



P U T U S A N

Nomor 373/PDT/2019/PT BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

RAMINTEN, beralamat di Sidokare Asri EE/11 RT. 056 RW. 015, Kelurahan Sidokare, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo, **dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : ANDI ROHANDI, S.H., C.L.A. dan JHONI Y SUDRAJAT, S.H.**, Para Advokat pada Kantor Hukum Andi, Jhoni & Compagnon, beralamat kantor di Jalan Karang Tineung No. 1 Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 09 Mei 2018, untuk selanjutnya disebut **sebagai PEMBANDING Semula PENGGUGAT;**

L a w a n :

1. **Drs. PAULUS SUHARJA**, beralamat di Jl. Setiabudi No. 148 RT.002 RW.005, Kelurahan Hegarmanah Kecamatan Cidadap Kota Bandung, **untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I Semula TERGUGAT I;**
2. **YENY SUMARNA**, beralamat di Jl. Setiabudi No. 148 RT.002 RW.005, Kelurahan Hegarmanah Kecamatan Cidadap Kota Bandung, **untuk selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II Semula TERGUGAT II ;**
Dalam hal ini Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II diwakili oleh Denny Chandra, SH., Johannes Joshua Mulia, SH., James.C. Nikyyulaw. SH.,MH. Apriliana Mart Siregar, SH dan Alvon Christianto, SH, Para Advokad/Konsultan Hukum & Calon Advokad yang berkantor di Kantor Hukum Denny Chandra,SH & Partners, beralamat di jalan Setrasari Plaza II Blok A.-18. Bandung, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Juni 2019; terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 24 Juni 2019 ;
3. **HIDAJAT SAMHUDI**, dahulu beralamat di Jalan Setiabudi No. 264 Kota Bandung sekarang tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya di wilayah Negara Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III Semula TERGUGAT III;**

Halaman 1 dari 62 Putusan Nomor: 373/Pdt/2019/PT BDG



4. **ADMINISTRATIEKANTOOR VERSLUIS N.V.**, Cabang Bandung, sekarang tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya di wilayah Negara Indonesia, untuk selanjutnya disebut **sebagai TERBANDING IV Semula TERGUGAT IV**;
5. **KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, beralamat di Jalan Soekarno-Hatta No. 586, Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V Semula TERGUGAT V**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

- I. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 373/PEN/PDT/2019/PT.BDG. tanggal 12 Agustus 2019 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ;
- II. Berkas perkara, Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 360/Pdt.G./2018/PN.Bdg, tanggal 2 Mei 2019, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 20 Agustus 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung Klas I A.Khusus tanggal 20 Agustus 2018, dibawah Register Nomor 360/Pdt.G/2018/PN.Bdg, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah anak dari Keluarga Ny. Karlin, hal mana Ny. Karlin menikah dengan Frederik Willem Berg (F.W. Berg), dimana perkawinan tersebut dicatatkan di Kantor Catatan Sipil Kota Besar Malang, dicatat dalam Register Nomor : 5/1947, yang lahir di Malang pada tanggal 10 September 1940;
2. Bahwa kedua orang tua Penggugat tersebut telah meninggal dunia, masing-masing pada tanggal 20 Juni 1973 di Kota Malang, F.W. Berg meninggal dunia, sebagaimana Akte Kematian No. 3/AK/1973, dan pada tanggal 10 Juli 1984 di Kota Surabaya, Ny. Karlin meninggal dunia sebagaimana Surat Kematian No. 184/VI/84;
3. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor : 54.2/42/WRS/1985 tanggal 19 Pebruari 1985, yang dibuat oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Malang, Penggugat adalah sebagai satu-satunya Ahli Waris yang sah dari Frederik Willem Berg (F.W. Berg) almarhum dan Ny. Karlin almahumah. Dengan



demikian, segala hak dan kewajiban Pewaris beralih sepenuhnya kepada Penggugat;

4. Bahwa belakangan kemudian Penggugat mengetahui tentang adanya harta peninggalan kedua orang tua Penggugat tersebut berupa tanah *eigendom verponding* Nomor 10771 yang berlokasi di Jalan Setiabudi No. 264 Kota Bandung sebagaimana ACTE VAN EIGENDOM: Verponding No. 10771 tanggal 11 Maret 1930 atas nama F.W. BERG. Objek tersebut ternyata atas permintaan Ayah Penggugat melalui Tergugat IV, terhitung mulai tanggal 5 Mei 1952 disewakan kepada Tergugat III sebagaimana PERDJANDJIAN SEWA MENJEWA tanggal 5 Mei 1952;
5. Bahwa sepengetahuan Penggugat, sejak terjadinya PERDJANDJIAN SEWA MENJEWA tanggal 5 Mei 1952 orangtuanya tidak pernah menerima uang sewa atas tanah miliknya tersebut, bahkan hingga saat ini kepada Penggugat pun tidak pernah ada pihak yang membayarkan sewa. Bahkan hingga saat ini baik oleh Tergugat III maupun Tergugat IV, tanah *eigendom verponding* tersebut tidak dikembalikan kepada Penggugat;
6. Bahwa dikarenakan tidak adanya pembayaran uang sewa atas tanah tersebut oleh Tergugat III kepada orangtua Penggugat dan/atau Penggugat sebagai ahli waris F.W. BERG yang sah, maka penguasaan atas tanah oleh Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Sehingga oleh karenanya PERDJANDJIAN SEWA MENJEWA tanggal 5 Mei 1952 yang dibuat antara orang tua Penggugat melalui Tergugat IV harus batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal, dan apabila telah terjadi hubungan hukum antara Tergugat III dengan pihak lainnya terkait objek dimaksud menjadi batal dengan sendirinya;
7. Bahwa untuk melindungi kepentingan Penggugat atas asset berupa tanah *eigendom verponding* Nomor 10771 yang berlokasi di Jalan Setiabudi No. 264 Kota Bandung, Penggugat bermaksud melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandung (Tergugat V);
8. Bahwa setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mencabut Pasal 570 Buku ke-2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Pasal 1 ayat (1) Bagian Kedua UUPA jo. Pasal 55 mengatur konversi hak atas tanah *eigendom* menjadi hak milik selambat-lambatnya 20 (dua puluh) tahun sejak berlakunya UUPA, artinya dilakukan konversi selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980;



9. Bahwa ternyata masih banyak tanah-tanah yang berstatus *eigendom* yang belum dikonversi, sehingga Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah mengaturnya sebagaimana **Paragraf 2 Pembuktian Hak Lama**, Pasal 24 sampai dengan Pasal 28 sebagai berikut:

Pasal 24

(1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

(2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :

a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.

b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Pasal 25

(1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.



- (2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 26

- (1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu.
- (3) Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadis individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 27

- (1) Jika dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
- (2) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membawa hasil, dibuatkan berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian yang



dimaksudkan mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan.

- (3) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan.

Pasal 28

- (1) Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.

- (2) Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) masih ada kekuranglengkapan data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.

- (3) Berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk:

- a. pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah;
- b. pengakuan hak atas tanah;
- c. pemberian hak atas tanah.

10. Bahwa permasalahan mulai terjadi ketika Penggugat akan mengurus tanah miliknya selaku peninggalan alm. F.W. Berg dengan almh. Ny. Karlin dan akan mengurus dan melakukan permohonan pensertipikatan tanah miliknya diketahui tanah milik Penggugat dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II;



11. Bahwa lebih dari itu, bahkan telah diterbitkan oleh Tergugat V berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1941/Kelurahan Ledeng tercatat atas nama 1. Doktorandus PAULUS SUHARJA, 2. Nyonya YENY SUMARNA;
12. Bahwa secara fakta hukum yang mempunyai hak atas tanah *aquo* adalah Penggugat selaku ahli waris dari F. W. Berg dan Ny. Karlin dikarenakan tanah tersebut berasal dari ***eigendom verponding Nomor 10771 luas 1.850 m2 yang dijelaskan lebih lanjut dalam surat ukur tanggal 11 Maret 1930***, dimana pemilik hak tersebut adalah F.W. Berg, sehingga menimbulkan akibat hukum Penggugat mempunyai hak atas tanah *aquo* dan sampai saat inipun, baik F.W. Berg maupun Penggugat sebagai ahli waris yang sah ***tidak pernah mengalihkan hak kepada siapapun***;
13. Bahwa dengan demikian penguasaan atas tanah *eigendom verponding* dimaksud oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. Oleh karena itu SHM Nomor 1941/Kelurahan Ledeng tercatat atas nama 1. Doktorandus PAULUS SUHARJA, 2. Nyonya YENY SUMARNA beralasan hukum untuk dibatalkan;
14. Bahwa atas tindakan dan perbuatan melawan hukum para Tergugat tersebut di atas, Penggugat telah mengalami kerugian secara materiil maupun immaterial, yang harus diganti oleh para Tergugat, antara lain :

Kerugian Materiil :

- Biaya penguasaan dan penghunian tanpa hak atas tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di ***jalan Setiabudi Nomor 264 Bandung***, yang dihitung berdasar harga sewa pertahun yang totalnya hingga gugatan diajukan adalah sebesar Rp. 60.000.000.000,- (*enam puluh milyar rupiah*) ;

Kerugian Immateriil :

- Penderitaan dan tekanan bathin Penggugat karena tidak dapat menerima manfaat dari tanah yang terletak di ***jalan Setiabudi Nomor 264 Bandung***, sebagai pemegang hak yang kepastiannya dinilai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*);
15. Bahwa, untuk menghindarkan gugatan Penggugat menjadi tidak sia-sia (*illusoir*) serta dalam hal ini Penggugat merasa khawatir bahwa Para Tergugat akan berusaha untuk mengalihkan atau memindah-tangankan tanah sengketa dari gugatan/tuntutan Penggugat, maka kiranya terdapat cukup alasan bagi Pengadilan untuk meletakkan sita jaminan terhadap:



- Tanah dan bangunan di jalan Setiabudi Nomor 264 Bandung, *eigendoom verponding* Nomor 10771, yang telah diterbitkan SHM Nomor 1941/Kelurahan Ledeng tercatat atas nama 1. Doktorandus PAULUS SUHARJA, 2. Nyonya YENY SUMARNA;

16. Bahwa Penggugat memohon pula agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap hari apabila ia lalai untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

17. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Bandung ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, untuk dihukum dapat menerbitkan sertifikat tanah dan bangunan a quo atas nama Penggugat;

18. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didukung oleh surat-surat bukti yang otentik, maka kiranya pada dasarnya Pengadilan dapat menetapkan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun diadakan bantahan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan hal-hal yang Penggugat uraikan di atas, sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi Nomor 264 Bandung, berdasarkan *eigendom verponding* Nomor 10771 luas 1.850 m² yang dijelaskan lebih lanjut dalam surat ukur tanggal 11 Maret 1930;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) tersebut di atas:
 - tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi Nomor 264 Bandung, berdasarkan *eigendom verponding* Nomor 10771 luas 1.850 m² yang dijelaskan lebih lanjut dalam surat ukur tanggal 11 Maret 1930;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum PERDJANDJIAN SEWA MENJEWAWA tanggal 5 Mei 1952 beserta segala akibat hukumnya;



6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan objek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi Nomor 264 Bandung, berdasarkan *eigendom verponding* Nomor 10771 luas 1.850 m² yang dijelaskan lebih lanjut dalam surat ukur tanggal 11 Maret 1930, dengan tanpa syarat dan tanpa tanpa dibebani apa pun;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengganti kerugian kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika, berupa:
Kerugian Materiiil:
 - sebesar Rp. 60.000.000.000,00 (enam puluh milyar rupiah);Kerugian Immateriil:
 - sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap hari keterlambatan apabila lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
9. Memerintahkan Tergugat V untuk memproses penerbitan sertifikat kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi Nomor 264 Bandung, berdasarkan *eigendom verponding* Nomor 10771 luas 1.850 m² yang dijelaskan lebih lanjut dalam surat ukur tanggal 11 Maret 1930, atas nama Penggugat;
10. Menghukum Tergugat V untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
11. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar bij Voerraad*);
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar biaya perkara ini;

ATAU

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi dan jawaban, sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

Bahwa TERGUGAT dengan tegas menyangkal seluruh dalil-dalil PENGGUGAT kecuali mengenai hal-hal yang diakui kebenarannya oleh TERGUGAT.

Terhadap gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT dengan no. perkara 360/PDT.G/2018/PN.Bdg, PARA TERGUGAT dengan ini menyampaikan eksepsi sebagai berikut:

1. EKSEPSI PROSESUAL (PROCESSUELE EXEPTIE), DALAM PERKARA INI EKSEPSI YANG MENYANGKUT KOMPETENSI ABSOLUT.

Bahwa dalam dalil gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT pada point 13 halaman 6 menyebutkan "Bahwa dengan demikian penguasaan atas tanah eigendom verponding dimaksud oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. Oleh karena itu SHM No. 1941/Kelurahan Ledeng tercatat atas nama 1. Doktorandus PAULUS SUHARJA, 2. Nyonya YENY SUMARNA beralasan hukum untuk dibatalkan;"

Dilihat dari kompetensinya Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus tidak memiliki kewenangan untuk menyatakan secara hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1941 Kelurahan Ledeng dengan Surat Ukur No. 63/Ledeng/2001, seluas 1822 m2 (seribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi) atas nama PARA TERGUGAT menjadi dibatalkan, dikarenakan SHM tersebut merupakan suatu keputusan tata usaha negara atau suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yaitu Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (TERGUGAT V).

Bahwa pengertian keputusan tata usaha negara menurut pasal 1 ayat 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ialah "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 konkret, individual, final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang, atau badan hukum perdata".

Bahwa merujuk pada Yurisprudensi No. 620K/PDT/1999 yang menyebutkan "Bila yang digugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri". Berdasarkan Yurisprudensi tersebut yang memiliki kewenangan untuk memeriksa keabsahan serta menyatakan secara

Halaman 10 dari 62 Putusan Nomor: 373/Pdt/2019/PT BDG



hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1941 Kelurahan Ledeng dengan Surat Ukur No. 63/Ledeng/2001, seluas 1822 m² (seribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi) atas nama PARA TERGUGAT menjadi dibatalkan merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Kota Bandung bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus.

Maka dengan PENGGUGAT mendalihkan "penguasaan atas tanah eigendom verponding, dimaksud oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. Oleh karena itu SHM No. 1941/Kelurahan Ledeng tercatat atas nama 1. Doktorandus PAULUS SUHARJA, 2. Nyonya YENY SUMARNA beralasan hukum untuk dibatalkan", berarti PENGGUGAT secara tidak langsung memperlakukan keabsahan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1941 Kelurahan Ledeng dengan Surat Ukur No. 63/Ledeng/2001, seluas 1822 m² (seribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi) atas nama PARA TERGUGAT dan berniat untuk membatalkan keabsahan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1941 Kelurahan Ledeng atas nama PARA TERGUGAT di Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus. Sedangkan tindakan untuk memeriksa keabsahan dan membatalkan keabsahan Sertifikat Hak Milik merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus.

2. EKSEPSI ERROR IN OBJECTO

Pada prinsipnya pada gugatan PENGGUGAT telah ada kesalahan gugatan atas objek yang dipersengketakan. Kesalahan tersebut terlihat dari adanya perbedaan luas atas tanah dan bangunan atas objek yang dipersengketakan. Dalam seluruh posita serta pada petitum yang diajukan PENGGUGAT dalam gugatannya, PENGGUGAT menyebutkan secara jelas objek tanah dan bangunan yang tercatat pada eigendom verponding Nomor 10771 memiliki luas sebesar 1850 m² (seribu delapan ratus lima puluh meter persegi) berdasarkan surat ukur tanggal 11 Maret 1930, sedangkan objek tanah dan bangunan yang tercatat pada Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1941 Kelurahan Ledeng atas nama PARA TERGUGAT memiliki luas sebesar 1822 m² (seribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi) berdasarkan Surat Ukur No. 63/Ledeng/2001. Oleh karena itu tanah dan bangunan yang tercatat pada eigendom verponding Nomor 10771 merupakan objek tanah dan bangunan yang berbeda dengan objek tanah dan bangunan yang tercatat pada Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1941 Kelurahan



Ledeng atas nama PARA TERGUGAT.

Maka gugatan PENGGUGAT yang mendalilkan objek tanah dan bangunan yang tercatat pada eigendom verponding Nomor 10771 memiliki luas sebesar 1850 m2 merupakan objek yang sama dengan objek yang tercatat pada Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 1941 Kelurahan Ledeng atas nama PARA TERGUGAT merupakan suatu kesalahan atau kekeliruan dari PENGGUGAT, dikarenakan kedua objek tersebut secara jelas memiliki perbedaan luas. Oleh sebab itu gugatan PENGGUGAT merupakan gugatan yang cacat secara formil, dan seharusnya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

3. GUGATAN PENGGUGAT SUDAH DALUARSA / SUDAH LEWAT TENGGANG WAKTU

PARA TERGUGAT mengutip Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan:

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah 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 sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut."

Bahwa PARA TERGUGAT dalam perkara a quo merupakan pembeli yang beritikad baik karena proses peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi No. 264, Kel. Ledeng, Kota Bandung telah dilakukan dengan perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dan sudah sesuai prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, oleh sebab itu SHM No. 1941 Kelurahan Ledeng dengan Surat Ukur No. 63/Ledeng/2001 seluas 1822 m2 (seribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi) yang diterbitkan oleh TERGUGAT V telah berubah nama dari penjual selaku pemilik sebelumnya menjadi atas nama PARA TERGUGAT. Oleh karena itu PARA TERGUGAT sebagai pembeli yang beritikad baik wajib dilindungi secara hukum dari perspektif hukum perdata, hukum administrasi negara, dan hukum pidana.

Merujuk dari Pasal 32 ayat 2 tersebut diatas, maka SHM No. 1941 Kelurahan



Ledeng yang diterbitkan oleh TERGUGAT V pada tahun 2001 seharusnya digugat oleh PENGGUGAT di Pengadilan Negeri Kota Bandung paling lambat 5 tahun setelah SHM No. 1941 Kelurahan Ledeng itu diterbitkan yaitu pada tahun 2006. Maka gugatan PENGGUGAT yang diajukan pada tanggal 20 Agustus 2018 merupakan gugatan yang sudah daluarsa, cacat secara formil, dan seharusnya tidak dapat bisa diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

4. GUGATAN ERROR IN PERSONA

Bahwa PENGGUGAT pada gugatannya telah menggugat ADMINISTRATIEKANTOOR VERSLUIS NV Cabang Bandung sebagai TERGUGAT IV dengan tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya di wilayah Negara Indonesia.

Bahwa pada faktanya PENGGUGAT telah melakukan kekeliruan, ADMINISTRATIEKANTOOR VERSLUIS NV telah berubah menjadi KANTOR TATA USAHA VERSLUIS INDONESIA. KANTOR TATA USAHA VERSLUIS INDONESIA ditunjuk oleh Pemerintah Indonesia untuk menyimpan data-data pemilikan-pengelolaan-persewaan tanah/bangunan bekas Eigendom, Erfacht, Opstaal milik WNI berdasarkan Keputusan Menteri Hukum dan HAM RI No. C-18335HT 01.04 tgl 22 Juni 2006 dan telah diumumkan dalam Berita Negara RI tanggal 11 Agustus 2006 No.64, yang beralamatkan di Jalan Pasir Halang no. 72, RT/RW. 001/010, Cisarua Cimahi, Jawa Barat.

Maka gugatan PENGGUGAT tersebut merupakan gugatan yang cacat formil sebab gugatan dialamatkan kepada pihak yang salah, karena ADMINISTRATIEKANTOOR VERSLUIS NV telah berubah menjadi KANTOR TATA USAHA VERSLUIS INDONESIA. Oleh karena itu gugatan PENGGUGAT seharusnya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

5. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (EKEPTIE PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa PARA TERGUGAT dalam perkara a quo merupakan pembeli yang beritikad baik sebagaimana sudah dijelaskan pada point 3 diatas. Oleh karena PARA TERGUGAT merupakan pembeli yang beritikad baik, maka PARA TERGUGAT wajib dilindungi secara hukum dari perspektif hukum perdata, hukum administrasi negara, dan hukum pidana.

PARA TERGUGAT mengutip dari Surat Edaran Mahkamah Agung No. 07 Tahun 2012 yang menyebutkan "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak



berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak".

Merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung di atas tersebut maka gugatan PENGGUGAT telah kurang pihak, PENGGUGAT dalam gugatannya seharusnya juga turut menggugat:

a. GUBERNUR JAWA BARAT

Merupakan pihak yang memberikan hak milik atas tanah dan bangunan kepada Almarhum ABDUL AZIZ berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK. I Jawa Barat Tanggal 03 Juli 1979 No. Sk.1480/Dit Pht/HM/1979.

b. PARA AHLI WARIS dari Almarhum ABDUL AZIZ

Almarhum ABDUL AZIZ adalah pihak yang menerima hak milik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi No. 264, Kota Bandung dari GUBERNUR JAWA BARAT berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK. I Jawa Barat Tanggal 03 Juli 1979 No. Sk.1480/Dit Pht/HM/1979, oleh sebab itu nama Almarhum ABDUL AZIZ tercatat sebagai pemegang hak milik pertama pada SHM No. 1941 Kelurahan Ledeng. Setelah Almarhum ABDUL AZIZ meninggal, PARA AHLI WARIS menjual tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi No. 264, Kota Bandung kepada HERIYAN.

c. HERIYAN

d.

Merupakan pihak yang membeli tanah dan bangunan dari PARA AHLI WARIS dari Almarhum ABDUL AZIZ pada tahun 2001, yang kemudian menjualnya kepada PARA TERGUGAT pada tahun 2002. Nama HERIYAN juga tercatat sebagai pemegang hak milik atas tanah dan bangunan pada SHM No. 1941 Kelurahan Ledeng sebelum nama PARA TERGUGAT.

Maka gugatan PENGGUGAT yang hanya ditujukan kepada PARA TERGUGAT dan tidak turut menggugat GUBERNUR JAWA BARAT, PARA AHLI WARIS dari Almarhum ABDUL AZIZ, dan HERIYAN sebagai pihak yang harus digugat, maka gugatan dalam perkara aquo pada faktanya cacat secara formil sebab gugatan tersebut merupakan gugatan yang kurang pihak. Oleh karena itu gugatan PENGGUGAT seharusnya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

6. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (EXEPTIE OBSCUUR LIBEL)

6.1 Bahwa pada dalil posita point 6 halaman 3 dalam gugatan yang diajukan PENGGUGAT disebutkan:



"Bahwa dikarenakan tidak adanya pembayaran uang sewa atas tanah tersebut oleh Tergugat III kepada orang tua Penggugat dan/atau Penggugat sebagai ahli waris F.W. BERG yang sah, maka penguasaan atas tanah oleh Tergugat III adalah merupakan perbuatan melawan hukum. Sehingga oleh karenanya PERDJANJIAN SEWA MENYEWA tanggal 5 Mei 1952 yang dibuat antara orang tua Penggugat melalui Tergugat IV harus batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal, dan apabila telah terjadi hubungan hukum antara Tergugat III dengan pihak lainnya terkait objek dimaksud menjadi batal dengan sendirinya;"

Perbuatan TERGUGAT III yang tidak melakukan pembayaran uang sewa kepada orang tua PENGGUGAT dan atau PENGGUGAT merupakan suatu wanprestasi, bukan perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan PENGGUGAT. PARA TERGUGAT mengutip pengertian Wanprestasi menurut M. Yahya Harahap sebagai berikut "Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (schadevergoeding)".

Maka gugatan PENGGUGAT yang mendalilkan tidak adanya pembayaran uang sewa dari TERGUGAT III kepada orang tua PENGGUGAT dan atau PENGGUGAT sebagai perbuatan melawan hukum justru menjadikan gugatan PENGGUGAT menjadi tidak jelas dan kabur, karena secara hukum perdata perbuatan TERGUGAT III yang tidak membayar uang sewa tersebut merupakan suatu tindakan wanprestasi.

6.2 Menurut ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara, PARA TERGUGAT mengutip sebagai berikut: "Sewa Menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya."

Merujuk pada pasal 1548 tersebut diatas, dalam perjanjian sewa menyewa, pihak yang menyewakan (pemilik) hanya memberikan hak pemakaian saja kepada penyewa dan bukan hak milik. Oleh karena itu dalil PENGGUGAT yang menyatakan "PERDJANJIAN SEWA MENYEWA tanggal 5 Mei 1952 yang dibuat antara orang tua Penggugat melalui Tergugat IV harus batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal, dan apabila telah terjadi hubungan hukum antara Tergugat III dengan pihak lainnya terkait objek



dimaksud menjadi batal dengan sendirinya" sangatlah tidak mendasar secara hukum. SHM No. 1941 Kelurahan Ledeng dengan Surat Ukur No. 63/Ledeng/2001, seluas 1822 m² (seribu delapan ratus dua puluh dua meter persegi) atas nama PARA TERGUGAT diterbitkan oleh TERGUGAT V dikarenakan adanya perjanjian jual beli berdasarkan Akta Jual Beli No. 17/2002 tertanggal 21 Mei 2002 yang dibuat dihadapan Peggy Natanael, S.H. selaku PPAT yang berwenang, bukan karena adanya PERDJANJIAN SEWA MENYEWAWA tanggal 5 Mei 1952 seperti yang didalilkan oleh PENGGUGAT. Menurut KUHPERDATA perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan tidak akan pernah bisa menjadi perjanjian turunan dari perjanjian sewa menyewa atas tanah dan bangunan, dikarenakan kedua perjanjian tersebut merupakan perjanjian pokok (primair) dan mengatur dua hal yang berbeda bagi para pihak yang membuatnya.

Maka gugatan PENGGUGAT yang mendalilkan batalnya PERDJANJIAN SEWA MENYEWAWA tanggal 5 Mei 1952 secara tidak langsung dapat membatalkan perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan berdasarkan Akta Jual Beli No. 17/2002 tertanggal 21 Mei 2002 yang dibuat dihadapan Peggy Natanael, S.H. selaku PPAT yang berwenang justru menjadikan gugatan PENGGUGAT menjadi tidak jelas dan kabur, dikarenakan menurut KUHPERDATA perjanjian sewa menyewa dan perjanjian jual beli merupakan dua perjanjian yang berbeda, dan perjanjian jual beli atas tanah dan bangunan tidak akan pernah bisa menjadi perjanjian turunan dari perjanjian sewa menyewa atas tanah dan bangunan.

6.3 Bahwa pada seluruh posita serta pada petitum yang diajukan PENGGUGAT dalam gugatannya tidak pernah menyebutkan secara jelas batas-batas tanah dari eigendom verponding Nomor 10771 seluas 1850 m² berdasarkan surat ukur tanggal 11 Maret 1930. PENGGUGAT dalam gugatannya hanya menyebutkan bahwa objek sengketa terletak di Jalan Dr. Setiabudi No. 264, Bandung.

PARA TERGUGAT mengutip Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1149 K/Sip/1975 Tanggal 17 April 1979, yang kaidah hukumnya berbunyi: "Karena surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas – batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima".

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung yang sudah disebutkan diatas, maka gugatan PENGGUGAT dapat dikatakan sebagai gugatan yang kabur dan tidak jelas dikarenakan tidak menyebutkan secara jelas batas-batas



tanah dari eigendom verponding Nomor 10771 seluas 1850 m2 berdasarkan surat ukur tanggal 11 Maret 1930, oleh sebab itu gugatan PENGGUGAT seharusnya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah gugatan yang cacat formil, gugatan yang daluarsa, serta dalil gugatan yang tidak jelas dan kabur, sehingga sudah sepatutnya menurut hukum gugatan PENGGUGAT tersebut dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONVANTKELIJKE VERKLAARD) oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.

DALAM KONVENSI (POKOK PERKARA)

Adapun Jawaban yang disampaikan oleh PARA TERGUGAT atas gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

1. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh PARA TERGUGAT.
2. Bahwa PARA TERGUGAT pada faktanya tidak pernah mengenal dan tidak pernah memiliki hubungan hukum baik itu dengan PENGGUGAT, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV. PARA TERGUGAT baru mengetahui mengenal PENGGUGAT, TERGUGAT III, dan TERGUGAT IV ketika PARA TERGUGAT menerima dan membaca Surat Gugatan dengan Nomor: 360/PDT.G/2018/PN. Bdg yang diberikan oleh Petugas Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus.
3. Bahwa PARA TERGUGAT telah membeli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi No. 264, Bandung dari HERIYAN berdasarkan AJB Nomor: 17/2002 tertanggal 21 Mei 2002 yang dibuat dihadapan Peggy Natanael, S.H. selaku PPAT yang berwenang, kemudian oleh TERGUGAT V selaku instansi yang berwenang merubah nama pemegang hak atas SHM No. 1941 Kelurahan Ledeng yang dahulu tercatat atas nama HERIYAN menjadi atas nama PARA TERGUGAT.
4. Bahwa berdasarkan SHM No. 1941 Kelurahan Ledeng yang diterbitkan oleh TERGUGAT V, PARA TERGUGAT telah melakukan penguasaan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi No. 264, Bandung semenjak tanggal 25 Mei 2002.
5. Bahwa pada posita point 7 dan 10, PENGGUGAT mendalilkan telah



melakukan permohonan pendaftaran tanah kepada TERGUGAT V untuk melindungi kepentingan asset berupa tanah eigendom verponding Nomor 10771 yang terletak di Jalan Setiabudi No. 264, Bandung. Akan tetapi PENGGUGAT tidak pernah menyebutkan waktu atau tanggal permohonan pendaftaran tanah tersebut di dalam gugatannya. Disini terlihat dalil PENGGUGAT sangat mengada-ngada.

6. Bahwa pada posita point 6, 13, dan 14 dalam gugatan yang diajukan PENGGUGAT disebutkan bahwa penguasaan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi No. 264, Bandung dimana dilakukan oleh PARA TERGUGAT merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan PENGGUGAT.

Bahwa posita point 6, 13, dan 14 dalam gugatan yang diajukan PENGGUGAT tidak memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPerdara dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya. Adapun tanggapan PARA TERGUGAT terhadap dalil PENGGUGAT yang berlandaskan pada unsur-unsur Pasal 1365 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

- Unsur perihal "melanggar undang-undang" tidak terpenuhi:

Bahwa PENGGUGAT dalam dalilnya tidak menyebutkan secara jelas peraturan perundang-undangan apa yang dilanggar oleh PARA TERGUGAT.

Perjanjian jual beli yang dibuat oleh PARA TERGUGAT dengan HERIYAN dihadapan Peggy Natanael, S.H. selaku PPAT yang berwenang tertanggal 21 Mei 2002 sudah sesuai dengan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, oleh karena itu nama pemegang hak atas SHM No. 1941 Kelurahan Ledeng yang dahulu bernama HERIYAN diganti oleh TERGUGAT V menjadi atas nama PARA TERGUGAT. Oleh karena itu penguasaan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi No. 264, Bandung yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tidak melanggar undang-undang yang berlaku dan "unsur melanggar undang-undang" yang didalilkan oleh PENGGUGAT tidak terpenuhi.

- Unsur perihal "unsur kesalahan" tidak terpenuhi:

Unsur kesalahan dipakai untuk menyatakan bahwa seseorang telah melakukan kesalahan dan dinyatakan harus bertanggung jawab untuk akibat yang merugikan yang terjadi karena perbuatannya yang salah. PENGGUGAT dalam gugatannya tidak menjelaskan secara jelas kesalahan



apa yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT. PARA TERGUGAT melakukan penguasaan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi No. 264, Bandung dikarenakan PARA TERGUGAT adalah pemegang hak yang sah berdasarkan SHM No. 1941 Kelurahan Ledeng atas nama PARA TERGUGAT. Oleh karena itu "unsur kesalahan" yang ditujukan pada diri PARA TERGUGAT tidak terpenuhi.

- Unsur perihal "Kerugian" tidak terpenuhi:

Bahwa PARA TERGUGAT tidak pernah melakukan suatu perbuatan yang mengakibatkan PENGGUGAT mengalami kerugian material maupun imaterial. PARA TERGUGAT telah melaksanakan kewajibannya kepada HERIYAN setelah PARA TERGUGAT melakukan penandatanganan perjanjian jual beli dengan HERIYAN yang dibuat dihadapan Peggy Natanael, S.H. selaku PPAT yang berwenang.

- Unsur perihal "Hubungan Sebab-Akibat" tidak terpenuhi:

Bahwa hubungan sebab-akibat merupakan hubungan faktual (causation in fact) yang menyebabkan timbulnya kerugian secara faktual atau dalam hukum disebut sebagai "sine qua non". Unsur sebab akibat dalam gugatan PENGGUGAT tidak terpenuhi, karena pada faktanya PARA TERGUGAT melakukan penguasaan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi No. 264, Bandung sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa sebagaimana pendapat ahli hukum Munir Fuady dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer, 2003)" halaman 167 yang menyatakan bahwa:

"Seperti telah pernah dijelaskan bahwa agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dapat dikenakan Pasal 1365 KUHPerdara, maka unsur-unsur dari Pasal 1365 tersebut haruslah terpenuhi seluruhnya. Jika ada salah satu unsur yang tidak terpenuhi/tidak dapat dibuktikan oleh pihak penggugat, maka oleh hukum dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum tersebut."

Bahwa dengan tidak terpenuhinya unsur Pasal 1365 KUHPerdara dalam gugatan PENGGUGAT, maka perbuatan PARA TERGUGAT yang melakukan penguasaan atas tanah dan bangunan tidak dapat dikatakan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh PENGGUGAT.

7. Bahwa pada dalil posita point 14 halaman 6-7 dalam gugatan yang diajukan PENGGUGAT disebutkan:



"Bahwa atas tindakan dan perbuatan melawan hukum para Tergugat tersebut di atas, Penggugat telah mengalami kerugian secara materiil maupun imaterial, yang harus diganti oleh para Tergugat, antara lain: Kerugian Materiil:

Biaya penguasaan dan penghunian tanpa hak atas tanah berikut bangunan di atasnya yang terletak di jalan Setiabudi Nomor 264 Bandung, yang dihitung berdasar harga sewa pertahun yang total hingga gugatan diajukan adalah sebesar Rp. 60.000.000.000,- (enam puluh milyar Rupiah);

PENGGUGAT dalam dalil gugatannya tidak menjelaskan secara rinci dan jelas mengenai kerugian material yang dialami oleh PENGGUGAT. PENGGUGAT juga tidak mencantumkan harga sewa pertahun apabila PENGGUGAT menguasai tanah dan bangunan tersebut lalu menyewakannya kepada pihak lain. Disini terlihat dalil gugatan PENGGUGAT sangat mengada-ngada dan tidak jelas.

PARA TERGUGAT mengutip Putusan Mahkamah Agung Nomor: 117.K/Sip/1975 tanggal 02 Juni 1971 yang menyebutkan: "Suatu gugatan baik dalam positanya maupun dalam petitumnya, pihak Penggugat tidak menjelaskan dengan lengkap dan sempurna tentang ganti rugi yang dituntutnya. Dan Penggugat tidak dapat membuktikan mengenai jumlah/besarnya kerugian yang dituntut dan harus dibayarkan kepadanya oleh Tergugat, maka gugatan yang menuntut uang ganti rugi ini, tidak dapat dikabulkan atau ditolak oleh hakim."

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung yang sudah disebutkan diatas, maka dalil gugatan PENGGUGAT dapat dikatakan sebagai dalil kerugian material yang tidak jelas dan sangat mengada-ngada karena tidak menyebutkan secara jelas dan rinci kerugian material yang dialami oleh PENGGUGAT, oleh sebab itu dalil dan petitum tuntutan ganti rugi kerugian material yang diminta oleh PENGGUGAT seharusnya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menerima eksepsi PARA TERGUGAT untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada



PENGGUGAT.

SUBSIDER:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya putusan yang seadiladilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Terbanding V semula Tergugat V, mengajukan jawaban sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi

1. Bahwa, Tergugat V menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas dan nyata diakui dan menguntungkan Tergugat V;
1. Bahwa sebagaimana uraian didalam petitum halaman 9 angka 9 dan 10, Memerintahkan Tergugat V untuk memproses penerbitan sertipikat kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi No. 264 Bandung, berdasarkan Eigendoom Verponding No. 10771, Luas 1.850 m2 yang dijelaskan dalam Surat Ukur tanggal 11 Maret 1930 atas nama Penggugat, dan Menghukum Tergugat V untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini.
2. Bahwa, apabila memang benar tanah obyek perkara adalah milik Penggugat (padahal belum tentu) maka permasalahan ini adalah akibat kelalaian dari Penggugat sendiri yang tidak menjaga dan memelihara harta miliknya, yang apabila dikaitkan secara keperdataan yang telah mendiamkan persoalan ini lebih dari 30 tahun sehingga telah daluwarsa Kepemilikan sebagaimana Yurisprudensi vide Putusan MA RI tanggal 11 Desember 1975 No.200 K/Sp/1974 yang berbunyi : "Berdiam diri selama 30 tahun lebih, dianggap telah melepaskan haknya (rechtverwerking)", demikian pula Putusan MA RI tanggal 24 September 1958 No.329 K/Sp/1957 yang berbunyi : "Orang yang membiarkan saja tanah yang menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut." Berdasarkan uraian tersebut maka Tergugat V mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa, menangani dan memutus perkara ini berkenan untuk memutuskan agar gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

Bahwa Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut diatas 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 V untuk seluruhnya ";

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang telah Tergugat V kemukakan dalam Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan dan dianggap berlaku mutatis mutandis dengan bagian pokok perkaranya;
2. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Tergugat;
3. Bahwa untuk memperjelas jawaban dari Tergugat V, kami uraikan kronologis riwayat tanah obyek perkara a quo Sertipikat Hak Milik No. 1941/Kelurahan Ledeng sebagai berikut :

- 1) Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1941/Kelurahan Ledeng, terbit tanggal 8-6-2001 berasal dari Penggantian Sertipikat blangko lama Sertipikat Hak Milik No. 30/Ledeng, Surat Ukur tanggal 8-6-2001 No. 63/Ledeng/2001 Luas 1822 M2, semula tercatat atas nama Heriyan;
- 2) Bahwa selanjutnya terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1941/Kelurahan Ledeng beralih kepada 1. Doktorandus Paulus Suhada, 2. Nyonya Yeny Sumarna berdasarkan Akta Jual Beli No 17/2002 tanggal 21-05-2002 yang dibuat oleh Peggy Natanael, SH. selaku PPAT di Kota Bandung;
- 3) **Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1941/Kelurahan Ledeng, diterbitkan SKPT No : 274/2009 tanggal 29-07-2009 yang dimohon oleh Paulus Suhada dan Yeny Sumarna untuk keperluan Informasi Pertanahan, daftar isian 307 No.40626/09;**
- 4) **Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1941/Kelurahan Ledeng, kembali diterbitkan SKPT No : 427/SKPT.7.32.73/VI/2017 tanggal 20-06-2017 yang dimohon oleh Drs.Paulus Suharja dan Yeny Sumarna (para pemegang hak) untuk keperluan Informasi Data Kepemilikan, daftar isian 307 No.40211/2017.**

Adapun kronologis penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 30/Lingkungan Ledeng, kami sampaikan sebagai berikut :

- 1) **Bahwa status tanah semula berasal dari Pemberian Hak Bekas Hak Guna Bangunan No. 47/Cidadap berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK.I Daerah Jawa Barat tanga13-7-1979 No. SK.1480/Dit.Pht/HM/1979, terbit tanggal 7-1-1980, Surat Ukur tanggal 21-1-1940 No. 44/1940, luas 1822 m2, semula tercatat atas nama Abdul Azis yang kemudian beralih karena pewarisan kepada atas nama 1. Faridah, 2. Ny. Hj. Siti Zaenab, 3. Rashid, 4. Ir. Yasmin A Hadi,**



5. Ridwan Hadi, 6. Nedina Agus Perwiratomo, 7. Mourina, 8. Rizy Ferazy, 9. Ny. Siti Aisyah. Berdasarkan Fatwa Waris tanggal 28-8-1985 No. 16/1985 dari Pengadilan Agama Bandung, Akta Pembagian Harta Peninggalan tanggal 23-5-2001 No. 08/PPPHP/2001/PA.Bdg dan tanggal 23-5-2001 No. 09/PPPHP/2001/PA.Bdg dari Pengadilan Agama Bandung, dicatat pada tanggal 8-6-2001, DI. 208 No. 12878/2001, DI 307 No. 15719/III/2001;
- 2) Bahwa selanjutnya terhadap Hak Milik No. 30/Lingkungan Ledeng, beralih hak menjadi atas nama Heriyan berdasarkan Akta Jual Beli No. 34/2001 tanggal 05-06-2001 yang dibuat oleh Peggy Natanael, SH. PPAT di Bandung, dicatat pada tanggal 8-6-2001 DI. 208 No. 12879/2001, DI 307 No. 15720/III/2001;
- 3) Bahwa kemudian Hak Milik No. 30/Lingkungan Ledeng dimatikan karena penggantian Sertipikat akibat Penggantian blangko lama, selanjutnya menjadi Hak Milik No. 1941/Ledeng, dicatat pada tanggal 8-6-2001, DI 208 No. 12885/2001, DI.307 No. 1572/III/2001.
4. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas dalil posita gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah Eigendom Verponding No. 10771 tanggal 11 Maret 1930 tercatat atas nama F.W Berg dan Penggugat mengklaim sebagai ahli dari F.W Berg karena berdasarkan data yang ada pada kami Eigendom Verponding No. 10771 tercatat atas nama Perseroan Terbatas N.P Perseroan Pemborong dan Dagang Tjidadap berkedudukan di Bandung.
5. Bahwa tindakan administratif Tergugat V tersebut dalam Pengelolaan Administrasi Pertanahan sesuai uraian tersebut diatas, adalah dalam rangka melaksanakan Fungsi Pelayanan Publik di bidang Pertanahan sebagaimana kewenangan yang dimiliki berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Pasal 2, Jo. Pasal 16 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996, Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 10 Tahun 2006, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor:3 tahun 1997, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.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).

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat V uraikan dalam Jawaban tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutuskan, sebagai berikut :

1. Menerima eksepsi Tergugat V dalam Eksepsi dan Pokok Perkara seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
3. Menghukum para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
4. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung Klas I.A. Khusus telah menjatuhkan putusan dalam perkara No. 360/Pdt.G/2018/PN.Bdg. tanggal 2 Mei 2019, yang diktum putusannya berbunyi sebagai berikut:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.2.902.000,- (Dua Juta sembilan ratus dua ribu rupiah)

Menimbang, bahwa setelah membaca berturut-turut :

1. Relas Pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Bandung, Nomor 360/Pdt.G/2018/PN.Bdg, masing-masing tanggal 10 Mei 2019, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung telah memberitahukan tentang isi putusan perkara perdata tersebut kepada Terbanding III semula Tergugat III dan kepada Terbanding IV semula Tergugat IV ;
2. Akta Pernyataan Permohonan Banding, Nomor : 42/PDT.B./2019/PN.BDG, yang dibuat oleh DR.H.Asep Dedi Suwasta, SH.,MH, Panitera Pengadilan Negeri Bandung, yang isinya menyatakan, bahwa pada tanggal 09 Mei 2019, telah datang menghadap Panitera Pengadilan Negeri Bandung yang bernama Jhonie Y Sudrajat,SH, Advokad yang beralamat di Jalan Karang Tineung, No. 1-Bandung., yang menerangkan bahwa ia mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut ;
3. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 360/Pdt.G/2018/PN.Bdg Jo Nomor.42/PDT.B/2019/PN.BDG, masing-masing tanggal 21 Mei 2019, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung telah memberitahukan kepada Drs.



Paulus Suharja, beralamat di Jl. Setiabudi No. 148. Rt.002. Rw.005, Kelurahan Hegarmanah Kecamatan Cidadap Kota Bandung, sebagai Terbanding I semula Tergugat I, Yeny Sumarna, beralamat di Jl. Setiabudi No. 148. Rt.002. Rw.005, Kelurahan Hegarmanah Kecamatan Cidadap Kota Bandung, sebagai Terbanding II semula Tergugat II, Hidayat Samhudi, dahulu beralamat di Jln. Setiabudi No. 264 Kota Bandung sekarang tidak diketahui lagi alamat dan keberadaannya di wilayah Negara Indonesia, sebagai Terbanding III semula Tergugat III, Administratie Kantor versluis N.V., Cabang Bandung, sekarang tidak diketahui alamat dan keberadaannya di wilayah Negara Indonesia selanjutnya disebut Terbanding IV semula Tergugat IV ;

4. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 360/Pdt.G/2018/PN.Bdg Jo Nomor.42/PDT.B/2019/PN.BDG, pada tanggal 20 mei 2019 Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung telah memberitahukan kepada Kantor Pertanahan Kota Bandung, beralamat di Jl Soekarno hata No. 586 Bandung sebagai Terbanding V semula Tergugat V ;
5. Surat Tanda terima memori banding, Nomor : 360/Pdt.G/2018/PN.Bdg, Jo.Nomor 42/Pdt.B/2019/PN.Bdg, pada tanggal 23 mei 2019, Jhoni Y Sudrajat, SH, beralamat di Jl Karangtineung, No.1, pekerjaan Advokad, telah datang menghadap Panitera Muda Perdata, yang telah menyerahkan /menyampaikan Memori Banding tertanggal 22 Mei 2019 ;
6. Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 360/Pdt.G/2018/PN.Bdg, Jo.Nomor 42/Pdt.B/2019/PN.Bdg, pada tanggal 10 Juni 2019, yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung, telah disampaikan memori banding tersebut kepada Terbanding I semula Tergugat I ;
7. Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 360/Pdt.G/2018/PN.Bdg, Jo.Nomor 42/Pdt.B/2019/PN.Bdg, pada tanggal 10 Juni 2019, yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung, telah disampaikan memori banding tersebut kepada Terbanding II semula Tergugat II ;
8. Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 360/Pdt.G/2018/PN.Bdg, Jo.Nomor 42/Pdt.B/2019/PN.Bdg, pada tanggal 28 Mei 2019, yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung, telah disampaikan memori banding tersebut kepada Terbanding III semula Tergugat III ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 360/Pdt.G/2018/PN.Bdg, Jo.Nomor 42/Pdt.B/2019/PN.Bdg, pada tanggal 28 Mei 2019, yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung, telah disampaikan memori banding tersebut kepada Terbanding IV semula Tergugat IV ;
10. Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding Nomor 360/Pdt.G/2018/PN.Bdg, Jo.Nomor 42/Pdt.B/2019/PN.Bdg, pada tanggal 27 Mei 2019, yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung, telah disampaikan memori banding tersebut kepada Terbanding V semula Tergugat V ;
11. Surat Tanda terima Kontra Memori banding, Nomor : 360/Pdt.G/2018/PN.Bdg, Jo.Nomor 42/Pdt.B/2019/PN.Bdg , pada tanggal 24 Juni 2019 telah datang menghadap Panitera Pengadilan Negeri Bandung yang bernama James C Nikiyuluw,SH.,MH, Advokad beralamat di Jl.Setrasari Plaza II Blok A-18 Bandung, untuk dan atas nama Paulus Suharja dan Jeny Sumarna sebagai Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II ;
12. Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 360/Pdt.G/2018/PN.Bdg, Jo.Nomor 42/Pdt.B/2019/PN.Bdg , masing-masing pada tanggal 2 Juli 2019, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung telah memberitahukan dan menyerahkan Kontra Memori Banding kepada Raminten diwakili oleh Kuasanya Andi Rohandi, SH.,C.L.A. Jhoni Y Sudrajat SH, Para Advokad pada Kantor Hukum Andi, Jhoni & Compagnon, berkantor di Jln. Karang Tineung No.1.Bandung, dan Terbanding III semula Tergugat III serta terbanding IV semula Tergugat IV ;
13. Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 360/Pdt.G/2018/PN.Bdg, Jo.Nomor 42/Pdt.B/2019/PN.Bdg , pada tanggal 01 Juli 2019, Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung telah memberitahukan dan menyerahkan Kontra Memori Banding kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung sebagai Terbanding V semula Tergugat V ;
14. Surat Tanda terima Kontra Memori banding, Nomor : 360/Pdt.G/2018/PN.Bdg, Jo.Nomor 42/Pdt.B/2019/PN.Bdg , pada tanggal 26 Juni 2019 telah datang meghadap Panitera Pengadilan Negeri Bandung yang bernama Dicki Iskandar pekerjaan PNS beralamat di Jl.Sukarno Hata Kota Bandung, untuk dan atas nama Kantor Pertanahan Kota Bandung, telah menyampaikan Kontra Memori Banding tersebut ;

Halaman 26 dari 62 Putusan Nomor: 373/Pdt/2019/PT BDG



15. Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 360/Pdt.G/2018/PN.Bdg, Jo.Nomor 42/Pdt.B/2019/PN.Bdg , masing-masing pada tanggal 2 Juli 2019, Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung telah memberitahukan dan menyerahkan Kontra Memori Banding kepada Raminten diwakili oleh Kuasanya Andi Rohandi, SH.,C.L.A. Jhoni Y Sudrajat SH, Para Advokad pada Kantor Hukum Andi, Jhoni & Compagnon, berkantor di Jln. Karang Tineung No.1.Bandung, dan Terbanding III semula Tergugat III ;
16. Surat Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor : 360/Pdt.G/2018/PN.Bdg, Jo.Nomor 42/Pdt.B/2019/PN.Bdg , pada tanggal 25 Juni 2019, Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung telah memberitahukan dan menyerahkan Kontra Memori Banding kepada Terbanding I, II semula Tergugat I, II ;
17. Surat Pemberitahuan memeriksa dan membaca berkas perkara (inzage) Nomor : 360/Pdt.G/2018/PN.Bdg, Jo.Nomor 42/Pdt.B/2019/PN.Bdg , pada tanggal 19 Juni 2019, Jusrita Pengganti Pengadilan Negeri Bandung telah memberitahukan dan menyerahkan Kontra Memori Banding kepada Terbanding V semula Tergugat V ;
18. Relaas pemberitahuan memeriksa dan membaca berkas perkara (inzage), Nomor 360/Pdt.G/2018/PN.Bdg, Jo.Nomor 42/Pdt.B/2019/PN.Bdg masing-masing , tanggal 19 Juni 2019, tanggal 28 Mei 2019, dan tanggal 25 Mei 2019 serta tanggal 27 Mei 2019 yang dibuat dan dijalankan oleh Jusrita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung, telah disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat, Terbanding I dan II semula Tergugat I dan II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV dan Terbanding V semula Tergugat V untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 22 Mei 2019, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 23 Mei 2019, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:



DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Frederik Willem Berg dan Ny. Karlin, Penggugat sebagai ahli waris yang belakangan baru mengetahui tentang adanya harta peninggalan orangtuanya yaitu tanah Eigendom Verponding No. 10771 yang terletak di Jalan Setiabudi No. 264 Kota Bandung dengan luas 1850 M2, surat ukur tanggal 11 Maret 1930 yang disewakan kepada Tergugat III sesuai dengan perjanjian sewa menyewa tanggal 5 Mei 1952 tapi tidak pernah dibayar sewanya;
- Bahwa permasalahan mulai terjadi ketika Penggugat mau mengurus sertifikat atas tanah harta peninggalan orangtuanya tersebut ternyata telah dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II dan oleh Tergugat V telah menerbitkan SHM No. 1941/Kel. Ledeng atas nama Tergugat I dan Tergugat II, sehingga menimbulkan akibat hukum dan kerugian bagi Penggugat;
- Bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat dan pengakuan Penggugat dan Para Tergugat bahwa objek Sengketa adalah mengenai tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi No. 264 Kota Bandung yang dulunya dikenal dengan Eigendom Verponding No. 10771 untuk selanjutnya disebut objek sengketa;
- Bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara aquo adalah bahwa tanah Objek sengketa rfiurut dalil Penggugat adalah hartapeninggalan orangtuanya dengan Eigendom Verponding No. 10771 an. Fredefik Willem Berg yang pernah disewakan kepada Tergugat III. Tanah objek perkara tersebut baik oleh Penggugat maupun orangtuanya tidak pernah dialihkan kepada siapapun dan juga belum dikonversi, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V telah mendalilkan dalam Jawabannya bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat I dan II yang dikenal dengan SHM No. 1941/Kel, Ledeng yang semula tercatat atas nama Heriyan yang kemudian dijual kepada Tergugat I dan Tergugat II. Bahwa objek sengketa adalah berasal dari Eigendom Verponding No. 10771 yang tercatat atas nama PT. N.P. Perseroan Pemborong dan Dagang Tjidadap yang kemudian terbit menjadi SHGB No. 47/ijidadap, jadi Eigendom Verponding No. 10771 tersebut bukan atas nama F.W. Berg (orangtua Penggugat);
- Bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat yaitu bukti surat P-1 sampai P-10 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Wardono dan Saksi Tan Robi Sanjaya. Sedangkan Tergugat I dan II untuk



menguatkan dalil sangkalannya juga telah mengajukan bukti surat yaitu T1-2.1 sampai T1-2.6 dan 3 (tiga) orang saksi yaitu Saksi Drs. Suprpto, Saksi Willy Mandias, Saksi Margaret Peggy dan 1 (satu) orang Ahli yaitu A. Joni Minulyo. Demikian juga Tergugat V telah mengajukan bukti surat yaitu T.V-1 sampai T.V-8;

- Bahwa bukti P-1 adalah Akta Perkawinan No. 6/1938 tanggal 12 Maret 1938 yang membuktikan bahwa F.W. Berg menikah dengan Karlin. Bukti P-2 adalah Akta Kelahiran No. 3579CL1010194001605 atas nama Penggugat;
- Bahwa bukti P-3 adalah Akte Kematian No. 3/AK/1973 atas nama F.W. Berg dan bukti P-4 adalah Surat Kematian No. 184N1/84 atas nama Karlin yang membuktikan bahwa F.W. Berg dan Karlin sudah meninggal dunia;
- Bahwa bukti P-5 adalah Penetapan Ahli Waris No. 045NIIN/1992 tanggal 22 Juni 1992 yang membuktikan bahwa Penggugat adalah ahli waris satu-satunya dari F.W. Berg dan Karlin;
- Bahwa bukti P-6a adalah Acte Van Eigendom No. 23 tanggal 11 Maret 1930 yang dibuat dan ditandatangani Joan Comellis Mayer Notaris di Bandung. Bukti P-6a tersebut telah diterjemahkan dari Bahasa Belanda ke Bahasa Indonesia sesuai dengan bukti Penggugat P-6b;
- Bahwa bukti P-6a tersebut adalah Acte Van Eigendom No. 23 tanggal 11 Maret 1930 bukan Eigendom Verponding No. 10771, surat ukur No. 44 tanggal 11 Maret 1930, Acte Van Eigendom No. 23 tanggal 11 Maret 1930 ini isinya adalah mengenai surat tagihan atas pajak tanah dan bangunan Eigendom Verponding No. 10771, surat pengukuran No. 44 dengan riilai total f.3,50. Surat atau bukti ini dibuat dan ditanda tangani Oleh Notaris Joan Cornellis Mayer di Bandung, bahwa Eigendom Verponding adalah Hak Milik atas tanah yang sudah dipetakan (surat pengukuran) bukan pajak yang diterbitkan oleh Pemerintah dalam hal ini oleh Kantor Kadasteraal (Kantor Pendaftaran Tanah), sedangkan Acte Van Eigendom No. 23 (bukti P-6a) tersebut dibuat dan ditandatangani oleh Notan's bukan dibuat oleh Kantor Kadasteraal;
- Bahwa dengan demikian Acte Van Eigendom No 23 tanggal 11 Maret 1930 (Bukti p-6a) tersebut bukanlah Eigendom Verponding No. 10771 surat ukur No. 44 tahun 1930, tapi hanya berupa Akte yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris dan isinya hanya mengenai surat tagihan atas pajak tanah dan bangunan, jadi bukanpemilikan (Eigendom Verponding) atas tanah dan



bangunan objek sengketa sehingga Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Eigendom Verponding No, 10771 tersebut adalah tercatat atas nama orangtua Penggugat yaitu Frederik Willem Berg;

- Bahwa bukti Penggugat P.7 adalah Perdjandjian Sewa - Menjewa tanggal 5 Mei 1952 yaitu perjanjian sewa menyewa atas tanah Eigendom Verponding No. 10771 yang dilakukan oleh Administratiekantoor Versluis N.V. sebagai pihak yang menyewakan dengan Tergugat III sebagai pihak penyewa, jadi bukti P-7 ini bukan bukti kepemilikan atas tanah objek sengketa tetapi hanyalah bukti tentang perjanjian sewa menyewa atas tanah objek sengketa oleh Administratiekantoor Versluis N.V. selaku pihak yang menyewakan dengan Tergugat 111 sebagai pihak penyewa;
- Bahwa bukti P-8 adalah Surat Keterangan No. 590/103Ledeng tanggal 5 September 2008 adalah tentang lokasi tanah objek sengketa yang dikeluarkan oleh Lurah Ledeng dan bukti P-9 adalah Peta Denah Lokasi Objek Sengketa;
- Bahwa berdasarkan bukti P-8 dan P-9 tersebut objek sengketa terletak di Jalan Setiabudi No. 264 Kel. Ledeng Kota Bandung sedangkan bukti P-10 adalah Kartu Keluarga dari Penggugat;
- Bahwa saksi Wardono dan saksi Tan Robi Sanjaya menerangkan kenal dengan lokasi objek sengketa, bahwa Frederik Willem Berg bersama ayah saksi Tan Robi Sanjaya datang menjumpai Ir. Sukirman untuk meminta bantuan menjumpai Tergugat III untuk meminta supaya tanah objek sengketa dikembalikan karena mau dijual dan orangtua saksi Wardono (H. Sukirman) menyanggupi untuk membeli dengan harga Rp. 10.000, namun setelah itu hilang kontak karena Ir. Sukirman ditangkap dan ditahan. Bahwa saksi-saksi juga tahu bahwa tanah tersebut disewakan kepada Tergugat III dari tahun 1952 sampai tahun 1962 dan Frederik Willem Berg serta istrinya sudah meninggal dunia dengan meninggalkan seorang anak yaitu Penggugat;
- Bahwa saksi Wardono dan saksi Tan Robi Sanjaya ini hanya mengetahui bahwa Frederik Willem Berg pernah menyewakan tanah sengketa kepada Tergugat III dan meminta bantuan kepada Ir. Sukirman supaya tanah tersebut dikembalikan dan bagaimana selanjutnya saksi-saksi tidak tahu lagi karena Ir. Sukirman sudah ditahan. Bahwa saksi-saksi juga tidak tahu darimana dan bagaimana caranya Frederik Willem Berg memperoleh tanah dan rumah objek sengketa tersebut;



- Bahwa Tergugat 1, II dan Tergugat V telah menolak dengan tegas dalil-dalil posita gugatan Penggugat yang rrieriyatakari bahwa Eigendom Verponding No. 10771 tanggal 11 Maret 1930 tercatat atas nama Frederik Willem Berg, karena berdasarkan data yang ada pada BPN Kota Bandung (Tergugat V) Eigendom Verponding No. 10771 tercatat atas nama Perseroan Terbatas N.P Perseroan Pemborong dan Dagang Tjidadap yang berkedudukan di Bandung;
- Bahwa Tergugat I dan II untuk mendukung dalil-dalil Jawabannya telah mengajukan bukti surat T1-2.1 sampai T1-2.6 dan 3 (tiga) orang saksi ditambah 1 (satu) orang ahli;
- Bahwa Tergugat V untuk mendukung dalil penolakannya tersebut telah mengajukan bukti T.V-1 sampai T.V-8;
- Bahwa bukti T.V-6 adalah Daftar buku register Eigendom Verponding yang ada di BPN Kota Bandung. Bahwa berdasarkan buku register tersebut Eigendom Verponding No. 10771, Meetbrief (Surat ukur) No. 44/1940 tercatat atas nama Perseroan Terbatas N.P Perseroan Pemborong dan Dagang Tjidadap berkedudukan di Bandung bukan atas nama Frederik Willem Berg;
- Bahwa bukti T.V-7 adalah Meetbrief (Surat ukur) No. 201 tanggal 16 Juni 1934 Verponding No. 9318. Bahwa berdasarkan bukti ini Eigendom Verponding No. 9318 telah mengalami pemecahan menjadi 4 yaitu
 1. Eigendom Verponding No. 10739 seluas 2174 M2;
 2. Eigendom Verponding No. 10740 seluas 2334 M2;
 3. Eigendom Verponding No. 10771 seluas 1822 M2;
 4. Eigendom Verponding No. 10772 seluas 4140 M2;

Jadi Eigendom Verponding No. 10771 seluas 1822 M2 tersebut (objek sengketa) adalah berasal dari pemecahan Eigendom Verponding No. 9318, Surat Ukur No. 201 tanggal 16 Juni 1934;

- bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut ternyata Penggugat telah gagal membuktikan bahwa Eigendom Verponding No. 10771, Surat Ukur No. 44 tercatat atas nama Frederik Willem Berg dan berdasarkan bukti Tergugat V T.V-6, T.V-7 dan T.V-8 Eigendom Verponding No. 10771, Surat Ukur No. 44 tersebut tercatat atas nama Perseroan Terbatas N.P Perseroan Pemborong dan Dagang Tjidadap berkedudukan di Bandung bukan atas nama



Frederik Willem Berg, sehingga dengan demikian tanah objek perkara bukanlah milik Penggugat;

- Bahwa selanjutnya berdasarkan bukti Tergugat V yang diberi tanda T.V-2 yaitu Buku tanah HGB No. 47 Surat ukur No. 44 tahun 1940, tanah objek sengketa dengan Eigendom Verponding No. 10771 atas nama PT. N.P Perseroan Pemborong dan Dagang tersebut telah dikonversi menjadi HGB No. 47 untuk jangka waktu 20 tahun yang berakhir tanggal 23 September 1980;
- Bahwa berdasarkan bukti T.V-3 yaitu Buku Tanah Hak Milik No. 30/Ledeng, tanah objek sengketa dengan HGB NO. 47/Cidadap tersebut berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TKI Daerah Jawa Barat tanggal 3-7-1979 No. SK. 1480/Dit. Pht/HM/1979, telah menjadi Hak Milik atas nama Abdul Azis dan kemudian beralih kepada ahli warisnya yaitu 1. Faridah, 2. Ny. Hj. Siti Zaenab, 3. Rashid, 4. Ir. Yasmin A Hadi, 5. Ridwan Hadi, 6. Nedina Agus PerwiratomP. 7- Mourina, 8. Rizy Ferazy, 9. Ny. Siti Aisyah dan selanjutnya para ahli waris tersebut telah menjual objek sengketa kepada Heriyan sesuai dengan Akta Jual Beli tanggal 5 Juni 2001 No. 34/2001;
- Bahwa berdasarkan bukti T.V-1 yaitu Buku Tanah Hak Milik No. 1941/Kei. Ledeng, bahwa Sertifikat Hak Milik No. 30/Ledeng tersebut telah mengalami pergantian blanko sertifikat lama menjadi SHM No. 1941/Kel. Ledeng atas nama Heriyan dan kemudian Heriyan berdasarkan bukti T1-2.1 yaitu Akta Jual Beli No. 17/2002 telah menjual objek sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa berdasarkan bukti T1-2.3, T1-2.4 dan T1-2.5 yaitu Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang diterbitkan oleh BPN Kota Bandung dan bukti pembayaran PBB tahun 2018 membuktikan bahwa tanah objek sengketa yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi No. 264 Kota Bandung terdaftar di BPN Kota Bandung atas nama Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas bahwa Penggugat telah gagal membuktikan tanah objek sengketa sebagai miliknya yang sah dan disisi lain Tergugat I dan II, Tergugat V telah berhasil membuktikan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I dan II dengan status Hak Milik sesuai dengan SHM No. 1941/Kel. Ledeng dengan Surat Ukur No. 63/Ledeng/2001. sehingga petitum Penggugat point 2, point 6, point 9 dan point 10 haruslah ditolak;



- Bahwa karena tanah objek sengketa bukan milik Penggugat akan tetapi adalah milik Tergugat I dan II, maka penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah objek sengketa adalah sah menurut hukum, jadi bukan perbuatan yang melawan hukum. Oleh karenanya petitum point 4, 5, 7 dan point 8 haruslah ditolak;
- Bahwa karena sita jaminan tidak pernah diletakkan atas tanah objek sengketa, maka petitum No. 3 yaitu supaya sita jaminan atas tanah objek sengketa dinyatakan sah haruslah ditolak;
- Bahwa dengan demikian gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;
- Bahwa karena gugatan ditolak, maka Penggugat berada di pihak yang kalah dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana disebutkan dalam amar putusan ini;
- Memperhatikan pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

Serta kesimpulan tertulis Pembanding/ Semula Penggugat yang telah diajukan dalam pemeriksaan perkara aquo pada tingkat pertama di Pengadilan Negeri Bandung;

Bahwa pembanding/ semula Penggugat sangat keberatan dan menolak amar putusan dan pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Bandung nomor 360/Pdt.G/2018/PN.Bdg tanggal 02 Mei 2019 tersebut, karena hakim judex facti tingkat pertama, tidak mempertimbangkan fakta fakta formil maupun fakta fakta yang terungkap dalam persidangan serta telah khilaf dan salah dalam menerapkan hukum yang berlaku.

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Pembanding/ semula Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum majelis tingkat pertama pada halaman 40
 - bahwa bukti P-6a tersebut adalah Acte Van Eigendom No. 23 tanggal 11 Maret 1930 bukan Eigendom Verpondong No. 10771, surat ukur No. 44 tanggal 11 Maret 1930, Acte Van Eigendom No. 23. Tanggal 11 Maret 1930 ini isinya adalah mengenai surat tagihan atas pajak tanah dan bangunan Eigendom Verponding No. 10771, surat pengukuran No. 44 dengan nilai total f.3,50 Surat atau bukti ini dibuat dan ditanda tangani oleh Notaris Joan Cornellis Mayer di Bandung.



Pertimbangan Judec Factie tersebut SALAH dan KELIRU dengan argumentasi hukum sebagai berikut:

- a. Bahwa pertimbangan judec faktie tingkat pertama SALAH dan KELIRU karena tidak mempertimbangan bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding/ semula Penggugat;
- b. Bahwa sesuai dengan bukti bukti yang diajukan oleh Pembanding/ semula Penggugat bahwa Acte Van Eigendom No. 23 tanggal 11 Maret 1930 yang sudah diterjemahkan ke bahasa Indonesia, memang benar Akte Kepemilikan Tanah dan Bangunan seluas 1.850 M² atas nama F.W. BERG yang terletak di Keresidenan Bandung, bagian Administrasi

Pemerintah Kabupaten dan di luar kadaster bagian keresidenan bandung di wester veld, daerah lingkungan jalan lembang dan bandung, hal ini dikuatkan oleh:

a. Keterangan saksi Tan Robby Sanjaya, penjelasannya yaitu:

- Saudara Saksi Tan Robby Sanjaya, tempat tanggal lahir Bandung, 16-06-1951 alamat Jl. Moch. Toha No. 148 RT/RW 003/010 Kel. Pelindung Hewan Kec. Astana Anyar;
- Bahwa saksi menjelaskan kejadian pada tahun 1964 persisnya saksi tidak mengingat lagi, pada sore hari di rumahnya, telah datang F.W. Berg beserta istrinya (Karlín) dan anaknya (Raminten, *in casu* Penggugat) dengan maksud bertemu dengan ayah saksi yang bernama TAN KI SIONG, disana F.W. Berg bertanya kepada ayah saksi mengenai apakah ayah saksi bisa membantu menyelesaikan permasalahan F.W. Berg dengan mempertemukan dirinya ke petinggi tantara, karena dirinya memiliki 2 (dua) objek tanah yang disewa oleh tantara namun tidak pernah dibayar, agar dapat dikembalikan kepada dirinya;
- Bahwa saksi menjelaskan ayah saksi menjawab kenal dengan pejabat negara yang bernama Ir. SAKIRMAN, dimana memiliki adik kandung yang bernama S. PARMAN (sekarang dikenal sebagai Pahlawan Revolusi);
- Bahwa ayah saksi mengajak F.W. Berg untuk berkunjung ke rumah Ir. SAKIRMAN untuk mengadukan permasalahan tanahnya yang disewa namun tidak pernah dibayar oleh tantara, dengan maksud agar



pemnasalahan tersebut dapat diselesaikan dengan bantuan adik kandungnya yang bernama S. PARMAN tersebut;

- Bahwa kemudian tidak lama dari peristiwa itu, ayah saksi mengajak saksi ikut mengantar F.W. Berg beserta Karlin dan Raminten ke rumah Ir. SAKIRMAN;
- Bahwa saksi diajak oleh ayah saksi karena saksi berteman dengan anaknya Ir. SAKIRMAN yang bernama WARDONO;
- Bahwa setelah sampai di rumahnya Ir. SAKIRMAN di Jalan Surapati, saksi bertemu dengan WARDONO, sedangkan ayah saksi dan F.W. Berg beserta istri dan anaknya bertemu dengan Ir. SAKIRMAN;
- Bahwa saksi mendengar pembicaraan diantara ayah saksi, Ir. SAKIRMAN dan F.W. Berg yang pada pokoknya menyebutkan 2 objek yang disewa oleh tentara terletak di Jalan Setiabudi;
- Bahwa saksi sempat melihat bukti sewa menyewa tanah tersebut, ternyata 1 objek disewa oleh APRI, dan 1 lagi disewa oleh pejabat APRI;
- Bahwa saksi mengetahui sengketa perkara a quo adalah terkait objek yang disewa oleh pejabat APRI yang bernama HIDAJAT SAMHUDI;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi objek perkara karena saksi sering mengantar makanan ke objek yang disewa APRI, yang saat itu adalah mess APRI, sehubungan ayah saksi adalah mitra/rekanan APRI;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kelanjutan penyelesaian permasalahan tersebut karena tidak lama dari itu terjadilah pemberontakan G30S/PKI;
- Bahwa saksi sudah lupa nama pejabat APRI tersebut, namun belakangan saksi ingat karena melihat asli surat sewanya, dan pejabat APRI tersebut bernama HIDAJAT SAMHUDI;

b. Keterangan saksi Wardono, penjelasannya yaitu:

- Saudara saksi Wardono, tempat tanggal lahir: Magelang, 10-041946, alamat: Cipinang Kebembem, RT/RW 002/007 Kel. Cipinang Kec. Pulogadung
- Bahwa saksi mengenal Penggugat sebagai anak dari F.W. Berg;
- Bahwa saksi pernah didatangi oleh TAN KI SIONG dan anaknya yang

Halaman 35 dari 62 Putusan Nomor: 373/Pdt/2019/PT BDG



bernama TAN ROBBY SANJAYA, F.W. Berg, Karlin dan Raminten dirumahnya;

- Bahwa sehari setelah itu, ayah saksi yang bernama Ir. SAKIRMAN, mengajak saksi untuk mengantar F.W. Berg, Karlin dan Raminten untuk melihat ke lokasi objek tanah yang disewa oleh APRI dan pejabat APRI yang tidak membayar sewanya;
- Bahwa saksi mengetahui sengketa perkara a quo adalah terkait objek yang disewa oleh pejabat APRI yang bernama HIDAJAT SAMHUDI;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi objek sengketa terletak di Jalan Setiabudi, karena saksi sering disuruh ayah saksi dan berkali-kali mengantar F.W. Berg ke lokasi;
- Bahwa pada saat itu sudah ada penyelesaian, agar tanah yang disewa oleh HIDAJAT SAMHURI tersebut dijual kepada ayah saksi (Ir. SAKIRMAN);
- Bahwa yang saksi tahu ayah saksi pernah memberikan tanda jadi kepada F.W. Berg atas pembelian tanah yang dikuasai HIDAJAT SAMHURI, namun entah karena apa jual beli tersebut tidak selesai hingga peralihan haknya;

Bahwa tentang bukti surat yang dihadirkan oleh Penggugat, dapat disimpulkan sebagai berikut:

Bukti P-1: Akte Perkawinan No. 6/1938 tanggal 12 Maret 1938;

Keterangan: Membuktikan bahwa benar F.W. Berg (Frederick Willem Berg) dan Karlin adalah sepasang suami istri yang sah yang menikah di Malang pada tanggal 12 Maret 1938;

Bukti P-2: Kutipan Akta Kelahiran No. 3579CL1010194001605 atas nama Raminten (*in casu* Penggugat);

Keterangan: Membuktikan bahwa benar Raminten (*in casu* Penggugat) adalah anak dari perkawinan antara F.W. Berg (Frederick Willem Berg) dan Karlin, yang terlahir pada tanggal 10 Oktober 1940;

Bukti P-3: Akte Kematian No. 3/AK/1973 tanggal 20 Juni 1973 atas nama F.W. Berg;

Keterangan: Membuktikan bahwa benar F.W. Berg (Frederick Willem Berg) telah meninggal dunia di Malang pada tanggal 20 Juni 1973;



Dengan meninggalnya F.W. Berg secara hukum meninggalkan ahli waris istri (Karlin) dan anak kandung (Raminten, in casu Penggugat);

Bukti P-4: Surat Kematian No. 184/VI/84 atas nama Karlin;

Keterangan: Membuktikan bahwa benar Karlin telah meninggal dunia di Surabaya pada tanggal 10 Juli 1984;

Dengan meninggalnya Karlin secara hukum meninggalkan ahli waris anak kandung (Raminten, in casu Penggugat);

Bukti P-5: Penetapan Ahli Waris No. 045A/II/W/1992 tanggal 22 Juni 1992 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Malang;

Keterangan: Membuktikan bahwa benar Raminten (in casu Penggugat) ditetapkan sebagai ahli waris satu- satunya dari F.W. Berg (aim) dan Karlin (almh);

Bukti P-6a : Acte Van Eigendom Verponding No. 10771 tanggal 11 Maret 1930 atas nama pemilik F.W. Berg;

Keterangan: Membuktikan bahwa benar F.W. Berg (Frederick Willem Berg) semasa hidupnya memiliki aset berupa sebidang tanah seluas mi² yang terletak di Bandung;

Bukti P-6b : Surat Kepemilikan Tanah, Terjemahan dari Acte Van Eigendom Verponding No. 10771 tanggal 11 Maret 1930 atas nama pemilik F.W. Berg;

Keterangan: Membuktikan bahwa benar F.W. Berg (Frederick Willem Berg) semasa hidupnya memiliki aset berupa sebidang tanah seluas m yang terletak di Bandung;

Bukti P-7: Perdjandjian Sewa - Menjewa tertanggal 5 Mei 1952 antara Administratiekantoor Versluis N.V. dan Hidajat Samhudi;

Keterangan: Membuktikan bahwa benar tanah milik F.W. Berg (Frederick Willem Berg) sebagaimana Eigendom Verponding No. 10771 telah disewakan melalui Administratiekantoor Versluis N.V. (in casu Tergugat IV) kepada Hidajat Samhudi sejak tanggal 5 Mei 1952;

Bukti P-8: Surat Keterangan No. 590/103-Ledeng tanggal 5 September 2008 yang dikeluarkan oleh Lurah Ledeng perihal Lokasi tanah Eigendom Verponding No. 10771;



Keterangan: Membuktikan bahwa benar tanah milik F.W. Berg (Frederick Willem Berg) sebagaimana Eigendom Verponding No. 10771 terletak di Bandung;

Bukti P-9: Peta Denah Lokasi Objek Sengketa;

Keterangan: Membuktikan bahwa benar tanah milik F.W. Berg (Frederick Willem Berg) sebagaimana Eigendom Verponding No. 10771 terletak di Bandung;

Bukti P-10: Kartu Keluarga atas nama Raminten (*in casu* Penggugat);

Keterangan :Membuktikan bahwa benar Raminten (*in casu* Penggugat) adalah anak dari perkawinan antara F. W. Berg (Frederick Willem Berg) dan Karlin, yang terlahir pada tanggal 10 Oktober 1940;

Bahwa saksi Wardono dan saksi Tan Robby Sanjaya ini hanya mengetahui bahwa F.W. Berg pernah menyewakan tanah sengketa kepada Tergugat III dan meminta bantuan kepada Ir. Sakirman supaya tanah tersebut dikembalikan dan bagaimana selanjutnya saksi-saksi tidak tahu lagi karena Ir. Sakirman sudah ditahan. Bahwa saksi-saksi juga tidak tahu darimana dan bagaimana caranya Frederik Willem Berg (F.W. Berg) memperoleh tanah dan rumah objek sengketa tersebut;

Bahwa Pertimbangan Judec Factie tersebut SALAH dan KELIRU dengan argumentasi hukum sebagai berikut:

- a. Sangat wajar dan masuk akal, saudara saksi Tan Robby Sanjaya yang saat itu berusia sekitar 15 tahun dan saudara saksi Wardono yang saat itu berusia sekitar 18 tahun tidak mengetahui dari mana dan bagaimana caranya Frederik Willem Berg (F.W. Berg) memperoleh tanah dan rumah objek sengketa tersebut dikarenakan para saksi bukan pemilik tanah dan rumah objek sengketa atau keluarga dari Frederik Willem Berg
- b. Sangat tidak masuk akal apabila seorang yang dihadirkan sebagai saksi dalam masalah sengketa kepemilikan tanah, tidak cukup hanya mengetahui kepemilikan dan sengketa yang saksi ketahui, saksi lihat, dan saksi dengar yang sudah diambil sumpah, tetapi seorang saksi menurut pertimbangan majelis harus mengetahui bagaimana cara orang tua Penggugat yang saat ini Pemanding (F.W. Berg) memperoleh tanah dan rumah objek sengketa tersebut, sebagai contoh: bapak Budi seorang pengusaha terkemuka di kota Bandung, memiliki anak yang bernama Tony berusia sekitar 15 tahun duduk



di bangku kelas 1 SMA, Sdr. Tony mengetahui sahabat ayahnya yang bernama bapak Iwan memiliki dan sudah membeli sebidang tanah berikut bangunan di jalan RE. Martadinata Kota Bandung, pertanyaannya adalah apakah Sdr. Tony wajib mengetahui darimana dan bagaimana caranya bapak Iwan yang notabene teman dari ayahnya yang bernama Sdr. Tony memperoleh tanah dan rumah tersebut?;

Bahwa Tergugat 1,11, dan Tergugat V telah menolak dengan tegas dalil-dalil posita gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Eigendom Verponding No. 10771 tanggal 11 Maret 1930 tercatat atas nama Frederik Willem Berg, karena berdasarkan data yang ada pada BzPN Kota Bandung (Tergugat V) Eigendom Verponding No. 10771 tercatat atas nama Perseroan Terbatas N.P Perseroan Pemborong dan Dagang Tjidadap yang berkedudukan di Bandung;

Pertimbangan Judec Factie tersebut SALAH dan KELIRU dengan argumentasi hukum sebagai berikut;

1. Bahwa tentang bukti surat yang dihadirkan oleh Para Tergugat I dan II, dapat disimpulkan sebagai berikut:

Bukti T1-2.1 : Akta Jual Bell No. 17/2002 tanggal 21 Mei 2002, dibuat oleh PPAT Peggy Natanael, S.H.;

Menerangkan pada pokoknya Para Tergugat telah membeli objek sengketa dari HERIYAN;

Bukti T1-2.2 : SHM No. 1941, Surat Ukur No. 63/Ledeng/2001, atas nama Doktorandus PAULUS SUHARJA dan Nyonya YENY SUMARNA;

Menerangkan pada pokoknya Para Tergugat tercatat dalam SHM tersebut sebagai pemilik terakhir objek sengketa;

Bukti T1-2.3 : SKPT No. 274/2009 tanggal 29 Juli 2009;

Menerangkan pada pokoknya Para Tergugat sebagai pemilik terakhir objek sengketa;

Bukti T1-2.4 : SKPT No. 427/SKPT.7.32.73/VI/2017 tanggal 20 Juni 2017;

Menerangkan pada pokoknya Para Tergugat sebagai pemilik terakhir objek sengketa;

Bukti T1-2.5 : Copy PBB;

Menerangkan pada pokoknya Para Tergugat sebagai



wajib pajak;

Bukti T1-2.6 : Surat Kelurahan Ledeng tanggal 19 Nopember 2018,

Menerangkan pada pokoknya Kelurahan Ledeng tidak memiliki data terkait Eigendom Verponding No. 10771;

Bahwa terhadap bukti-bukti tersebut Penggugat menilai Para Tergugat I dan Tergugat II hanya menerangkan pembelian sebagaimana Akta Jual Beli No. 17/2002 tanggal 21 Mei 2002, dibuat oleh PPAT Peggy Natanael, S.H. sehingga pada SHM No. 1941, Surat Ukur No. 63/Ledeng/2001, tercatat atas nama Doktorandus PAULUS SUHARJA dan Nyonya YENY SUMARNA;

2. Bahwa Tergugat I dan II telah menghadirkan saksi dan ahli

Bahwa tentang ahli yang dihadirkan oleh Para Tergugat, dapat disimpulkan sebagai berikut:

Ahli ALOYSIUS JONI MINULYO, S.H., M.H., pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa Pengaturan *eigendom* sendiri berada di Pasal 570 Buku ke-2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHP") dan telah dinyatakan dicabut oleh UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA"). Kemudian, Pasal I ayat (1) Bagian Kedua UUPA mengatur tentang konversi hak atas tanah *eigendom* menjadi hak milik;
- Bahwa dengan dikeluarkannya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP 24/1997"), proses konversi hak atas tanah yang berasal dari hak-hak barat (termasuk *eigendom*) dapat langsung dilakukan konversinya sepanjang pemohonnya masih tetap sebagai pemegang hak atas tanah dalam bukti-bukti lama tersebut atau belum beralih ke atas nama orang lain, serta ada peta/surat ukurnya, maka pembukuannya cukup dilakukan dengan memberi tanda cap/stempel pada alat bukti tersebut dengan menuliskan jenis hak dan nomor hak yang dikonversi. Dikenal dengan istilah pembuktian hak lama;
- Bahwa perbedaan riwayat tanah dari pihak-pihak dapat terjadi karena:
 - 1) perbedaan versi riwayat tanah tersebut karena tidak lengkapnya riwayat mutasi/perolehan dari satu pihak kepada pihak lainnya
 - 2) **pemilik awal dan pemilik akhir pasti sama (ibarat orang, yang diingat adalah kapan dia lahir dan kapan dia meninggal,**



perjalanan hidupnya pasti diceritakan berbagai versi)

- Bahwa pendaftaran di Kantor Pertanahan selalu disertai dengan riwayat tanah berdasarkan dasar perolehannya, apakah hibah, jual beli, atau lainnya;
- Bahwa pada proses pendaftaran tanah tidak dilengkapi dengan dasar perolehannya, maka sertifikat hak milik (SHM) yang diterbitkan memiliki cacat administrasi, karena penerbitannya tidak didasari dengan data yang benar;
- Bahwa jika terjadi adanya sertifikat ganda, maka dapat dipastikan terjadi kesalahan administrasi pertanahan;
- Bahwa untuk menjamin kebenaran sertifikat, maka Kantor Pertanahan harus dapat menunjukkan syarat dan kelengkapan penerbitan sertifikat menjadi lampiran dalam buku tanah, jadi tidak mungkin Kantor Pertanahan tidak dapat menunjukkan/membuktikan dokumen persyaratan pendaftaran tanah;
- Bahwa apabila terjadi kesalahan administrasi pertanahan, pihak yang dirugikan dapat menuntut melalui Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membatalkannya atau melalui Pengadilan Negeri untuk dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
- Bahwa penyewa tanah tidak termasuk sebagai *bezitter*, yang mendapatkan hak atas *bezit* dalam penguasaan objek sengketa yang tidak dipermasalahkan sejak lama, sehingga penguasaannya dianggap sebagai itikad buruk;

Bahwa apabila dari penguasaan objek sengketa tersebut dilakukan dengan itikad buruk, maka perolehan haknya tidak sah menurut hukum;

1. Bahwa Pembanding/ semula Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum majelis tirigkat peftama pada halaman 42

bahwa Tergugat V untuk mendukung dalil penolakannya tersebut telah mengajukan bukti T.V-1 Sarripai T.V-8;

Pertimbangan Judec Factie tersebut SALAH dan KELIRU dengan argumentasi hukum sebagai berikut:

Bahwa Tergugat V di dalam fakta persidangan dan pembuktian surat- surat, Tergugat V tidak MAMPU dan telah GAGAL membuktikan dokumen asli



seperti akte jual beli dari kepemilikan yang paling pertama, sampai atas nama Herivan serta Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK.I Daerah Jawa Barat tanaaal 3-7-1979 No. SK.1480/Dit.Pht/HM/1979, terbit tanqqal 7-1-1980. dan Fatwa Waris tangqal 28-8-1985 No. 16/1985 dari Penqadilan Aqama Bandung, Akta Pempaqaian Harta Peningqalan tanqqal 23-5-2001 No. 08/PPPHP/2001/PA.Bdq dan tanggal 23-5-2001

No. 09/ PPPHP/2001/PA.Bdq dari Penqadilan Aqama Bandung, dicatat pada tangqal 8-6-2001. DI. 208 No. 12878/2001. DI 307 No. 15719/111/2001 dimana di dalam **Jawaban serta Duplik** dari keterangan Tergugat V bahwa, status tanah sengketa tersebut semula berasal dari Konversi bekas Eigendom No. 10771, Surat Ukur tanggal 21 Februari 1940 No. 44/1940 seluas 1820 m2, terbit tanggal 13-7-1964 semula tercatat atas nama Perseroan Terbatas Pemborong dan Dagang Tjidadap berkedudukan di Bandung, lalu berpindah ke atas nama Abdul Azis, yang kemudian beralih karena pewarisan kepada atas nama 1. Faridah, 2. Ny. Hj. Siti Zaenab, 3. Rashid, 4. Ir. Yasmin A Hadi, 5. Ridwan Hadi, 6. Nedina Agus Perwiratomo, 7. Mourina, 8. Rizy Ferazy, 9. Ny. Siti Aisyah. Berdasarkan Fatwa Waris tanggal 28-8-1985 No. 16/1985 dari Pengadilan Agama Bandung, Akta Pembagian Harta Peninggalan tanggal 23-5-2001 No. 08/PPPHP/2001/PA.Bdg dan tanggal 23-5-2001 No. 09/PPPHP/2001/PA.Bdg dari Pengadilan Agama Bandung, dicatat pada tanggal 8-6-2001, DI. 208 No. 12878/2001, DI 307 No. 15719/111/2001 dan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK.I Daerah Jawa Barat tanggal 3-7-1979 No. SK.1480/Dit.Pht/HM/1979, terbit tanggal 7-1-1980 lalu, Sertipikat Hak Milik No. 1941/Kelurahan Ledeng, terbit tanggal 8-6-2001 berasal dari Penggantian Sertipikat blangko lama Sertipikat Hak Milik No. 30/Ledeng, Surat Ukur tanggal 8-6-2001 No. 63/Ledeng/2001 Luas 1822 M2, semula tercatat atas nama Herivan dan terakhir berubah menjadi atas nama beralih kepada 1. Doktorandus Paulus Suharja, 2. Nyonya Yeny Sumama berdasarkan Akta Jual Beli No. 17/2002 tanggal 21-05-2002 yang dibuat oleh Peggy Natanael, SH. selaku PPATdi Kota Bandung;

Bahwa untuk memperjelas duduk penmasalahan perkara a quo, Tergugat V sampaikan kembali kronologis penerbitan Sertipikat obyek sengketa a quo beserta catatan-catatan lain berdasarkan buku tanah sebagai berikut:

- 1) Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1941/Kelurahan Ledeng, terbit tanggal 8-6-2001 berasal dari Penggantian Sertipikat blangko lama Sertipikat Hak Milik No. 30/Ledeng, Surat Ukur tanggal 8-6-2001 No. 63/Ledeng/2001



Luas 1822 M2, semula tercatat atas nama Heriyan;

- 2) Bahwa selanjutnya terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1941/Kelurahan Ledeng beralih kepada 1. Doktorandus Paulus Suharja, 2. Nyonya Yeny Sumama berdasarkan Akta Jual Beli No. 17/2002 tanggal 21-05-2002 yang dibuat oleh Peggy Natanael, SH. selaku PPAT di Kota Bandung;
- 3) Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1941/Kelurahan Ledeng, diterbitkan SKPT No : 274/2009 tanggal 29-07-2009 yang dimohon oleh Paulus Suharja dan Yeny Sumarna untuk keperluan Informasi Pertanahan, daftar isian 307 No.40626/09;
- 4) Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik No. 1941/Kelurahan Ledeng kembali diterbitkan SKPT No : 427/SKPT.7.32.73A//2017 tanggal 20-06-2017 yang dimohon oleh Drs. Paulus Suharja dan Yeny Sumarna (para pemegang hak) untuk keperluan Informasi Data Kepemilikan, daftar isian 307 No.40211/2017.

Dan kronologis penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 30/ Lingkungan Ledeng kami sampaikan sebagai berikut :

- 1) Bahwa status tanah semula berasal dari Pemberian Hak Bekas Hak Guna Bangunan No. 47/Cidadap berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK.I Daerah Jawa Barat tanggal 3 -7-1979 No. SK. 1480/Dit.Pht/HM/1979, terbit tanggal 7-1-1980, Surat Ukur tanggal 211-1940 No. 44/1940, luas 1822 m2, semula tercatat atas nama Abdul Azis yang kemudian beralih karena pewarisan kepada atas nama 1. Faridah. 2. Ny. Hj. Siti Zaenab, 3. Rashid, 4. Ir. Yasmin A Hadi, 5. Ridwan Hadi, 6. Nedina Agus Perwiratomo, 7. Mourina, 8. Rizy Ferazy, 9. Ny. Siti Aisyah. Berdasarkan Fatwa Waris tanggal 28-8-1985 No. 16/1985 dari Pengadilan Agama Bandung, Akta Pembagian Harta Peninggalan tanggal 23-5-2001 No. 08/PPPHP/2001/PA.Bdg dan tanggal 23-5-2001 No. 09/PPPHP/2001 /PA.Bdg dari Pengadilan Agama Bandung, dicatat pada tanggal 8-6-2001, Di. 208 No. 12878/2001, DI 307 No. 15719/111/2001;
- 2) Bahwa selanjutnya terhadap Hak Milik No. 30/ Lingkungan Ledeng, beralih hak menjadi atas nama Heriyan berdasarkan Akta Jual Beli No. 34/2001 tanggal 05-06-2001 yang dibuat oleh Peggy Natanael, SH. PPAT di Bandung, dicatat pada tanggal 8-6-2001 Di. 208 No. 12879/2001 DI 307 No. 15720/111/2001;



- 3) Bahwa kemudian Hak Milik No. 30/ Lingkungan Ledeng dimatikan karena penggantian Sertipikat akibat Penggantian blangko lama; selanjutnya menjadi Hak Milik No. 1941/Ledeng, dicatat pada tanggal 8-6-2001, DI 208 No. 12885/2001 , DI.307 No. 1572/111/2001;

Adapun kronologis penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 47/Desa Tjidadap adalah sebagai berikut:

- 1) Bahwa status tanah semula berasal dari Konversi bekas Eigendom No. 10771, Surat Ukur tanggal 21 Februari 1940 No. 44/1940 seluas 1820 m², terbit tanggal 13-7-1964 semula tercatat atas nama Perseroan Terbatas Pemborong dan Dagang Tjidadap berkedudukan di Bandung;
- 2) Bahwa kemudian tanah tersebut beralih kepada atas nama Abdul Azis berdasarkan Akta Dijual Beli tanggal 10-7-1965 No. 19/1965 yang dibuat oleh Tan Eng Khian Pedjabat Pembuat Akta Tanah di Kotapradja Bandung;
- 3) Selanjutnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 47/Desa Tjidadap dihapuskan dan diganti dengan tanah Hak Milik No. 30/Ledeng berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK.I Daerah Jawa Barat tanggal 3-7-1979 No. SK.1480/Dit.Pht/HM/1979
- 5) Bahwa Pembanding/ semula Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum majelis tingkat pertama pada halaman 44

bahwa karena tanah objek sengketa bukan milik Penggugat akan tetapi adalah milik Tergugat I dan II, maka penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah objek sengketa adalah sah menurut hukum, jadi bukan perbuatan yang melawan hukum. Oleh karenanya petitum point 4,5,7 dan point 8 hamslah ditolak;

Pertimbangan Judec Factie tersebut SALAH dan KELIRU dengan argumentasi hukum sebagai berikut:

Bahwa sangat tidak LOGIS Judec Factie tidak mempertimbangkan, mengenyampingkan alat bukti surat Penggugat (bukti P-1 sampai dengan P10)

Bahwa tidak ada alasan apapun yang dapat dijadikan alasan oleh Judec Fatie bahwa bukti Penggugat P-1 sampai dengan P-10 tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian, karena bukti tersebut merupakan satu- satunya bukti untuk mengetahui kebenaran tentang tanah bekas Eigendom Verponding No.



10771 tanggal 11 Maret 1930 atas nama pemilik F.W. Berg yang pernah diterbitkan pada masa Hindia Belanda;

Bahwa tentang Pemeriksaan Setempat yang dilaksanakan pada tanggal 29 Maret 2019, dapat disimpulkan sebagai berikut:

Bahwa Kuasa Penggugat dan saksi-saksi TAN ROBBY SANJAYA dan saksi WARDONO hadir dalam pemeriksaan setempat untuk menunjukan batas-batas objek sengketa sebagaimana Acte Van Eigendom Verponding No. 10771 tanggal 11 Maret 1930 atas nama pemilik F.W. Berg (*vide* bukti P-6a) dan Peta Denah Lokasi Objek Sengketa (*vide* bukti P-9);

Bahwa para pihak yang hadir beserta saksi-saksi yang ada di lapangan tidak membantah kebenaran atas penunjukan batas-batas tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari pembanding semula penggugat, pada tanggal 24 Juni 2019, Terbanding I, II semula Tergugat I, II melalui kuasa hukumnya mengajukan kontra memori banding, pada pokoknya seagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **PARA TERBANDING** menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Memori Banding **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh **PARA TERBANDING**;
2. Bahwa dalil **PEMBANDING** pada point 1 huruf a halaman 9 pada Memori Bandingnya yang menyebutkan pertimbangan Judex Facti pada tingkat pertama telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh **PEMBANDING** merupakan **DALIL YANG TIDAK BENAR DAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM**.

Majelis Hakim pada tingkat pertama telah benar dan tidak keliru dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh **PEMBANDING** dikarenakan Hak Eigendom dan Eigendom Verponding merupakan kedua hal yang berbeda. Bahwa menurut keterangan Saksi Ahli dari **PARA TERBANDING** bernama **ALOYSIUS JONI MINULYO, S.H., M.Hum. (AHLI HUKUM AGRARIA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN)** yang memberikan keterangan dalam persidangan sebagai berikut:

- a. Bahwa sebelum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) diberlakukan, hak milik (khususnya yang tunduk pada hukum barat) penyebutannya lebih



sering menggunakan Bahasa Belanda yaitu Eigendom. Hal ini sesuai dengan dasar hukum pengaturannya yang bersumber dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu dalam Buku II Bab III. Pengertian eigendom terdapat dalam Pasal 570 yang menentukan bahwa:

“Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan”.

Berdasarkan pengertian tersebut Eigendom merupakan hak milik atas suatu barang, baik itu barang bergerak maupun tidak bergerak, termasuk tanah.

- b. Bahwa ketentuan tentang hak Eigendom dinyatakan tidak berlaku lagi sejak diundangkannya UUPA, maka demi memberikan kepastian hukum terhadap pemegang hak Eigendom dibuatlah ketentuan konversi yang terdapat dalam bagian kedua UUPA tentang ketentuan-ketentuan konversi. Untuk hak Eigendom yang dikonversi menjadi hak milik diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Ketentuan Konversi UUPA yang menentukan bahwa:

“Hak Eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21”.

Berdasarkan ketentuan inilah sehingga hak Eigendom dikonversi menjadi hak milik.

- c. Bahwa pengertian Verponding dalam literatur hukum di Indonesia salah satunya dapat ditemukan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1953 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 15 Tahun 1952, untuk pemungutan pajak verponding pada tahun-tahun 1953 dan berikutnya (Lembaran Negara Nomor 90 Tahun 1952), yang menentukan bahwa *“dengan nama verponding dikenakan suatu pajak atas harta tetap, sebagaimana disebut dalam Pasal 3 ordonansi verponding 1928”.*



- d. Selain dari ketentuan di atas, istilah Verponding juga terdapat dalam Undang-Undang Nomor 72 Tahun 1958 tentang Pajak Verponding untuk tahun-tahun 1957 dan berikutnya, yang digunakan untuk menyebut salah satu jenis pajak yang dikenakan terhadap benda-benda tetap (tanah). Istilah Verponding ini kemudian diganti dengan Surat Pajak Bumi dan Bangunan yang sekarang dikenal dengan nama Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).
- e. Bahwa berdasarkan penjelasan mengenai Eigendom dan Eigendom Verponding maka Eigendom dan Eigendom Verponding adalah dua hal yang berbeda. Eigendom pada dasarnya adalah hak atas suatu barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, termasuk tanah serta dipersamakan dengan hak milik, sedangkan Eigendom Verponding adalah dokumen tertulis berupa surat pajak atas tanah atau bangunan. Walaupun seseorang memiliki surat pajak atas tanah atau bangunan, bukan berarti bahwa orang itu adalah pemilik tanah tersebut, karena surat pajak atas tanah atau bangunan bukanlah bukti kepemilikan tanah.

Bahwa berdasarkan keterangan Saksi Ahli dari **PARA TERBANDING** bernama **ALOYSIUS JONI MINULYO, S.H., M.Hum** diatas, MAKA CUKUP BERALASAN HUKUM DALIL PEMBANDING PADA POINT 1 HURUF A HALAMAN 9 DALAM MEMORI BANDINGNYA TERSEBUT UNTUK DITOLAK OLEH MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGGI JAWA BARAT YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO.

3. Bahwa dalil **PEMBANDING** pada point 1 huruf b halaman 9 dalam Memori Bandingnya yang pada intinya menyebutkan "Acte Van Eigendom No. 23 tanggal 11 Maret 1930 memang benar Akte Kepemilikan Tanah dan Bangunan seluas 1850m² atas nama **F.W. BERG** yang terletak di Karesidenan Bandung" merupakan DALIL YANG MENGADA-NGADA DAN TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA HUKUM YANG TERJADI PADA SAAT PERSIDANGAN PEMERIKSAAN ALAT BUKTI.

Bahwa **PEMBANDING** dalam Memori Bandingnya mencoba untuk memutarbalikkan fakta-fakta hukum yang terjadi pada saat persidangan. Pada faktanya alat bukti tertulis P-6B dari **PEMBANDING** yaitu Terjemahan dari Acte Van Eigendom Verponding No. 10771 tertanggal 11 Maret 1930 yang dipertunjukkan pada saat persidangan merupakan Surat Keterangan Pajak atas



Tanah dan Bangunan No. 10.771 yang dibuat oleh Notaris Joan Cornellis Mayer di Bandung, bukan Akte Kepemilikan Tanah sebagaimana yang didalilkan oleh **PEMBANDING**.

Bahwa menurut keterangan Saksi Ahli dari **PARA TERBANDING** bernama ALOYSIUS JONI MINULYO, S.H., M.Hum. (AHLI HUKUM AGRARIA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN) yang memberikan keterangan dalam persidangan sebagai berikut:

"Bahwa Hak Eigendom pada jaman Hindia-Belanda diterbitkan oleh Kantor Kadasteraal (Kantor Pertanahan pada jaman Hindia-Belanda), sedangkan Eigendom Verponding diterbitkan oleh pihak yang berwenang dalam mengurus perpajakan pada saat itu."

Bahwa berdasarkan keterangan Saksi Ahli dari **PARA TERBANDING** bernama **ALOYSIUS JONI MINULYO, S.H., M.Hum** diatas serta fakta-fakta hukum yang terjadi pada saat persidangan, Acte Van Eigendom Verponding No. 10771 atas nama F.W. BERG bukanlah bukti kepemilikan tanah sebagaimana didalilkan oleh **PEMBANDING** dalam Memori Bandingnya, MAKA CUKUP BERALASAN HUKUM DALIL **PEMBANDING** PADA POINT 1 HURUF B HALAMAN 9 DALAM MEMORI BANDINGNYA TERSEBUT UNTUK DITOLAK OLEH MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGGI JAWA BARAT YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO.

4. BAHWA **PEMBANDING** DALAM MEMORI BANDINGNYA KEMBALI MENCOBA UNTUK MEMUTARBALIKKAN FAKTA-FAKTA HUKUM YANG TERJADI PADA SAAT PERSIDANGAN. Pada dalil point a halaman 10 dalam Memori Bandingnya **PEMBANDING** yang pada intinya menyebutkan "bahwa Saksi **TAN ROBY SANJAYA** mengetahui permasalahan pada perkara a quo". Sedangkan pada faktanya saat persidangan Saksi **TAN ROBY SANJAYA** tidak mengetahui permasalahan pada perkara a quo sebagaimana dijabarkan di bawah ini:

- Bahwa Saksi **TAN ROBY SANJAYA** tidak pernah melihat surat-surat tanah (lihat Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2018/PN.BDG halaman 28);
- Bahwa Saksi **TAN ROBY SANJAYA** tidak mengetahui adanya Acte Van Eigendom Verponding No. 10771 atas nama **F.W. BERG** (lihat Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2018/PN.BDG halaman 28);



- Bahwa Saksi **TAN ROBY SANJAYA** tidak mengetahui adanya sewa-menyewa antara **F.W. BERG** dengan **TERGUGAT III** pada tanggal 5 Mei 1965 (lihat Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2018/PN.BDG halaman 28);

Bahwa pada fakta persidangan perkara a quo, Saksi **TAN ROBY SANJAYA** memberikan keterangan bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dr. Setiabudi No. 264, Kel. Ledeng, Kota Bandung “dikuasai oleh pihak Tentara Nasional Indonesia (TNI) sejak tahun 1965”, sedangkan pada faktanya tanah dan bangunan tersebut sejak tahun 1965 dikuasai oleh **ABDUL AZIZ**. Selain itu **PARA TERBANDING** menemukan fakta hukum bahwa Saksi **TAN ROBY SANJAYA** merupakan saksi yang sama di dalam Perkara Perdata No. 227/Pdt.G/2018/PN.Bdg dengan **PENGGUGAT** yang sama dengan perkara a quo yaitu **RAMINTEN**, serta dengan Kuasa Hukum yang sama yaitu **KANTOR HUKUM ANDI, JHONI & COMPAGNON**. Dalam persidangan Perkara Perdata No. 227/Pdt.G/2018/PN.Bdg Saksi **TAN ROBY SANJAYA** telah memberikan keterangan “bahwa objek sengketa dikuasai oleh pihak TNI”, keterangan yang sama diberikan oleh saksi **TAN ROBY SANJAYA** di dalam persidangan perkara a quo. **PARA TERBANDING** menduga bahwa Saksi **TAN ROBY SANJAYA** **TIDAK MENGETAHUI** secara pasti dan jelas mengenai sejarah atas objek sengketa di dalam perkara a quo.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terjadi pada saat persidangan dan uraian di atas, dalil **PEMBANDING** pada point a halaman 10 dalam Memori Bandingnya yang menyebutkan bahwa Saksi **TAN ROBY SANJAYA** mengetahui permasalahan pada perkara a quo merupakan **DALIL YANG MENGADA-NGADA DAN TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA HUKUM YANG TERJADI PADA SAAT PERSIDANGAN, MAKA CUKUP BERALASAN HUKUM DALIL PEMBANDING TERSEBUT UNTUK DITOLAK OLEH MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGGI JAWA BARAT YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO**.

5. **BAHWA PEMBANDING DALAM MEMORI BANDINGNYA KEMBALI MENCoba UNTUK MEMUTARBALIKKAN FAKTA-FAKTA HUKUM YANG TERJADI PADA SAAT PERSIDANGAN**. Pada dalil point b halaman 11 dalam Memori Bandingnya **PEMBANDING** yang pada intinya menyebutkan “bahwa Saksi **WARDONO** mengetahui permasalahan pada perkara a quo”. Sedangkan pada



faktanya saat persidangan Saksi **WARDONO** tidak mengetahui secara langsung permasalahan pada perkara a quo sebagaimana dijabarkan di bawah ini:

- Bahwa Saksi **WARDONO** mengetahui permasalahan pada perkara a quo dari cerita yang disampaikan oleh **F.W. BERG** kepada Ayah Saksi **WARDONO** ketika **F.W. BERG** sedang berkunjung ke rumah milik Ayahnya (lihat Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2018/PN.BDG halaman 27);
- Bahwa Saksi **WARDONO** mengetahui adanya Acte Van Eigendom Verponding No. 10771 atas nama **F.W. BERG** berdasarkan cerita yang disampaikan oleh **F.W. BERG** kepada Ayahnya (lihat Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2018/PN.BDG halaman 27);
- Bahwa Saksi **WARDONO** mengetahui adanya sewa-menyewa antara **F.W. BERG** dengan **TERGUGAT III** pada tanggal 5 Mei 1965 berdasarkan dari cerita yang disampaikan oleh **F.W. BERG** kepada Ayahnya (lihat Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2018/PN.BDG halaman 27);

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terjadi pada saat persidangan dan uraian di atas, dalil **PEMBANDING** pada point b halaman 11 dalam Memori Bandingnya yang menyebutkan bahwa Saksi **WARDONO** mengetahui permasalahan pada perkara a quo merupakan DALIL YANG MENGADANGADA DAN TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA HUKUM YANG TERJADI PADA SAAT PERSIDANGAN, sebab Saksi **WARDONO** tidak mengetahui secara langsung permasalahan pada perkara a quo, Saksi **WARDONO** hanya mendengar permasalahan pada perkara a quo dari Ayahnya. Oleh sebab itu keterangan dari Saksi **WARDONO** tersebut merupakan *testimonium de auditu* yaitu kesaksian atau keterangan karena mendengar dari orang lain. Pada prinsipnya *testimonium de auditu* tidak dapat diterima sebagai alat bukti. MAKA CUKUP BERALASAN HUKUM DALIL **PEMBANDING** TERSEBUT UNTUK DITOLAK OLEH MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGGI JAWA BARAT YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO.

6. Bahwa Majelis Hakim pada Tingkat I telah benar dalam melakukan pertimbangan hukum atas seluruh alat bukti tertulis yang diserahkan oleh **PEMBANDING** pada saat persidangan. Seluruh alat bukti tertulis yang



diserahkan oleh **PEMBANDING** yaitu P-1 sampai P-10 **TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN SECARA HUKUM** bahwa **F.W. BERG** adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di di Jalan Dr. Setiabudi No. 264, Kel. Ledeng, Kota Bandung.

Bahwa pada faktanya Eigendom No. 10771 yang terdaftar pada Buku Register Eigondem milik **TERBANDING V** semula **TERGUGAT V BUKAN TERCATAT ATAS** nama F. W. BERG sebagaimana didalilkan **PEMBANDING** dalam gugatannya maupun Memori Bandingnya, **MELAINKAN TERCATAT ATAS NAMA PERSEROAN TERBATAS N.P PERSEROAN PEMBORONG DAN DAGANG TJIDADAP BERKEDUDUKAN DI BANDUNG.** Sebagaimana dibuktikan oleh Alat bukti surat T.V-6 dari **TERBANDING V** semula **TERGUGAT V** yaitu Buku Register Eigendom. Alat Bukti surat ini membuktikan bahwa pada faktanya Eigendom No. 10771 yang terdaftar pada **TERBANDING V** kepemilikannya tercatat atas nama **PERSEROAN TERBATAS N.P PERSEROAN PEMBORONG DAN DAGANG TJIDADAP BERKEDUDUKAN DI BANDUNG.**

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terjadi pada saat persidangan dan uraian di atas, dalil **PEMBANDING** dalam Memori Bandingnya yang menyebutkan bahwa alat bukti dari **PEMBANDING** yaitu P-1 sampai P-10 telah membuktikan **F.W. BERG** adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dr. Setiabudi No. 264, Kel. Ledeng, Kota Bandung merupakan **DALIL YANG MENGADA-NGADA DAN TIDAK BERLANDASKAN HUKUM, MAKA CUKUP BERALASAN HUKUM DALIL PEMBANDING TERSEBUT UNTUK DITOLAK OLEH MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGGI JAWA BARAT YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO.**

7. Bahwa dalil **PEMBANDING** pada halaman 15 dalam Memori Bandingnya yang pada intinya menyebutkan “pertimbangan Judex Facti pada tingkat pertama telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan Saksi-Saksi yang diajukan oleh **PEMBANDING**” merupakan **DALIL YANG MENGADA-NGADA DAN DAN TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA HUKUM YANG TERJADI PADA SAAT PERSIDANGAN PEMERIKSAAN ALAT BUKTI.**

Bahwa pada faktanya dalam persidangan Saksi **TAN ROBY SANJAYA** dan Saksi **WARDONO** memberikan keterangan yang mana mereka mengetahui pemasalahan perkara a quo berdasarkan dari cerita yang disampaikan oleh



F.W. BERG kepada orang tua mereka lalu orang tua mereka menceritakannya kembali kepada para Saksi (lihat Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2018/PN.BDG halaman 27-28).

Menurut **YAHYA HARAHAP** dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*" (hal. 661) menjelaskan "*bahwa syarat materil saksi sebagai alat bukti berdasarkan Pasal 171 HIR dan Pasal 1907 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUH Perdata"), keterangan yang diberikan harus berdasarkan sumber pengetahuan yang jelas, dan sumber pengetahuan yang dibenarkan hukum mesti merupakan pengalaman, penglihatan atau pendengaran yang bersifat langsung dari peristiwa atau kejadian yang berhubungan dengan pokok perkara yang disengketakan para pihak*".

Bahwa berdasarkan penjelasan **YAHYA HARAHAP** dalam bukunya tersebut maka keterangan Saksi **TAN ROBY SANJAYA** dan Saksi **WARDONO** dapat dikategorikan sebagai *testimonium de auditu* yang artinya adalah kesaksian atau keterangan karena mendengar dari orang lain.

Pada prinsipnya *testimonium de auditu* tidak dapat diterima sebagai alat bukti. Hal ini dapat dilihat pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 881 K/Pdt/1983 yang berbunyi "*menegaskan saksi-saksi yang diajukan penggugat semuanya terdiri dari de auditu, sehingga keterangan yang mereka berikan tidak sah sebagai alat bukti*". Selain Putusan Mahkamah Agung Nomor 881 K/Pdt/1983 terdapat Putusan Mahkamah Agung No. 4057 K/Pdt/1986 tanggal 30 April 1988, dalam putusan inipun Saksi *de auditu* langsung ditolak sebagai alat bukti dengan bunyi: "*alasan para saksi terdiri dari saksi de auditu oleh karena itu tidak memenuhi syarat yang ditentukan Undang-Undang sebagai alat bukti*".

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terjadi pada saat persidangan dan uraian hukum di atas, dalil **PEMBANDING** pada halaman 9 dalam Memori Bandingnya yang menyebutkan pertimbangan *Judex Facti* pada tingkat pertama telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan Saksi-Saksi yang diajukan oleh **PEMBANDING** merupakan **DALIL YANG MENGADA-NGADA DAN TIDAK BERLANDASKAN HUKUM, MAKA CUKUP BERALASAN HUKUM DALIL PEMBANDING TERSEBUT UNTUK DITOLAK OLEH MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGGI JAWA BARAT BANDING YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO**.



8. Bahwa dalil **PEMBANDING** pada halaman 16 dalam Memori Bandingnya yang pada intinya menyebutkan “pertimbangan Judex Facti pada tingkat pertama telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan alat bukti tertulis yang diajukan oleh **PARA TERBANDING**” merupakan DALIL YANG MENGADANGADA DAN TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA HUKUM YANG TERJADI PADA SAAT PERSIDANGAN PEMERIKSAAN ALAT BUKTI.

Bahwa memang benar seluruh alat bukti tertulis yang diajukan oleh **PARA TERBANDING** yaitu T1-2.1 sampai T1-2.6 merupakan alat bukti tertulis yang menerangkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dr. Setiabudi No. 264, Kel. Ledeng, Kota Bandung telah beralih beralih haknya secara jual-beli dari pemilik sebelumnya yang sah (**HERIYAN**) kepada **PARA TERBANDING**. Akan tetapi **PEMBANDING** sepertinya **LUPA** bahwa seluruh alat bukti tertulis yang diajukan oleh **PARA TERBANDING** tidak serta merta berdiri sendiri melainkan didukung juga dengan alat bukti tertulis dari **TERBANDING V** yaitu T.V-1 sampai T.V-8. Seluruh alat bukti tertulis dari **TERBANDING V** pada intinya menerangkan sejarah kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Dr. Setiabudi No. 264, Kel. Ledeng, Kota Bandung, yang pada awal kepemilikannya tercatat atas nama PERSEROAN TERBATAS N.P PERSEROAN PEMBORONG DAN DAGANG TJIDADAP BERKEDUDUKAN DI BANDUNG yang dimana sekarang kepemilikannya tercatat atas nama **PARA TERBANDING**. Oleh karena itu alat bukti tertulis dari **PARA TERBANDING** dengan alat bukti tertulis dari **TERBANDING V** merupakan satu kesatuan alat bukti yang tidak dapat dipisahkan.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terjadi pada saat persidangan dan uraian hukum di atas, dalil **PEMBANDING** pada halaman 16 dalam Memori Bandingnya yang pada intinya menyebutkan “pertimbangan Judex Facti pada tingkat pertama telah salah dan keliru dalam mempertimbangkan alat bukti tertulis yang diajukan oleh **PARA TERBANDING**” merupakan DALIL YANG MENGADANGADA DAN TIDAK BERLANDASKAN HUKUM, MAKA CUKUP BERALASAN HUKUM DALIL **PEMBANDING** TERSEBUT UNTUK DITOLAK OLEH MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGGI JAWA BARAT YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO.

9. BAHWA **PEMBANDING** DALAM MEMORI BANDINGNYA KEMBALI MENCoba UNTUK MEMUTARBALIKKAN FAKTA-FAKTA HUKUM YANG TERJADI PADA SAAT PERSIDANGAN. Saksi Ahli dari **PARA TERBANDING** bernama



ALOYSIUS JONI MINULYO, S.H., M.Hum. tidak pernah memberikan keterangan seperti yang dituliskan oleh **PEMBANDING** dalam Memori Bandingnya pada halaman 17-18. Pada faktanya saat persidangan Saksi Ahli **ALOYSIUS JONI MINULYO, S.H., M.Hum.** memberikan keterangan sebagaimana dijabarkan di bawah ini:

- “Bahwa tidak dimungkinkan riwayat kepemilikan tanah mempunyai banyak versi hak milik” (lihat Putusan Perdata Gugatan Nomor 360/Pdt.G/2018/PN.BDG halaman 33);
- “Bahwa pada faktanya pada suatu bidang tanah dan bangunan dengan alas hak Acta Eigendom Verponding telah terbit Hak Guna Bangunan (HGB) pada tanggal 13-07-1964, yang kemudian pada tahun 1980 berdasarkan SK Gubernur Jawa Barat tahun 1980 HGB tersebut sudah ditingkatkan menjadi Hak Milik, maka Acta Eigendom Verponding atas tanah dan bangunan tersebut tidak dapat dikonversikan menjadi Hak Milik”;
- “Bahwa dengan adanya Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang didukung oleh Pasal 32 ayat (2) PP No. 24/1997, maka dalam waktu 5 (lima) tahun setelah terbitnya sertifikat tanah pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu masih dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut, **NAMUN SETELAH 5 (LIMA) TAHUN SEJAK TERBITNYA SERTIPIKAT PIHAK LAIN YANG MERASA MEMPUNYAI HAK ATAS TANAH ITU TIDAK DAPAT MENUNTUT PELAKSANAAN HAK TERSEBUT, BAIK DENGAN MENGAJUKAN KEBERATAN SECARA TERTULIS KEPADA PEMEGANG SERTIPIKAT DAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN MAUPUN DENGAN MENGAJUKAN GUGATAN KE PENGADILAN**”.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terjadi pada saat persidangan dan uraian hukum di atas, dalil **PEMBANDING** pada halaman 17-18 dalam Memori Bandingnya merupakan DALIL YANG MENGADA-NGADA DAN TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA HUKUM YANG TERJADI PADA SAAT PERSIDANGAN MAKA CUKUP BERALASAN HUKUM DALIL **PEMBANDING** TERSEBUT UNTUK DITOLAK OLEH MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGGI JAWA BARAT YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO.

10. BAHWA PEMBANDING KEMBALI MENCoba UNTUK MEMUTARBALIKKAN FAKTA-FAKTA HUKUM YANG TERJADI PADA SAAT PERSIDANGAN. Dalam



Memori Bandingnya pada halaman 19 **PEMBANDING** mendalihkan “*bahwa TERGUGAT V telah gagal untuk membuktikan dokumen asli*”, sedangkan pada faktanya saat persidangan **TERBANDING V** semula **TERGUGAT V** telah memperlihatkan seluruh bukti asli dari seluruh alat bukti tertulis yaitu T.V-1 sampai T.V-8 dihadapan Majelis Hakim Tingkat I yang memeriksa perkara a quo, Kuasa Hukum **PEMBANDING**, Kuasa Hukum **PARA TERBANDING**, dan Panitera. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terjadi pada saat persidangan, dalil **PEMBANDING** pada halaman 19 dalam Memori Bandingnya merupakan DALIL YANG MENGADA-NGADA DAN TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA HUKUM YANG TERJADI PADA SAAT PERSIDANGAN, MAKA CUKUP BERALASAN HUKUM DALIL PEMBANDING TERSEBUT UNTUK DITOLAK OLEH MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGGI JAWA BARAT YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO.

11. Bahwa dalil **PEMBANDING** pada halaman 22 dalam Memori Bandingnya yang pada intinya menyebutkan “pertimbangan Judex Facti pada tingkat pertama telah salah dan keliru dengan argumentasi hukum karena tidak mempertimbangkan dan mengesampingkan alat bukti surat yang diajukan oleh **PENGUGAT**” merupakan DALIL YANG MENGADA-NGADA, TIDAK BERLANDASKAN HUKUM, SERTA TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA HUKUM YANG TERJADI.

Seperti yang sudah dibahas oleh **PARA TERBANDING** pada point 6 di atas, pada faktanya Eigendom No. 10771 yang terdaftar pada Buku Register Eigendom milik **TERBANDING V** semula **TERGUGAT V BUKAN TERCATAT ATAS** nama F. W. BERG sebagaimana didalihkan **PEMBANDING** dalam gugatannya maupun Memori Bandingnya, MELAINKAN TERCATAT ATAS NAMA PERSEROAN TERBATAS N.P PERSEROAN PEMBORONG DAN DAGANG TJIDADAP BERKEDUDUKAN DI BANDUNG. Sebagaimana dibuktikan oleh Alat bukti surat T.V-6 dari **TERBANDING V** semula **TERGUGAT V** yaitu Buku Register Eigendom. Alat Bukti surat ini membuktikan bahwa pada faktanya Eigendom No. 10771 yang terdaftar pada **TERBANDING V** kepemilikannya tercatat atas nama PERSEROAN TERBATAS N.P PERSEROAN PEMBORONG DAN DAGANG TJIDADAP BERKEDUDUKAN DI BANDUNG dan telah diperlihatkan dihadapan Majelis Hakim Tingkat I yang memeriksa perkara a quo, Kuasa Hukum **PEMBANDING**, Kuasa Hukum **PARA TERBANDING**, serta Panitera.



Selain itu Saksi-Saksi yang dihadirkan oleh **PEMBANDING** tidak dapat memberikan keterangan yang mendukung dalil-dalil Gugatan **PEMBANDING** serta alat bukti tertulis dari **PEMBANDING** karena keterangan Saksi **TAN ROBY SANJAYA** dan Saksi **WARDONO** merupakan *testimonium de auditu* yang artinya adalah kesaksian atau keterangan karena mendengar dari orang lain, oleh sebab itu keterangan dari Saksi-Saksi yang dihadirkan oleh **PEMBANDING** tidak dapat diterima sebagai alat bukti oleh Majelis Hakim Tingkat I yang memeriksa perkara a quo.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terjadi pada saat persidangan dan uraian hukum di atas, dalil **PEMBANDING** pada halaman 22 dalam Memori Bandingnya merupakan DALIL YANG MENGADA-NGADA, TIDAK BERLANDASKAN HUKUM, SERTA TIDAK SESUAI DENGAN FAKTA HUKUM YANG TERJADI, MAKA CUKUP BERALASAN HUKUM DALIL PEMBANDING TERSEBUT UNTUK DITOLAK OLEH MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGGI JAWA BARAT YANG MEMERIKSA PERKARA A QUO

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari pembanding semula penggugat, pada tanggal 26 Juni 2019, Terbanding V semula Tergugat V, melalui kuasa hukumnya mengajukan kontra memori banding, pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa, pengajuan Kontra Memori Banding terhadap Memori Banding dari Pembanding tertanggal 22 Mei 2019 yang diterima oleh Pengadilan Negeri Bandung tanggal 23 Mei 2019 telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku ;
2. Bahwa Terbanding V dahulu Tergugat V tidak sependapat dengan alasan-alasan hukum Pemohon Banding sebagaimana diuraikan dalam Memori Bandingnya, karena alasan-alasan hukum yang diajukan oleh Pemohon Banding tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang telah terungkap dipersidangan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan hanya berupa dalil-dalil pengulangan dari dalil gugatan yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim pada tingkat pertama sebagaimana telah diuraikan didalam pertimbangan hukum putusan Perkara No.360/PDT/G/2018/PN.BDG tanggal 2 Mei 2019, oleh karena itu sangatlah beralasan hukum manakala dalil-dalil keberatan yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat tersebut ditolak karenanya ;



3. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim pada Tingkat Pertama sudah cukup jelas dan benar memberikan pertimbangan hukumnya, khususnya tentang pertimbangan hukum dalam membanding dalil-dalil Para Pihak, membandingkan Bukti P-1 s/d P- 10 dengan Bukti T.I -2.1 s/d T.I – 2.6, serta bukti T.V-1 s/d T.V-8, termasuk mempertimbangkan keterangan saksi-saksi fakta yang diajukan baik oleh Pemanding/ Penggugat maupun oleh Tergugat I dan II yang secara tidak langsung telah membuktikan alas hak siapa yang paling benar;
4. Bahwa Terbanding V menolak dengan tegas dalil yang dikemukakan Pemanding pada halaman 9 huruf b memori bandingnya yang menyatakan bahwa "*Acte Van Eigendom No. 23 tanggal 11 Maret 1930 yang sudah diterjemahkan ke Bahasa Indonesia memang benar Akte kepemilikan tanah dan bangunan seluas 1.850 m2 atas nama F.W. BERG yang terletak di Keresidenan Bandung....dst*", karena berdasarkan data yang ada pada Kantor Terbanding V/Tergugat V fakta jelas dan terang bahwa terhadap tanah dan bangunan di Jl. Setiabudi No. 264 Bandung telah terbit **Sertipikat Hak Milik No. 1941/Kelurahan Ledeng**, terbit tanggal 8-6-2001 terakhir tercatat atas nama Doktorandus Paulus Suharja (Terbanding I/Tergugat I) dan Nyonya Yeny Sumarna (Terbanding I/Tergugat I) yang apabila dirunut lebih jauh asal-usulnya diketahui berasal dari konversi bekas Eigendom No. 10771, terbit tanggal 13-7-1964 seluas 1822 m2 yang semula tercatat atas nama **Perseroan Terbatas Pemborong dan dagang Tjidadap berkedudukan di Bandung**, hal mana terhadap fakta tersebut pada persidangan tingkat Pertama Pemanding/Penggugat tidak mampu membuktikan bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Setiabudi No. 264 Bandung seluas 1.850 m2 merupakan tanah warisan dari orang tua Penggugat yang bernama F.W Berg dan Ny. Karlin berdasarkan bukti (P-6a) berupa Acte Van Eigendom No. 10771 tanggal 11 Maret 1930 atas nama F.W. BERG padahal faktanya bukti (P-6a) tersebut adalah Acte Van Eigendom No. 23 tanggal 11 Maret 1930 seluas 1.850 m2 atas nama F.W. BERG yang hanya berupa surat tagihan atas pajak tanah dan bangunan (vide bukti P6a) dan bukan bukti kepemilikan hak atas tanah, dan malah dapat/mampu dibuktikan sebaliknya oleh Terbanding V/Tergugat V (vide bukti T.V-1 sd. TV.8), terlebih oleh Doktorandus Paulus Suharja (Terbanding I/Tergugat I) dan Nyonya Yeny Sumarna (Terbanding I/Tergugat I) selaku pemilik sah atas objek perkara dengan bukti berupa Sertipikat Hak Milik No. 1941/Kel. Ledeng (Vide bukti T1-2.2).



Bahwa dalam satu bidang tanah tidak mungkin terdapat Nomor Eigendom yang sama dengan 2 (dua) nama pemegang hak yang berbeda dan data-data arsip kepemilikan yang terdaftar dari zaman Pemerintahan Belanda hanya tersimpan dan terdaftar di Kantor Pertanahan, dan Hak Eigendom Verponding harus sesuai dengan data yang ada pada Kantor Pertanahan.

Atas dasar hal tersebut adalah menjadi tepat dan benar pertimbangan hukum *judex facti* pada halaman 40 paragraf 5 s/d. 6 dan halaman 41 paragraf pertama putusannya yang menyatakan bahwa :

" Menimbang bahwa bukti P-6a tersebut adalah Acte Van Eigendom No. 23 tanggal 11 Maret 1930 bukan Eigendom Verponding No. 10771, Surat Ukur No. 44 tanggal 11 Maret 1930. Acte Van Eigendom Verponding No.23 tanggal 11 Maret 1930 ini isinya adalah mengenai surat tagihan atas pajak tanah dan bangunan Eigendom Verponding No. 10771, Surat Pengukuran No. 44 dengan nila total f.3,50. Surat bukti ini dibuat dan ditandatangani oleh Notaris Joan Cornelis Mayer di Bandung".

"Menimbang bahwa Eigendom Verponding adalah Hak Milik atas tanah yang sudah dipetakan (surat Pengukuran) bukan pajak yang diterbitkan oleh Pemerintah dalam hal ini oleh Pemerintah dalam hal ini oleh Kantor Kadasteraal (Kantor Pendaftaran Tanah) sedangkan Acte Van Eigendom No. 23 (bukti P-6a) tersebut dibuat dan ditanda tangani oleh Notaris bukan dibuat oleh Kantor Kadasteraal"

" Menimbang bahwa dengan demikian Acte Van Eigendom No. 23 tanggal 11 Maret 1930 (Bukti P-6a) tersebut bukanlah Eigendom Verponding No. 10771 Surat Ukur No. 44 tahun 1930, tapi hanya berupa Akte yang dibuat dan ditandatangani oleh Notaris dan isinya hanya mengenai surat tagihan atas pajak tanah dan bangunan objek sengketa, sehingga Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Eigendom Verponding No. 10771 tersebut adalah tercatat atas nama orang tua Penggugat yaitu Frederik Willem Berg".

Sehingga menjadi konsekuensi logis apabila Majelis Hakim pada tingkat pertama telah memeriksa, mempertimbangkan dan memutus perkara aquo dengan menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.

5. Bahwa Terbanding V dahulu Tergugat V menolak dengan tegas dalil Pembanding pada halaman 18 dan 19 poin 4 memori bandingnya yang menyatakan bahwa *"Tergugat V dalam fakta persidangan dan pembuktian tidak mampu dan gagal membuktikan dokumen asli seperti Akte Jual Beli dari*



kepemilikan yang pertama sampai atas nama Heriyandst “. Karena fakta telah terungkap jelas dan terang berdasarkan bukti T.V-1 s/d T.V-8 yang diajukan oleh Terbanding V/Tergugat V, khususnya bukti T.V-4 berupa 1(satu) bundel Warkah Nomor Hak SHM No. 30/Kelurahan Ledeng dan bukti T.V-5 berupa 1 (satu) set Warkah Pemberian Hak Milik No. 30/Kelurahan Ledeng, yang didalamnya memuat :

- Photocopy Akta Jual Beli No. 34/2001;
- Photocopy Akta Pembagian Harta Peninggalan No. 08/PPPHP/2001/PA.Badg;
- Photocopy Akta Pembagian Harta Peninggalan No. 09/PPPHP/2001/PA.Badg;
- Photocopy Fatwa Warits No. 16/1985;
- Photocopy Surat Tanda Setoran No. 456/BK/II/1979, untuk pembayaran pemberian Hak Milik atas tanah Hak Guna Bangunan yang terletak di Jl. Dr. Setyabudi No. 210 A Kecamatan Cidadap Wilayah Cibeunying Kota Bandung;
- Photocopy Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah TK.I Daerah Jawa Barat tanggal 3-7-1979 No. SK.1480/Dit.Pht/HM/1979;
- Photocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 47/Desa Tjidadap Kewedanaan Tjibeunjing Kotapradja Bandung.

Bahwa selain dari bukti T.V-4 dan T.V-5 yang masing-masing berupa 1 (satu) bundel warkah, bahwa untuk melengkapi dan membuktikan dalil Jawaban Tergugat V/Terbanding V serta mementahkan dalil Penggugat/Pembanding dalam memori banding pada halaman 18 dan 19 poin 4, maka dengan ini kami sampaikan bukti-bukti terlampir yang terdiri dari :

- Photocopy dari asli Akta Dijual Beli No. 19/1965 tanggal 10 Djuli 1965 yang dibuat oleh dan dihadapan TAN ENG KIAM selaku PPAT wilayah Kotapradja Bandung;
- Photocopy dari asli Surat Permohonan pembuatan Sertipikat Balik Nama tanggal 4-4-1967 yang ditujukan kepada K.K.P3.T, yang dimohon oleh Tan Siong Hiang;
- Photocopy dari asli Surat Permohonan untuk mendapat Idzin Pindahan Hak tanggal 13 Djuli 1965 yang ditujukan kepada J.M. Menteri Agraria Djalan Sisingamangaradja No. 2 Djakarta;



- Photocopy dari Turunan Surat Risalah Rapat No. 210 tanggal 19-09-1961 djam sepuluh pagi yang dibuat oleh dan dihadapan Lie Kwee Nio Notaris di Bandung;
- Photocopy dari Turunan Surat Dijual Beli Andil Nomor : 1, tanggal 03-08-1964, yang dibuat oleh dan dihadapan Srie Marsah, Notaris Pengganti dari Njonja Nini Karim, SH. Wakil Notaris sementara di Bandung;
- Photocopy dari asli Surat Daftar Pengantar No. 57 Pt, tanggal 13 Djuli 1965 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah;
- Photocopy dari Kutipan Akta Pendirian Perseroan Terbatas N.V Perseroan Pemborong dan Dagang "Tjidadap" No. 69, yang terdaftar di buku register Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bandung pada hari Selasa tanggal 20-09-1955;
- Photocopy dari asli Surat Persetujuan yang ditandatangani oleh Sukarna Saputra dan Isa Ali yang bertindak selaku Komisaris dari N.V Perseroan Pemborong dan Dagang " Tjidadap" berkedudukan di Bandung, tertanggal 8 Djuli 1965.

yang apabila Pembanding/Penggugat cermati dengan seksama didalam bundel warkah-warkah tersebut diatas memuat lampiran dokumen/surat yang merupakan yang berkaitan dengan persyaratan pencatatan peralihan maupun penerbitan sertipikat in litis yang wajib dipenuhi dalam proses pencatatan administrasi pertanahan di Kantor Terbanding V/Tergugat V, sehingga menjadi tidak logis apabila Terbanding V/Tergugat V sebagai pelaksana Fungsi Pelayanan Publik di bidang Pertanahan sebagaimana kewenangan yang dimiliki berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3), Pasal 2, Jo. Pasal 16 Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 1996, Peraturan Presiden Republik Indonesia No.10 Tahun 2006, Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 3 tahun 1997, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.4 Tahun 2006 dan Peraturan pelaksanaan lainnya, tidak mampu dan gagal membuktikan dokumen asli dalam pembuktian di persidangan pada tingkat pertama, terlebih Hakim Judex facti telah menyatakan dalam pertimbangan putusannya pada halaman 34 yang pada pokoknya menyatakan bahwa atas bukti surat-surat yang diajukan oleh Tergugat V/Terbanding V telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan semuanya telah bermaterai cukup.



Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas dengan demikian dalil keberatan Penggugat/ Pemanding pada halaman 19 paragraf 3 memori bandingnya menjadi terbantahkan sehingga menjadi konsekuensi logis apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung berkenan memutuskan untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 2 Mei 2019 No.360/PDT.G/2018/PN.BDG

Menimbang, bahwa atas dasar Pertimbangan Judex factie tersebut diatas, dan karena dalil keberatan dalam Memori Banding Pemanding dahulu Penggugat tidak ada hal yang baru selain dalil yang dinyatakan sama persis dengan dalil dalam Pemeriksaan di tingkat Pertama, maka Terbanding V dahulu Tergugat V dengan ini menyatakan bahwa Hakim Judex Factie telah tepat dalam memutus perkara aquo dan keberatan-keberatan Pemanding dahulu Penggugat atas pertimbangan hukum Judex Factie tidak mendukung dalil-dalil bukti dan fakta dari Pemanding oleh karenanya Pertimbangan Judex factie tersebut masih relevan dan tidak terbantahkan, sehingga dalil argumen keberatan dari Pemanding dahulu Penggugat dalam Memori Bandingnya haruslah dikesampingkan dan ditolak untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari secara seksama berita acara sidang dan putusan Pengadilan Negeri Bandung Klas.I.A. Khusus Nomor: 360/Pdt.G/2018/PN.Bdg. tanggal 02 Mei 2019, memori banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding I, II semula Tergugat I, II dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding V semula Tergugat V serta semua surat-surat dalam berkas perkara a quo, ternyata tidak diketemukan adanya hal-hal baru dan yang relevan yang perlu dipertimbangkan pada pemeriksaan di tingkat banding, oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan hukum putusan perkara a quo telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan maupun alasan yang menjadi dasar putusannya;

Menimbang, bahwa karena pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dianggap telah tepat dan benar, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan sendiri dari Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara a quo pada pemeriksaan di tingkat banding sehingga putusan Pengadilan Negeri Bandung



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Klas.I.A. Khusus Nomor: 360/Pdt.G/2018/PN.Bdg. tanggal 02 Mei 2019 patut untuk dipertahankan dan haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah, maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding besarnya sebagaimana tersebut pada diktum putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 tentang peradilan ulangan di Jawa dan Madura, Undang-undang No. 49 tahun 2009 tentang perubahan kedua atas Undang-undang No. 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 360/Pdt.G/2018/PN Bdg tanggal 02 Mei 2019, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung pada hari: **Selasa tanggal 24 September 2019**, oleh kami **H. Yuliusman,SH**, sebagai Ketua Majelis, **Muchtadi Rivaie,SH, MH**. dan **Joko Siswato,SH.,MH** sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Penunjukan Majelis Hakim oleh Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 373/PEN/PDT / 2019/PT.BDG tanggal 12 Agustus 2019, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis, tanggal 26 September 2019**, oleh Ketua Majelis didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh: **Sukirman,SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung dan tanpa dihadiri kedua pihak yang berperkara;

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Halaman 62 dari 62 Putusan Nomor: 373/Pdt/2019/PT BDG



Ttd

ttd

Muchtadi Rivaie, SH.,MH.

H. Yuliusman,SH

ttd

Joko Siswanto,SH.,MH

Panitera Pengganti,

ttd

Sukirman,SH.

Perincian biaya perkara :

Biaya Materai	Rp. 6.000,
Biaya Redaksi Putusan	Rp. 10.000,-
<u>Biaya Pemberkasan</u>	<u>Rp. 134.000,-</u>
Jumlah	Rp 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) .