



PUTUSAN
Nomor 3551 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

I. NEGARA REPUBLIK INDONESIA cq PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq PEMERINTAH PROVINSI JAWA BARAT, berkedudukan di Jalan Diponegoro Nomor 22, Bandung, diwakili oleh Ahmad Heryawan, Gubernur Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hj. Yessi Esmiralda, S.H., M.H., Kepala Biro Hukum dan HAM Sekretariat Daerah Provinsi Jawa Barat, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 April 2014;

Pemohon Kasasi I dahulu Tergugat I/Pembanding I;

II. NEGARA REPUBLIK INDONESIA cq PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, berkedudukan di Jalan Sisingamangaraja Nomor 1, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, diwakili oleh Hendarman Supandji, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dalam hal ini memberi kuasa kepada Monsel Hutagaol, S.H., M.H., Direktur Perkara Pertanahan, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 April 2014;

Pemohon Kasasi II dahulu Tergugat II/Pembanding II;

L a w a n

PT SADANG SARI, dahulu bernama perseroan "*Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV*", atau ditulis juga "*NV Bouw Maatschappij Sadang Sari*" berkedudukan di Jalan Tamansari Nomor 72 (dahulu Jalan Dago Nomor 31) Bandung, diwakili oleh Herrie Hermanie Soewarma, Direktur Utama PT Sadang Sari dahulu bernama perseroan "*Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV*", atau ditulis juga "*NV Bouw Maatschappij Sadang Sari*", dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Dindin S. Maolani, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Saledri Nomor 16, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Maret 2016; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Halaman 1 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



Dan

NEGARA REPUBLIK INDONESIA cq PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA BARAT cq KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586, Kota Bandung;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi I, II dahulu sebagai Tergugat I, II/Pembanding I, II dan Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat III/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa "*Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV*", atau ditulis juga "*NV Bouw Maatschappij Sadang Sari*", adalah perseroan terbatas yang didirikan pada tanggal 10 April 1920 oleh Willem Hermanus Hoogland, sebagai pemilik/pemegang saham tunggal dan juga Direktur *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV*, berdasarkan Akte Pendirian Nomor 13 tertanggal 10 April 1920 yang dibuat oleh dan dihadapan Frans Rudolf Swena, Notaris di Ngawi, yang diubah dengan Akta Nomor 45 tertanggal 10 Mei 1951 dan Akta Nomor 37 tertanggal 8 Agustus 1951 yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Tan Eng Kiam sebagai pengganti dari Hendrik Jan Joseph Lammers, Notaris di Bandung, yang anggaran dasarnya telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Kehakiman tanggal 5 September 1951 Nomor J.A.S/94/5 *juncto* Akta Perubahan Nomor 147 tanggal 19 Februari 1985 yang dibuat oleh dan di hadapan Koswara, Notaris di Bandung;
2. Bahwa sesuai dengan pernyataan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa perseroan *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* yang dituangkan dalam Akta Risalah Rapat "*Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV*" Nomor 62 tanggal 30 Oktober 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Gina Riswara Koswara, S.H, Notaris di Bandung, yang telah pula mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusannya tanggal 5 Desember 2013 Nomor AHU-63621.AH.01.02 Tahun 2013 tentang

Halaman 2 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, telah terjadi pengalihan dan perubahan komposisi kepemilikan/pemegang saham pada *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* dan sekaligus mengganti/memberhentikan pengurus lama dan mengangkat yang baru, yaitu Herrie Hermanie Soewarma sebagai Direktur Utama; Haji Bud Yudiman sebagai Direktur; Haji Ama Soewarma sebagai Komisaris Utama; dan Nyonya Hajjah Erwina Soewarma sebagai Komisaris, serta mengganti nama perseroan dari *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* menjadi PT "Sadang Sari" berkedudukan di Bandung;

3. Bahwa perseroan "*Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV*", atau ditulis juga "*NV Bouw Maatschappij Sadang Sari*" memiliki aset antara lain berupa tanah bekas *eigendom verponding* Nomor 1493, Surat Ukur tanggal 28 September 1909 Nomor 292 (pemisahan dari Surat Ukur tanggal 28-9-1909 Nomor 290), luas 6280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi), berdasarkan Surat Hak Tanah tanggal 8 Oktober 1921 Nomor 803, tertulis atas nama *NV Bouw Maatschappij Sadang Sari*, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Bandung Wetan, Kelurahan Tamansari setempat dikenal sebagai Jalan Ir. H. Juanda Nomor 37, Nomor 39 dan Nomor 41 (dahulu Jalan Dago Nomor 31), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara Bangunan Bank UOB (dahulu Rumah Keluarga Heru dan Ir. Jainudin);
- Sebelah Barat Selokan (dahulu Selokan);
- Sebelah Selatan Hotel Holiday In (dahulu Rumah Keluarga Sihno);
- Sebelah Timur Jalan Ir. H. Juanda (dahulu Jalan Dago);

4. Bahwa periode bulan Juni 1958, pemilik/pemegang saham tunggal *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV*, yaitu Willem Hermanus Hoogland telah menawarkan kepada Bapak Ama Soewarma, pengusaha, warganegara Indonesia, untuk membeli seluruh saham perseroan *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* berikut aset perseroan berupa tanah dan bangunan tersebut di atas, dan atas penawaran pembelian tersebut disetujui oleh Bapak Ama Soewarma;

Selanjutnya Willem Hermanus Hoogland pada tanggal 29 November 1958 telah memberikan kuasa penuh kepada Louis Borckman, partikular/pedagang, warga negara Indonesia, berdasarkan Akta Surat Kuasa Besar Nomor 98 tanggal 29 November 1958 yang dibuat oleh dan dihadapan Lie Kwee Nio, Notaris di Bandung untuk antara lain mengenai soal



pengurusan dan pelepasan hak (*eigendom*), menjual dan menerima uang penjualan, membuat dan menandatangani surat-surat permohonan, mengajukan keterangan-keterangan.....; serta tanggal 14 Februari 1959 memberikan kuasa penuh kepada Louis Borckman, *partikutir*/pedagang, berdasarkan Akta Surat Kuasa Besar Presiden-Direktur Nomor 59 tanggal 14 Februari 1959 yang dibuat oleh dan di hadapan Lie Kwee Nio, Notaris di Bandung untuk antara lain mewakili Willem Hermanus Hoogland jika ia berhalangan atau ada dalam bepergian;

5. Bahwa antara Willem Hermanus Hoogland sebagai pemilik/pemegang saham saham tunggal dan Direktur *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* dan Bapak Ama Soewarna telah berjanji dan sepakat untuk melakukan jual beli seluruh saham *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* dan asetnya berupa tanah dan bangunan *a quo*, yang dalam hal ini telah dilaksanakan jual beli tanggal 17 Januari 1959 melalui Louis Borckman selaku kuasa dari Willem Hermanus Hoogland yang dilegalisir oleh Notaris Noezar, S.H., Nomor 6074 tanggal 21 Februari 1960, sebelum ada Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Republik Indonesia Nomor 5/Prk Tahun 1965 *juncto* Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 3 Tahun 1968, sesuai dengan Surat Keterangan tertanggal 17 Desember 1980 yang dibuat dan ditandatangani oleh Louis Borckman, yang dibukukan oleh Notaris Noezar, S.H., pada tanggal 21 Desember 1960 *juncto* Akta Surat Kuasa Besar Nomor 98 tanggal 29 November 1958 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Lie Kwee Nio *juncto* Akta Surat Kuasa Presiden-Direktur Nomor 59 tanggal 14 Februari 1959 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Lie Kwee Nio;
6. Bahwa pada tanggal 22 Maret 1983 Tergugat III/Kantor Pertanahan Kota Bandung (dahulu Kantor Agraria Kotamadya Bandung) telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 22 Maret 1983 Kpt. Nomor 230/83 atas tanah bekas *eigendom verponding* Nomor 1493, Surat Ukur tanggal 28 September 1909 Nomor 292, luas 6280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi), berdasarkan Surat Hak Tanah tanggal 8 Oktober 1921 Nomor 803, yang status hukumnya sejak tanggal 24 September 1960 tertulis atas nama *NV Bouw Maatschappij Sadang Sari* sebagai tanda/bukti telah didaftarkan hak atas tanah bersangkutan tertanggal 24 September 1960 oleh Penggugat/Bapak Ama Soewarna qq *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV*;
7. Bahwa seandainya pun benar tanah dan bangunan milik *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* tersebut dahulu disewa oleh R.Ipik



Gandamana, Residen Priangan untuk keperluan Kantor Residen Priangan dan Willem Hermanus Hoogland/Direktur *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV*, maka dengan telah dijualnya seluruh saham *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* dan juga aset kepemilikannya berupa tanah dan bangunan *a quo* oleh Wiilem Hermanus Hoogland selaku pemilik/pemegang saham tunggal dan Direktur *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* kepada Bapak Ama Soewarma tanggal 17 Januari 1959, maka hubungan hukum sewa menyewa tanah dan bangunan *a quo* dengan sendirinya beralih kepada pembeli yaitu Bapak Ama Soewarma sebagai satu-satunya pemilik saham *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* dan juga tanah dan bangunan tersebut (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 1 Mei 1979 Nomor 521 K/Sip/1975);

8. Bahwa terhitung sejak tanggal 7 Januari 1959 kepemilikan seluruh saham dan juga kepemilikan tanah dan bangunan *a quo* telah beralih kepada Bapak Ama Soewarma (dengan catatan perseroannya masih di atasnamakan pada *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV*), sewa menyewa tanah dan bangunan *a quo* telah berakhir masa sewanya dan secara nyata sejak tahun 1983 bangunannya sudah tidak dipergunakan lagi untuk kegiatan Kantor Residen Priangan, sedangkan sebagian dari tanah dan bangunan itu dikuasai secara pribadi oleh para karyawan dalam lingkungan Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat;
9. Bahwa oleh karena Tergugat I sejak periode awal tahun 1959 sampai tahun 1983 (kurang lebih 24 tahun) telah tidak memenuhi kewajiban membayar uang sewa atas tanah dan bangunan *a quo* kepada Bapak Ama Soewarma qq. *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV*, maka pada awal tahun 1984 Penggugat/dahulu *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* dengan suratnya kembali meminta kepada Tergugat I untuk membayar kewajiban uang sewa tanah dan bangunan atau tanah dan bangunan itu dikembalikan kepada Penggugat/Bapak Ama Soewarma qq. *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV*, namun ternyata Tergugat I tidak mau melaksanakan kewajibannya tersebut, karenanya menurut hukum Tergugat I sejak tanggal 17 Januari 1959 telah menempati dan menguasai obyek sengketa tanpa alas hak yang sah dan bertentangan dengan hukum dan undang-undang, maka perbuatan Tergugat I dapat dikualifisir sebagai melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*) yang merugikan Penggugat;
10. Bahwa pada sekitar pertengahan tahun 1984, Tergugat I/yang diwakili



Gubernur Provinsi DT.I Jawa Barat (pada waktu itu H. Aang Kunaefi) meminta Kepada Penggugat/Bapak Ama Soewarma qq. *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* bahwa supaya di atas tanah seluas 6280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) miiik Penggugat tersebut dibangun sesuatu yang dapat membanggakan nama Provinsi DT.I Jawa Barat, permintaan Tergugat I tersebut dapat diterima oleh Penggugat, dan Penggugat memberikan usulan bahwa di atas tanah seiuas 6280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) dibangun sebuah Hotel bertaraf International berbintang 4 yang dilengkapi Convention Hall dengan kapasitas 200 kamar serta segala perlengkapannya;

Tergugat I menerima dan menyetujui usuan dari Penggugat dan persetujuan mana telah dituangkan dalam Surat Perjanjian Kerja Sama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel Nomor 556.2/8796/HUK/1984 tanggal 20 Desember 1984 antara Ama Soewarma, Pengusaha, sebagai satu-satunya pemilik saham perseroan dan Direktur *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* dengan Ir. Suhud W.P, Wakil Gubernur Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat yang bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat;

11. Bahwa sejalan dengan ditandatanganinya Surat Perjanjian Kerja Sama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel tersebut, Penggugat telah menyerahkan pula surat-surat/akta-akta asli menyangkut objek perjanjian kerjasama *a quo* kepada Tergugat I/dalam hal ini Wakil Gubernur Provinsi DT.I Jawa Barat (Ir. Suhud W.P) antara lain yaitu Akte Pendirian *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* tanggal 10 April 1920 Nomor 13 yang dibuat oleh dan dihadapan Frans Rudolf Swena, Notaris di Ngawi *juncto* Tambahan Berita Negara tanggal 14 Februari 1922 Nomor 13; Surat Jual Beli tanggal 17 Januari 1959 yang dilegalisir oleh Notaris Noezar, S.H., Nomor 6074 tanggal 21 Februari 1960; Surat Keterangan tanggal 17 Desember 1960 yang dibuat dan ditandatangani oleh Louis Borckman yang dibukukan oieh Notaris Noezar, S.H., pada tanggal 21 Desember 1960; Akta Surat Kuasa Besar Nomor 98 tanggal 29 November 1958 yang dibuat oleh dan dihadapan Lie Kwee Nio, Notaris di Bandung; Akta Surat Kuasa Presiden-Direktur Nomor 59 tanggal 14 Februari 1959 yang dibuat oleh dan dihadapan Lie Kwee Nio, Notaris di Bandung; dan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 22 Maret 1983 Kpt.Nomor 230/83 dari Kantor Agraria Kotamadya Bandung;
12. Bahwa Surat Perjanjian Kerja Sama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 556,2/8796/HUK/1984 tanggal 20 Desember 1984, yang isinya pada intinya mengatur dan menentukan hak dan kewajiban para pihak (Bapak Ama Soewarma qq. *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* dan Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat) dalam membangun dan mengusahakan/mengelola hotel berbintang 4 yang didirikan di atas tanah bekas *eigendom verponding* Nomor 1493, luas 6280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) milik Penggugat tersebut;

13. Bahwa untuk pembangunan hotel tersebut, Penggugat/Bapak Ama Soewarma qq. *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* telah melakukan pembayaran (uang muka) biaya pembebasan tanah/bangunan masyarakat yang terkena proyek Penggugat, biaya pengukuran dan pendataan tanah kepada Kepala Kantor Agraria Kotamadya Bandung, membayar biaya perijinan kepada Departemen Perdagangan dan industri dan membayar biaya-biaya lainnya;
14. Bahwa pada tanggal 11 April 1985, Tergugat I melalui Wakil Gubernur Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat (Ir. Suhud, W.P) secara sepihak telah menyimpang dari ketentuan Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung dimaksud, Tergugat I dengan itikad tidak baik menginginkan mendapatkan hak atas tanah dan bangunan sengketa milik Penggugat, serta telah memberi data dan keterangan yang tidak benar dalam pengajuan permohonan atas tanah dan bangunan sengketa kepada Menteri Dalam Negeri Up. Direktur Jenderal Agraria melalui Panitia Prk.5 Daerah Jawa Barat, dimana dalam surat permohonannya sedemikian rupa, seolah-olah bangunan dan tanah yang dimohonkannya dikuasai secara sah sejak tahun 1953; dan dinyatakan tanah seluas 4.040 m² (empat ribu empat puluh meter persegi) tertulis atas nama *NV Bouw Maatschappij Sadang Sari*, sebagai tanah Negara yang terkena Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Republik Indonesia Nomor 5/Prk Tahun 1965 *juncto* Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 3 Tahun 1968;
15. Bahwa tindakan Tergugat I di samping telah melanggar Perjanjian Kerja Sama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel Nomor 556.2/8796/HUK/1984 tanggal 20 Desember 1984, juga telah mengabaikan status hukum atas obyek Perjanjian Kerjasama *a quo* yang keberadaannya telah diakui oleh Negara cq Tergugat III/Kantor Pertanahan Kota Bandung berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Kpt.Nomor 230/83 yang dikeluarkan tanggal 22 Maret 1983, yang status hukumnya sejak tanggal 24 September 1960 tertulis atas nama *NV Bouw Maatschappij Sadang Sari* sebagai miliknya Penggugat;

Halaman 7 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016

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)



16. Bahwa atas permohonan Tergugat I/diwakili Wakil Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, maka Menteri Negara Agraria/Kepala BPN dengan Surat Keputusan tanggal 17 Februari 1994 Nomor 18/HPL/BPN/94 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat telah memberikan hak kepada Tergugat I untuk memiliki tanah dan bangunan sengketa yang merupakan milik Penggugat;
17. Bahwa selanjutnya dengan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN *a quo*/Tergugat II, pihak Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung/Tergugat III pada tanggal 12 Desember 1994 telah menerbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Tamansari, GS tanggal 8-12-1994 Nomor 13894/1994, seluas 4.040 m² (empat ribu empat puluh meter persegi), atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat/Tergugat I;
18. Bahwa Tergugat I menguasai tanah dan bangunan milik Penggugat dengan menggunakan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN dan Sertipikat Hak Pengelolaan *a quo*, di mana Surat Keputusan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN tanggal 17 Februari 1994 Nomor 18/HPL/BPN/94 yang pada pokoknya berbunyi antara lain sebagai berikut:

Menetapkan:

Pertama : Menegaskan bahwa tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 1493 seb, tertulis atas nama *NV Bouw Maatschappij Sadang Sari* berkedudukan di Bandung, seluas 4.040 m² (empat ribu empat puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 Maret 1985 Nomor 88/1985 dari Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung, terletak di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kotamadya Bandung, Provinsi Jawa Barat, sebagai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara;

Ketiga : Menyetujui permohonan pembelian dari Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat atas bangunan terletak di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kotamadya Bandung, Provinsi Jawa Barat, dan memberikan Hak Pengelolaan atas tanah seluas 4.040 m² (empat ribu empat puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 30 Maret 1985 Nomor 88/1985 dari Kantor Agraria Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung, yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Kelurahan Tamansari,



Kecamatan Bandung Wetan, Kotamadya Bandung, Provinsi Jawa Barat, dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Segala akibat, biaya, untung dan rugi yang timbul karena pemberian Hak Pengelolaan tersebut menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pemberian hak;
- b. Hak Pengelolaan tersebut diberikan untuk jangka waktu selama tanah tersebut dipergunakan untuk hotel bertaraf Internasional dan berlaku sejak tanggal didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat;

Dengan Catatan:

Apabila di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan/kesalahan dalam penetapannya, Keputusan ini akan ditinjau kembali sebagaimana mestinya;

19. Bahwa Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 18/HPL7BPN/94 di mana SK tersebut melahirkan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kel.Tamansari, seluas 4.040 m², didasarkan pada data-data yang tidak benar, dan melawan hukum, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa baik Tergugat I maupun Tergugat II mengakui dasar diterbitkannya SK Menteri Negara Agraria/Kepala BPN *a quo*, adalah Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel Nomor 556.2/8796/HUK/1984 tanggal 20 Desember 1984, bahkan dalam SK Menteri Negara Agraria/Kepala BPN *a quo* dipertimbangkan bahwa "Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat untuk membangun hotel taraf Intemasional bekerja sama dengan PT Sadang Sari sesuai dengan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 20 Desember 1984 Nomor 556.2/87967 HUK/1984", dan dalam Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat tanggal 13 Februari 1993 Nomor 500.1-3636-1993 disebutkan bahwa "Permohonan Pemerintah Daerah Tingkat I Jawa Barat atas dasar Surat Perjanjian Kerja Sama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel tanggal 20 Desember 1984 Nomor 556.2/8796/HUK/1984 antara Pemerintah Daerah Tingkat I Jawa Barat dengan Ama Soewarma qq. *NV Bouw Maatschappij Sadang Sari*"; Dengan demikian terbukti bahwa perbuatan Tergugat t mengajukan hak Pengelolaan yang kemudian disetujui oleh Tergugat II yang dalam pertimbangannya didasarkan pada perjanjian kerjasama pembangunan dan pengelolaan hotel *a quo* yang notabene perjanjian kerjasamanya telah dibatalkan secara sepihak ofeh Tergugat I pada tanggal 23 Januari 1995 mengandung unsur yang melawan hukum, maka konsekuensi

Halaman 9 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



logisnya berakibat hukum pada produk Tergugat II/Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 17 Februari 1994 Nomor 18/HPUBPN/94 secara yuridis tidak mempunyai alas hak yang benar menurut hukum;

- b. Bahwa terlebih lagi di dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada Bab II, Bag.I, Pasal 16 ayat 1, hanya diatur dan disebutkan bahwa hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1, ialah :
 - a. Hak milik;
 - b. Hak guna usaha;
 - c. c, Hak guna bangunan;
 - d. Hak pakai;
 - e. Hak sewa;
 - f. Hak membuka tanah;
 - g. Hak memungut hasil hutan;
 - h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53;
- c. Bahwa demikian pula, pernyataan Tergugat I yang selalu menggembar-gemborkan dengan menyatakan bahwa tanah dan bangunan *a quo* telah dikuasai secara sah oleh Tergugat I sejak tahun 1953, jelas tidak beralasan hukum, karena:
 - 1) Bahwa andai kata benar ada hubungan hukum sewa menyewa tanah dan bangunan tahun 1953 tersebut, akan tetapi pada tanggal 17 Januari 1959 Willem Hermanus Hoogland selaku pemilik/pemegang saham tunggal dan Direktur *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* telah menjual seluruh saham *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* dan aset perseroan berupa tanah dan bangunan *a quo* kepada Bapak Ama Soewarna qq. *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV*;
 - 2) Bahwa tanah dan bangunan sengketa *a quo*, yang notabene terhitung sejak tanggal 17 Januari 1959 telah menjadi milik Penggugat telah berakhir masa sewanya dan secara nyata sejak tahun 1983 bangunannya sudah tidak dipergunakan lagi untu kegiatan Kantor Residen Priangan;
 - 3) Bahwa sejak tahun 1959 sampai tahun 1983, Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya kepada Penggugat/Bapak Ama Soewarna



qq. *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV*, yakni meiakukan pembayaran sewa tanah dan bangunan *a quo*, sehingga menurut hukum Tergugat I sejak tanggal 17 Januari 1959 telah menempati dan menguasai obyek sengketa milik Penggugat tanpa alas hak yang sah dan bertentangan dengan hukum dan undang-undang, maka perbuatan Tergugat I dapat dikualifisir sebagai meiakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*) yang merugikan Penggugat;

d. Bahwa demikian juga, dalam Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN dan alasan permohonan Tergugat I *a quo* yang menyatakan bahwa tanah seluas 4.040 m² (empat ribu empat puluh meter persegi) yang menjadi obyek sengketa, adalah tanah Negara yang terkena Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Republik Indonesia Nomor 5/Prk Tahun 1965 *juncto* Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 3 Tahun 1968, adalah suatu keputusan yang tidak berdasarkan hukum, karena:

- 1) Bahwa baik Tergugat I maupun Tergugat II mengakui bahwa tanah seluas 4.040 m² (empat ribu empat puluh meter persegi) dan bangunan sengketa, semula merupakan sebagian dari tanah bekas *eigendom verponding* Nomor 1493, Surat Ukur tanggal 28 September 1909 Nomor 292, seluas 6280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi), berdasarkan Surat Hak Tanah tanggal 8 Oktober 1921 Nomor 803, tertulis atas nama *NV Bouw Maatschappij Sadang Sari*, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 37, Nomor 39 dan Nomor 41 (dahulu Jalan Dago Nomor 31) Bandung, adalah aset/milik *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* yang karena jual beli tertanggal 17 Januari 1959 antara Willem Hermanus Hoogland daiam jabatannya selaku Direktur dan juga pemilik/pemegang saham tunggal pada perseroan *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* sebagai penjual dengan Bapak Ama Soewarna, warga negara Indonesia sebagai pembeli sebelum ada Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Republik Indonesia Nomor 5/Prk Tahun 1965 *juncto* Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 3 Tahun 1968, sejak tanggal 17 Januari 1959 adalah menjadi milik Bapak Ama Soewarna;
- 2) Bahwa pada tanggal 22 Maret 1983 Kepala Kantor Agraria Kotamadya Bandung (sekarang Kantor Pertanahan Kota Bandung)



telah menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 22 Maret 1983 Kpt Nomor 230/83 atas tanah bekas *eigendom verponding* Nomor 1493, Surat Ukur tanggal 28 September 1909 Nomor 292, luas asal 6280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi), yang status hukumnya sejak tanggal 24 September 1960 tertulis atas nama *NV Bouw Maatschappij Sadang Sari*, sekarang bernama PT Sadang Sari/Penggugat;

- 3) Bahwa pada waktu berlakunya Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Republik Indonesia Nomor 5/Prk Tahun 1965 *juncto* Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 3 Tahun 1968, *NV Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari* masih melakukan aktivitas dan usaha dan ada pemiliknya pula, yaitu Bapak Ama Soewarma, warganegara Indonesia, maka karenanya bangunan dan tanah *a quo* tidak termasuk ke dalam kategori bangunan dan tanah yang dikuasai oleh Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Republik Indonesia *juncto* Peraturan Direktur Jenderal Agraria, sehingga karenanya menurut hukum bahwa bangunan dan tanah dimaksud tidak ada hubungannya dengan Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Republik Indonesia Nomor 5/Prk Tahun 1965 *juncto* Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 3 Tahun 1968;
20. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sebagaimana diuraikan tersebut di atas, melanggar hak Penggugat atas tanah dan bangunan *a quo*, yaitu tanah bekas *eigendom verponding* Nomor 1493, Surat Ukur tanggal 28 September 1909 Nomor 292, seluas 6.280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi), berdasarkan Surat Hak Tanah tanggal 8 Oktober 1921 Nomor 803, tertulis atas nama *NV Bouw Maatschappij Sadang Sari*, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Bandung Wetan, Kelurahan Tamansari, setempat dikenal sebagai Jalan Ir. H. Juanda Nomor 37, Nomor 39 dan Nomor 41 (dahulu Jalan Dago Nomor 31), sehingga oleh karena mana perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dapat pula dikualifisir melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overiieidsdaad*) yang merugikan Penggugat;
21. Bahwa berdasarkan fakta dan kenyataan tersebut di atas, telah ternyata terbukti bahwa Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 17 Februari 1994 Nomor 18/HPL/BPN/94 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat



tersebut telah didasarkan kepada data-data yang tidak benar dan melawan hukum. maka surat keputusan *a quo* haruslah dinyatakan cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 2 Oktober 1984 Nomor 34 PK/Pdt/1984, dengan kaidah hukum:

"Putusan-putusan yang dikeluarkan oleh Gubernur dan Dirjen Agraria, karena mengandung unsur-unsur yang melawan hukum, harus dinyatakan tidak berkekuatan hukum";

Selain hat tersebut di atas, Penggugat dengan mengacu pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 2 November 1976 Nomor 327 K/Sip/1976 yang menyatakan:

"Ketentuan mengenai sertifikat tanah sebagai tanda/bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar";

Ketentuan yurisprudensi tersebut, telah membuktikan bahwa Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Tamansari atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat/Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat III, adalah berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 18/HPUBPN/94/Tergugat II yang cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum, maka oleh karenanya Sertipikat Hak Pengelolaan *a quo* haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

22. Bahwa atas tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I (khususnya), Tergugat II dan Tergugat III tersebut di atas, kuasa hukum Penggugat sendiri sudah sejak tahun 1999 (pada saat itu masih R. Nuriana sebagai Gubernur Provinsi DT.I Jawa Barat) sampai tahun 2003 telah berulang kali berupaya untuk menyelesaikan baik-baik masalah ini secara perdamaian, namun sekalipun upaya tersebut telah dilakukan selama itu ternyata tidak menghasilkan apa yang dikehendaki oleh Penggugat sebagai pemilik yang sah obyek sengketa *a quo*;
23. Bahwa nampak jelas terdapat kesulitan guna penyelesaian sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat secara perdamaian, maka demi kepentingan Penggugat, beralasan Penggugat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung terhadap Tergugat III dengan obyek gugatan yaitu Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Tamansari atas nama Tergugat I, terdaftar di Kepaniteraan PTUN Bandung Nomor 85/G/2003/PTUN.BDG. Namun putusan Pengadilan Tata Usaha Negara sampai dengan tingkat Kasasi *juncto* Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 85/G/2003/PTUN.BDG. *juncto* Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 129/B/2004/PTTUN.JKT *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 370 K/TUN/2005, dalam putusannya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima:

Gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena Mahkamah Agung RI menilai menyangkut substansi perjanjian kerjasama dan hak atas tanah *a quo*, yang harus diuji melalui pengadilan umum (Pengadilan Negeri);

24. Bahwa untuk itulah sekarang ini Penggugat mengajukan gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri Klas IA Bandung sehubungan dengan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tercatum dalam introductief request gugatan Penggugat ini;
25. Bahwa atas tindakan dan perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut di atas, Penggugat telah mengalami kerugian dengan perincian, sebagai berikut:
 - a. Biaya pembuatan *Feasibility Studi* sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - b. Biaya uang muka pembebasan tanah/bangunan masyarakat yang terkena proyek Penggugat (biaya pengukuran dan pendataan tanah) kepada Kepala Kantor Agraria Kotamadya Bandung, membayar biaya perijinan dan biaya tainnya terhitung sejak tahun 1986 sampai tahun 2013 sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), ditambah keuntungan 6% pertahun dari jumlah uang tersebut mulai tahun 1986 sampai dengan tahun 2013 = Rp20.000.000,00 + Rp33.600.000,00 = Rp53.600.000,00 (lima puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah);
 - c. Sebagaimana telah dikemukakan di atas, Tergugat 1 sejak Januari 1959 sampai dengan Januari 2014 (menjadi 54 tahun) telah menempati dan menguasai tanah dan bangunan sengketa milik Penggugat tanpa alas hak yang sah dan melawan hukum, dan hal ini sudah dapat dipastikan akan menimbulkan kerugian bagi Penggugat, yang apabila dinilai dalam bentuk uang sewa atas tanah dan bangunan *a quo* berdasarkan standar perhitungan/penilaian (*medium*) dari Bagian Pengelolaan Aset Sekretariat Daerah Kota Bandung, dan sesuai dengan nilai harga dalam NJOP tahun 2013 kurang lebih Rp8.500.000,00/m², maka jumlah kerugian menjadi : $2\% \times 6280 \text{ m}^2 \times \text{Rp}8.500.000,00 \times 54 \text{ tahun} = \text{Rp}57.866.400,000,00$ (lima puluh tujuh milyar delapan ratus enam puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);

Halaman 14 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



Dengan demikian total kerugian Penggugat, adalah : Rp50.000.000,00 + Rp53.600.000,00 + Rp57.866.400.000,00 = Rp57.970.000.000,00 (lima puluh tujuh milyar sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah), sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut, maka beralasan bagi Pengadilan/Majelis Hakim menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung jawab renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar itu;

26. Bahwa untuk menghindari gugatan Penggugat menjadi *iilusoir* serta dalam hal ini Penggugat merasa khawatir bahwa Tergugat I akan berusaha untuk mengalihkan atau memindahtangankan tanah dan bangunan sengketa dari gugatan/tuntutan Penggugat, maka kiranya terdapat cukup alasan bagi Pengadilan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap:

- Sebidang tanah bekas *eigendom verponding* Nomor 1493, Surat Ukur tanggal 28 September 1909 Nomor 292 (pemisahan dari Surat Ukur Tanggal 28-9-1909 Nomor 290), seluas 6280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi), berdasarkan Surat Hak Tanah tanggal 8 Oktober 1921 Nomor 803, tertulis atas nama *NV Bouw Maatschappij Sadang Sari*, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Bandung Wetan, Kelurahan Tamansari, setempat dikenal sebagai Jalan Ir. H. Juanda Nomor 37, Nomor 39 dan Nomor 41 (dahulu Jalan Dago Nomor 31), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Bangunan Bank DOB (dahulu Rumah Keluarga Heru dan Ir. Jainudin);
 - Sebelah Barat Selokan (dahulu Selokan);
 - Sebelah Selatan Hotel Holiday In (dahulu Rumah Keluarga Sihno);
 - Sebelah Timur Jalan Ir. H. Juanda (dahulu Jalan Dago);

27. Bahwa karena gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti yang memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dan dimaksudkan oleh Pasal 180 HIR., maka pada dasarnya Pengadilan dapat menetapkan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun diadakan bantahan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sitaan jaminan tersebut;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik/pemegang hak yang sah menurut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum atas tanah bekas *eigendom verponding* Nomor 1493, Surat Ukur tanggal 28 September 1909 Nomor 292 (pemisahan dari Surat Ukur Tanggal 28-9-1909 Nomor 290), seluas 6280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi), berdasarkan Surat Hak Tanah tanggal 8 Oktober 1921 Nomor 803, tertuis atas nama *NV Bouw Maatschappij Sadang Sari*, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Bandung Wetan, Kelurahan Ta man sari, setempat dikenal sebagai Jalan Ir. H. Juanda Nomor 37, Nomor 39 dan Nomor 41 (dahulu Jalan Dago Nomor 31), dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara Bangunan Bank UOB (dahulu Ruffian Keluarga Heru dan Ir. Jainudin);
 - Sebelah Barat Selokan (dahulu Selokan);
 - Sebelah Selatan Hotel Holiday In (dahulu Rumah Keluarga Sihno);
 - Sebelah Timur Jalan Ir. H. Juanda (dahulu Jalan Dago);
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*) yang merugikan Penggugat;
5. Menyatakan bahwa:
- a. Surat Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel tanggal 20 Desember 1984 Nomor 556.2/8796/HUK/1984;
 - b. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 17 Februari 1994 Nomor 18/HPL/BPN/94 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat;
 - c. Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Tamansari, Gambar Situasi Tanggal 8-12-1994 Nomor 13894/1994, seluas 4.040 m² (empat ribu empat puluh meter persegi), atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat pada tanggal 12 Desember 1994;
- Adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan Tergugat I tidak mempunyai hak terhadap tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Tamansari, Gambar Situasi Tanggal 8-12-1994 Nomor 13894/1994, seluas 4.040 m² (empat ribu empat puluh meter persegi), dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung, asal tanah bekas *eigendom verponding* Nomor 1493, Surat Ukur tanggal 28 September 1909 Nomor 292 (pemisahan dari Surat Ukur Tanggal 28-9-1909 Nomor 290), seluas 6280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi), berdasarkan Surat Hak Tanah tanggal 8 Oktober 1921 Nomor 803, tertulis atas nama *NV Bouw Maatschappij Sadang*

Halaman 16 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016

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)



Sari, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Bandung Wetan, Kelurahan Tamansari, setempat dikenal sebagai Jalan Ir. H. Juanda Nomor 37, Nomor 39 dan Nomor 41 (dahulu Jalan Dago Nomor 31) milik Penggugat;

7. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang merasa mendapat hak dari padanya untuk mengembalikan asli surat-surat/akta-akta kepada Penggugat, yaitu:
 - a. Akte Pendirian *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* tanggal 10 April 1920 Nomor 13 yang dibuat oleh dan dihadapan Frans Rudoff Swena, Notarisdi Ngawi jo.Tambahan Berita Negara tanggal 14 Februari 1922 Nomor 13;
 - b. Surat Jual Beli tanggal 17 Januari 1959 yang dilegalisir oleh Notaris Noezar, S.H., Nomor 6074 tanggal 21 Februari 1960;
 - c. Surat Keterangan tanggal 17 Desember 1960 yang dibuat dan ditandatangani oleh Louis Borckman yang dibukukan oleh Notaris Noezar, S.H., pada tanggal 21 Desember 1960;
 - d. Akta Surat Kuasa Besar Nomor 98 tanggal 29 November 1958 yang dibuat oleh dan dihadapan Lie Kwee Nio, Notaris di Bandung;
 - e. Akta Surat Kuasa Presiden-Direktur Nomor 59 tanggal 14 Februari 1959 yang dibuat oleh dan dihadapan Lie Kwee Nio, Notaris di Bandung;
 - f. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 22 Maret 1983 Kpt.Nomor 230/83 dari Kantor Agraria Kotamadya Bandung;
 - Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) setiap hah Tergugat I lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;
8. Menghukum Tergugat i atau siapa saja yang merasa mendapat hak dari padanya atas tanah dan bangunan milik Penggugat, untuk segera menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat, datam keadaan kosong dan bersih, tanpa beban apapun juga;
 - Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap hari Tergugat I lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp57.970.000.000,00 (lima puluh tujuh milyar sembilan ratus tujuh puluh juta rupiah), dengan perincian, sebagai berikut:
 - a. Biaya pembuatan *Feasibility Study* sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh



- juta rupiah);
- b. Biaya uang muka pembebasan tanah/bangunan masyarakat yang terkena proyek Penggugat (biaya pengukuran dan pendataan tanah), membayar biaya perijinan dan biaya lainnya terhitung sejak tahun 1986 sampai tahun 2013 sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), ditambah keuntungan 6% pertahun dari jumlah uang tersebut mulai tahun 1986 sampai dengan tahun 2013 = Rp20.000.000,00 + Rp33.600.000,00 = Rp,53.600.000,00 (lima puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah);
 - c. Tergugat I sejak Januari 1959 sampai dengan Januari 2014 (menjadi 54 tahun) telah menempati dan menguasai tanah dan bangunan sengketa milik Penggugat tanpa alas hak yang sah dan melawan hukum, yang apabita dinilai dalam bentuk uang sewa atas tanah dan bangunan *a quo* berdasarkan standar perhitungan/penilaian (medium) dari Bagian Pengelolaan Aset Sekretariat Daerah Kota Bandung, dan sesuai dengan nilai harga dalam NJOP tahun 2013 kurang lebih Rp8.500.000,00/m², maka jumlah kerugian menjadi: 2% x 6280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) x Rp8.500.000,00 x 54 tahun = Rp57.866.400.000,00 (lima puluh tujuh milyar delapan ratus enam puluh enam juta empat ratus ribu rupiah) dengan tunai dan sekaligus, yang harus dibayar dalam waktu 8 (delapan) hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menetapkan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun diadakan bantahan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Dalam Eksepsi

1. Eksepsi tidak berwenang mengadili secara absolut (*exceptie van Onbeveogheid*)
Bahwa Penggugat di dalam surat gugatannya tertanggal 4 Februari 2014, di dalam bagian posita, menguraikan mengenai Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Tamansari, Gambar Situasai tanggal 8 Desember 1994 Nomor 13894/1994, seluas 4.040 m² (empat ribu empat puluh meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat dan juga tidak sekedar menyebutkan mengenai Surat Keputusan Menteri Negara



Agraria/Kepala BPN tanggal 17 Februari 1994 Nomor 18/HPL/BPN/94 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat, namun juga menyunting diktum penetapannya sebagaimana terurai di dalam posita angka 18 halaman 7;

Lebih jauh pada bagian petitum, khususnya angka 5 halaman 13, Penggugat meminta kepada Pengadilan Negeri Khusus Klas 1A Bandung agar menyatakan:

- a. Surat Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel tanggal 20 Desember 1984 Nomor 556.2/8796/HUK/1984;
- b. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 17 Februari 1994 Nomor 18/HPL/BPN/94 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat;
- c. Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Tamansari, Gambar Situasi tanggal 8 Desember 1994 Nomor 13894/1994, seluas 4.040 m² (empat ribu empat puluh meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat;

Adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa frasa "menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum" pada hakikatnya sama dengan frasa "menyatakan batal/membatalkan", hal ini sebagaimana disampaikan oleh Sriyanti Achmad, yang menyatakan dalam tesisnya bahwa "Hak atas tanah dan/atau sertipikat dapat dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang berbunyi amar putusannya menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu."

Pemahaman tersebut diperkuat pula dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepaia Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, pada Bagian Ketiga Pasal 124 sampai dengan Pasal 133 mengenai pembatapan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Bahwa yang menjadi dasar permohonan Penggugat tersebut tampak pada petitum angka 4 halaman 13, dimana Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Khusus Klas 1A Bandung untuk "Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IN telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*);

Namun demikian, seharusnya perlu dibedakan antara perbuatan melawan hukum dalam ranah perbuatan hukum perdata dan perbuatan melawan hukum dalam ranah hukum tata usaha negara. H. Ujang Abdullah, S.H.,

Halaman 19 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



M.Si3 di dalam makalahnya tentang "Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penguasa" menyatakan dengan tegas bahwa:

"Pemerintah yang merupakan bagian dari organisasi negara mempunyai organ-organ disebut badan atau jabatan Tata Usaha Negara yang mempunyai mandiri dalam statusnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang beriak dapat melakukan perbuatan hukum perdata dan hukum publik, seperti mengadakan perjanjian, melahirkan hukum positif da/am bentuk keputusan dari yang bersifat umum sampai keputusan yang kongkrit dan individual."

Berdasarkan hal tersebut di atas, tampak bahwa perbuatan hukum Pemerintah tidak saja dalam lingkup hukum publik seperti melahirkan hukum positif dalam bentuk keputusan baik yang bersifat umum ataupun keputusan yang kongkrit dan individual, namun juga di luar hal tersebut, Pemerintah pun dapat melakukan perbuatan hukum perdata;

Artinya adalah: perlu dilakukan klasifikasi terhadap perbuatan hukum yang dilakukan Pemerintah sebelum mengajukannya ke Pengadilan, karena hal tersebut akan sangat berpengaruh terhadap peradilan manakah yang berwenang untuk memeriksa dan menaadili perbuatan hukum dari pemerintah tersebut;

Bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat tampak mempermasalahkan objek sengketa untuk diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Khusus Klas 1A Bandung dan dinyatakan "tidak mempunyai kekuatan hukum" yaitu:

- a. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 17 Februari 1994 Nomor 18/HPL/BPN/94 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat;
- b. Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Tamansari, Gambar Situasai tanggal 8 Desember 1994 Nomor 13894/1994, seluas 4.040 m² (empat ribu empat puluh meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat;

Bahwa sebagaimana diketahui, terkait doktrin mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah (*bestuur hendelingen*) secara publik, dikenal diantaranya perbuatan hukum bersegi satu (*eenzijdigepublikmchtelijke handelingen*) yang bentuknya adaiah ketetapan atau keputusan. Di Belanda istilah "Ketetapan" atau "Keputusan" disebut dengan istilah Beschikking (*Van Vollenhoven*). Di Indonesia kemudian istilah *Beschikking* ini ada yang menterjemahkan sebagai 'Ketetapan' (Bagir Manan, Sjachran Basah, Indroharto, dll.), ada juga yang menterjemahkan dengan 'Keputusan'



(Philipus M. Hadjon, SF. Marbun, dll);

Dikalangan para sarjana terdapat perbedaan pendapat dalam mendefinisikan istilah ketetapan (*beschikking*), menurut J.B.J.M Ten Berge *beschikking* didefinisikan sebagai:

1. Keputusan hukum publik yang bersifat konkret dan individual: keputusan itu berasal dari organ pemerintahan yang didasarkan pada kewenangan hukum publik;
2. Dibuat untuk satu atau lebih individu atau berkenaan dengan satu atau lebih perkara atau keadaan;
3. Keputusan itu memberikan suatu kewajiban pada seseorang atau organisasi, memberikan kewenangan atau hak pada mereka;

Menurut *Utrecht*, *beschikking* diartikan sebagai perbuatan hukum publik bersegi satu (yang dilakukan oleh alat-atat pemerintahan berdasarkan suatu kekuasaan istimewa). Sedangkan menurut WF. Prins dan R Kosim Adisapoetra *beschikking* adalah suatu tindakan hukum yang bersifat sepihak dalam bidang pemerintahan yang dilakukan oleh suatu badan pemerintah berdasarkan wewenang yang luar biasa;

Berdasarkan beberapa definisi tersebut, tampak ada beberapa unsur yang terdapat dalam *beschikking*, yaitu:

1. Pernyataan kehendak sepihak;
2. Dikeluarkan oleh organ pemerintah;
3. Didasarkan pada kewenangan hukum yang bersifat publik;
4. Ditujukan untuk hal khusus atau peristiwa kongkret dan individual;
5. Dengan maksud untuk menimbulkan akibat hukum,

Sedangkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 juncto Undang-Undang Nomor Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU PTUN"), penetapan (dalam undang-undang itu disebut Keputusan Tata Usaha Negara) diartikan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Berdasarkan definisi tersebut tampak bahwa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- Penetapan tertulis bukan hanya dilihat dari bentuknya saja tetapi lebih ditekankan kepada isinya, yang berisi kejelasan tentang:
 - a. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mana yang



mengeluarkannya;

- b. Maksud serta mengenai hal apa isi tulisan tersebut; dan
 - c. Kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan didalamnya;
- Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN

Sebagai suatu Keputusan TUN, Penetapan tertulis itu juga merupakan salah satu instrumen yuridis pemerintahan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN dalam rangka pelaksanaan suatu bidang urusan pemerintahan. Selanjutnya mengenai apa dan siapa yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat TUN sebagai subjek Tergugat, disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 UU PTUN "Badan atau Pejabat Tata Usaha negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku." Badan atau Pejabat TUN di sini ukurannya ditentukan oleh fungsi yang dilaksanakan Badan atau Pejabat TUN pada saat tindakan hukum TUN itu dilakukan. Sehingga apabila yang diperbuat itu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku merupakan suatu pelaksanaan dari urusan pemerintahan, maka apa saja dan siapa saja yang melaksanakan fungsi demikian itu, saat itu juga dapat dianggap sebagai suatu Badan atau Pejabat TUN. Yang dimaksud dengan urusan pemerintahan adalah segala macam urusan mengenai masyarakat bangsa dan negara yang bukan merupakan tugas legislatif ataupun yudikatif;

- Berisi tindakan Hukum TUN

Bahwa suatu Penetapan Tertulis adalah salah satu bentuk dari keputusan Badan atau Pejabat TUN, dan keputusan yang demikian selalu merupakan suatu tindakan hukum TUN, dan suatu tindakan hukum TUN itu adalah suatu keputusan yang menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskannya suatu hubungan hukum TUN yang telah ada. Dengan kata lain untuk dapat dianggap suatu Penetapan Tertulis, maka tindakan Badan atau Pejabat TUN itu harus merupakan suatu tindakan hukum, artinya dimaksudkan untuk menimbulkan suatu akibat hukum TUN;

- Berdasarkan Peraturan perundang-undangan; yang dimaksud adalah semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum, yang dikeluarkan oleh Badan Perwakilan Rakyat bersama Pemerintah, baik ditingkat pusat maupun ditingkat daerah, serta semua Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik ditingkat pusat maupun tingkat daerah yang juga

Halaman 22 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



mengikat secara umum (Penjelasan Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986). Sedangkan menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, yang dimaksud dengan Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan;

- Bersifat konkret diartikan obyek yang diputuskan dalam keputusan itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan. Dengan kata lain wujud dari keputusan tersebut dapat dilihat dengan kasat mata, namun terhadap ketentuan ini ada pengecualian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, yang berbunyi:
 - (1) Apabila Badan atau Pejabat TUN tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan TUN;
 - (2) Jika suatu Badan atau Pejabat TUN tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat TUN tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud;
 - (3) Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dalam ayat (2), maka setelah lewat waktu empat bulan sejak diterimanya permohonan, Badan atau Pejabat TUN yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan;
- Bersifat individual, diartikan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun yang dituju. Kalau yang dituju itu lebih dari satu orang, maka tiap-tiap individu harus dicantumkan namanya dalam keputusan tersebut;
- Bersifat final, diartikan keputusan tersebut sudah definitif, keputusan yang tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain, karenanya keputusan ini dapat menimbulkan akibat hukum;
- Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata; Menimbulkan akibat hukum disini artinya menimbulkan suatu perubahan dalam suasana hukum yang telah ada, Karena Penetapan Tertulis itu merupakan suatu tindakan hukum, maka sebagai tindakan hukum ia

Halaman 23 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



selalu dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Apabila tidak dapat menimbulkan akibat hukum ia bukan suatu tindakan hukum dan karenanya juga bukan suatu penetapan tertulis;

Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan:

"Sengketa tata usaha Negara adaiah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku"

Sedangkan yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah:

"Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat TUN yang berisi tindakan hukum TUN berdasarkan peraturan perundang-undangan yang bertaku, yang bersifat konkrit, individual dan final sehingga menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"

Dari rumusan Pasal tersebut, persyaratan keputusan TUN yang dapat menjadi obyek di Pengadilan TUN meliputi:

1. Penetapan tertulis;
2. Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat TUN;
3. Berisi tindakan hukum TUN;
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bersifat konkrit, individual dan final;
6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Dalam praktek keputusan-keputusan badan/Pejabat TUN yang berpontesi menimbulkan sengketa TUN, sebagaimana dikemukakan oleh H. Ujang Abdullah, S.H., M.Si., yaitu antara lain keputusan tentang status hukum, hak dan kewajiban yang meliputi:

1. Status hukum perorangan atau Badan Hukum Perdata, misalkan: akta kelahiran, akta kematian, akta pendirian/pembubaran badan hukum, KTP, Ijazah, Sertifikat (Tanda Lulus Ujian), dsb;
2. Hak/Kewajiban perorangan atau Badan Hukum Perdata terhadap suatu barang untuk jasa, misalkan: pemberian/pencabutan hak atas tanah, hak



untuk melakukan pekerjaan, dsb;

Bahwa bukankah kepentingan para Penggugat di dalam perkara *a quo* pada hakikatnya telah diberikan peluang oleh undang-undang sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 53 UU PTUN;

"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi";

Sementara itu apa yang diminta oleh Penggugat di dalam petitum angka 5 huruf b dan huruf c halaman 13 adalah berkenaan dengan Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) sebagaimana diisyaratkan di dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 dan angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian Pengadilan Negeri Khusus Klas 1A Bandung tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini, karena apa yang diminta Penggugat untuk diputuskan oleh pengadilan dalam surat gugatannya tertanggal 4 Februari 2014, adalah Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*). Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, tentu saja hanya dapat disengketakan di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa permasalahan kompetensi mengadili juga telah menjadi yurisprudensi Mahkamah Agung RI berdasarkan putusan Nomor 716 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 dimana Majelis Hakim Agung yang dipimpin oleh Prof. R. Subekti, S.H., membenarkan pertimbangan pengadilan negeri dan pengadilan tinggi bahwa pengeluaran/pencabutan dan pembatalan surat sertipikat adalah semata-mata wewenang dari Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka gugatan Penggugat-Penggugat mengenai pencabutan/pembatalan sertipikat Nomor 171 tidak dapat diterima;

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian dalil-dalil tersebut di atas, Tergugat I mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang mulia pada Pengadilan Negeri Khusus Klas 1A Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat kiranya memutus terlebih dahulu berkenaan dengan kewenangan mengadili secara absolut dari Pengadilan Negeri Khusus Klas 1A Bandung dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dengan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Khusus Klas 1A Bandung tidak

Halaman 25 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini. Karena itu pula, permintaan Penggugat yang menyatakan agar petitem angka 5 huruf b dan huruf c halaman 13 harus sepenuhnya ditolak dan dikesampingkan dan selanjutnya gugatan dari para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklaard*);

2. Eksepsi Prosesual di Luar Eksepsi Kompetensi

2.1. Eksepsi *Error in Persona*

2.1.1. Gugatan *diskualifikasi in person (gemis aanhoedanigheid)*

Penggugat datam surat gugatannya tertanggal 4 Februari 2014, mengklaim kepemilikan atas tanah dan berikut bangunan yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 37, Nomor 39 dan Nomor 41 (dahulu Jalan Dago Nomor 31) Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung, yang dahulunya tanah bekas *eigendom verponding* Nomor 1493, Surat Ukur tanggal 28 September 1909 Nomor 292 (pemisahan dari Surat Ukur tanggal 28 September 1909 Nomor 290) seluas 6.280 m², Surat Hak Tanah tanggal 8 Oktober 1921 Nomor 803 tertulis atas nama NV. Bouw Maatschappij Sadang Sari. Adapun dasar klaiman tersebut, sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 4 Februari 2014 posita angka 5 halaman 3 adalah adanya juai beli tanggal 17 Januari 1959 yang dilakukan antara Willem Hermanus Hoogland sebagai pemiik/pemegang saham tunggal dan Direktur *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* dengan Ama Soewarma;

Bahwa terhadap klaiman yang disampaikan oleh Penggugat tersebut, jelas sangat tidak masuk akal dan bertentangan dengan fakta yang sebenarnya!!

Mengapa?!?

Karena sebagaimana diketahui sebagai suatu fakta yang nyata, benar dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, bahwa Witlem Hermanus Hoogland (warga negara Belanda) pada tanggal 15 Ma ret 1958 sudah tidak ada di Indonesia atau sudah meninggalkan Indonesia, sementara klaiman jual beli antara Willem Hermanus Hoogland dengan Ama Soewarma sebagaimana dinyatakan oleh Penggugat adalah terjadi pada tanggal 17 Januari 1959, atau sepuluh bulan dua hari sejak Willem Hermanus Hoogland meninggalkan Indonesia sesuai

Halaman 26 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



dengan *exit permit* Nomor 8-9-1540 sebagaimana dinyatakan dalam keterangan dari Kantor Imigrasi Bandung Nomor W8.FB.11.01.10.5.0075 tanggal 16 Februari 2004;

Bahwa walaupun Penggugat mendalilkan bahwa jual beli yang terjadi pada tanggal 17 Januari 1959 adalah antara Louis Borckman dengan Ama Soewarna dan bukan secara langsung antara Willem Hermanus Hoogland dengan Ama Soewarna. Maka perlu kiranya diperhatikan situasi kondisi politik, ekonomi dan sosial pada saat itu;

Bahwa sebagaimana dipaparkan oleh Kian Amboro dengan mengutip dari Budiman Ginting bahwa usaha pemerintah Indonesia dalam menasionalisasi perusahaan asing di Indonesia pertama kali dimulai sekitar tahun 1958, hal ini tidak dapat dilepaskan dari rangkaian peristiwa perjuangan mengembalikan Irian Barat ke pangkuan Indonesia. Bahwa sebelumnya, yaitu tepatnya pada tanggal 29 November 1957, Indonesia sekali lagi gagal memperoleh mayoritas dua pertiga suara yang diperlukan dalam Majelis Umum (*general Assembly*) PBB;

Dalam menyikapi kegagalan resolusi Indonesia di PBB tersebut, pada tanggal 1 Desember 1957, pemerintah mengumumkan adanya aksi mogok selama dua puluh empat jam terhadap semua perusahaan Belanda sebagai kelanjutan aksi mogok tersebut, rapat Dewan Menteri pada tanggal 5 Desember memutuskan bahwa seluruh transfer keuntungan perusahaan-perusahaan Belanda dibekukan;

Disamping pengambilalihan, aksi anti Belanda juga diwujudkan dengan cara pengusiran warga negara Belanda. Menteri Kehakiman pada awal bulan Desember mengumumkan bahwa 50.000 warga negara Belanda akan dipulangkan dalam tiga tahap; Permasalahan, banyaknya warga negara Belanda yang meninggalkan Indonesia pada kurun waktu tersebut, juga diangkat sebagai suatu fakta oleh Bapepam Online. Siswono Yudo Husodo menyatakan pula bahwa perusahaan-perusahaan Belanda sekitar tahun 1957 dinasionalisir oleh Pemerintah Indonesia, dan sebagian besar dari pengusaha-pengusaha Belanda tersebut kembali ke tanah airnya;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka tidak dapat



dipungkiri bahwa situasi kondisi politik, ekonomi dan sosial pada saat itu berada pada situasi yang kacau dan tidak kondusif. Muncul sentimen Warga dan Pemerintah Negara Indonesia terhadap khususnya Warga Negara Belanda, hal ini semakin didukung dengan adanya kebijakan Menteri Kehakiman yang mendeportasi warga negara Belanda kembali ke negaranya. Faktanyapun, dalam kurun waktu tersebut, tepatnya pada tanggal 15 Maret 1958, Willem Hermanus Hoogiand sudah tidak ada di Indonesia atau sudah meninggalkan Indonesia dengan *exit permit* Nomor 8-9-1540;

Lalu bagaimana mungkin seorang Louis Borckman, yang juga berkewarganegaraan Belanda, masih berkeliaran dan dengan begitu mudahnya melakukan transaksi jual beli aset perusahaan. Logikanya adalah: saat itu banyak aset Belanda yang dikuasai oleh Pemerintah/Warga Negara Indonesia, karena kebijakan nasionalisasi ini, maka cukup diperoleh secara "gratis", maka mengapa Penggugat musti repot-repot membelinya?!?

Bahwa di samping itu, kiranya patut disimak apa yang menjadi isi Pasal 1 dan Pasal 2 Surat Perjanjian Kerja Sama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung Nomor 556.2/8796/HUK/1984 tanggal 20 Desember 1984. Di dalam Pasal 1 tersebut dengan tegas dinyatakan bahwa:

Pasal 1

1. Pihak Kesatu (Ir. Soehoed WP. Selaku Wakil Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat) menyediakan tanah yang dikuasainya untuk kepentingan pihak kedua seluas ± 6.280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) terletak dan dikenal dengan Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung dengan batas-batas;
Sisi sebelah Utara Rumah keluarga Heru dan rumah keluarga Ir. Zainuddin;
Sisi sebelah Barat Selokan;
Sisi sebelah Selatan Rumah keluarga Sihno;
Sisi sebelah Timur Jalan Ir. H. Juanda;
2. Pihak kedua (Ama Suwarna) bersedia dan berjanji kepada pihak kesatu akan membangun di atas tanah tersebut pada ayat (1) sebuah hotel bertaraf International berbintang 4

Halaman 28 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



(empat) dengan kapasitas 200 kamar serta segala perlengkapannya atas beban proyek dari pihak kedua;

Pasal 2

Pihak Kesatu berkewajiban menyelesaikan status hak atas tanah yang dikuasainya sebagai hak pengelolaan dan membantu pihak kedua menyelesaikan status hak guna bangunan atas tanah termaksud untuk dan atas nama pihak kedua, dimana seluruh pembiayaan untuk menyelesaikan status hak atas tanah tersebut menjadi beban pihak kedua;

Dalam Pasal 1 angka 1 tampak sangat jelas mengenai kedudukan dari masing-masing pihak, dimana pihak kesatu yaitu Ir. Soehoed WP. Sefaku Wakil Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat yang mewakili untuk dan atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Barat (dalam perkara *a quo* ditarik sebagai Tergugat I) adalah "penyedia tanah" dengan batas-batas lokasi tanah yang sangat jelas Barat, Utara, Timur dan Selatannya; sementara kedudukan pihak kedua yaitu Ama Suwarma yang saat ini kedudukannya diwakili oleh Penggugat, sebagaimana bunyi Pasal 1 angka 2 adalah "pembangun/penyedia/kontraktor bangunan";

Selanjutnya, kedudukan masing-masing pihak tersebut semakin jelas dan tegas sebagaimana diuraikan di dalam Pasal 2, dimana Pihak Kesatu "berkewajiban menyelesaikan status tanah yang disediakan sebagai hak pengelolaan", dan pihak kedua akan mendapatkan hak guna bangunan yang nantinya berdiri di atas hak pengelolaan;

Berkenaan dengan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan ini merupakan satu kesatuan integral dari isi perjanjian kerja sama pembangunan dan pengelolaan Hotel di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung Nomor 556.2/8796/HUK/1984 tanggal 20 Desember 1984 yang merupakan kesepakatan BoT selama 30 (tiga puluh) tahun, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 11;

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka tampak nyata sebagai suatu fakta bahwa kedudukan Penggugat hanyalah sebagai "pembangun/pemedia/kontraktor bangunan" dan bukan sebagai pemilik tanah. Sehingga dengan demikian sangatlah "aneh bin ajaib" jika sekarang Penggugat mempermasalahkan mengenai

Halaman 29 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



kepemilikan tanahnya sementara kedudukannya hanya sebagai "pembangun/penyedia/kontraktor bangunan"???

Lucunya, Penggugat kemudian mendalilkan bahwa Penggugat adaiah pemilik tunggal *NV Bouw Maatschappij Sadang Sari* (beserta seluruh aset-asetnya) setelah membelinya pada tanggal 17 Januari 1959 dari Louis Borckman dan bukan secara langsung dari Willem Hermanus Hoogland Padahal jauh-jauh hari sebelumnya yaitu tepatnya pada tanggal 15 Maret 1958, Willem Hermanus Hoogland sudah tidak ada di Indonesia atau sudah meninggalkan Indonesia sesuai dengan *exit permit* Nomor 8-9-1540 sebagaimana dinyatakan dalam keterangan dari Kantor Imigrasi Bandung Nomor W8.FB.II.01.10.5.0075 tanggal 16 Februari 2004!!!;

Lagipula, logikanya adalah sangat "mustahil"!!! bagaimana mungkin, misalnya: seorang pemilik tanah "tiba-tiba" mengkerjasamakan tanah dan bangunannya kepada pihak lain dengan suatu perjanjian (yaitu: Perjanjian Kerja Sama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung Nomor 556.2/8796/HUK/1984 tanggal 20 Desember 1984) yang semua pembiayaannya ditanggung olehnya, kemudian setelah 30 (tiga puluh) tahun harus diserahkan kepada pihak lain??? sungguh sangat tidak masuk akal!!!

Apabila tanah objek sengketa seluas 6.280 m2 tersebut awalnya memang benar (padahal tidak benar [*quod non*]) adalah milik Penggugat, lalu untuk apa dikerjasamakan dan pada akhirnya diserahkan kepada Tergugat I!?!?

Berdasarkan hat tersebut, maka sangat amat tampak bahwa Penggugat adalah bukan pemilik tanah, melainkan hanya seorang Penggugat yang tidak beritikad baik yang ingin menguasai tanah padahal hanya berkedudukan sebagai "pembangun/penyedia/kontraktor bangunan"!!!

Bahwa berdasarkan keseluruhan alasan-alasan hukum di atas maka menjadi sangat terang dan jetas di dalam perkara *a quo* bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa, sehingga dengan kedudukan yang demikian maka jelaslah sudah bahwa Penggugat adalah Penggugat yang tidak memiliki legal standing atau menurut hukum dinyatakan sebagai

Halaman 30 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



Penggugat yang tidak memiliki kualifikasi (*diskualifikasi in person*);
Bahwa kedudukan Penggugat yang tidak memiliki kapasitas (*legal standing*) ini patut untuk dikualifikasikan sebagai cacat error in persona, hal ini seiaras dengan apa yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, S.H., (2005: 111) bahwa apabila yang bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena disebabkan Penggugat dalam kondisi tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan, hal tersebut karena Penggugat bukan merupakan pihak yang secara hukum khususnya menurut sistem hukum pertanahan yang dianut di Indonesia sebagai pihak yang memiliki sertifikat sebagai alas hukum yang kuat yang membuktikan hak seseorang atas kepemilikan suatu tanah, maka gugatan tersebut harus dinyatakan cacat formal karena mengandung *diskualifikasi in person*;

Bahwa permasalahan mengenai pentingnya kapasitas (*legal standing*) dari suatu pihak yang berperkara khususnya Penggugat juga telah diangkat menjadi yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana putusan Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 *juncto* putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 114/1970/Perd/PTB tanggal 10 November 1970 *juncto* PNI Bandung Nomor 215/1967/Sipil tanggal 4 Juni 1968 yang menyatakan bahwa suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan apa yang digugatnya, sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

2.1.2. Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*)

Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 4 Februari 2014 hanya menarik 3 (tiga) pihak yaitu:

- Pemerintah Provinsi Jawa Barat selaku Tergugat I;
- Badan Pertanahan Nasional RI selaku Tergugat II;
- Kantor Pertanahan Kota Bandung selaku Tergugat III.

Sementara itu, sebagaimana telah diulas oleh Tergugat I pada bagian depan Surat Jawaban tertanggal 5 Mei 2014 ini bahwa bahwa terhadap objek sengketa perkara *a quo* yaitu tanah dan bangunan seluas ± 6.280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Ir. H. Juanda Nomor 37



Bandung yang diklaim merupakan tanah bekas *eigendom verponding* Nomor 1493, Surat Ukur tanggal 28 September 1909 Nomor 292 (pemusahan dari Surat Ukur tanggal 28-9-1909 Nomor 290) merupakan objek sengketa yang sama dengan objek sengketa di dalam perkara Nomor 221/PDT/G/2013/PN.Bdg.;

Antara:

Joice Vera Scheffer Kadtanja sebagai Penggugat;

Gubernur Jawa Barat sebagai Penggugat Intervensi;

Melawan:

1. Majelis Pimpinan Cabang Pemuda Pancasila Kota Bandung sebagai Tergugat I;
2. Rumah Makan "Gampoeng Aceh" sebagai Tergugat II;
3. Panitia Pelaksana Penguasaan Milik Belanda (P.3.M.B) Daerah Keresidenan Priangan sebagai Turut Tergugat I;
4. *N.V. Bouw en Woning Maatschappij "Sadang Sari"* sebagai Turut Tergugat II;

Bahwa untuk menjamin Kepastian Hukum, bukankah seharusnya Joice Vera Scheffer Kadtanja, Majelis Pimpinan Cabang Pemuda Pancasila Kota Bandung dan Rumah Makan "Gampoeng Aceh" pun seharusnya ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*, apalagi Penggugat seharusnya mengetahui keberadaan pihak-pihak tersebut karena Penggugat juga duduk sebagai pihak (Turut Tergugat II) dalam perkara Nomor 221/Pdt.G/2013/PN.Bdg.;

Lebih jauh, perlu kiranya diketahui bahwasannya keberadaan objek sengketa pada dasarnya tidak saja diklaim oleh Penggugat melainkan banyak pihak-pihak lain juga yang beritikad menyatakan diri sebagai pemilik objek sengketa. Diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Gugatan Ama Soewarna (Perkara Nomor 85/G/2003/PTUN.BDG). Penggugat dalam perkara ini berkaitan langsung dengan Penggugat dalam perkara *a quo* karena keduanya sama-sama mengklaim mewakili PT Sadang Sari d.h. *NV. Bouw Maatschappij Sadang Sari*. Gugatan ini dengan dasar pengakuan, pembelian dari WH Hoogland tanggal 17 Januari 1959. Perkara ini tercatat dalam register Nomor 85/G/2003/PTUN.Bdg. Perkara ini

Halaman 32 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diputus PTUN Bandung dengan Putusannya Nomor 85/G/2003/PTUN-BDG tanggal 30 Maret 2004 dan dikuatkan kembali oleh Pengadilan Tinggi TUN Jakarta dengan putusannya Nomor 129/B/2004/PT.TUN.JKT tanggal 1 November 2004. Perkara tersebut telah diputus Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi pada tanggal 5 Februari 2008 dengan putusannya Nomor 370 K/TUN/2005, intinya menolak permohonan kasasi Ama Soewarna;

- b. Gugatan Ir. Rianto Haksoro (Perkara Nomor 28/G/2004/PTUN.Bdg).

Gugatan ini dengan dasar pengakuan, adanya pengikatan jual beli dengan Ny. Omoh (penerima hibah dari WH Hoogland) berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 06 tanggal 23 Juni 2003 dibuat dihadapan Hidayat Sukriawijaya, S.H., Notaris di Bandung. Perkara ini tercatat dalam register Nomor 28/G/2004/PTUN.Bdg dan telah diputus Mahkamah Agung RI dengan putusannya Nomor 372 K/TUN/2005 tanggal 21 November 2006, pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*); Upaya Pemerintah Provinsi Jawa Barat di luar perkara tersebut di atas adalah mengajukan pembatalan hibah. Pada tanggal 23 Desember 2008 Mahkamah Agung telah membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 24/PDT.P/2002/PN.BB yang mengesahkan hibah dari W.H. Hoogland kepada Ny. Omoh binti Sarkosih tanggal 27 April 1958. Putusan Mahkamah Agung tersebut dituangkan dalam penetapan Mahkamah Agung Nomor 06/Pdt.P/2008 intinya menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Bale Bandung telah salah menerapkan hukum, karena penetapan kepemilikan tanah harus diajukan melalui gugatan ke pengadilan bukan melalui permohonan penetapan;

- c. Gugatan Ibang Nurhamzah tercatat dalam perkara Nomor 152/PDT/G/2007/PN.BDG.

- d. Perkara ini tidak dilanjutkan oleh yang bersangkutan, karena ditemukan adanya indikasi pemalsuan tanda tangan dalam surat kuasanya, antara lain tanda tangan Dais Sartika Pegawai Dinas ESDM Provinsi Jawa Barat;

Halaman 33 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016

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)



- e. Gugatan Ny. Aminah Torik Jalan Pangrango Nomor 23 Bogor (134/PDT/G/2009/PN.BDG). Gugatan ini diajukan tanggal 30 April 2009. Perkara ini sudah diputus oleh Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 15 April 2010 yang intinya menyatakan gugatan dari Penggugat ditolak. Selanjutnya pada tanggal 2 Maret 2011 Pengadilan Tinggi Bandung memutuskan dengan putusannya Nomor 374/Pdt/2010/PT,Bdg, amarnya pada intinya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung. Putusan ini kembali dikuatkan oleh Mahkamah Agung dalam putusan kasasi Nomor : 574 K/Pdt/2012 tanggal 31 Juli 2012;

Bahwa namun demikian, dari keseluruhan gugatan tersebut, semuanya tidak terbukti di pengadilan. Sehingga meneguhkan fakta bahwa pemiiik sebenarnya dari tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dago Nomor 37 Bandung adaiah Tergugat I sebagaimana dinyatakan di dalam Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kel Tamansari GS tanggal 8 Desember 1994 Nomor 13894/1994, luas 4.040 m² (empat ribu empat puluh meter persegi), yang diterbitkan pada tanggal 12 Desember 1994 atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat dan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 17 Februari 1994 Nomor 18/HPL/BPN/94 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas narna Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat;

Bahwa di samping itu, perlu pula diketahui bahwa terdapat pula pihak-pihak lain yang mengaku sebagai pemiiik objek sengketa namun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan. Adapun orang-orang tersebut adaiah sebagai berikut:

- Ny. Omoh binti Sarkosih mengaku sebagai pemiiik karena tanah dan bangunan objek sengketa tersebut dikfaim telah dihibahkan kepadanya oleh W.H. Hoogland berdasarkan Surat Hibah tanggal 27 April 1958;
- Omon (di Pangalengan) mengaku sebagai pemiiik karena tanah dan bangunan objek sengketa tersebut pada tahun 1949 telah diberikan kepadanya oleh W.H. Hoogland;
- Edi Sukamto, dkk mengaku sebagai pemiiik karena telah membeli tanah dan bangunan objek sengketa tersebut dari



Ny. Omoh binti Sarkosih berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor 09 tanggal 14 Maret 2002 dihadapan Uci Sanusi, S.H., Notaris di Bandung (telah mengundurkan diri sebagai Notaris dan saat ini telah meninggal dunia);

- Haji Abbas Thalib mengaku sebagai pemiiik karena telah membeli tanah dan bangunan objek sengketa tersebut dari Ny. Omoh binti Sarkosih berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 tanggal 18 Desember 2002 dibuat dihadapan Tatty Nurliana, S.H., Notaris di Kabupaten Sumedang berkedudukan di Tanjungsari;
- Ny. Henny Surya mengaku sebagai sebagai pemilik karena telah membeli tanah dan bangunan objek sengketa tersebut dari Ny. Omoh binti Sarkosih berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beii Nomor 8 tanggal 30 Desember 2003 dibuat dihadapan Nenny fsnaeni, SH,, Notaris di Bandung;
- Mohamad Suryadi Patty, dkk mengaku sebagai pemilik karena kedudukannya sebagai ahli waris dari WL. Julius Christian Lina yang katanya konon sebagai pemilik tanah dan bangunan objek sengketa;

Bahwa niat Penggugat mempermasalahkan tanah dan bangunan objek sengketa tidaklah sendirian namun juga banyak pihak-pihak lain yang juga merasa sama dengan Penggugat, sehingga agar menjadi tenang dan ielas, apabila benar (padahal tidak benar [*quod non*]) Penggugat merasa sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa, seharusnya menarik pula seluruh pihak-pihak tersebut di atas, sehingga gugatannya tersebut tidak kekurangan pihak;

Bahwa setaras dengan apa yang disampaikan oleh M Yahya Harahap, S.H., (2005:112):

Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium*. Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat:

- tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik Tergugat;
- oleh karena itu, gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang

Halaman 35 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



diajukan kurang pihaknya;

Hal tersebut juga mengacu pada yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 186/R/Pdt/1984 tanggal 18 Desember 1985 juncto putusan PT Samarinda Nomor 178/1983 tanggal 21 September 1984 juncto PN Samarinda Nomor 96/1982 tanggal 5 Maret 1983 yang menyatakan bahwa karena tidak menarik pihak yang seharusnya ditarik sebagai pihak maka gugatan dinyatakan mengandung cacat error in persona dalam bentuk *plurium litis consortium*, Yurisprudensi tersebut semakin diperkuat oleh yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang lain dalam putusan Nomor 1125 K/Pdt/1984 tanggal 18 September 1983 juncto putusan PT Bandung Nomor 454/1982 tanggal 9 Juni 1983 juncto putusan PN Bandung Nomor 6/1982 tanggal 25 Agustus 1982 yang menyatakan bahwa *Judex Facti* salah menerapkan tata tertib beracara yang tidak menyertakan pihak yang memiliki relevansi namun tidak ditarik menjadi pihak di dalam suatu perkara. Hal senada juga ditegakkan di dalam yurisprudensi Mahkamah Agung yang lain yaitu dalam putusan Nomor 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 yang menyatakan bahwa dengan tidak menarik pihak ketiga yang memiliki keterkaitan dengan gugatan yang diajukan Penggugat maka mengandung cacat *plurium litis consortium*;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka jelas terbukti bahwa gugatan dari Penggugat tidak saja mengandung cacat *plurium litis consortium* atau kurang pihak, namun juga Penggugat bukan merupakan pihak yang berhak dan sah menurut hukum sebagai subjek yang memiliki hubungan hukum dengan apa yang menjadi objek gugatan, sehingga dapat dipastikan bahwa Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat atau Penggugat tidak memiliki persona standi in iudicio di depan pengadilan atas perkara *a quo*, sehingga menyebabkan gugatan mengandung cacat formil, berkenaan dengan hal tersebut, kiranya sudah cukup alasan bagi Pengadilan Negeri Khusus Klas IA Bandung agar seyogianya menyatakan dalil Tergugat I tersebut adalah tepat dan beralasan dan selanjutnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2.2. Eksepsi gugatan kabur (*exceptio obscurae libel*)

Halaman 36 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



2.2.1. Gugatan tunduk pada kompetensi absolut yang berbeda

Bahwa sebagaimana telah Tergugat I uraikan sebelumnya pada bagian eksepsi tidak berwenang mengadili secara absolut (*exceptie van onbevoegdheid*) pada surat jawaban tertanggal 5 Mei 2014 ini, Penggugat khususnya posita angka 16, angka 17, angka 18, angka 19, angka 21 dan petitum khususnya angka 5 dimana Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Khusus Klas 1A Bandung untuk menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas:

1. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 17 Februari 1994 Nomor 18/HPL/BPN/94 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat;
2. Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Tamansari, Gambar Situasi tanggal 8 Desember 1994 Nomor 13894/1994, seluas 4.040 m² (empat ribu empat puluh meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat;

Sementara itu di sisi lain, Penggugat pun mendalilkan mengenai sengketa kepemilikan dengan menyinggung mengenai asal kepemilikannya berdasarkan jual beli yang terjadi pada tanggal 17 Januari 1959 adalah antara Louis Borckman dengan Ama Soewarma dan bukan secara langsung antara Willem Hermanus Hoogland dengan Ama Soewarma. Di sisi lain, Penggugat pun mendalilkan mengenai adanya perbuatan dari Tergugat I yang dituduh telah melanggar Perjanjian Kerja Sama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung Nomor 556.2/8796/HUK/1984 tanggal 20 Desember 1984. Kedua jenis posita tersebut, yaitu berkaitan dengan "sengketa kepemilikan dengan menvatakannya dengan perbuatan melawan hukum" dan "perbuatan melanggar perjanjian atau lebih tepatnya perbuatan *wanprestasi*", kedua hal tersebut jelas sangat berbeda akan sifat dan hakikatnya;

Bahwa sebagaimana disampaikan oleh M. Yahya Harahap, S.H. (2005:109):

"jika terdiri dari beberapa gugatan, yang masing-masing tunduk kepada kewenangan absolut yang berbeda, penggabungan tidak



dapat dibenarkan. Titik singgung yang paling mungkin terjadi dalam kasus yang seperti itu adalah gugatan perdata TUN dengan gugatan perdata hak milik atau PMH. Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 (diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999) sekarang diatur dalam Pasal 2 *juncto* Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1986 (tentang Peradilan TUN), gugatan perdata TUN secara absolut menjadi kewenangan Peradilan TUN sedangkan sengketa hak milik dan PMH menjadi yurisdiksi absolut Peradilan Umum (PN). Sehubungan dengan pembagian fungsi dan kewenangan absolut tersebut tidak dibenarkan melakukan penggabungan gugatan yang berbeda yurisdiksi mengadilinya; Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka tidak dapat terbantahkan bahwa gugatan *a quo* jelas-jelas telah memenuhi kriteria sebagai gugatan yang menggabungkan dua kompetensi absolut yang berbeda. Sehingga sudah sangat patut sekali dan sangat beralasan hukum agar kiranya yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar dalam kedudukannya sebagaimana Pasal 132 Rv yang secara *ex-officio* memiliki kewenangan untuk menyatakan diri tidak berwenang mengadili secara absolut perkara-perkara yang menyangkut objek gugatan Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara. Bahwa berangkat dari hal tersebut, morion kiranya Yang Mulia Majelis HaKim untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan bahwa gugatan *a quo* nyata-nyata telah melanggar formalitas gugatan sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata yang berlaku secara positif;

2.2.2. Masalah penggabungan posita *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum

Bahwa Penggugat tidak dapat ditampik telah mendatikan mengenai adanya suatu perjanjian kerjasama antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana diuraikan di dalam surat gugatannya tertanggal 4 Februari 2014 khususnya posita angka 10, angka 11, angka 12, angka 13, angka 14, posita-posita ini

Halaman 38 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



secara nyata menguraikan mengenai Perjanjian Kerja Sama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung Nomor 556.2/8796/HUK/1984 tanggal 20 Desember 1984 antara Penggugat yang berkedudukan sebagai Pihak Kedua dan Tergugat I yang berkedudukan sebagai pihak pertama;

Sekali lagi, Tergugat I sunting isi dari Pasal 1 dan Pasal 2 Surat Perjanjian Kerja Sama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung Nomor 556.2/8796/HUK/1984 tanggal 20 Desember 1984. Di dalam Pasal 1 tersebut dengan tegas dinyatakan bahwa:

Pasal 1

1. Pihak Kesatu (Ir. Soehoed WP. Selaku Wakil Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat) menyediakan tanah yang dikuasainya untuk kepentingan Pihak Kedua seluas ± 6.280 m² terletak dan dikenal dengan Jaian Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung dengan batas-batas :

Sisi sebelah Utara Rumah keluarga Heru dan rumah keluarga Ir. Zainuddin;

Sisi sebelah Barat Selokan;

Sisi sebelah Selatan Rumah keluarga Sihno;

Sisi sebelah Timur Jalan Ir. H. Juanda;

2. Pihak kedua (Ama Suwarma) bersedia dan berianji kepada pihak kesatu akan membangun di atas tanah tersebut pada ayat (1) sebuah hotel bertaraf International berbintang 4 (empat) dengan kapasitas 200 kamar serta segala perlengkapannya atas beban proyek dari pihak kedua;

Pasal 2

Pihak kesatu berkewajiban menvelesalkan status hak atas tanah yang dikuasainya sebagai hak pengelolaan dan membantu pihak kedua menyelesaikan status hak guna bangunan atas tanah termaksud untuk dan atas nama pihak kedua dimana seluruh pembiayaan untuk menyelesaikan status hak atas tanah tersebut menjadi beban pihak kedua;

Dalam Pasal 1 angka 1 tampak sangat jelas mengenai kedudukan dari masing-masing pihak, dimana Pihak Kesatu yaitu Ir. Soehoed WP. Selaku Wakil Gubernur Kepala Daerah



Tingkat I Jawa Barat yang mewakili untuk dan atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Barat (dalam perkara *a quo* ditarik sebagai Tergugat I) adalah "penyedia tanah" dengan batas-batas lokasi tanah yang sangat jelas barat, utara, timur dan selatannya; sementara kedudukan Pihak Kedua yaitu Ama Suwama yang saat ini kedudukannya diwakili oleh Penggugat, sebagaimana bunyi Pasal 1 angka 2 adalah "pembangun/penyedia/kontraktor bangunan";

Selanjutnya, kedudukan masing-masing pihak tersebut semakin jejas dan tegas sebagaimana diuraikan di dalam Pasal 2, dimana Pihak Kesatu "berkewajiban menyelesaikan status tanah yang disediakan tersebut sebagai hak pengelolaan", dan pihak kedua akan mendapatkan hak guna bangunan yang nantinya berdiri di atas hak pengelolaan;

Bahwa namun demikian, Penggugat selanjutnya mendalilkan di dalam Posita angka 15 bahwa Tergugat I telah "Melanggar Perjanjian Kerja Sama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel Nomor 556.2/8796/HUK/1984 tanggal 20 Desember 1984";

Lalu apakah yang dimaksud oleh Penggugat sebagai perbuatan "melanggar perjanjian" tersebut?

Sebagaimana diketahui, di dalam doktrin hukum perjanjian atau hukum kontrak bahwa yang dimaksud dengan prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah "*performance*" dalam hukum kontrak atau hukum perjanjian dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak atau perjanjian oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan "*term*" dan "*condition*" sebagaimana disebutkan dalam kontrak atau perjanjian yang bersangkutan;

Adapun yang merupakan model-model dari prestasi adalah seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata, yaitu berupa:

1. Memberikan sesuatu;
2. Berbuat sesuatu;
3. Tidak berbuat sesuatu.

Sementara itu, dengan *wanprestasi*, atau pun yang disebut juga dengan istilah *breach of contract* yang dimaksudkan adalah tidak



dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak atau perjanjian terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak atau perjanjian yang bersangkutan;

Bahwa berdasarkan doktrin hukum perjanjian, sebagaimana diuraikan tersebut di atas maka jelas dan teranglah sudah bahwa apa yang dimaksud oleh Penggugat sebagai perbuatan "Meianggar Perjanjian" adalah *wanprestasi*;

Bahwa selanjutnya, apabila dicermati anatomi dari surat gugatan tertanggal 4 Februari 2014 tersebut, maka dari perihal yang disampaikan Penggugat secara tegas menyatakan sebagai "gugatan perbuatan melawan hukum". Hal ini tergambar dari posita angka 20 dan seterusnya, kemudian Penggugat menegaskan kembali pada bagian petitum angka 4 yang pada pokoknya memohon kepada Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung untuk menyatakan para Tergugat telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*);

Berdasarkan hal tersebut apakah ada masalah? Jawabannya:

Sebagaimana disampaikan oleh M. Yahya Harahap, S.H., (2005: 453-456):

"Ada yang berpendapat, *wanprestasi* atau ingkar janji (*default*) merupakan *genus spesifik* dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Alasannya, seorang debitur yang ingkar atau lalai memenuhi pembayaran utang tepat pada waktunya, jelas telah melakukan pelanggaran atas hak kreditur. Dengan demikian, terdapat persamaan antara *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum;

Akan tetapi, jika diteliti lebih lanjut, terdapat beberapa perbedaan prinsip antara keduanya, antara lain:

1. Ditinjau dari segi sumber hukumnya;
 2. Ditinjau dari segi timbulnya hak menuntut;
 3. Dari segi tuntutan ganti rugi (*compensation, indemnification*);
-dst. dari uraian tersebut, pada dasarnya tidak sama antara *wanprestasi* dengan PMH ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya."

Bahwa terhadap hal tersebut, maka pencampuran antara



fundamentum petendi yang berkaitan dengan perbuatan melwan hukum dengan perbuatan *wanprestasi* adalah sesuatu yang melanggar hukum acara, karena bukankah kedua jenis tuntutan tersebut satu dan lainnya sangat berbeda akan sifat dan hakikatnya, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 yang antara lain menjelaskan bahwa penggabungan perbuatan melawan hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara, sehingga gugatan harus dikategorikan sebagai *obscuur libels*;

2.2.3. Tidakjelasnya objek sengketa

Dalam surat gugatannya tertanggal 4 Februari 2014 posrta angka 3, Penggugat mendalilkan bahwa:

Batas-batas tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 37, Nomor 39 dan Nomor 41 (dahulu Jalan Dago Nomor 31) adalah:

Sebelah Utara Bangunan Bank DOB (dahulu Rumah keluarga Heru dan rumah keluarga Ir. Zainuddin);

Sebelah Barat selokan (dahulu selokan);

Sebelah Selatan Holiday In (dahulu rumah keluarga Sihno);

Sebelah Timur Jalan Ir. H. Juanda (dahulu Jalan Dago);

Batas-Batas tersebut ternyata berbeda dengan apa yang didalilkan oleh Joice Vera Scheffer Kadtanja selaku Penggugat dalam perkara Nomor 221/PDT/G/2013/PN.Bdg., yang menyatakan klaimnya berdasarkan hak *eigendom verponding* Nomor 1493, Surat Ukur Nomor 292 tanggal 27 September 1908, luas 6.820 m² (enam ribu delapan ratus dua puluh meter persegi) yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:

Dahulu:

- Utara Selokan dan Rumah Nomor 33;
- Selatan Kantor NV. Sadang Sari/Jln. Dago Nomor 29;
- Barat Selokan;
- Timur Jalan Dago;

Sekarang:

- Utara Selokan dan Bangunan Bank UOB;
- Selatan Benteng Hotel Holliday Inn;
- Barat Selokan Jalan Dago;



- Timur Jalan Dago;

Dari uraian tersebut tampak bahwa lokasi dari Kantor NV. Sadang Sari adalah terletak di Jalan Dago Nomor 29 atau apabila melihat batas yang didalilkan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah batas selatan yang sekarang berdiri Hotel Holiday Inn;

Artinya adalah ada perbedaan dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* dengan Joice Vera Scheffer Kadtanja selaku Penggugat dalam perkara Nomor 221/Pdt.G/2013/PN.Bdg yang menyatakan dalam Surat Gugatannya tertanggal 15 Mei 2013 dan diperbaiki tanggal 4 Juli 2013 bahwa terdapat 2 (dua) bagian hamparan tanah yang dimiliki oleh Willem Hermanus Hoogland, yaitu bangunan dan tanah yang ditempati sebagai rumah tinggal yang terletak di Jalan Dago Nomor 31 dan bangunan dan tanah yang merupakan Kantor dari NV. Sadang Sari yang terletak di Jalan Dago Nomor 29;

Berdasarkan hal tersebut, maka tampak kekaburan mengenai lokasi dan batas-batas mana yang sebenarnya menjadi objek sengketa baik dalam perkara *a quo* maupun objek sengketa dalam perkara Nomor 221/PDT/G/2013/PN.Bdg.

Bahwa perbedaan tersebut, jelas memenuhi unsur gugatan obscur libel sebagaimana tertuang di dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1973 bahwa dipertimbangkan berdasarkan pemeriksaan, tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatannya tidak dapat diterima;

Bahwa terkait dengan ketidakjelasan mengenai lokasi objek merupakan aspek yang menimbulkan kaburnya objek gugatan mengenai tanah. Seharusnya Penggugat secara tegas menyebutkan lokasi serta luasnya yang dimaksud dengan sejelas-jelasnya dan serinci-rincinya. Prinsip ini ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1976 yang menyatakan bahwa oleh karena surat gugatan tidak menyebut dengan jelas letak tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima dengan alasan *obscur libel*;

Bahwa terhadap ketidaksempurnaan di dalam posita gugatan

Halaman 43 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



Penggugat tersebut sebagaimana disebutkan oleh M. Yahya Harahap, S.H. (2005:449) berkenaan dengan tidak jelasnya objek sengketa yang meliputi batas-batasnya tidak jelas, letaknya tidak pasti dan ukuran yang disebut dalam gugatan berbeda dengan fakta yang sebenarnya, maka dalil gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil dan gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde condusie*) dan terhadap gugatan yang belum lengkap sebagaimana Yurisprudensi Jawa Barat tahun 1969 - 1972 pada Putusan PT Bandung Tanggal 27 Oktober 1970 Nomor 167/1970/Perd/PTB, maka mohon Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Bandung seyogianya menyatakan dalil Tergugat I tersebut tepat dan beralasan dan selanjutnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Eksepsi Hukum Materiil (Materiele Exceptie)

3.1. Objek sengketa tidak dapat diperkarakan (*exceptio peremptoria*)

3.1.1. Eksepsi daluarsa (*exceptio temporis*)

Bahwa surat gugatan Penggugat tertanggal 4 Februari 2014 harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvanklijke verklaard*), karena lewat waktu (*deluarsa*), dengan alasan bahwa jarak waktu antara apa yang didalilkan oleh Penggugat berkenaan dengan jual beli yang terjadi pada tanggal 17 Januari 1959, antara Louis Borckman dengan Ama Soewarna dan bukan secara langsung antara Witlem Hermanus Hoogland dengan Ama Soewarna, sampai dengan dipermasalahkan di pengadilan yaitu secara resmi berdasarkan Surat Gugatan tertanggal 4 Februari 2014, telah mencapai waktu lebih dari 30 tahun atau tepatnya mencapai waktu 55 tahun atau menurut hukum telah mencapai waktu daluarsa;

Bahwa hal tersebut sama halnya apabila dihitung lagi sejak awal 1984 dimana Penggugat mendalilkan mengenai penagihan uang sewa, tetap saja mencapai waktu 30 tahun atau menurut hukum telah mencapai waktu daluarsa 30 tahun, padahal sejak 1984 sampai dengan saat ini Penggugat tidak memiliki halangan untuk mengurus segala hal terkait dengan kepemilikan terhadap objek sengketa. Faktanya justru Penggugat malah mendiampikannya hingga pada akhirnya baru mempermasalahkan 30 tahun

Halaman 44 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



kemudian padahal telah mencapai dan bahkan meilampai waktu daluarsa;

Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 835 dan Pasal 1967 KUH Perdata, gugatan tersebut harus dinyatakan gugur karena lewat waktu (*daluwarsa*);

Pasal 835 KUH Perdata selengkapnya menyatakan sebagai berikut Tiap tuntutan demikian gugur karena kedaluwarsa dengan tenggang waktu selama tiga puluh tahun";

Ketentuan tersebut ditegaskan pula dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 26 K/Sip/1972 tanggal 19 April 1972 *juncto* putusan PT Bandung Nomor 66/1971/Perd/PTB tanggal 26 Juni 1971, yang menyatakan: "menurut ketentuan yang berlaku di dalam BW, suatu gugatan menjadi kadaluwarsa di dalam waktu 30 tahun (BW Pasal 835)";

Pasal 1967 KUH Perdata, selengkapnya menyatakan sebagai berikut: "Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena *daluwarsa* dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk", maka Penggugat harus dianggap telah menghilangkan atau melepaskan haknya (*rechtverwerking*);

Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 10 Januari 1956 Nomor 210/K/Sip/1955 menyatakan: "Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena para Penggugat dengan mendiamkan soalnya sampai 25 tahun harus dianggap menghilangkan haknya (*rechtsverwerking*". Putusan Mahkamah Agung tersebut dituangkan dalam Bukunya Prof. Budi Harsono, "Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah", Djambatan, Jakarta, 2004, halaman 759;

Hal yang sama ditegaskan M. Yahya Harahap (M, Yahya Harahap 2005:459) sebagaimana mengacu pada yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 408 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 yang menyatakan bahwa tidak dipersoalkan apakah ada tindakan atau tidak, yang dijadikan patokan, apakah telah dilampai tenggang waktu daluarsa yang drtentukan

Halaman 45 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



undang-undang. Ternyata tenggang waktu tersebut telah terlampaui, sehingga Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi yang menyatakan, karena para Penggugat selama 30 tahun lebih membiarkan tanah sengketa dikuasai oleh almarhum Ny. R dan anak-anaknya, hak para Penggugat untuk menuntut tanah sengketa telah lewat waktu (*rechtsverwerking*);

3.1.2. *Exceptio doli mail (exceptio doli presentis)*

Bahwa sebagaimana telah Tergugat I singgung dan uraikan pada bagian eksepsi *error in persona* surat jawaban Tergugat I tertanggal 5 Mei 2014 ini, dengan merujuk apa yang menjadi ketentuan dari isi Pasal 1 dan Pasal 2 Surat Perjanjian Kerja Sama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung Nomor 556.2/8796/HUK/1984 tanggal 20 Desember 1984;

Dalam Surat Perjanjian tersebut sangat tampak mengenai kedudukan dari masing-masing pihak, dimana pihak kesatu yaitu Ir. Soehoed WP. Selaku Wakil Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat yang mewakili untuk dan atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Barat (dalam perkara *a quo* ditarik sebagai Tergugat I) adalah "penyedia tanah" dengan batas-batas lokasi tanah yang sangat jelas Barat, Utara, Timur dan Selatannya; sementara kedudukan pihak kedua yaitu Ama Suwama yang saat ini kedudukannya diwakili oleh Penggugat, sebagaimana bunyi Pasal 1 angka 2 adalah "pembangun/penyedia/kontraktor bangunan";

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka tampak nyata sebagai suatu fakta bahwa kedudukan Penggugat hanyalah sebagai "pembangun/penyedia/kontraktor bangunan" dan bukan sebagai pemilik tanah. Sehingga dengan demikian sangatlah "aneh bin ajaib" jika sekarang Penggugat mempermasalahkan mengenai kepemilikan tanahnya sementara kedudukannya hanya sebagai "pembangun/penyedia/kontraktor bangunan" ???;

Lucunya, Penggugat kemudian mendalihkan bahwa Penggugat adalah pemilik tunggal *NV Bouw Maatschappij Sadang Sari* (beserta seluruh aset-asetnya) setelah membelinya pada tanggal 17 Januari 1959 dari Louis Borckman dan bukan secara

Halaman 46 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



langsung dari Willem Hermanus Hoogland Padahal jauh-jauh hari sebelumnya yaitu tepatnya pada tanggal 15 Maret 1958, Willem Hermanus Hoogland sudah tidak ada di Indonesia atau sudah meninggalkan Indonesia sesuai dengan *exit permit* Nomor 8-9-1540 sebagaimana dinyatakan dalam keterangan dari Kantor Imigrasi Bandung Nomor W8.FB.II.01.10.5.0075 tanggal 16 Februari 2004!!!

Lagipula, logikanya adalah sangat "mustahil" !!! bagaimana mungkin, misalnya: seorang pemilik tanah "tiba-tiba" mengkerjasamakan tanah dan bangunannya kepada pihak lain dengan suatu perjanjian (yaitu: Perjanjian Kerja Sama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung Nomor 556.2/8796/HUK/1984 tanggal 20 Desember 1984) yang semua pembiayaannya ditanggung olehnya, kemudian setelah 30 (tiga puluh) tahun harus diserahkan kepada pihak lain??? sungguh sangat tidak masuk akal!!!

Bahwa lebih jauh, apabila dicermati dengan seksama, sejak Perjanjian Kerja Sama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung Nomor 556.2/8796/HUK/1984 ditandatangani dan mulai berlaku sejak 20 Desember 1984, dan masa berakhirnya selama 30 (tiga puluh) tahun sebagaimana tercantum di dalam Pasal 11, maka perjanjian tersebut dengan sendirinya akan berakhir pada tahun 2014. Lalu apakah Penggugat telah menjalankan kewajibannya untuk membangun hotel sebagaimana kewajiban-kewajiban yang diatur dan disepakati untuk dilaksanakan sebagaimana kesepakatan perjanjian kerja sama pembangunan dan pengelolaan hotel di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung Nomor 556.2/8796/HUK/1984???

Justru, sungguh tidak masuk akal, setefah waktu mau berlalu 30 (tiga puluh) tahun, tiba-tiba Penggugat mengajukan gugatan *a quo* dan berperan seolah-olah sebagai pemilik tanah dan bangunan objek sengketa!! Dan hebatnya lagi, Penggugat dengan lancang telah menuduh Tergugat I sebagaimana posita angka 11 dan petitum angka 7 yaitu mengambil sejumlah surat dan akta yang tidak pernah ada dan walaupun memang ada maka sangatlah mustahii dan tidak masuk akal dokumen-dokumen yang sifatnya



sangat penting apalagi menyangkut kepemilikan namun diserahkan tanpa syarat apapun kepada orang lain, dan sekarang menuntut dengan tuduhan yang tidak benar;

Fakta tersebut jelas menimbulkan persepsi negatif, karena akan sangat tampak bahwa gugatan *a quo* diajukan dengan tidak didasari oleh niat baik atau dalam sistem hukum *common law* dikenal sebagai *vexatious litigation* atau dalam sistem hukum *civil law* maka lebih dikenal dengan gugatan *doli presentis* atau gugatan dengan "niat licik" yaitu ingin menguasai objek sengketa dengan secara melawan hukum yaitu yang pada awalnya hanya sebagai "pembangun/penyedia/kontraktor bangunan" lalu sekarang berniat licik untuk menguasai dan memiliki objek sengketa;

3.1.3. *Exceptio Domini*

Penggugat di dalam surat gugatannya tertanggal 4 Februari 2014 mendalilkan dalam posita dan petitum seolah-olah selaku pemilik atas tanah objek sengketa dengan menyatakan diri sebagai pemilik tunggal *NV Bouw Maatschappij Sadang Sari* (beserta seluruh aset-asetnya) setelah membelinya pada tanggal 17 Januari 1959 dari Louis Borckman dan bukan secara langsung dari Willem Hermanus Hoogland!

Selanjutnya, Penggugat setelah mengklaim menyatakan diri sebagai pemilik sejak tanggal 17 Januari 1959, tetapi tidak melakukan hal apapun untuk mengamankan tanahnya tersebut, termasuk pada saat proses nasionalisasi perusahaan yang apabila jual beli tersebut memang terjadi, maka tentunya objek sengketa tidak akan terkena Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk tahun 1965 *juncto* Peraturan Dirjen Agraria Nomor 3 tahun 1968, sebagaimana diamanatkan di dalam Pasal 1 ayat (1) yang bunyinya sebagai berikut:

"Semua rumah dan tanah bangunan kepunyaan badan-badan hukum yang direksi/pengurusnya sudah meninggalkan Indonesia dan menurut kenyataannya tidak lagi menyelenggarakan ketatalaksanaan dan usahanya, dinyatakan jatuh kepada negara dan dikuasai oleh pemerintah Republik Indonesia"

Dikatakan sebagai tanah negara, karena objeknya telah ditinggalkan oleh W.H. Hoogland (warga negara Belanda yang

Halaman 48 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



merupakan Pengurus dari *NV Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari*) pada tanggal 15 Maret 1958. Oleh karena status tanah tersebut merupakan tanah negara, maka secara hukum adafah wajar dan berdasar hukum, apabila Pemerintah Provinsi Jawa Barat (Tergugat I) mempunyai hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak atas tanah negara, sehingga terbitnya keputusan pemberian hak kepada Tergugat I selaku pemerintah sangat beralasan hukum;

Lalu mengapa Penggugat diam saja katau memang benar sudah membeli objek sengketa ???

Bukankah sesuatu keharusan, manakala seseorang memiliki sesuatu hak maka dia akan berusaha untuk mempertahankannya ???

Kemudian, pada tahun 1984, jelas-jelas Penggugat dengan sukarela dan senang hati melakukan perjanjian kerja sama pembangunan dan pengelolaan Hotel di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung Nomor 556.2/8796/HUK/1984 ditandatangani dan mulai berlaku sejak 20 Desember 1984;

Bukankah sudah sangat jelas bunyi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang menyatakan:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Bukankah Ama Soewarma dengan segala kecakapannya telah sepakat dengan Ir. Soehoed WP. Selaku Wakil Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat yang mewakili untuk dan atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Barat, untuk melakukan suatu perjanjian kerjasama dengan objek adaiah tanah di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung yang di atasnya akan dibangun Hotel, dimana yang menyediakan tanah yaitu pemilik tanahnya (Tergugat I) sementara, yang pengerjaan hotel dan hal-hal Jain terkait pembangunan dan pembebasan lahan hotel akan dilakukan oleh Ama Soewarma. Bukankah objek perjanjian adaiah sesuatu yang halal dan tidak terlarang, karena tanah yang disediakan adaiah milik dan disediakan oleh Pemerintah



Provinsi Jawa Barat dengan segala riwayat kepemilikannya, sementara Ama Soewarna pun akan membangun suatu hotel bertaraf Internasional yang bermanfaat bagi Jawa Barat;

Lalu adakah yang salah dengan perjanjian tersebut ??

Faktanya adalah hotelnya tidak pernah berdiri di atas tanah tersebut, lalu bukankah Ama Soewarna yang telah *wanprestasi* ???;

Selanjutnya, Penggugat dengan begitu mudahnya mengklaim telah menyerahkan sejumlah surat dan akta kepada Tergugat I dan sekarang menuntut kepada Tergugat I untuk mengembalikannya, lalu apa dasarnya Penggugat mendalihkan demikian ???

Bahwa menjadi kewajiban hukum sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata yang ada, maka Penggugat wajib untuk membuktikan tuduhan-tuduhan yang tidak berdasar tersebut, Karena, barangsiapa yang mendalihkan maka dia yang harus membuktikan sebagaimana diisyaratkan dalam:

- Pasal 163 HIR

Barang siapa yang mengatakan mempunyai barang suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian atau meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya haknya itu atau adanya kejadian itu;

- Pasal 1865 KUHPerdata

Setiap orang yang mendalihkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut;

Bahwa berdasarkan uraian pada bagian eksepsi materiil ini, maka dapat dibuktikan bahwa gugatan dari Penggugat tersebut sama sekali tidak berdasar dan mengandung cacat *exceptio peremptoria*. Karenanya sudah cukup alasan hukum agar kiranya Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung seyogianya menyatakan eksepsi Tergugat I tersebut adalah sangat tepat dan beralasan dan selanjutnya menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*);

Halaman 50 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana disampaikan pada bagian eksepsi *prosesual* di luar eksepsi kompetensi dan bagian eksepsi hukum materii (*matehele exceptie*) tersebut di atas kiranya sudah cukup alasan hukum bagi yang mulia Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk berkenan menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*);

Dalam Eksepsi Tergugat II

1. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas.

2. Penggugat Tidak Berkualitas (*disqualificatoire exeptie*)

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kualitas untuk mengajukan gugatan terhadap obyek perkara *a quo* dengan alasan sebagai berikut:

a. Bahwa di atas tanah obyek perkara i.e. tanah bekas *eigendom verponding* Nomor 1493 seluas 6.280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) atas nama *N.V. Bouw Maatschappij Sadang Sari* telah terbit Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Tamansari seluas 4.040 m² (empat ribu empat puluh meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 Februari 1994 Nomor 18/HPL/BPN/94 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat atas tanah di Kotamadya Bandung;

b. Bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Tamansari atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat, hal ini jelas menunjukkan bahwa secara hukum Pemerintah Provinsi Jawa Barat adalah pemegang Hak Pengelolaan yang sah di atas tanah bekas *eigendom verponding* Nomor 1493 Seb;

c. Bahwa kepemilikan Tergugat I terhadap tanah obyek perkara *a quo* juga telah diakui secara tegas oleh Penggugat sebagaimana Surat Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung, antara Penggugat dengan Tergugat I tanggal 20 Desember 1984 Nomor 556.2/8796/HUK/1984 Pasal 1 angka 1 yang berbunyi selengkapnya sebagai berikut:

Pihak Kesatu menyediakan tanah yang dikuasainya untuk kepentingan Pihak Kedua seluas ± 6280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) terletak dan dikenal dengan Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41



Bandung dengan batas-batas:

Sisi Sebelah Utara Rumah keluarga Heru dan rumah keluarga Ir. Zainuddin;

Sisi sebelah Barat Selokan;

Sisi sebelah Selatan Rumah keluarha Sihno;

Sisi sebelah Timur Jalan Ir. H. Juanda;

d. Bahwa berdasarkan bunyi Pasal 1 angka 1 Surat Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung tanggal 20 Desember 1984 Nomor 556.2/8796/HUK/1984 tersebut jelas menunjukkan suatu bentuk pengakuan Penggugat bahwa secara hukum Tergugat I adalah pemilik hak atas tanah yang sah terhadap bidang tanah bekas *eigendom verponding* Nomor 1493 dan secara fisik sejak dahulu sudah berada dalam penguasaan Tergugat I.

3. Eksepsi mengenal kurang pihak (*plurium litis consortium exceptie*)

Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena gugatan yang diajukan kurang pihak (*plurium litis consortium*) berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Bahwa Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 Februari 1994 Nomor 18/HPL/BPN/94 tentang Pemberian Hak Pengelolaan Atas Nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat atas tanah di Kotamadya Bandung, tidak dengan serta merta terbit melainkan melalui proses yang melibatkan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung dan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat sebagai lembaga vertikal dengan Tergugat II;

Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dalam hal pemberian Hak Pengelolaan berwenang untuk memberikan keputusan apakah permohonan tersebut dapat diterima atau ditolak melalui usulan atau rekomendasi dari Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi dengan syarat dan tata cara yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1973 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pemberian Hak Atas Tanah dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya;

Halaman 52 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



Agar mekanisme organisasi ini berjalan sesuai kewenangan yang diberikan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku menyangkut tugas masing-masing serta untuk membuktikan kebenaran dalil gugatan Penggugat mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II maka secara utuh/kelembagaan seharusnya Penggugat menarik Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat sebagai pihak dalam perkara ini;

- b. Bahwa tanah obyek perkara i.e. bidang tanah bekas *eigendom verponding* Nomor 1493 atas nama *N.V. Bouw Maatschappij Sadang Sari* dinyatakan sebagai tanah Negara yang terkena Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Republik Indonesia Nomor 5/Prk Tahun 1965 Jo. Peraturan Dirjen Agraria Nomor 3 Tahun 1968, yang untuk pengajuan/permohonan untuk mendapatkan hak atas tanah dan bangunannya kepada Menteri Dalam Negeri cq Dirjen Agraria harus melalui Panitia Prk. 5 Daerah Jawa Barat, dalam hal ini Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat;

Bahwa untuk menggali fakta-fakta hukum yang terjadi sehingga dapat diperoleh penjelasan yang lebih komprehensif dan memperkaya bukti demi putusan yang berkeadilan, dengan demikian Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Dalam Eksepsi Tergugat III

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata denii kepentingan Tergugat III;
2. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat karena sudah daluwarsa Penuntutan sebagaimana diatur dalam pasal 20 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terhadap tanah sebagaimana, bahwa:
"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sari atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";

Halaman 53 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



3. Bahwa perlu Penggugat ketahui penerbitan sertipikat HPL Nomor 1/Kelurahan Tamansari diterbitkan sudah lebih dari 5 (lima) tahun, dengan demikian maka Penggugat tidak mempunyai hak untuk melakukan suatu penuntutan terhadap penerbitan sertipikat dimaksud, sehingga mohon kepada Majelis hakim untuk menolak gugatan Penggugat sehmihnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
4. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam petitum surat gugatan Penggugat pada halaman 13 angka 5 c yang pada intinya mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sertipikat HPL Nomor 1/Kelurahan Tamansari adalah masuk pada kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, karena lembaga peradilan yang menyatakan batal/tidak sah/tidak mempunyai kekuatan hukum suatu keputusan tata usaha negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga kompetensi absolut untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, namun demikian bahwa terhadap sertipikat HPL Nomor I/Kelurahan Tamansari dimaksud pernah menjadi obyek sengketa Tata Usaha Negara antara Ama Soewarma (Penggugat) dan Omoh binti Sarkosih (Penggugat II Intervensi) melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Tergugat) dan Gubernur Propinsi Jawa Barat (Tergugat II Intervensi) yang telah diputus sesuai Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 85/G/2003/PTUN.BDG tanggal 30-3-2004 *juncto* Nomor 129/B/2004/PT.TUN.JKT tanggal 1-11-2004 *juncto* Nomor 370 K/TUN/2005 tanggal 5-2-2008 yang amarnya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima, Maka dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim yang menangani perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
5. Bahwa tindakan administrasi Tergugat III dalam menerbitkan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Tamansari adalah dalam rangka melaksanakan fungsi pelayanan publik di bidang Pertanahan sebagaimana kewenangan yang dimiliki berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2, Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 1961 *juncto* Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 2 tahun 1962, *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, *juncto* Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Halaman 54 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2013, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 dan peraturan pelaksanaan lainnya yang merupakan mekanisme/proses sertifikasi hak atas tanah dan pelimpahan kewenangan serta telah memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik/AAUPB (*algemene behoorlijk bestuur/principle of good administration*);

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut di atas dan disertai dasar-dasar hukum yang mendasari alasan-alasan hukum tersebut, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara *a quo*, berkenan memutuskan dan menyatakan "Menerima eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya";

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah memberikan putusan Nomor 52/Pdt.G/2014/PN.Bdg., tanggal 5 Januari 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik/pemegang hak yang sah menurut hukum atas tanah bekas *eigendom verponding* Nomor 1493, Surat Ukur tanggal 28 September 1909 Nomor 292 (pemisahan dari Surat Ukur Tgl.28-9-1909 Nomor 290), seluas 6280 m², berdasarkan Surat Hak Tanah tanggal 8 Oktober 1921 Nomor 803, tertulis atas nama *NV Bouw Maatschappij Sadang Sari*, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Bandung Wetan, Kelurahan Tman sari, setempat dikenal sebagai Jalan Ir.H.Juanda Nomor 37, Nomor 39 dan Nomor 41 (dahulu Jalan Dago Nomor 31), dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Bangunan Bank UOB (dahulu Rumah Keluarga Heru dan Ir. Jainudin);
 - Sebelah Barat Selokan (dahulu Selokan);
 - Sebelah Selatan Hotel Holiday In (dahulu Rumah Keiuarga Sihno);
 - Sebelah Timur Jalan Ir. H. Juanda (dahulu Jalan Dago);
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige overheidsdaad*) yang merugikan Penggugat;
4. Menyatakan bahwa:

Halaman 55 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



- a. Surat Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel tanggal 20 Desember 1984 Nomor 556.2/8796/HUK/1984;
- b. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN tanggal 17 Februari 1994 Nomor 18/HPL/BPN/94 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat;
- c. Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Tamansari, Gambar Situasi Tanggal 8-12-1994 Nomor 13894/1994, seluas 4.040 m², atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat pada tanggal 12 Desember 1994;

Adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;

5. Menyatakan Tergugat I tidak mempunyai hak terhadap tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Tamansari, Gambar Situasi Tanggal 8-12-1994 Nomor 13894/1994, seluas 4.040 m², dan bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung, asal tanah bekas *eigendom verponding* Nomor 1493, Surat Ukur tanggal 28 September 1909 Nomor 292 (pemisahan dari Surat Ukur Tanggal 28-9-1909 Nomor 290), seluas 6280 m², berdasarkan Surat Hak Tanah tanggal 8 Oktober 1921 Nomor 803, tertulis atas nama *NV Bouw Maatschappij Sadang Sari*, berikut bangunan yang berdiri di atasnya, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bandung, Kecamatan Bandung Wetan, Kelurahan Tamansari, setempat dikenal sebagai Jalan Ir. H. Juanda Nomor 37, Nomor 39 dan Nomor 41 (dahulu Jalan Dago Nomor 31) milik Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang merasa mendapat hak dari padanya untuk mengembalikan asli surat-surat/akta-akta kepada Penggugat, yaitu :
 - a. Akte Pendirian *Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari NV* tanggal 10 April 1920 Nomor 13 yang dibuat oleh dan dihadapan Frans Rudoff Swena, Notarisdi Ngawi *juncto* Tambahan Berita Negara tanggal 14 Februari 1922 Nomor 13;
 - b. Surat Jual Beli tanggal 17 Januari 1959 yang dilegalisir oleh Notaris Noezar, S.H., Nomor 6074 tanggal 21 Februari 1960;
 - c. Surat Keterangan tanggal 17 Desember 1960 yang dibuat dan ditandatangani oleh Louis Borckman yang dibukukan oleh Notaris Noezar, S.H., pada tanggal 21 Desember 1960;
 - d. Akta Surat Kuasa Besar Nomor 98 tanggal 29 November 1958 yang dibuat oleh dan dihadapan Lie Kwee Nio, Notaris di Bandung;
 - e. Akta Surat Kuasa Presiden-Direktur Nomor 59 tanggal 14 Februari 1959

Halaman 56 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



- yang dibuat oleh dan dihadapan Lie Kwee Nio, Notaris di Bandung;
- f. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah tanggal 22 Maret 1983 Kpt.Nomor 230/83 dari Kantor Agraria Kotamadya Bandung;
 7. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) setiap hari Tergugat I talai melaksanakan putusan dalam perkara ini;
 8. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang merasa mendapat hak dari padanya atas tanah dan bangunan milik Penggugat, untuk segera menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat, dalam keadaan kosong dan bersih, tanpa beban apapun juga;
 9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.711.000,00 (dua juta tujuh ratus sebelas ribu rupiah);
 10. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I dan Tergugat II Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 315/PDT.2015/PT.BDG., tanggal 20 Januari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding I pada tanggal 16 Februari 2016 dan kepada Tergugat II/Pembanding II pada tanggal 9 Juni 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding I dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 April 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Februari 2016, dan oleh Tergugat II/Pembanding II dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 April 2014, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Juni 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 16/Pdt.KS/2016/PN.Bdg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding I yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 Maret 2016, sedangkan Pemohon Kasasi II/Tergugat II/Pembanding II tidak mengajukan memori kasasi;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat I/Pembanding I telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 16 Maret 2016;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada



tanggal 14 April 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Berkenaan dengan Syarat Formil Pengajuan Kasasi

Bahwa berdasarkan Pasal 46 Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung ("Undang-Undang Mahkamah Agung") disebutkan bahwa permohonan kasasi dalam perkara perdata disampaikan oleh pemohon kasasi secara tertulis atau lisan melalui kepaniteraan pengadilan tingkat pertama yang telah memutus perkaranya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan atau penetapan pengadilan yang dimaksudkan diberitahukan kepada pemohon kasasi;

Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 47 Undang-Undang Mahkamah Agung dinyatakan bahwa di dalam permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi, wajib disampaikan pula memori kasasi yang memuat alasan-alasannya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah permohonan yang dimaksud dicatat dalam buku daftar.;

Bahwa, Pemohon Kasasi telah menerima pemberitahuan mengenai putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 31B/PDT/2016/PT.BDG tanggal 20 Januari 2016 sebagaimana tercantum di dalam Risalah Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 52/PDT.G/2014/PN.BDG., *juncto* Nomor 315/PDT.G/2015/PT.BDG., pada hari Selasa tanggal 16 Februari 2016;

Selanjutnya Pemohon Kasasi telah menyampaikan pernyataan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 315/PDT/2015/PT.BDG., tanggal 20 Januari 2016 melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada hari Selasa Tanggal 29 Februari 2016, sebagaimana tercantum di dalam Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 16/Pdt/KS/2016/PN.Bdg tanggal 29 Februari 2016. Lebih lanjut, Selanjutnya pengajuan Memori Kasasi *a quo* oleh Pemohon Kasasi pada hari Senin Tanggal 15 Maret 2016;

Oleh karena itu, pernyataan permohonan kasasi tanggal 29 Februari 2016 dan pengajuan memori kasasi tanggal 15 Maret 2016 *a quo* terhadap

Halaman 58 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 315/PDT/2015/PT.BDG., tanggal 20 Januari 2016 *juncto* putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 52/PDT.G/2014/PN.BDG., tanggal 5 Januari 2015 telah memenuhi seluruh ketentuan persyaratan tenggang waktu, tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan dalam Undang-Undang Mahkamah Agung. Dengan demikian, sudah sepatutnyalah Permohonan Kasasi dan memori kasasi *a quo* yang diajukan oleh Pemohon Kasasi diterima oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;

2. Amar Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 315/Pdt/2015/PT.BDG *juncto* 52/PDT/G/2014/PN.BDG.

Bahwa pada tanggal 20 Januari 2016 Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat telah memeriksa dan memutus Perkara Perdata Nomor 315/Pdt/2015/PT.BDG *juncto* 52/PDT/G/2014/PIM.BDG, telah memutus yang amar putusannya berbunyi:

1. Menerima permohonan banding dari Tergugat I dan II tersebut diatas;
 2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 5 Januari 2015 Nomor 52/Pdt.G/2014/PN.Bdg, yang dimohonkan banding tersebut;
 3. Membebaskan biaya perkara dalam tingkat banding kepada Terugat I, II dan III secara tanggung renteng sebesar Rp150,000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).
3. Perihal Pertimbangan Hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 315/PDT/2015/ PT.BDG., *juncto* 52/PDT/G/2014/PN.BDG, tanggal 20 Januari 2016;

Bahwa adapun yang menjadi pertimbangan hukum dari *Judex Facti* di dalam memutus perkara *a quo* sebagaimana terurai di dalam turunan/salinan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 315/PDT/2015/PT.BDG tertanggal 20 Januari 2016 halaman 5 sampai dengan halaman 9 sebagaimana terurai berikut ini:

Tentang Hukumnya

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pemanding semula Terguggat I dan II diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemanding semula Tergugat I, dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

- Bahwa putusan Hakim tingkat pertama keliru dalam eksepsi tentang kewenangan absolut, karena yang berwenang menyatakan sertifikat batal

Halaman 59 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



dan pencabutannya merupakan wewenang Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Tanah, bukan wewenang Pengadilan Negeri;

- Bahwa pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama sudah tepat terkait dengan Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kel. Tamansari yang diterbitkan pada tanggal 12 Desember 1994 atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat, bertentangan dengan pertimbangan hukumnya yang telah mengakui adanya Sertifikat Hak Pengelolaan dimaksud dan bertentangan pula dengan amar putusannya yang menyatakan surat perjanjian kerja pembangunan dan pengelolaan hotel tanggal 20 Desember 1984 Nomor 556.2/8796/HUK/1984, Surat Keputusan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 Februari 1994 Nomor 18/HPL/BPN/94 atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat, dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena dinyatakan cara perolehannya dengan cara perbuatan melawan hukum;
- Bahwa menyangkut Jual Bell yang terjadi pada tanggal 17 Januari 1959 antara Louis Brockman dengan Arna Soewarma dilakukan tidak langsung melainkan melalui Kuasanya;
- Bahwa objek gugatan tidak jelas letaknya, karena dalam perkara lain yaitu dalam perkara Joice Vera Scheffer Kastanja, disebut tanah/bangunan objek sengketa yang ditempati Willem Hermanus Hoogland di Jalan Dago Nomor 31 sedangkan kantor NV. Sadang Sari terletak di Jalan Dago Nomor 29 Bandung;
- Bahwa perihal adanya sewa menyewa tanah/bangunan objek sengketa antara Residen Priangan dengan Willem Hermanus Hoogland diragukan kebenarannya;
- Bahwa penjabaran lebih lanjut sebagaimana tercantum dalam memori banding tersebut;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Terbanding menolak semua dalil-dalil keberatan Pembanding sebagaimana tercantum dalam memori banding;
- Bahwa pertimbangan hukum dalam amar putusan Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar serta sesuai dengan hukum dan keadilan;
- Bahwa keberatan Pembanding, hanyalah pengulangan apa yang pernah dikemukakannya dalam sidang tingkat pertama;
- Bahwa terkait dengan putusan sela, putusan Hakim Tingkat Pertama

Halaman 60 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



sudah tepat dan benar, yaitu tidak salah menerapkan hukum;

- Bahwa perkara menyangkut Perbuatan Melawan Hukum menjadi wewenang Pengadilan Negeri (Peradilan Umum);
- Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah objek sengketa yang terletak di Jetton Ir.. H. Juanda Nomor 37, 39 dan 41 Bandung (dahulu Dago Nomor 31 Bandung);
- Bahwa Hakim Tingkat Pertama telah dengan tepat dan benar, terkait menentukan kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa;
- Bahwa penjabaran lebih lanjut sebagaimana tercantum dalam kontra memori banding tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berita acara persidangan dalam tingkat pertama, pembuktian dari kedua belah pihak dan salinan putusan yang dimohonkan banding, Hakim Tingkat Banding menyimpulkan adanya fakta-fakta hukum (fakta tetap) sebagai berikut:

- Bahwa NV Sadang Sari didirikan pada tahun 1920 oleh Willem Hermanus Hoogland;
- Bahwa sejak tahun 2013 berubah nama menjadi PT Sadang Sari dengan direktur Herrie Hermanie Soewarma;
- Bahwa PT Sadang Sari mempunyai asset antara lain berupa tanah eks *eigendom vervonding* Nomor 1493 luas 6280 m² terletak dahulu Jalan Dago Nomor 31 sekarang Jalan Ir. H. Juanda Nomor 37, 39 dan 41 Bandung;
- Bahwa pada bulan Juni 1958 Willem Hermanus Hoogland menawarkan kepada Ama Soewarma untuk membeli saham NV Sadang Sari berikut asset tanah PT dan penawaran tersebut disetujui oleh Ama Soewarma;
- Bahwa pada tanggal 17 Januari 1959 dilaksanakan transaksi jual beli saham NV Sadang Sari beserta assetnya antara Willem Hermanus Hoogland melalui Kuasanya Louis Brockman selaku penjual kepada Ama Soewama sebagai pembeli, sebelum adanya Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk Tahun 1965;
- Bahwa pada tanggal 22 Maret 1983 BPN Kota Bandung membuat SKPT Nomor 240/83 atas tanah objek sengketa;
- Bahwa sejak tanggal 24 September 1960 status tanah objek sengketa tertulis atas nama NV Sadang Sari;
- Bahwa setelah tanah dan bangunan sengketa pernah disewa oleh R. Ipik Gandamana, Residen Priangan diperuntukan kantor Residen Priangan;
- Bahwa setelah tanah dan bangunan dibeli oleh Ama Soewarma pada tanggal 17 Januari 1959, maka sewanya beralih kepada Ama Soewarma;

Halaman 61 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



- Bahwa pada tahun 1983 tanah dan bangunan sengketa sudah tidak dipergunakan lagi untuk kegiatan kantor Residen Priangan, akan tetapi sebagian tanah dan bangunan tetap dikuasai secara pribadi oleh para karyawan Pemda Jawa Barat;
- Bahwa pada tahun 1959 sampai dengan tahun 1983 Pemda tidak pernah membayar uang sewa kepada Ama Soewarmo/Sadang Sari dan walaupun pada tahun 1984 telah dimintakan uang sewa akan tetapi Pemda mengabaikan permintaan ini;

Menimbang, bahwa bertolak dari surat gugatan Penggugat dan mengacu pada bukti dimuka persidangan yang telah menjadi fakta hukum (fakta tetap), Hakim Tingkat Banding mempertimbangan sebagai berikut dibawah ini;

Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum bersifat Yuridis Formal (tidak menyangkut pokok perkara) Pengadilan Tinggi menilai putusan dalam eksepsi Hakim Tingkat Pertama yang telah menolak eksepsi tersebut tidak beralasan menurut hukum serta telah dipertimbangkan dengan cukup, sehingga dapat dibenarkan, oleh karenanya tanpa pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara *a quo*;

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang diperoleh dimuka persidangan sebagaimana yang telah dikemukakan diatas, ternyata terbitnya HPL atas nama Pemda Provinsi Daerah TK.I Jawa Barat berada di atas tanah masih/ telah melekat hak seseorang/badan hukum atas tanah dimaksud inkas tanah dan bangunan objek sengketa yang terletak di Jalan Dago Nomor 37 Bandung;

Menimbang, bahwa karena tanah/bangunan objek sengketa melekat hak seseorang/badan hukum sebelum terbitnya HPL atas nama Pemerintah Daerah TK I Provinsi Jawa Barat, maka segala surat-surat/dokumen yang terkait dengan pemberian HPL di maksud haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena itu penguasaan atas tanah/bangunan objek sengketa oleh Tergugat I merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan di atas, gugatan penggugat beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 5 Januari 2015



Nomor 52/Pdt.G/2014/PN.Bdg dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding semula Tergugat I dan II serta Jurat Terbanding semula Tergugat III, berada dipihak yang kalah, maka kepada mereka dibebankan membayar biaya perkara dalam tingkat banding yang besarnya akan ditetapkan dibawah ini;

Mengingat akan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan ulangan, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 maupun ketentuan perundang-undangan yang lainnya;

4. Perihal Keberatan-Keberatan atas pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam memutus perkara perdata Nomor 315/PDT/2015/PT.BDG, *juncto* 52/Pdt.G/2014/PN.Bdg, tanggal 20 Januari 2015;

4.1. Keberatan pertama terhadap pertimbangan *Judex Facti* dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam memutus perkara yang teregister Putusan Nomor 315/PDT/2015/PT.BDG., *juncto* 52/Pdt.G/2014/PN.Bdg, tertanggal 20 Januari 2015, dalam pertimbangannya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung mengemukakan eksepsi tidak berwenang mengadili secara absolut/kekuasaan absolut mengadili yang diajukan Pemohon Kasasi yang tertuang dalam halaman 5 dengan menyatakan:

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I, dalam memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

- Bahwa putusan Hakim tingkat pertama keliru dalam eksepsi tentang kewenangan absolut, karena yang berwenang menyatakan sertifikat batal dan pencabutannya merupakan wewenang kantor pendaftaran dan pengawasan tanah, bukan wewenang Pengadilan Negeri;

Bahwa terhadap pertimbangannya tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung juga mengambil pertimbangan yang dikemukakan oleh Termohon Kasasi yang tertuang pada halaman 6 sampai dengan 7 dengan menyatakan:

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Terbanding menolak semua dalil-dalil keberatan Pembanding sebagaimana tercantum dalam memori banding;

- Bahwa pertimbangan hukum dalam amar putusan Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar serta sesuai dengan hukum dan

Halaman 63 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



keadilan;

- Bahwa keberatan Pembanding, hanyalah pengulangan apa yang pernah dikemukakannya dalam sidang tingkat pertama;
- Bahwa terkait dengan putusan sela, putusan Hakim Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, yaitu tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa terhadap hal tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan memutus perkara yang teregister Putusan Nomor 315/PDT/2015/PT.BDG., *juncto* 52/Pdt.G/2014/PN.Bdg, tertanggal 20 Januari 2015, tidak sama sekali mempertimbangkan dalil-dalil berkenaan dengan eksepsi tidak berwenang mengadili secara absolut/kekuasaan absolut mengadili hal mana seharusnya Majelis Pengadilan Tinggi Bandung memberikan pertimbangan hukum yang berisi analisa, argumentasi, pendapat atau kesimpulan hukum dari perkara tersebut;

Bahwa berkenaan dengan hal tersebut dan sejalan dengan apa yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata halaman 809 yang menyatakan bahwa Pertimbangan hukum dalam suatu putusan merupakan jiwa dan intisari dari putusan, dalam pertimbangannya dikemukakan analisis yang jelas berdasarkan undang-undang pembuktian. Bahwa apabila putusan tidak lengkap dan tidak cukup pertimbangan hukumnya atau *onvoldoende gemotiveerd*, putusan tersebut bertentangan dengan Pasal 178 ayat (1) HIR, Pasal 189 RBG dan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999 (sekarang Pasal 19 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004) yang dijadikan dasar menyatakan putusan mengandung cacat tidak cukup pertimbangan. Hal selaras juga tertuang dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 4434 K/Sip/1986 yang intinya dinyatakan putusan yang tidak cukup pertimbangan, juga dalam putusan Nomor 2461 K/Pdt/1984 yang intinya menyatakan putusan yang dijatuhkan tidak cukup Pertimbangannya, begitu juga dalam putusan MA Nomor 672 K/Sip/1972 yang menegaskan, putusan harus dibatalkan karena tidak cukup pertimbangan (*niet voldoende gemotiveerd*);

Bahwa perlu kiranya Pemohon Kasasi berikan penjelasan terhadap eksepsi yang diajukan Pernohon kasasi berkenaan dengan eksepsi tidak berwenang mengadili secara absolut/kekuasaan absolut mengadili dalam perkara *a quo*, bahwa eksepsi absolut yang diajukan Pemohon Kasasi adalah berkenaan dengan petitum yang diajukan oleh

Halaman 64 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



Termohon Kasasi/semula Terbanding dahulu Penggugat dalam gugatannya tertanggal 4 Februari 2014. Lebih jauh pada bagian petitum, khususnya angka 5 halaman 13, Penggugat meminta kepada Pengadilan Negeri Khusus Klas 1A Bandung agar menyatakan:

- a. Surat Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel tanggal 20 Desember 1984 Nomor 556.2/8796/HUK/1984;
- b. Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 17 Februari 1994 Nomor 18/HPL/BPN/94 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat;
- c. Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor I/Kelurahan Tamansari, Gambar Situasi tanggal 8 Desember 1994 Nomor 13894/1994, seluas 4.040 m² atas nama Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat;

Adalah tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa terhadap bunyi petitum tersebut perlu kiranya mengkaji apakah Pengadilan Negeri berkenaan melakukan Pembatalan dan/atau berhak untuk menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum suatu Keputusan Tata Usaha Negara (TUN) yang dalam perkara *a quo* adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 17 Februari 1994 Nomor 18/HPL/BPN/94 tentang Pemberian Hak Pengelolaan atas nama Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat dan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor I/Kelurahan Tamansari, Gambar Situasi tanggal 8 Desember 1994 Nomor 13894/1994, seluas 4.040 m² (empat ribu empat puluh meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat;

Bahwa frasa "menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum" pada hakikatnya sama dengan frasa "menyatakan batal/membatalkan", hal ini sebagaimana disampaikan oleh Sriyanti Achmad, yang menyatakan dalam tesisnya bahwa "Hak atas tanah dan/atau sertipikat dapat dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang berbunyi amar putusannya menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu."

Pemahaman tersebut diperkuat pula dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, pada Bagian Ketiga Pasal 124 sampai dengan Pasal 133 mengenai pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan

Halaman 65 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

Bahwa sebagaimana diketahui, terkait doktrin mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemerintah (*bestuur handelingen*) secara publik, dikenal diantaranya perbuatan hukum bersegi satu (*eenzijdigepublikrechtelijke handelingen*) yang bentuknya adalah ketetapan atau keputusan. Di Belanda istilah "Ketetapan" atau "Keputusan" disebut dengan istilah *beschikking* (*van vollenhoven*). Di Indonesia kemudian istilah *beschikking* ini ada yang menterjemahkan sebagai 'Ketetapan' (Bagir Manan, Sjachran Basah, Indroharto, dll.), ada juga yang menterjemahkan dengan 'Keputusan' (Philipus M. Hadjon, SF. Marbun, dll);

Dikalangan para sarjana terdapat perbedaan pendapat dalam mendefinisikan istilah ketetapan (*beschikking*), menurut J.B.J.M Ten Berge *beschikking* didefinisikan sebagai:

1. Keputusan hukum publik yang bersifat konkret dan individual: keputusan itu berasal dari organ pemerintahan yang didasarkan pada kewenangan hukum publik;
2. Dibuat untuk satu atau lebih individu atau berkenaan dengan satu atau lebih perkara atau keadaan;
3. Keputusan itu memberikan suatu kewajiban pada seseorang atau organisasi, memberikan kewenangan atau hak pada mereka;

Menurut Utrecht, *beschikking* diartikan sebagai perbuatan hukum publik bersegi satu (yang dilakukan oleh alat-alat pemerintahan berdasarkan suatu kekuasaan istimewa). Sedangkan menurut WF. Prins dan R Kosim Adisapoetra *beschikking* adalah suatu tindakan hukum yang bersifat sepihak dalam bidang pemerintahan yang dilakukan oleh suatu badan pemerintah berdasarkan wewenang yang luar biasa;

Berdasarkan beberapa definisi tersebut, tampak ada beberapa unsur yang terdapat dalam *beschikking*, yaitu:

1. Pernyataan kehendak sepihak;
2. Dikeluarkan oleh organ pemerintah;
3. Didasarkan pada kewenangan hukum yang bersifat publik;
4. Ditujukan untuk hal khusus atau peristiwa kongkret dan individual;
5. Dengan maksud untuk menimbulkan akibat hukum.

Sedangkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU PTUN"), penetapan didalam undang-undang itu



disebut Keputusan Tata Usaha Negara) diartikan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Berdasarkan definisi tersebut tampak bahwa Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- Penetapan tertulis bukan hanya dilihat dari bentuknya saja tetapi lebih ditekankan kepada isinya, yang berisi kejelasan tentang:
 - a. Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mana yang mengeluarkannya;
 - b. Maksud serta mengenai hal apa isi tulisan tersebut; dan
 - c. Kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan di dalamnya;

- Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN

Sebagai suatu Keputusan TUN, Penetapan tertulis itu juga merupakan salah satu instrumen yuridis pemerintahan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN dalam rangka pelaksanaan suatu bidang urusan pemerintahan. Selanjutnya mengenai apa dan siapa yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat TUN sebagai subjek Tergugat, disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 UU PTUN : "Badan atau Pejabat Tata Usaha negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Badan atau Pejabat TUN di sini ukurannya ditentukan oleh fungsi yang dilaksanakan Badan atau Pejabat TUN pada saat tindakan hukum TUN itu dilakukan. Sehingga apabila yang diperbuat itu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku merupakan suatu pelaksanaan dari urusan pemerintahan, maka apa saja dan siapa saja yang melaksanakan fungsi demikian itu, saat itu juga dapat dianggap sebagai suatu Badan atau Pejabat TUN. Yang dimaksud dengan urusan pemerintahan adalah segala macam urusan mengenai masyarakat bangsa dan negara yang bukan merupakan tugas legislatif ataupun yudikatif;

- Berisi tindakan Hukum TUN

Bahwa suatu penetapan tertulis adalah salah satu bentuk dari



keputusan Badan atau Pejabat TUN, dan keputusan yang demikian selalu merupakan suatu tindakan hukum TUN, dan suatu tindakan hukum TUN itu adalah suatu keputusan yang menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskannya suatu hubungan hukum TUN yang telah ada. Dengan kata lain untuk dapat dianggap suatu penetapan tertulis, maka tindakan Badan atau Pejabat TUN itu harus merupakan suatu tindakan hukum, artinya dimaksudkan untuk menimbulkan suatu akibat hukum TUN;

- Berdasarkan peraturan perundang-undangan; yang dimaksud adalah semua peraturan yang bersifat mengikat secara umum, yang dikeluarkan oleh Badan Perwakilan Rakyat bersama Pemerintah, baik ditingkat pusat maupun ditingkat daerah, serta semua Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik ditingkat pusat maupun tingkat daerah yang juga mengikat secara umum (Penjelasan Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986). Sedangkan menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan;
- Bersifat konkret diartikan obyek yang diputuskan dalam keputusan itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan. Dengan kata lain wujud dari keputusan tersebut dapat dilihat dengan kasat mata, namun terhadap ketentuan ini ada pengecualian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang berbunyi:
 - (1) Apabila Badan atau Pejabat TUN tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan TUN;
 - (2) Jika suatu Badan atau Pejabat TUN tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat TUN tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud;
 - (3) Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan



tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dalam ayat (2), maka setelah lewat waktu empat bulan sejak diterimanya permohonan, Badan atau Pejabat TUN yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan.

- Bersifat individual, diartikan bahwa keputusan tata usaha negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun yang dituju. Kalau yang dituju itu lebih dari satu orang, maka tiap-tiap individu harus dicantumkan namanya dalam keputusan tersebut;
- Bersifat final, diartikan keputusan tersebut sudah definitif, keputusan yang tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain, karenanya keputusan ini dapat menimbulkan akibat hukum;
- Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata Menimbulkan Akibat Hukum disini artinya menimbulkan suatu perubahan dalam suasana hukum yang telah ada. Karena penetapan tertulis itu merupakan suatu tindakan hukum, maka sebagai tindakan hukum ia selalu dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Apabila tidak dapat menimbulkan akibat hukum ia bukan suatu tindakan hukum dan karenanya juga bukan suatu penetapan tertulis;

Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan:

"Sengketa tata usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku"

Sedangkan yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah:

"Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan/Pejabat TUN yang berisi tindakan hukum TUN berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final



sehingga menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"

Dari rumusan pasal tersebut, persyaratan keputusan TUN yang dapat menjadi obyek di Pengadilan TUN meliputi:

1. Penetapan tertulis;
2. Dikeluarkan oleh Badan/Pejabat TUN;
3. Berisi tindakan hukum TUN;
4. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
5. Bersifat konkrit, individual dan final;
6. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Dalam praktek keputusan-keputusan badan/Pejabat TUN yang berpontesi menimbulkan sengketa TUN, sebagaimana dikemukakan oleh H. Ujang Abdullah, SH., M.Si, yaitu antara lain keputusan tentang Status Hukum, Hak dan Kewajiban yang meliputi:

1. Status hukum perorangan atau Badan Hukum Perdata, misalkan: akta kelahiran, akta kematian, akta pendirian/pembubaran badan hukum, KTP, Ijazah, Sertifikat (Tanda Lulus Ujian), dsb;
2. Hak/Kewajiban perorangan atau badan hukum perdata terhadap suatu barang untuk jasa, misalkan: pemberian/pencabutan hak atas tanah, hak untuk melakukan pekerjaan, dsb.

Bahwa bukankah kepentingan Termohon Kasasi semula Terbanding dahulu Penggugat di dalam perkara *a quo* pada hakikatnya telah diberikan peluang oleh undang-undang sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 53 Undang-Undang PTUN:

"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi."

Sementara itu apa yang diminta oleh Termohon Kasasi di dalam Gugatannya bagian dalam petitum angka 5 huruf b dan huruf c halaman 13 adalah berkenaan dengan pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) sebagaimana diisyaratkan di dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 dan angka 10 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5

Halaman 70 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian Pengadilan Negeri Khusus Klas 1A Bandung tidak berwenang merneriksa dan memutus perkara ini, karena apa yang diminta Penggugat untuk diputuskan oleh pengadilan dalam surat gugatannya tertanggal 4 Februari 2014, adalah Keputusan Tata Usaha Negars (*beschikking*). Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, tentu saja hanya dapat disengketakan di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Bahwa berkenaan dengan Permohonan Termohon Kasasi/semula Terbanding dahulu Penggugat berkenaan dengan Pembatalan Surat Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel tanggal 20 Desember 1984 Nomor 556.2/8796/HUK/1984, terhadap hal tersebut sudah terlihat jelas dan tegas bahwasannya gugatan yang diajukan Termohon Kasasi/semula Terbanding dahulu Penggugat menggabungkan posita *wanprestasi* dan perbuatan melawan hukum. bahwa setelah dicermati surat gugatan tertanggal 4 Februari 2014 tersebut, Termohon Kasasi/semula Terbanding dahulu Penggugat secara tegas menyatakan sebagai "gugatan perbuatan melawan hukum". akan tetapi dalam petitum gugatannya Termohon Kasasi/semula Terbanding dahulu Penggugat meminta Majelis Hakim untuk membatalkan surat perjanjian kerjasama pembangunan tersebut (*wanprestasi*);

Bahwa terhadap hal tersebut, pencampuradukan antara *fundamentum petendi* yang berkaitan dengan perbuatan melwan hukum dengan perbuatan *wanprestasi* adalah sesuatu yang melanggar hukum acara, karena bukankah kedua jenis tuntutan tersebut satu dan lainnya sangat berbeda akan sifat dan hakikatnya. Sebagaimana disampaikan oleh M. Yahya Harahap, SH., (2005: 453-456) yang menyatakan "*wanprestasi* atau ingkar janji (*default*) merupakan genus spesifik dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Alasannya, seorang debitur yang ingkar atau lalai memenuhi pembayaran utang tepat pada waktunya, jelas telah melakukan pelanggaran atas hak kreditur. Dengan demikian, terdapat persamaan antara *wanprestasi* dengan perbuatan melawan hukum. akan tetapi, iika diteliti lebih lanjut, terdapat beberapa perbedaan prinsip antara keduanya, antara lain :

1. Ditinjau dari segi sumber hukumnya;
 2. Ditinjau dari segi timbulnya hak menuntut;
 3. Dari segi tuntutan ganti rugi (*compensation, indemnification*);
-dst. dari uraian tersebut, pada dasarnya tidak sama antara



wanprestasi dengan PMH ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya."

Bahwa terhadap uraian-uraian tersebut, sudah cukup alasan bahwasannya apa yang diminta oleh Termohon kasasi dalam gugatannya bagian dalam petitum merupakan hal-hal yang hanya dapat diuji di Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan diuji di Peradilan Perdata yang dalam hal ini pada Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung. Disamping itu, Termohon Kasasi/semula Pembanding dahulu Penggugat mencampuradukan antara *fundamentum petendi* yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan Wanprestasi, hal tersebut menjadikan gugatan tertanggal 4 Februari 2014 yang diajukan Termohon Kasasi/semula Terbanding dahulu Penggugat menjadi kabur, tidak jelas dan/atau dikategorikan sebagai obscur libels. Sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim Mahkamah Agung yang mulia yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk sependapat dengan dalil yang telah dikemukakan Pemohon Kasasi serta Pemohon Kasasi mohon agar kiranya yang mulia Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang terhormat yang memeriksa perkara *a quo* untuk dapat mengadili sendiri dan menyatakan alasan-alasan hukum Para Pemohon Kasasi tersebut, demi hukum adalah tepat dan dapat diterima serta selanjutnya Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung dapat membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 315/Pdt/2015/PT.Bdg., tertanggal 20 Januari 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 52/Pdt.G/2014/PN.Bdg.; tertanggal 5 Januari 2015;

4.2. Keberataim Kedua terhadap pertimbangan *Judex Facti* dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam memutus putusan Nomor 315/PDT/2015/PT.BDG halaman 7 yang menyatakan bahwa:

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama berita acara persidangan dalam tingkat pertama, pembuktian dari kedua belah pihak dan salinon putusan yang dimohonkan banding, Hakim Tingkat Banding menyimpulkan adanya fakta-fakta hukum (fakta tetap) sebagai berikut:

- Bahwa NV Sadang Sari didirikan pada tahun 1920 oleh Willem Hermanus Hoogland;
- Bahwa sejak tahun 2013 berubah nama menjadi PT Sadang Sari dengan direktur Herrie Hermanie Soewarma;

Halaman 72 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



- Bahwa PT Sadang Sari mempunyai asset antara lain berupa tanah eks *eigendom verponding* Nomor 1493 luas 6280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) terletak dahulu Jalan Dago Nomor 31 sekarang Jalan Ir. H. Juanda Nomor 37, 39 dan 41 Bandung;
- Bahwa pada butan Juni 1958 Willem Hermanus Hoogland menawarkan kepada Ama Soewarma untuk membeli saham NV Sadang Sari berikut asset tanah PT dan penawaran tersebut disetujui oleh Ama Soewarma;
- Bahwa pada tanggal 17 Januari 1959 dilaksanakan transaksi jual beli saham NV Sadong Sari beserta assetnya antara Willem Hermanus Hoogland melalui Kuasanya Louis Brockman selaku penjual kepada Ama Soewama sebagai pembeli, sebelum adanya Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk Tahun 1965;

Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut sangat jelas merupakan pertimbangan yang keliru dan merupakan penafsiran sepihak yang tidak memperhatikan keseluruhan dalil-dalil (*fundamentum petendi*), fakta-fakta dan bukti-bukti yang telah dikemukakan dan disampaikan oleh Pemohon Kasasi;

Bahwa terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut sangatlah tidak tepat, hal tersebut justru mengesampingkan fakta-fakta yang ada pada saat dilaksanakannya Persidangan pada tingkat pertama dilaksanakan. Perlu pemohon Kasasi kemukakan berkenaan dengan Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi yang menyatakan adanya transaksi jual beli saham NV Sadang Sari beserta assetnya antara Willem Hermanus Hoogland melalui Kuasanya Louis Brockman selaku penjual kepada Ama Soewoma sebagai pembeli pada tanggal 17 Januari 1959, sebelum adanya Peraturan Presidium Kabinet Dwikora Nomor 5/Prk Tahun 1965;

Bahwa setelah diteliti dengan seksama berkenaan dengan bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/semula Terbanding dahulu Penggugat pada Pengadilan tingkat Pertama dilaksanakan di Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Bandung dalam perkara *a quo*, telah didapat fakta hukum bahwasannya bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi/semula Terbanding dahulu Penggugat adalah sebanyak 31 bukti tertulis dengan kode bukti P-1 sampai dengan P-29.C. dari keseluruhan bukti tersebut tidak ada bukti tertulis yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi/semula Terbanding dahulu Penggugat melakukan



ial beli saham dengan Louis Brockman. Hal tersebut patut untuk dicermati mengingat jual beli saham tersebut pasti mempunyai nilai yang sangat tinggi dan/atau besar, apakah mungkin dengan nilai yang begitu besar dan masing-masing pihak merupakan Pengusaha melakukan jual beli saham dibawah tangan tanpa adanya akta otentik dari Pejabat yang berwenang/Notaris. Padahal sebagai mana kita ketahui berkenaan dengan Pembuktian dalam perkara Perdata yang tertuang dalam Pasal 1867 KUH Perdata yang berbunyi "Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan (akta) autentik maupun dengan tulisan (akta) dibawah tangan";

Bahwa berkenaan dengan akta otentik diatur dalam Pasal 1868 KUHPer yang berbunyi "Suatu Akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat". Selain itu ada pula ketentuan yang mengatur mengenai akta otentik yang tertuang pada Pasal 165 HIR yang bersamaam bunyinya dengan Pasal 285 Rbg yang berbunyi "Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka mendapat hak daripadanya tentang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubung langsung dengan pen'hal pada akta itu";

Bahwa berkenaan dengan akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimasukan oleh paa pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat dihadapan pejabat umum pembuat akta. Hal tersebut diatur dalam Pasal 1869 yang berbunyi "suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai okta otentik, balk karena tidak berwenang ata tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila di tandatangani oleh para pihak";

Bahwa bukankah dalam membuktikan suatu perkara perdata, yang dicari adalah kebenaran formil yaitu kebenaran yang didasarkan (sebatas) pada bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara. Terhadap hal tersebut apabila dihubungkan dengan dalil

Halaman 74 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung tersebut diatas, yang mana menyimpulkan, bahwa "adanya transaksi jual beli saham NV Sadang Sari beserta assetnya antara Willem Hermanus Hoogland melalui Kuasanya Louis Brockman selaku penjual kepada Ama Soewamo sebagai pembeli pada tanggal 17 Januari 1959" tanpa adanya bukti-bukti sebagaimana yang diisyaratkan pada ketentuan Pasal 1867 KUH Perdata, Adalah pertimbangan yang sangat keiru dan sangat sesat menyesatkan. Dan oleh karena itu sudah sepatasnya Majelis Hakim Mahkamah Agung pada Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara *a quo* untuk sependapat dengan dalil yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi dan selanjutnya dapat membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung;

Bahwa selain hal tersebut diatas, ada beberapa kejanggalan berkenaan Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dalam mendalilkan "adanya transaksi jual beli saham NV Sadana Sari beserta assetnya antara Willem Hermanus Hoogland melalui kuasanya Louis Brockman selaku penjual kepada Ama Soewama sebagai pembeli pada tanggal 17 Januari 1959". bahwa apabila benar (padahal tidak benar [*quod non*]) telah terjadi jual beli saham sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tersebut diatas, maka kiranya patut disimak apa yang menjadi isi Pasal 1 dan Pasal 2 Surat Perjanjian Kerja Sama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung Nomor 556.2/8796/HUK/1984 tanggal 20 Desember 1984. Di dalam Pasal 1 tersebut dengan tegas dinyatakan bahwa:

Pasal 1

1. Pihak Kesatu (Ir. Soehoed WP. Selaku Wakil Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat) menyediakan tanah yang dikuasainya untuk kepentingan Pihak Kedua seluas ± 6.280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) terletak dan dikenal dengan Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung dengan batas-batas:
Sisi sebelah Utara Rumah keluarga Heru dan rumah keluarga Ir. Zainuddin;
Sisi sebelah Barat Selokan;
Sisi sebelah Selatan Rumah keluarga Sihno;
Sisi sebelah Timur Jalan Ir. H. Juanda;
2. Pihak Kedua (Ama Suwarma) bersedia dan berjanji kepada pihak

Halaman 75 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



kesatu akan membangun di atas tanah tersebut pada ayat (1) sebuah hotel bertaraf International berbintang 4 (empat) dengan kapasitas 200 kamar serta segala perlengkapannya atas beban proyek dari pihak kedua;

Pasal 2

Pihak kesatu berkewajiban menyelesaikan status hak atas tanah yang dikuasainyo sebagai hak pengelolaan dan membantu pihak kedua menyelesaikan status hak guna bangunan atas tanah termaksud untuk dan atas nama pihak kedua, dimana seluruh pembiayaan untuk menyelesaikan status hak atas tanah tersebut menjadi beban pihak kedua;

Dalam Pasal 1 angka 1 tampak sangat jelas mengenai kedudukan dari masing-masing pihak, dimana Pihak Kesatu yaitu Ir. Soehoed WP. Selaku Wakil Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat yang mewakili untuk dan atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Barat (Pemohon Kasasi) adalah "penyedia tanah" dengan batas-batas lokasi tanah yang sangat jelas barat, utara, timur dan selatannya; sementara kedudukan Pihak Kedua yaitu Ama Suwarma (Termohon Kasasi) sebagaimana bunyi Pasal 1 angka 2 adalah "pembangun/penyedia/kontraktor bangunan";

Selanjutnya, kedudukan masing-masing pihak tersebut semakin jelas dan tegas sebagaimana diuraikan di dalam Pasal 2, dimana Pihak Kesatu "berkewajiban menyelesaikan status tanah yang disediakanya tersebut sebagai hak pengelolaan", dan pihak kedua akan mendapatkan hak guna bangunan yang nantinya berdiri di atas hak pengelolaan;

Berkenaan dengan hak guna bangunan di atas hak pengelolaan ini merupakan satu kesatuan integral dari isi perjanjian kerja sama pembangunan dan pengelolaan hotel di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung Nomor 556.2/8796/HUK/1984 tanggal 20 Desember 1984 yang merupakan kesepakatan BoT selama 30 (tiga puluh) tahun, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 11;

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka tampak nyata sebagai suatu fakta bahwa kedudukan Termohon Kasasi/semula Terbanding dahulu Penggugat hanyalah sebagai "pembangun/penyedia/kontraktor bangunan" dan bukan sebagai pemilik tanah. Sehingga dengan demikian sangatlah "aneh" jika sekarang Termohon Kasasi semula

Halaman 76 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



Terbanding dahulu Penggugat mempermasalahkan mengenai kepemilikan tanahnya sementara kedudukannya hanya sebagai "pembangun/penyedia/kontraktor bangunan"???

Bahwa Apabila tanah objek sengketa seluas 6.280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) tersebut awalnya memang benar (padahal tidak benar [*quod non*]) adalah milik Termohon Kasasi/semula Terbanding dahulu Penggugat, lalu untuk apa dikerjasamakan dan pada akhirnya diserahkan kepada Termohon Kasasi?!?

Berdasarkan hal tersebut, maka sangat amat tampak bahwa Termohon Kasasi/semula Terbanding dahulu Penggugat adalah bukan pemilik tanah, melainkan hanya seorang Termohon Kasasi/semula Terbanding dahulu Penggugat yang tidak beritikad baik yang ingin menguasai tanah padahal hanya berkedudukan sebagai "pembangun/penyedia/kontraktor bangunan";

Bahwa terhadap uraian-uraian tersebut diatas, Pemohon Kasasi mohon agar kiranya yang mulia Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang terhormat yang memeriksa perkara *a quo* untuk dapat mengadili sendiri dan menyatakan alasan-alasan hukum Para Pemohon Kasasi tersebut, demi hukum adalah tepat dan dapat diterima serta selanjutnya membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 315/Pdt/2015/PT.Bdg., tertanggal 20 Januari 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor S2/Pdt.G/2014/PN.Bdg., tertanggal 5 Januari 2015;

4.3. Keberatan Ketiga terhadap pertimbangan *Judex Facti* dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung dalam memutus putusan Nomor 315/PDT/2015/PT.BDG halaman yang menyatakan bahwa :

- Bahwa sejak tanggal 24 September 1960 status tanah objek sengketa tertulis atas nama NV Sadang Sari;
- Bahwa setelah tanah dan bangunan sengketa pernah disewa oleh R. Ipik Gandamana, Residen Priangan diperuntukan kantor Residen Priangan;
- Bahwa setelah tanah dan bangunan dibeli oleh Ama Soewarna pada tanggal 17 Januari 1959, maka sewanya beralih kepada Ama Soewarna;
- Bahwa pada tahun 1983 tanah dan bangunan sengketa sudah tidak dipergunakan lagi untuk kegiatan kantor Residen Priangan, akan tetapi sebagian tanah dan bangunan tetap dikuasai secara pribadi



oleh para karyawan Pemda Jawa Barat;

- Bahwa pada tahun 1959 sampai dengan tahun 1983 Pemda tidak pernah membayar uang sewa kepada Ama Soewarna/Sadang Sari, dan walaupun pada tahun 1984 telah dimintakan uang sewa akan tetapi Pemda mengabaikan permintaan ini;

Bahwa terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut sangatlah tidak tepat, hal tersebut justru mengesampingkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi. akan Pemohon Kasasi sampaikan kronologis asal muasal dikuasanya tanah dan bangunan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat yang dijadikan objek sengketa dalam perkara *a quo*, adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Pemerintah Provinsi Jawa Barat memiliki tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 pada umumnya orang-orang mengenalnya dengan sebutan Jalan Ir. H. Juanda Nomor 37 Bandung atau Jalan Dago Nomor 37 Bandung);
2. Bahwa lokasi tanah dan bangunan tersebut dahulunya berasal dari Hak *Eigendom Verponding* Nomor 860 dicoret menjadi Nomor 1493 seb, *Meetbrief* tanggal 28 September 1909 Nomor 292 (*splitsing* dari *Meetbrief* tanggal 28 September 1909 Nomor 290), Surat Hak Tanah tanggal 8 Oktober 1921 Nomor 803, luas 6.280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) setelah dicoret sebagian, maka luasnya menjadi 5.530 m² (lima ribu lima ratus tiga puluh meter persegi);
3. Bahwa kepemilikan atas tanah dan bangunan di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung tersebut berdasarkan Sertipikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kel Tamansari GS tanggal 8 Desember 1994 Nomor 13894/1994, luas 4.040 m² (empat ribu empat puluh meter persegi), yang diterbitkan pada tanggal 12 Desember 1994 atas nama Pemerintah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat; sementara itu sisa tanah seluas ± 1.490 m² (seribu empat ratus sembilan puluh meter persegi) sampai dengan saat ini masih tertahan proses sertifikasinya karena terdapat beberapa permasalahan hukum yang belum selesai;
4. Bahwa atas tanah dan bangunan di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung tersebut telah tercatat dalam Daftar Inventaris Barang Tidak Bergerak Pemerintah Provinsi Jawa barat sehingga secara sah merupakan aset negara dengan kode:

Halaman 78 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



- A. Kartu Inventaris Barang (KIB) A Tanah dengan kode 01.01.11.04.01 seluas 4.040 m² (empat ribu empat puluh meter persegi);
- B. Kartu Inventaris Barang (KIB) C Gedung dan Bangunan dengan kode 03.11.01.04.01 seluas 953 m² (sembilan ratus lima puluh tiga meter persegi);
5. Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 pada awalnya dikuasai/dimiliki oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat di atas tanah bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 860 dicoret menjadi Nomor 1493 seb, *Meetbrief* tanggal 28 September 1909 Nomor 292 (*splitsing* dari *Meetbrief* tanggal 28 September 1909 Nomor 290), Surat Hak Tanah tanggal 8 Oktober 1921 Nomor 803, luas 6.280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) tertulis atas nama *NV. Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari* yang merupakan badan hukum milik Belanda, berkedudukan di Bandung;
6. Bahwa *NV. Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari* didirikan pada tanggal 10 April 1920 berdasarkan Akta Notaris Frans Rudolf Swans Nomor 13 yang disahkan oleh Pemerintah Belanda dengan Surat Keputusan Nomor 69 tertanggal 23 Juli 1921, yang tercatat sebagai Direktur atau Pemegang Saham adalah Willem Hermanus Hoogland;
7. Bahwa tanah dan bangunan tersebut kemudian dipergunakan sebagai Kantor Residen Priangan (sekarang namanya berubah menjadi Badan Koordinasi Pemerintahan dan Pembangunan Wilayah IV Provinsi Jawa Barat), dengan Perjanjian Sewa Menyewa antara Residen Priangan (R.Ipik Gandamana) dengan Willem Hermanus Hoogland, pada tanggal 21 Mei 1953;
8. Bahwa setelah dipergunakan sebagai Kantor Residen Priangan, pada tahun 1971, kemudian tanah dan bangunan tersebut dipergunakan untuk Kantor Djawatan Perpadjakan dan Pendapatan Dalam Lingkungan Pemerintah Daerah Propinsi DT I Jawa Barat (sekarang namanya berubah menjadi Dinas Pendapatan Daerah Provinsi Jawa Barat), sampai dengan tahun 1984;
9. Bahwa pada tanggal 15 Maret 1958, Willem Hermanus Hoogland telah mendapatkan *exit permit* Nomor 8-9-1540 untuk meninggalkan Indonesia, pulang ke Negeri Belanda. Fakta ini



diketahui sebagaimana tertuang di dalam Surat Nomor 1749/Dok.2/186R/72. perihal Keterangan a.n. Willem Hermanus Hoogland, surat tersebut disampaikan Kepala Kantor imigrasi Daerah di Bandung kepada Panitia Prk. 5 terkait dengan proses nasionalisasi tanah dan rumah kepunyaan badan-badan hukum yang ditinggalkan direksi atau pengurusnya;

10. Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 21 ayat (3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang berbunyi:

"Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula Wargo Negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib metepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung";

11. Bahwa selain itu, berpedoman pada Pasal 1 Peraturan Presidium Kabinet Nomor 5/PRK/1965 tanggal 22 Desember 1965 *juncto* Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 3 Tahun 1968 tentang Penegasan Status Rumah/Tanah Kepunyaan Badan-badan Hukum yang Ditinggalkan Direksi/Pengurusnya, menyatakan :
"Semua rumah dan tanah bangunan kepunyaan badan-badan hukum yang direksi/pengurusnya sudah meninggalkan Indonesia dan menurut kenyataannya tidak lagi menyeienggarakan ketataaksanaan dan usahanya, dinyatakan jatuh kepada negara dan dikuasai oleh pemerintah Republik Indonesia";

12. Maka tanah dan bangunan di atas tanah bekas Hak *Eigendom Verponding* Nomor 860 dicoret menjadi Nomor 1493 seb, *Meetbrief* tanggal 28 September 1909 Nomor 292 (*splitsing* dari *Meetbrief* tanggal 28 September 1909 Nomor 290), Surat Hak Tanah tanggal 8 Oktober 1921 Nomor 803, luas 6.280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) atas nama *NV. Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari* secara hukum jatuh kepada negara dan

Halaman 80 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



dikuasai oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat;

13. Bahwa di samping itu, tidak ada satu pun pihak-pihak lain, baik dari *NV. Bouw En Handel Maatschappij Sadang Sari* ataupun pihak-pihak yang mengatasnamakan Willem Hermanus Hooglad yang mengajukan permohonan sampai batas tenggang waktu yaitu tanggal 24 September 1980 berakhir, sehingga secara otomatis tanah/bangunan yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung, jatuh pada Negara;
14. Bahwa selanjutnya sebagian tanah tersebut telah diterbitkan sertipikat Hak Pengelolaan Nomor I/Kelurahan Tamansari, Gambar Situasi tertanggal 8 Desember 1994 Nomor 13894/1994, seluas 4.040 m², atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Barat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tertanggal 17 Februari 1994 Nomor 18/HPL/BPN/94 dan SK Mendagri cq Dirjen Agraria tgl 14 Maret 1986 Nomor 415/A/HGB/PRK.5/65;
15. Dasar penerbitan sertipikat HPL tersebut adalah :
 - a. Pemerintah Provinsi Jawa Barat telah menguasai tanah dan bangunan tersebut sejak tahun 1953;
 - b. Peraturan Presidium Kabinet Nomor 5/PRK/1965 tertanggal 22 Desember 1965 *juncto* Peraturan Direktur Jenderal Agraria Nomor 3 Tahun 1968 tentang penegasan status rumah/tanah kepunyaan badan-badan hukum yang ditinggalkan direksi/pengurusnya;
 - c. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat;
16. Bahwa setelah tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung tidak lagi dipergunakan oleh Kantor Djawatan Perpajakan dan Pendapatan Dalam Lingkungan Pemerintah Daerah Propinsi DT 1 Jawa Barat (yang saat ini namanya berubah menjadi Dinas Pendapatan Daerah Provinsi Jawa Barat) dengan alasan bahwa luas tanah dan bangunan tersebut sudah dianggap tidak mencukupi/ representatif sebagai kantor pelayanan pusat karena terlalu area/luasnya terlalu sempit sehingga membangun kantor baru di Jalan Sukarno Hatta Nomor 528 Bandung;
17. Bahwa selanjutnya, dengan pertimbangan untuk memanfaatkan

Halaman 81 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



aset yang ada, mengingat lokasi tanah dan bangunan objek sengketa tersebutnya berlokasi strategis di Jalan Dago/Ir. H. Juanda, maka pada tanggal 20 Desember 1984, Pemerintah Provinsi Jawa Barat mengadakan Perjanjian Kerjasama Nomor 556.2/8796/HUK/1984 dengan PT Bouw Handel Maatschappij Sadang Sari N.V. tentang Pembangunan dan Pengelolaan Hotel bertaraf Internasional berbintang 4 di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung;

18. Bahwa mengingat perjanjian tersebut adalah *Bulit Operation Transfer* (BOT) dengan pihak ketiga, maka status tanah yang akan dikerjasamakan harus dalam status hak pengelolaan yang nanti di atasnya akan diberikan status hak guna bangunan. Bahwa selanjutnya proses sertifikasi terhadap tanah dan bangunan di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung mulai dilakukan dengan diajukannya permohonan-permohonan kepada lembaga berwenang dalam hal ini adalah Direktorat Agraria Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat dan Kantor Agraria Kota Bandung;

19. Bahwa Perjanjian Kerjasama Nomor 556.2/8796/HUK/1984 dengan PT Bouw Handel Maatschappij Sadang Sari N.V. tentang Pembangunan dan Pengelolaan Hotel bertaraf Internasional berbintang 4 di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 Bandung dalam perjalanannya tidak berjalan sebagaimana mestinya dan telah diakhiri karena pihak PT Sadang Sari tidak menjalankan kewajiban sebagaimana mestinya;

Bahwa terhadap uraian-uraian tersebut diatas, Pemohon Kasasi mohon agar kiranya yang mulia Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang terhormat yang memeriksa perkara *a quo* untuk dapat mengadili sendiri dan menyatakan alasan-alasan hukum Para Pemohon Kasasi tersebut, demi hukum adalah tepat dan dapat diterima serta selanjutnya dapat membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 315/Pdt/2015/PT.Bdg., tertanggal 20 Januari 2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 52/Pdt.G/2014/PN.Bdg., tertanggal 5 Januari 2015;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 14 Maret 2016 dan kontra



memori kasasi tanggal 13 April 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung, telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa dari bukti-bukti Penggugat P-1 sampai dengan P-31 tidak ada surat bukti hak kepemilikan Penggugat atas tanah dan bangunan objek sengketa *a quo*;
- Bahwa dalam Surat Perjanjian Kerjasama Pembangunan dan Pengelolaan Hotel Nomor 336.2/8796/HUK/1984 tanggal 20 Desember 1984 antara Ama Soewarna dengan Ir. Suhud, W.P., Wakil Gubernur Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat yang bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat, dalam perjanjian kedudukan Penggugat adalah selaku kontraktor pembangunan hotel tersebut, sedangkan Wakil Gubernur Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat selaku penyedia lahan, sehingga tidak relevan perjanjian tersebut dengan dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan Penggugat selaku pemilik lahan tersebut;
- Bahwa dengan dalil/alasan adanya transaksi jual beli saham NV Sadang Sari beserta asetnya antara Willem Hermanus Hoogland melalui kuasanya Louis Borckman selaku penjual kepada Ama Soewarna selaku pembeli pada tanggal 17 Januari 1959, tidaklah secara otomatis menjadi alasan bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik dari tanah objek sengketa;
- Bahwa walaupun adanya bukti hak kepemilikan tanah bekas *eigendom verponding* Nomor 1493, Surat Ukur Tanggal 28-9-1909 Nomor 292 (pemisahan dari Surat Ukur Tanggal 28-9-1909 Nomor 290) seluas 6280 m² (enam ribu dua ratus delapan puluh meter persegi) berdasarkan Surat Hak Tanah Tanggal 8 Oktober 1921, tercatat atas nama NV Bouw Maatschappij, namun tanah bekas barat itu haruslah dikonversi menjadi hak yang sesuai dengan ketentuan UUPA sampai dengan batas waktu tanggal 1 September 1980, namun terhadap tanah objek sengketa tidak ada bukti konversi hak tersebut, sehingga sejak tanggal 1 September 1980 telah menjadi tanah milik negara;
- Bahwa saat ini tanah objek perkara tercatat sebagai aset milik Pemerintah Daerah/Provinsi Jawa Barat yang terletak di Jalan Ir. H. Juanda Nomor 41 (dikenal dengan sebutan Jalan Ir. H. Juanda Nomor 37 Bandung atau Jalan Dago Nomor 37 Bandung) berdasarkan pada:
 - Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) tanggal 17 Februari 1994 Nomor 18/HPL/BPN/94

Halaman 83 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



tentang pemberian hak pengelolaan atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat;

- Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Tamansari, Gambar Situasi tanggal 8 Desember 1994 Nomor 13894/1994, seluas 4.040 m² (empat ribu empat puluh meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat;
- Bahwa mengenai pembatalan dari Sertifikat Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Tamansari, Gambar Situasi tanggal 8 Desember 1994 Nomor 13894/1994, seluas 4.040 m² (empat ribu empat puluh meter persegi) atas nama Pemerintah Provinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat, adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, ternyata sampai saat ini belum ada putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang membatalkan Sertifikat Hak Pengelolaan tersebut;
- Bahwa penerbitan Hak Pengelolaan Nomor 1/Kelurahan Tamansari diterbitkan sudah lebih dari 5 (lima) tahun, dan Tergugat/Pemohon Kasasi sudah lebih 20 tahun menguasai objek sengketa dengan iktikad baik, sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka dengan demikian Penggugat tidak mempunyai hak lagi untuk melakukan suatu penuntutan terhadap penerbitan sertifikat dimaksud;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I: NEGARA REPUBLIK INDONESIA *cq* PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA *cq* PEMERINTAH PROVINSI JAWA BARAT, dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 315/PDT/2015/PT.BDG., tanggal 20 Januari 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 52/Pdt.G/2014/PN.Bdg., tanggal 5 Januari 2014, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon Kasasi II tidak menyampaikan memori kasasi yang memuat alasan-alasannya, sebagaimana yang tertera dalam Surat Keterangan Panitera tertanggal 18 Oktober 2016 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, sehingga tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 47 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, oleh karena itu berdasarkan Pasal 45A ayat (3) Undang-Undang

Halaman 84 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, permohonan kasasi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, 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 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menyatakan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II: **NEGARA REPUBLIK INDONESIA cq PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**, tersebut tidak dapat diterima;
- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **NEGARA REPUBLIK INDONESIA cq PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq PEMERINTAH PROVINSI JAWA BARAT**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 315/PDT/2015/PT.BDG., tanggal 20 Januari 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 52/Pdt.G/2014/PN.Bdg., tanggal 5 Januari 2014;

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 15 Maret 2017 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka

Halaman 85 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Retno Kusriani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,
Ttd/ Dr. Ibrahim, S.H., M.H., L.L.M.
Ttd/ H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
Ttd/ Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
Ttd/ Retno Kusriani, S.H, M.H.

Biaya Kasasi:

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| 1. Meterai | Rp6.000,00 |
| 2. Redaksi | Rp5.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi..... | <u>Rp489.000,00</u> + |
| Jumlah | <u>Rp500.000,00</u> |

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera,
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 86 dari 86 hal. Put. Nomor 3551 K/Pdt./2016