika yang membantahnya itu orang lain, oleh karena barang yang disita itu diakui sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, dihadapkan kepada pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankankan putusan itu, serta diputuskan juga oleh pengadilan itu.”;

4. Bahwa selain itu terdapat kaidah hukum melalui putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, secara jelas telah menegaskan bahwa suatu teguran/aanmaning dari Pengadilan Negeri bukan merupakan objek dari gugatan perlawanan, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung R.I No.3177 K/PDT/2016 yang menyebutkan :

*“bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara seksama memori kasasi dan kontra memori tanggal 19 Juli 2016 dihubungkan dengan pertimbangan judex factie/Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kediri tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :*

- *Bahwa Teguran/Aanmaning oleh Pengadilan Negeri supaya pihak yang kalah melaksanakan suatu putusan yang telah bekekuatan hukum tetap secara sukarela sesuai dengan amar putusan tersebut, bukanlah merupakan objek dari gugatan perlawanan, karena aanmaning tersebut merupakan tugas yang diberikan undang-undang kepada Ketua Pengadilan yang akan mengesekusi suatu putusan”*

Bahwa oleh karena itu sudah sangat jelas gugatan perlawanan yang diajukan PELAWAN tidak berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia, maka sudah sepatutnya gugatan perlawanan dari PELAWAN dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa TERLAWAN menolak dengan tegas dalil-dalil PELAWAN kecuali yang diakui kebenarannya oleh TERGUGAT berdasarkan fakta dan data yang TERLAWAN miliki;
2. Bahwa segala sesuatu yang terurai dalam bagian eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan satu kesatuan dengan bagian pokok perkara;
3. Bahwa atas pernyataan PELAWAN dalam Posita angka 1 (satu) halaman 2 (dua), terdapat kesamaan kepentingan dengan Pihak PENGUGAT



Konvensi XII/ Tergugat Rekonvensi XII (Ny. Titiek Soebianto) dalam perkara No. 348/Pdt.G/2015/PN.Bdg jo. Nomor: 127/PDT/2017/PT.BDG jo. Nomor: 751 PK/Pdt/2018 yang telah diputus dan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) sebagai berikut:

- a. PELAWAN dan PENGUGAT Konvensi XII/ Tergugat Rekonvensi XII (Ny. Titiek Soebianto) mempunyai kepentingan yang sama yaitu sebagai penghuni objek di Jalan Jawa Nomor 44 Kota Bandung;
- b. PELAWAN dan PENGUGAT Konvensi XII/ Tergugat Rekonvensi XII (Ny. Titiek Soebianto) sama-sama mengaku bertempat tinggal di Jalan Jawa Nomor 44 Kota Bandung;

Bahwa Dari kesamaan dalil-dalil tersebut, telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam halaman 95 Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 348/Pdt.G/2015/PN.Bdg yang telah berkekuatan hukum tetap dengan pertimbangan sebagai berikut :

*"menimbang, bahwa majelis hakim dapat menerima pendapat ahli Prof. Dr. Willa CH. Supriadi, SH tang diajukan Tergugat I Konvensi yang antara lain menerangkan pada pokoknya Surat Izin Menghuni adalah hak yang paling lemah dari semua hak yang ada dan apabila Surat Izin Menghuni itu tidak ditentukan batas waktunya maka kalau yang mendapatkan hak tersebut pensiunan maka hak tersebut selesai serta hak menghuni tidak dapat diwariskan"*

*"menimbang, bahwa karena hak menghuni tidak dapat diwariskan kepada ahli waris sehingga karenanya Penggugat III tidak mempunyai alas hak yang sah untuk menghuni rumah di Jalan Jawa Nomor 46 Kota Bandung"*

Hal tersebut juga telah dipertegas dengan amar putusannya yang bersifat *Condemnatoir* dalam Rekonvensi angka 3 dan 4 menyebutkan pada pokoknya sebagai berikut :

*"Menghukum Para Tergugat Rekonvensi I sampai dengan XII atau siapa saja yang menempati rumah dan tanah tersebut untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah-tanah dan bangunan-bangunan terletak di Jalan Jawa No.30, 32, 34, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, dan 54 Kota Bandung dengan batas-batas :*

Utara	: Jalan Jawa
Selatan	: Tanah-Rumah Negara Jalan Rakata
Timur	: Tanah-Rumah Negara
Barat	: Tanah Negara



*Kepada Penggugat Rekonpensi (TERLAWAN) dalam keadaan kosong."*

Bahwa oleh karena dalil-dalil PELAWAN tersebut dalam perkara No. 348/Pdt.G/2015/PN.Bdg jo. Nomor: 127/PDT/2017/PT.BDG jo. Nomor: 751 PK/Pdt/2018 yang telah dipertimbangkan dan telah diputus serta telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara A *quo* agar menolak Perlawanan yang dilakukan PELAWAN atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

4. Bahwa TERLAWAN menolak dalil PELAWAN di dalam Posita angka 6 (enam) halaman 3 (tiga) yang menyatakan "*penghunian rumah yang terletak di jalan jawa no. 44 (dahulu no. 36) Kota Bandung yang dilakukan oleh Prof. Ir. Soebianto beserta keluarganya, dalam hal ini PELAWAN, didasarkan pada Surat Izin Menghuni yang diterbitkan oleh Kantor Urusan Perumahan Bandung yang secara kelembagaan berada di bawah Kementerian Sosial sesuai dengan aturan di dalam Staatsblad 1948 No. 33, sehingga Penghunian yang dilakukan oleh PELAWAN tidak ada kaitannya dengan TERLAWAN*"

**Bantahan :**

Bahwa terkait Objek A *quo* (Rumah Dinas Jalan Jawa No. 44 Kota Bandung) merupakan aset dari pada TERLAWAN (dahulu berbentuk Djawatan Kereta Api yang sekarang PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang peruntukannya dipergunakan sebagai Rumah Dinas bagi Pegawai Negeri Djawatan Kereta Api (DKA) yang masih aktif dan atas hal tersebut juga telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam halaman 109 Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 348/Pdt.G/2015/PN.Bdg yang telah berkekuatan hukum tetap dengan pertimbangan :

*"Majelis berpendapat dikarenakan Para Tergugat Rekonpensi telah terbukti Penghuni Rumah Dinas Perusahaan Djawatan Kereta Api kemudian berubah menjadi PNKA dan sekarang PT KAI tanpa dasar hukum/alas hak yang sah dan yang bersangkutan sudah diberi peringatan mengosongkan Rumah Dinas di Jalan Jawa No. 30, 32, 34, 38, 40, 42, 44, 46, 8, 50, 52, dan 54 Kota Bandung namun tidak dilaksanakan, maka petitum gugatan rekonpensi angka 3 tersebut di atas beralasan hukum dan dapat dikabulkan."*

Bahwa perlu TERLAWAN jelaskan bahwasanya bidang tanah yang dimaksud dalam Objek A *quo* merupakan tanah negara yang merupakan



diserahkan pengelolaannya kepada TERLAWAN sebagai penyertaan modal Negara dan seperti yang sudah TERLAWAN jelaskan dalam Bantahan pada poin 4 bahwasanya tanah Objek A *quo* berasal dari Kekayaan Negara yang dipisahkan dalam bentuk Penyertaan Modal Negara berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 57 tahun 1990 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 1998 tentang Pengalihan Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) dengan nama PT. KERETA API INDONESIA (Persero) yang penetapan besar modal perusahaannya ditetapkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 194/KMK.016/1994 tanggal 26 Mei 1994 tentang Penetapan Modal Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Per 1 Januari 1991, serta berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 349/KMK.01/2000 tertanggal 23 Agustus 2000 tentang Penetapan Neraca Pembukaan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia per 1 Juni 1999;

5. Bahwa TERLAWAN menolak dalil di dalam Posita PELAWAN pada angka 7 (tujuh), 8 (delapan), dan 9 (sembilan) yang pada intinya PELAWAN menyatakan bahwasanya *"Objek A quo belum terdaftar dan menyatakan tanah A quo bukanlah milik dari TERLAWAN dan bukanlah bagian kepemilikan dari TERLAWAN dan atas bidang tanah tersebut belum dialihkan dari Departemen Pekerjaan Umum kepada instansi lainnya termasuk TERLAWAN"*.

#### **Bantahan :**

Bahwa dalil PELAWAN tersebut terlalu tendensiun yang oleh karena tanah tersebut belum didaftarkan oleh TERLAWAN maka secara tidak langsung TERLAWAN tidak sah dalam menguasai objek A *quo* dimana hal ini TERLAWAN tidak sependapat atas dalil PELAWAN tersebut dikarenakan belum didaftarkannya bidang tanah A *quo* bukan berarti tanah tersebut bukanlah milik dari TERLAWAN dan perlu TERLAWAN jelaskan bahwasanya bidang tanah A *quo* merupakan aset dari TERLAWAN dan tercatat sebagai aktiva tetap dalam pencatatan aset TERLAWAN.

Bahwa mengenai kepemilikan aset TERLAWAN tersebut sudah TERLAWAN jelaskan di dalam poin 4 (empat) di atas bahwasanya Objek A *quo*



merupakan tanah negara yang merupakan diserahkan pengelolaannya kepada TERLAWAN sebagai penyertaan modal Negara dan seperti yang sudah TERLAWAN jelaskan dalam Bantahan pada poin 4 bahwasanya tanah Objek A *quo* berasal dari Kekayaan Negara yang dipisahkan dalam bentuk Penyertaan Modal Negara berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 57 tahun 1990 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Jawatan (PERJAN) Kereta Api menjadi Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 1998 tentang Pengalihan Perusahaan Umum Kereta Api (PERUMKA) menjadi Perusahaan Perseroan (Persero) dengan nama PT. KERETA API INDONESIA (Persero) yang penetapan besar modal perusahaannya ditetapkan oleh Menteri Keuangan Republik Indonesia berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 194/KMK.016/1994 tanggal 26 Mei 1994 tentang Penetapan Modal Perusahaan Umum (Perum) Kereta Api Per 1 Januari 1991, serta berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 349/KMK.01/2000 tertanggal 23 Agustus 2000 tentang Penetapan Neraca Pembukaan Perusahaan Perseroan (Persero) PT. Kereta Api Indonesia per 1 Juni 1999;

6. Bahwa TERLAWAN menolak dalil PELAWAN pada Posita angka 10 (sepuluh) yang menyatakan “.....terbukti Penggugat menempati rumah terperkara berdasarkan Surat Izin Menghuni dari Kantor Urusan Perumahan Kodya Bandung dan telah ditempati lebih dari 30 (tiga puluh) tahun sehingga penggugat merupakan pihak yang diprioritaskan dalam permohonan pengalihan hak atas rumah negara yang telah dihuni”.

**Bantahan :**

Bahwa PELAWAN bukan pemilik rumah dinas di Jalan Jawa Nomor 46 Bandung, terkait perlawanan hanya dapat diajukan bila barang yang disita itu merupakan miliknya, dalam hal ini hanya pemegang hak milik. Ketentuan ini dapat dilihat dari Pasal 195 (6) Herzien Indlandsch Reglement (“HIR”) yang berbunyi:

*“Jika hal menjalankan putusan itu dibantah, dan juga jika yang membantahnya itu orang lain, oleh karena barang yang disita itu diakuinya sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, dihadapkan kepada pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankankan putusan itu, serta diputuskan juga oleh pengadilan itu.”*





Bahwa Surat Izin Menghuni No. 5799/5716 tanggal 25/12/53 ditujukan untuk Ir. Soebianto (Alm.) dikarenakan pada saat itu Ir. Soebianto merupakan pegawai dari TERLAWAN, adapun nama-nama yang tercantum di dalam Surat Izin Menghuni tersebut adalah merupakan istri dan anak-anak dari Ir. Soebianto dan Surat Izin Menghuni tidak dapat diwariskan dan bukanlah suatu Objek Waris sehingga apabila PELAWAN merasa ada hak prioritas atas Objek A quo merupakan sesuatu pernyataan yang tidak berdasar, karena Objek A quo merupakan aset dari TERLAWAN sejak dahulu sampai dengan Perlawanan ini diajukan oleh PELAWAN A quo, selain itu Surat Izin Menghuni juga bukanlah suatu tanda bukti kepemilikan akan tetapi Surat Izin Menghuni adalah sebagai tanda bukti bahwasanya pada saat itu dimana Ir. Soebianto (Alm.) diizinkan menghuni Objek A quo dikarenakan masih memiliki ikatan kedinasan dengan TERLAWAN dan Surat Izin Menghuni bukanlah suatu tanda bukti kepemilikan, kepemilikan atas Objek A quo merupakan bagian daripada aset TERLAWAN sehingga secara hukum kepemilikan atas Objek A quo adalah milik TERLAWAN meskipun Objek A quo belum dikonversikan menjadi Sertipikat;

7. Bahwa TERLAWAN menolak dalil PELAWAN di dalam Posita angka 11 (sebelas) yang menyatakan “.....dalam hal ini rumah yang terletak di jalan jawa no. 44 (dahulu 36) Kota Bandung yang juga termasuk objek dalam penetapan 42/Pdt/Eks/2020/Put/PN.Bdg secara historis masih dapat dipermasalahkan tentang status kepemilikannya sehingga dapat disimpulkan bahwa objek tersebut tidak dapat dinyatakan sebagai aset atau aktiva tetap dari TERLAWAN”.

**Bantahan :**

Bahwa terkait Objek A quo (Rumah Dinas Jalan Jawa 46 Kota Bandung) merupakan aset dari pada TERLAWAN (dahulu berbentuk Djawatan Kereta Api yang sekarang PT Kereta Api Indonesia (Persero) yang peruntukannya dipergunakan sebagai Rumah Dinas bagi Pegawai Negeri Djawatan Kereta Api (DKA) yang masih aktif dan atas hal tersebut juga telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam halaman 109 Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 348/Pdt.G/2015/PN.Bdg yang telah berkekuatan hukum tetap dengan pertimbangan :

*“Majelis berpendapat dikarenakan Para Tergugat Rekonpensi telah terbukti Penghuni Rumah Dinas Perusahaan Djawatan Kereta Api kemudian berubah menjadi PNKA dan sekarang PT KAI tanpa dasar hukum/alas hak*



yang sah dan yang bersangkutan sudah diberi peringatan mengosongkan Rumah Dinas di Jalan Jawa No. 30, 32, 34, 38, 40, 42, 44, 46, 8, 50, 52, dan 54 Kota Bandung namun tidak dilaksanakan, maka petitum gugatan rekonsensi angka 3 tersebut di atas beralasan hukum dan dapat dikabulkan.”

Bahwa sudah jelas di dalam Putusan Perkara Perdata Nomor 348/Pdt.G/2015/PN.Bdg tersebut Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara pada waktu itu menyatakan bahwasanya Objek A *quo* merupakan Rumah Dinas dari TERLAWAN dan secara tidak langsung menyatakan bahwasanya benar Objek A *quo* adalah bagian dari aset TERLAWAN dan tercatat sebagai aktiva tetap dari TERLAWAN, sehingga secara tidak langsung telah menggugurkan dalil dari PELAWAN di atas dan apa yang dikemukakan oleh PELAWAN adalah hal yang tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum;

8. Bahwa dalil PELAWAN di dalam Posita angka 12 (dua belas) dan 14 (empat belas) menyatakan yang pada intinya menyatakan “bahwasanya penghunian yang dilakukan oleh PELAWAN berdasarkan Surat Izin Menghuni dan tidak ada kaitannya dengan TERLAWAN”.

**Bantahan :**

Bahwa Surat Izin Menghuni No. 5799/5716 tanggal 25/12/53 ditujukan kepada Ir. Soebianto (Alm.) dikarenakan pada saat itu Ir. Soebianto (Alm.) merupakan pegawai dari TERLAWAN, adapun nama-nama yang tercantum di dalam Surat Izin Menghuni tersebut dikarenakan bagian dari Keluarga Inti dari Ir. Soebianto (Alm.) dan Surat Izin Menghuni bukanlah Surat Izin yang dibuat secara terpisah untuk orang-orang selain daripada Ir. Soebianto, melainkan Surat yang dibuat hanya untuk Ir. Soebianto (Alm.) dan keluarga sebagai sarana penunjang dimana pada saat itu Ir. Soebianto (Alm.) masih aktif dan menjadi karyawan dari TERLAWAN.

Bahwa terkait dengan Surat Izin Menghuni yang PELAWAN nyatakan tidak ada kaitannya dengan TERLAWAN dengan sendirinya terbantahkan dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 348/Pdt.G/2015/PN. Bdg yang telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Geweisdje*) dan di dalam Putusan tersebut menyatakan :

**MENGADILI**

“A. Dalam Konvensi :

I. Dalam Eksepsi :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

## II. Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi seluruhnya;

## B. Dalam Rekonvensi :

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat Rekonvensi;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi I sampai dengan XII atau siapa saja yang menempati rumah dan tanah tersebut untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah-tanah dan bangunanbangunan terletak di Jalan Jawa Nomor 30, 32, 34, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, dan 54 Kota Bandung dengan batas-batas :
  - Utara Jalan Jawa;
  - Selatan Tanah-Rumah Negara Jalan Rakata;
  - Timur Tanah-Rumah Negara.
  - Barat Tanah Negara;Kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi I sampai dengan XII untuk membayar ganti kerugian materil berupa uang sewa kepada Penggugat Rekonvensi untuk :
  - 4.1. Tergugat Rekonvensi I sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);
  - 4.2. Tergugat Rekonvensi II sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
  - 4.3. Tergugat Rekonvensi III sebesar Rp 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);
  - 4.4. Tergugat Rekonvensi IV sebesar Rp 260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah);
  - 4.5. Tergugat Rekonvensi V sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);

#### 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)



- 4.6. Tergugat Rekonvensi VI sebesar Rp 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
- 4.7. Tergugat Rekonvensi VII sebesar Rp 260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah);
- 4.8. Tergugat Rekonvensi VIII sebesar Rp 260.000.000,00 (dua ratus enam juta rupiah);
- 4.9. Tergugat Rekonvensi IX sebesar Rp 260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah);
- 4.10. Tergugat Rekonvensi X sebesar Rp 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
- 4.11. Tergugat Rekonvensi XI sebesar Rp 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
- 4.12. Tergugat Rekonvensi XII sebesar Rp 130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah);  
Secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi I sampai dengan XII untuk membayar uang paksa (dwangsom) masing-masing sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) sehari kepada Penggugat Rekonvensi apabila para Tergugat Rekonvensi tidak/terlambat menjalankan Isi putusan ini dihitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;
6. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk dan selebihnya;"

**C. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :**

1. Menghukum Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara dalam konvensi secara tanggung renteng yang jumlahnya Rp4.057.000,00 (empat juta lima puluh tujuh ribu rupiah);
2. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya secara tanggung renteng dalam perkara rekonvensi yang jumlahnya nihil;"



Bahwa dengan demikian segala yang berkaitan dengan Rumah yang tercantum di dalam Putusan tersebut berkaitan dengan TERLAWAN dikarenakan rumah tersebut merupakan rumah dinas yang dipergunakan untuk kepentingan Karyawan TERLAWAN yang masih aktif dan merupakan bagian dari aset dari TERLAWAN dan tercatat juga menjadi aktiva tetap dari TERLAWAN;

9. Bahwa TERLAWAN menolak dalil PELAWAN di dalam Posita angka 13 halaman 5 (lima) yang menyatakan “..... terdapat kekeliruan dimana PELAWAN Titie Soebiastitie, yang pada saat itu selaku Penggugat XII, dengan cara generalisir disebutkan sebagai pegawai dilingkungan Djawatan Kereta Api Indonesia (DKARI),.....”

**Bantahan :**

Bahwa TERLAWAN tidak pernah menyebutkan atau menggeneralisir bahwasanya Penggugat XII di dalam Gugatan Nomor 348/Pdt.G/2015/PN.Bdg yaitu Sdri. Titie Soebiastitie adalah pegawai dilingkungan Djawatan Kereta Api Indonesia (DKARI), akan tetapi TERLAWAN dengan tegas menyatakan bahwasanya Penggugat XII di dalam Gugatan Keperdataan tersebut bukanlah bagian dari Pegawai TERLAWAN, di sini dapat dilihat bahwasanya PELAWAN tidak cermat dalam membaca isi dari Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 348/Pdt.G/2015/PN.Bdg yang telah diputusa dan memiliki kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Geweijde*).

Bahwa apa yang didalilkan PELAWAN tersebut sangatlah mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta, di sini TERLAWAN jelas menyatakan bahwasanya Surat Izin Menghuni Nomor 5799/5716 tanggal 25/12/53 ditujukan kepada Ir. Soebianto (Alm.) yang merupakan karyawan dari TERLAWAN pada saat itu dan Ir. Soebianto pada saat itu telah memiliki keluarga sehingga nama-nama PELAWAN secara tidak langsung tercantum di dalam Surat Izin Menghuni tersebut, akan tetapi dengan adanya Surat Izin Menghuni tersebut bukan berarti selain daripada Ir. Soebianto (Alm.) dapat menghuni rumah yang berada di Jalan Jawa No. 44, namun harus dapat dipahami bahwasanya setelah Ir. Soebianto (Alm.) tidak memiliki ikatan kedinasan dengan TERLAWAN, maka dengan sendirinya Surat Izin Menghuni tersebut menjadi tidak berlaku dikarenakan sudah tidak sesuai lagi peruntukannya;





10. Bahwa oleh karena telah adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Geweijde*) dan telah adanya Penetapan Eksekusi yang sudah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus sehingga oleh karenanya secara tegas menyatakan bahwasanya Objek A *quo* merupakan aset milik TERLAWAN sehingga secara hukum bukanlah kepemilikan pribadi daripada PELAWAN, maka dari itu TERLAWAN memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara Nomor 26/Pdt.Bth/2021/PN.Bdg agar menolak Surat Perlawanan PELAWAN atau setidaknya Surat Perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

11. Bahwa TERLAWAN menolak dengan tegas dalil PELAWAN dalam Posita angka 18 (delapan belas) halaman 8 (delapan) yang menyatakan "..... maka eksekusi yang dimohonkan TERLAWAN berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus nomor 42/Pdt/Eks/2020/Put/PN.Bdg khusus terhadap rumah yang terletak di Jalan Jawa No. 44 (dahulu 36) Kota Bandung, haruslah dibatalkan".

**Bantahan :**

Bahwa apa yang dimohonkan TERLAWAN sudah tepat dan secara sah berlandaskan hukum yang berlaku TERLAWAN berhak melakukan Eksekusi terhadap Objek A *quo* karena Eksekusi yang diajukan oleh TERLAWAN adalah berdasarkan Putusan Perkara Perdata Nomor 348/G/2015/PN.Bdg Jo. Nomor 127/Pdt/2017/PT.Bdg Jo. Nomor 751 PK/Pdt/2018 yang sudah memiliki kekuatan Hukum yang Tetap (*Inkracht Van Geweijde*) sehingga PELAWAN sebagai pihak yang menguasai Objek A *quo* haruslah mematuhi Putusan tersebut karena sudah Final dan adanya Perlawanan yang diajukan ini tidak serta merta mengakibatkan penundaan Eksekusi yang sudah dimohonkan oleh TERLAWAN karena sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dan berdasarkan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Geweijde*) maka dengan demikian sudah sapatutnya dalil tersebut ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan dalam perkara ini:

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, maka TERLAWAN mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara Nomor 366/Pdt.Plw/2020/PN.Bdg, agar berkenan untuk memutuskan :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM PROVISI

1. Menolak Permohonan Provisi PARA PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERLAWAN berhak melakukan segala tindakan hukum atas rumah dan bidang tanah yang merupakan bagian dari Aset TERLAWAN berdasarkan Putusan Perkara Perdata dengan Nomor 348/Pdt.G/2015/PN.Bdg Jo. Nomor 127/Pdt/2017/PT.Bdg Jo. Nomor Nomor: 751 PK/Pdt/2018 ;

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERLAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

### PRIMAIR

1. Menyatakan menolak seluruh Perlawanan PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menghukum PELAWAN untuk membayar segala biaya yang timbul dalam Perkara *A quo*.

### SUBSIDAIR

Dalam peradilan yang baik, yang merupakan cita-cita pencari keadilan, yang didasarkan asas kepatutan dan asas kepantasan, maka apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan tanggal 9 September 2021 Nomor 26/Pdt.Bth/2021/PN Bdg. yang amarnya sebagai berikut :

### DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan Provisi dari Pelawan ;

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Terlawan;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar dan tidak beritikad baik;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 330.000,- (tiga ratus tiga puluh ribu rupiah);

Halaman 25 dari 39 halaman putusan Nomor 579/PDT/2021/PT BDG



Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Bandung diucapkan pada tanggal 9 September 2021 dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Pelawan dan Kuasa Hukum Terlawan. Selanjutnya Para Pembanding semula Para Pelawan/kuasanya mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Banding Nomor 100/Pdt.B/2021/PN Bdg tanggal 23 September 2021 yang dibuat oleh Plt. Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Terlawan pada tanggal 27 September 2021. Permohonan banding tersebut disertai/diikuti dengan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 13 Oktober 2021 dan diberitahukan kepada Terbanding semula Terlawan pada tanggal 15 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) masing-masing kepada Para Pembanding semula Para Pelawan pada tanggal 27 September 2021 dan kepada Terbanding semula Terlawan pada tanggal 27 September 2021 sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Bandung;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:**

Menimbang bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Pelawan/kuasanya dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan alasan-alasan keberatan terhadap pertimbangan Hukum dan putusan Hakim Tingkat Pertama, antara lain sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pembanding semula Para Pelawan jelaskan berkali-kali baik di dalam Surat Perlawanan, Replik maupun Kesimpulan, bahwa Para Pembanding semula Para Pelawan adalah PENGHUNI YANG SAH atas Rumah yang berlokasi di Jalan Jawa No. 44 (dahulu No.36) Kota Bandung, berdasarkan Surat Izin Menghuni Nomor 5799/5176, tertanggal 25/12/53 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954, yang di dalam Surat Izin tersebut tercatat seluruh nama Para Pembanding semula Para Pelawan, sebagai penghuni Rumah yang tercantum di dalam Surat Izin tersebut;
2. Bahwa Surat Izin Menghuni Nomor 5799/5176, tertanggal 25/12/53 yang



diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954 (*vide* Bukti P-1) sebagai dasar penghunian dan penguasaan Para Pembanding semula Para Pelawan, secara hukum merupakan BUKTI AWAL DALAM KEPEMILIKAN RUMAH NEGARA, dimana hal tersebut diatur di dalam Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 6 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Darurat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1958 tentang Urusan Perumahan (*vide* Bukti P-9) jo. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 1955 Tentang Penjualan Rumah-Rumah Negeri Kepada Pegawai Negeri jo. Pasal 17 ayat (1) angka 1 s/d 5 huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Tentang Rumah Negara yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 2005 yang berbunyi :

**Pasal 1 (1)**

*Dalam Undang-Undang Darurat ini diartikan dengan perumahan ialah bangunan-bangunan atau bagian-bagiannya, yang diperuntukkan bagi atau dapat dipergunakan oleh seseorang dan/atau perusahaan-perusahaan, jawatan-jawatan, lembaga-lembaga dan badan-badan lain yang serupa dengan itu untuk didiami atau untuk ditempati.*

**Pasal 6 ayat (1)**

*Pemakaian suatu perumahan hanya sah, apabila untuk itu lebih dulu diberikan sehelai surat ijin oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Setempat menurut bentuk yang telah ditetapkan oleh Menteri.*

**Pasal 6 ayat (2)**

*Ijin dimaksud dalam ayat 1 dapat diberikan kepada perseorangan atas namanya dan/atau atas nama perusahaan-perusahaan, jawatan-jawatan, lembaga-lembaga dan badan-badan lain serupa dengan itu.*

**Pasal 17 ayat (1) angka 1 s/d 5 huruf b**

*Penghuni Rumah Negara Golongan III yang dapat mengajukan permohonan pengalihan hak harus memenuhi syarat-syarat :*

1. *Pegawai negeri :*
  - a. *mempunyai masa kerja sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) tahun;*
  - b. *memiliki Surat Izin Penghunian yang sah;*
  - c. *belum pernah membeli atau memperoleh fasilitas rumah dan/atau tanah dari Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*
2. *Pensiunan pegawai negeri :*
  - a. *menerima pensiun dari Negara;*
  - b. *memiliki Surat Izin Penghunian yang sah;*
  - c. *belum pernah membeli atau memperoleh fasilitas rumah dan/atau tanah dari Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*



3. Janda/duda pegawai negeri :
  - a. masih berhak menerima tunjangan pensiun dari Negara, yang :
    - 1) almarhum suaminya/isterinya sekurang-kurangnya mempunyai masa kerja 10 (sepuluh) tahun pada Negara, atau
    - 2) masa kerja almarhum suaminya/isterinya ditambah dengan jangka waktu sejak yang bersangkutan menjadi janda/duda berjumlah sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) tahun;
  - b. memiliki Surat Izin Penghunian yang sah;
  - c. belum pernah membeli atau memperoleh fasilitas rumah dan/atau tanah dari Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Janda/duda pahlawan, yang suaminya/isterinya dinyatakan sebagai pahlawan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku :
  - a. masih berhak menerima tunjangan pensiun dari Negara;
  - b. memiliki Surat Izin Penghunian yang sah;
  - c. belum pernah membeli atau memperoleh fasilitas rumah dan/atau tanah dari Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
5. Pejabat negara, janda/duda pejabat negara :
  - a. masih berhak menerima tunjangan pensiun dari Negara;
  - b. memiliki Surat Izin Penghunian yang sah;
  - c. belum pernah membeli atau memperoleh fasilitas rumah dan/atau tanah dari Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Maka berdasarkan pengertian dan aturan hukum di atas, Para Pembanding semula Para Pelawan dikategorikan sebagai pemilik rumah yang terletak di Jalan Jawa No. 44 (dahulu No. 36) Kota Bandung, berdasarkan Surat Izin Menghuni Nomor 5799/5176, tertanggal 25/12/53 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954;

3. Bahwa berdasarkan kesesuaian bukti yang diajukan di persidangan berupa dikaitkan dengan kepemilikan Terbanding semula Terlawan yang dibuktikan dengan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 348/Pdt.G/2015/Pn.Bdg (*vide* Bukti T-2) jo Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 127/PDT/2017/PT.BDG (*vide* Bukti T-3) jo. Mahkamah Agung Nomor 751 PK/PDT/2018 (*vide* Bukti T-4) dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung (*vide* Bukti P-6 dan P-8), Terbanding semula Terlawan TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN PENGUASAAN MAUPUN KEPEMILIKAN TERHADAP OBJEK SENGKETA yang terletak di Jalan Jawa Nomor 44 (dahulu 36) Kota Bandung, bahkan di dalam fakta persidangan Para Pembanding semula Para Pelawan





TIDAK PERNAH MEMBAYAR SEWA KEPADA TERBANDING SEMULA TERLAWAN selama menghuni dan menguasai rumah yang terletak di Jalan Jawa Nomor 44 (dahulu 36) Kota Bandung, sehingga penghunian dan penguasaan terletak di Jalan Jawa Nomor 44 (dahulu 36) Kota Bandung oleh Para Pembanding semula Para Pelawan TIDAK ADA HUBUNGAN DAN KAITANNYA SAMA SEKALI DENGAN TERBANDING SEMULA TERLAWAN SERTA TERBANDING SEMULA TERLAWAN BUKAN JUGA PEMILIK ATAS OBJEK SENGKETA;

4. Bahwa Surat Izin Menghuni Nomor 5799/5176, tertanggal 25/12/53 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954, tidak dapat dialihkan dan atau dicabut kecuali oleh PEMEGANG IZIN YANG SAH, sesuai Pasal 7 ayat (5) dan (6) Undang-Undang Darurat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1958 tentang Urusan Perumahan (*vide* Bukti P-9) yang berbunyi :

Pasal 7 (5)

*Ijin perumahan tidak dapat dicabut dengan tidak ada persetujuan dari sipemegang ijin yang sah, kecuali dalam hal-hal yang tersebut di dalam ayat 4, dengan tidak mengurangi apa yang ditetapkan di dalam bab III.*

Pasal 7 (6)

*Surat ijin untuk menempati perumahan tidak boleh dicabut, sebelumnya untuk pemegang yang sah dari surat ijin itu tersedia atau telah disediakan oleh Kantor Urusan Perumahan Setempat satu perumahan lain yang layak baginya.*

Sehingga segala perbuatan hukum yang akan dilaksanakan terhadap rumah yang terletak di Jalan Jawa Nomor 44 (dahulu 36) Kota Bandung butuh persetujuan dari penghuni, dalam perkara *a quo*, yakni pemegang dan penghuni berdasarkan Surat Izin Menghuni Nomor 5799/5176, tertanggal 25/12/53 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954. Oleh karenanya Para Pembanding semula Para Pelawan tidak hanya menghuni saja namun perbuatan hukum yang terkait dengan rumah yang terletak di Jalan Jawa Nomor 44 (dahulu 36) Kota Bandung harus dilakukan dengan persetujuan pemegang izin;

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, ternyata dan terbukti Majelis Hakim Tingkat Pertama di dalam pertimbangan hukum Putusannya halaman 36 alinea ketiga keliru dalam menafsirkan suatu



frasa “milik” dan “kepemilikan”, dengan tidak memperhatikan bukti-bukti dan fakta fakta di persidangan dan kaitannya dengan aturan hukum yang berlaku terkait dengan frasa “milik” dan “kepemilikan” atas rumah yang terletak di Jalan Jawa Nomor 44 (dahulu 36) Kota Bandung, sehingga Para Pembanding semula Para Pelawan sah untuk mengajukan perlawanan/bantahan ini. Oleh karenanya pertimbangan hukum halaman 36 alinea ketiga tersebut di atas HARUSLAH DITOLAK dan DIBATALKAN.

A. Bahwa Para Pembanding semula Para Pelawan keberatan terhadap pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, yang memeriksa, mengadili, dan memutus Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.Bth/2021/PN Bdg pada *halaman 40 alinea pertama dan kedua*, yang pada intinya menyatakan bahwa alas hak penghunian Para Terbanding semula Para Pelawan sudah tidak relevan lagi untuk dijadikan dasar terlebih lagi alas hak tersebut bukan bukti kepemilikan, karena Majelis Hakim Tingkat Pertama terlalu sempit dalam menafsirkan arti kepemilikan tanpa memperhatikan aturan hukum yang terkait alas hak penghunian berupa Surat Surat Izin Menghuni Nomor 5799/5176, tertanggal 25/12/53 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954 (*vide* Bukti P-1), adapun alasan-alasan keberatan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Para Pembanding semula Para Pelawan jelaskan berkali-kali baik di dalam Surat Perlawanan, Replik maupun Kesimpulan, bahwa Para Pembanding semula Para Pelawan adalah penghuni yang sah atas Rumah yang berlokasi di Jalan Jawa No. 44 (dahulu No.36) Kota Bandung, berdasarkan Surat Izin Menghuni Nomor 5799/5176, tertanggal 25/12/53 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954, yang di dalam Surat Izin tersebut tercatat seluruh nama Para Pembanding semula Para Pelawan, sebagai penghuni Rumah yang tercantum di dalam Surat Izin tersebut;
2. Bahwa Para Pembanding semula Para Pelawan jelaskan kembali penghunian Rumah yang terletak di Jalan Jawa Nomor 44 (dahulu 36) Kota Bandung berdasarkan Surat Izin Menghuni Nomor 5799/5176, tertanggal 25/12/53 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954 (*vide* Bukti P-1), sehingga penghunian Para Pembanding semula Para Pelawan SEBELUM TERBITNYA UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA, PERATURAN NASIONALISASI PERUSAHAAN MILIK BELANDA, DAN PENGHAPUSAN TANAH-TANAH PARTIKELIR, namun tunduk kepada aturan *Staatblad Tahun 1934 Nomor 147 jo. Undang-Undang Darurat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1958 tentang Urusan Perumahan* (*vide* Bukti P-9);

3. Bahwa penghunian Para Pembanding semula Para Pelawan terhadap rumah yang terletak Jalan Jawa Nomor 44 (dahulu 36) Kota Bandung berdasarkan Surat Idzin Menghuni Nomor 5799/5176, tertanggal 25/12/53 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954 (*vide* Bukti P-1), DIPERUNTUKKAN DAN DIGUNAKAN OLEH PARA PEMBANDING SEMULA PARA PELAWAN ATAS DASAR PERMOHONANNYA SENDIRI TELEPAS DARI ADANYA HUBUNGAN HUKUM/IZIN/PERINTAH DARI TERBANDING SEMULA TERLAWAN, sebagaimana diatur Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 6 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Darurat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1958 tentang Urusan Perumahan (*vide* Bukti P-9), yang berbunyi :

#### Pasal 1 (1)

*Dalam Undang-Undang Darurat ini diartikan dengan perumahan ialah bangunan-bangunan atau bagian-bagiannya, yang diperuntukkan bagi atau dapat dipergunakan oleh seseorang dan/atau perusahaan-perusahaan, jawatan-jawatan, lembaga-lembaga dan badan-badan lain yang serupa dengan itu untuk didiami atau untuk ditempati.*

#### Pasal 6 ayat (1)

*Pemakaian suatu perumahan hanya sah, apabila untuk itu lebih dulu diberikan sehelai surat ijin oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Setempat menurut bentuk yang telah ditetapkan oleh Menteri.*

#### Pasal 6 ayat (2)

*Ijin dimaksud dalam ayat 1 dapat diberikan kepada perseorangan atas namanya dan/atau atas nama perusahaan-perusahaan, jawatan-jawatan, lembaga-lembaga dan badan-badan lain serupa dengan itu.*

4. Bahwa frasa “kepemilikan” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, yakni perihal pemilikan, sedangkan arti frasa “milik” sendiri berasal dari bahasa arab “*milkun*” yang artinya SESUATU YANG BERADA DALAM KEKUASAANNYA, sehingga secara bahasa suatu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan tidak dapat diartikan secara sempit, namun penguasaan atas suatu benda, juga dapat diartikan sebagai pemilik;

5. Bahwa berdasarkan kesesuaian bukti yang diajukan di persidangan berupa Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 348/Pdt.G/2015/Pn.Bdg (*vide* Bukti T-2) jo Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 127/PDT/2017/PT.BDG (*vide* Bukti T-3) jo. Mahkamah Agung Nomor 751 PK/PDT/2018 (*vide* Bukti T-4) dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung (*vide* Bukti P-6 dan P-8), Terbanding semula Terlawan TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN PENGUASAAN MAUPUN KEPEMILIKAN TERHADAP OBJEK SENGKETA yang terletak di Jalan Jawa Nomor 44 (dahulu 36) Kota Bandung, bahkan di dalam fakta persidangan Para Pembanding semula Para Pelawan TIDAK PERNAH MEMBAYAR SEWA KEPADA TERBANDING SEMULA TERLAWAN selama menghuni dan menguasai rumah yang terletak di Jalan Jawa Nomor 44 (dahulu 36) Kota Bandung, sehingga penghunian dan penguasaan terletak di Jalan Jawa Nomor 44 (dahulu 36) Kota Bandung oleh Para Pembanding semula Para Pelawan TIDAK ADA HUBUNGAN DAN KAITANNYA SAMA SEKALI DENGAN TERBANDING SEMULA TERLAWAN SERTA TERBANDING SEMULA TERLAWAN BUKAN JUGA PEMILIK ATAS OBJEK SENGKETA;
6. Bahwa Surat Surat Izin Menghuni Nomor 5799/5176, tertanggal 25/12/53 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954, tidak dapat dialihkan dan atau dicabut kecuali oleh PEMEGANG IZIN YANG SAH, sesuai Pasal 7 ayat (5) dan ayat (6) Undang-Undang Darurat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1958 tentang Urusan Perumahan (*vide* Bukti P-9) yang berbunyi :

#### Pasal 7 (5)

*Ijin perumahan tidak dapat dicabut dengan tidak ada persetujuan dari sipemegang ijin yang sah, kecuali dalam hal-hal yang tersebut di dalam ayat 4, dengan tidak mengurangi apa yang ditetapkan di dalam bab III.*

#### Pasal 7 (6)

*Surat ijin untuk menempati perumahan tidak boleh dicabut, sebelumnya untuk pemegang yang sah dari surat ijin itu tersedia atau telah disediakan oleh Kantor Urusan Perumahan Setempat satu perumahan lain yang layak baginya.*

Halaman 32 dari 39 halaman putusan Nomor 579/PDT/2021/PT BDG

#### 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)



Sehingga segala perbuatan hukum yang akan dilaksanakan terhadap rumah yang terletak di Jalan Jawa Nomor 44 (dahulu 36) Kota Bandung butuh persetujuan dari penghuni, dalam perkara *a quo*, yakni pemegang dan penghuni berdasarkan Surat Izin Menghuni Nomor 5799/5176, tertanggal 25/12/53 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954. Oleh karenanya Para Pembanding semula Para Pelawan tidak hanya menghuni saja namun perbuatan hukum yang terkait dengan rumah yang terletak di di Jalan Jawa Nomor 44 (dahulu 36) Kota Bandung harus dilakukan dengan PERSETUJUAN PEMEGANG IZIN. Dengan demikian Pemegang Izin dikategorikan sebagai pemilik, karena dapat melakukan perbuatan hukum terhadap bangunan rumah yang dihuninya berdasarkan Surat Izin tersebut;

7. Bahwa apabila Surat Izin Menghuni Nomor 5799/5176, tertanggal 25/12/53 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954 (*vide* Bukti P-1), Undang-Undang Darurat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1958 tentang Urusan Perumahan (*vide* Bukti P-9) serta Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 66/G/2000/PTUN-BDG (*vide* Bukti P-6 dan P-8) dikatikan dengan kepemilikan Terbanding semula Terlawan yang dibuktikan dengan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 348/Pdt.G/2015/Pn.Bdg (*vide* Bukti T-2) jo Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 127/PDT/2017/PT.BDG (*vide* Bukti T-3) jo. Mahkamah Agung Nomor 751 PK/PDT/2018 (*vide* Bukti T-4), kepemilikan yang didalilkan Terbanding semula Terlawan DAPAT DIBANTAH OLEH PARA PEMBANDING SEMULA PARA PELAWAN dengan Undang-Undang Darurat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1958 tentang Urusan Perumahan (*vide* Bukti P-9) serta Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 66/G/2000/PTUN-BDG (*vide* Bukti P-6 dan P-8) sebab apabila memang rumah yang terletak di Jalan Jawa Nomor 44 (semula 36) Kota Bandung, izin pengunian Para Pembanding semula Para Pelawan DITERBITKAN OLEH TERBANDING SEMULA PELAWAN ATAU OLEH DEPARTEMEN PERHUBUNGAN, sebagaimana penerbitan izin untuk keperluan rumah instansi diatur dalam Pasal 2 ayat (1), Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 27 Undang-Undang Darurat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun





1958 tentang Urusan Perumahan, yang berbunyi :

Pasal 2 ayat (1)

*Urusan Perumahan diurus oleh Menteri Sosial selanjutnya dalam Undang-Undang Darurat ini disebut Menteri kecuali apabila urusan itu atau segala sesuatu tugas yang khusus dalam urusan perumahan oleh Menteri diserahkan kepada pejabat lain dibawahnya.*

Pasal 3 ayat (1)

*Ditempat-tempat yang dipandang perlu oleh Menteri, setelah mendengar pertimbangan Pemerintah Daerah yang bersangkutan, didirikan Kantor-Kantor Urusan Perumahan setempat.*

Pasal 27

- (1) *Sesuatu bangunan atau bagian-bagiannya dapat dinyatakan sebagai rumah instansi dengan surat keputusan dari Kepala Kantor Urusan Perumahan Setempat; sebelumnya surat keputusan itu dikeluarkan, Kepala Kantor tersebut harus lebih dulu mendengar Panitia Perumahan Setempat.*
- (2) *Sesuatu bangunan atau bagian-bagiannya dapat dinyatakan sebagai rumah instansi guna perumahan untuk pegawai-pegawai dari jawatan-jawatan, perusahaan-perusahaan, lembaga-lembaga dan badan-badan lain yang serupa dengan itu; pernyataan itu hanya diadakan atas permintaan tertulis dari yang bersangkutan.*

6. Bahwa adapun Izin Menghuni yang dimiliki oleh Para Pembanding semula Para Pelawan (*vide* Bukti P-1) diterbitkan langsung oleh Kantor Urusan Perumahan Kota Bandung kepada Para Pembanding semula Para Pelawan TANPA MELALUI TERBANDING SEMULA TERLAWAN MAUPUN MENTERI PERHUBUNGAN, sebagaimana diatur Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 6 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Darurat Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1958 tentang Urusan Perumahan (*vide* Bukti P-9), yang berbunyi :

Pasal 1 (1)

*Dalam Undang-Undang Darurat ini diartikan dengan perumahan ialah bangunan-bangunan atau bagian-bagiannya, yang diperuntukkan bagi atau dapat dipergunakan oleh seseorang dan/atau perusahaan-perusahaan, jawatan-jawatan, lembaga-lembaga dan badan-badan lain yang serupa dengan itu untuk didiami atau untuk ditempati.*



Pasal 6 ayat (1)

Pemakaian suatu perumahan hanya sah, apabila untuk itu lebih dulu diberikan sehelai surat ijin oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Setempat menurut bentuk yang telah ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 6 ayat (2)

Ijin dimaksud dalam ayat 1 dapat diberikan kepada perseorangan atas namanya dan/atau atas nama perusahaan-perusahaan, jawatan-jawatan, lembaga-lembaga dan badan-badan lain serupa dengan itu.

sehingga penghunian Para Pembanding semula Para Pelawan tidak ada kaitannya sama sekali dengan Terbanding semula Terlawan dan juga bukan rumah intansi Terbanding semula Terlawan yang diperuntukkan bagi pegawainya;

8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas ternyata dan terbukti, Surat Izin Menghuni Nomor 5799/5176, tertanggal 25/12/53 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954 (*vide* Bukti P-1) bukan hanya sekedar izin untuk menghuni saja, namun lebih luas daripada itu, dimana pemegang izin dapat melakukan perbuatan hukum terhadap bangunan yang ditempatinya bahkan orang lain yang ingin melaksanakan suatu perbuatan hukum terhadap bangunan tersebut harus memperoleh Izin dari Penghuninya, sehingga pemegang Surat Izin Menghuni (*vide* Bukti P-1) BUKAN HANYA SEKEDAR IZIN PENGHUNIAN SEMATA NAMUN DAPAT BERTINDAK SEBAGAI PEMILIK BANGUNAN. Dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, yang memeriksa, mengadili, dan memutus Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.Bth/2021/PN Bdg pada halaman 40 alinea pertama dan kedua HARUSLAH DITOLAK DAN DIBATALKAN.

Demikianlah keberatan-keberatan Para Pembanding semula Para Pelawan kemukakan di atas dan berdasarkan keberatan tersebut bersama ini cukup alasan bagi Para Pembanding memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Bandung mengadili ulang dengan memeriksa dan memutus perkara ini, dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Menyatakan menerima permohonan banding Para Pemanding semula Para Pelawan;
2. Mengabulkan permohonan banding Para Pemanding semula Para Pelawan untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor:  
26/Pdt.Bth/2021/PN Bdg tertanggal 9 September 2021;

## MENGADILI SENDIRI :

### DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan Permohonan Provisi Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada TERLAWAN untuk tidak melakukan tindakan apapun, seperti memasuki rumah, memasang tanda, melarang dan/atau menyuruh masuk pihak lain ke Objek Eksekusi, dan menyegel rumah dan tanah, serta tindakan-tindakan hukum apapun termasuk peralihan hak atas Obyek Eksekusi khusus terhadap tanah dan rumah yang terletak di Jalan Jawa No. 44 (dahulu No.36) Kelurahan Merdeka, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, sampai adanya Putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap (*inkracht van gewijsde*)

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pelawan adalah Para Pelawan yang beritikad baik;
3. Menyatakan Para Pelawan adalah penghuni yang sah atas Rumah yang terletak di Jalan Jawa No.44 (sebelumnya No.36) Kota Bandung, berdasarkan Surat Izin Menghuni No. 5799/5716 tanggal 25/12/53, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954;
4. Membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Bandung No. 42/Pdt/Eks/2020/Put/PN.Bdg, jo. Turutannya sepanjang berkaitan dengan obyek yang terletak di Jalan Jawa No. 44 (dahulu No.36) Kota Bandung yang dihuni oleh PARA PELAWAN;
5. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara.

Atau,

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding semula Terlawan tidak menyampaikan kontra memori banding;

Halaman 36 dari 39 halaman putusan Nomor 579/PDT/2021/PT BDG



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terurai dalam memori banding dianggap telah terurai dan merupakan bagian dari putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama, berkas perkara, Berita Acara Sidang dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 26/Pdt.Bth/2021/PN Bdg. tanggal 9 September 2021 serta memori banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung tersebut, dalam putusannya “Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya”, dengan pertimbangan bahwa yang menjadi dasar untuk mengajukan perlawanan ini yaitu berupa surat ijin menghuni Nomor 5799/5716 tanggal 25/12/53 yang diterbitkan oleh Kantor Urusan Perumahan Bandung sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan karena telah diuji oleh Putusan baik tingkat pertama, Banding dan Mahkamah Agung, maka Majelis Hakim berpendapat perlawanan Pelawan tidak berdasar dan dengan demikian maka petitum perlawanan haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Pelawan, dalam memori bandingnya pada pokoknya keberatan dengan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung tersebut, dengan alasan bahwa Surat Izin Menghuni Nomor 5799/5176, tertanggal 25/12/53 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Bandung tertanggal 23 Pebruari 1954 (*vide* Bukti P-1) bukan hanya sekedar izin untuk menghuni saja, namun lebih luas daripada itu, dimana pemegang izin dapat melakukan perbuatan hukum terhadap bangunan yang ditempatinya bahkan orang lain yang ingin melaksanakan suatu perbuatan hukum terhadap bangunan tersebut harus memperoleh Izin dari Penghuninya, sehingga pemegang Surat Izin Menghuni (*vide* Bukti P-1) bukan hanya sekedar izin penghunian semata namun dapat bertindak sebagai pemilik bangunan. Dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, yang memeriksa, mengadili, dan memutus Perkara Perdata Nomor 26/Pdt.Bth/2021/PN Bdg pada halaman 40 alinea pertama dan kedua haruslah ditolak dan dibatalkan;

Menimbang, bahwa dengan mempertimbangkan alasan-alasan Para Pembanding semula Para Pelawan dalam memori bandingnya serta berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26/Pdt.Bth/2021/PN Bdg. tanggal 9 September 2021, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat bahwa pada pokoknya tidak ada hal baru yang substansif dalam memori banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan karena semuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama dan pertimbangan hukum serta amar putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar serta berdasarkan hukum, oleh karena dalam putusannya Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan sesuai ketentuan hukum, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan dijadikan sebagai pendapat sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam memutus perkara ini di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 26/Pdt.Bth/2021/PN Bdg. tanggal 9 September 2021 yang dimohonkan banding dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Para Pembanding semula Para Pelawan tetap dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, serta Peraturan-perundangan lainnya yang bersangkutan;

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

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Pelawan;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 26/Pdt.Bth/2021/PN Bdg., tanggal 9 September 2021, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat Peradilan dan dalam Tingkat Banding di tetapkan sejumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari Senin, tanggal 22 Nopember 2021, oleh kami H.

**Halaman 38 dari 39 halaman putusan Nomor 579/PDT/2021/PT BDG**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muzaini Achmad, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Syafaruddin, S.H. dan Parlindungan Napitupulu, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 29 Nopember 2021 oleh Ketua Majelis Hakim didampingi oleh Hakim-hakim Anggota dengan dibantu oleh Tina Rofiana, S.H., M.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Hakim-hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Syafaruddin, S.H.

H. Muzaini Achmd, S.H., M.H.

Ttd

Parlindungan Napitupulu, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

Ttd

Tina Rofiana, S.H., M.H.

## Perincian biaya perkara :

1. Biaya Meterai ..... Rp. 10.000,00
2. Biaya Redaksi putusan .....Rp. 10.000,00
3. Biaya Proses lainnya ..... Rp. 130.000,00
- Jumlah ..... Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah)