



P U T U S A N
Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA
ESA ;**

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

1. **Hubertus Sukanto Budhiwijaya**, sebagai Ahli Waris **Ernst Budhiwijaya** Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, Beralamat di Jalan Puri Indah Blok E 8 No.17 Rt.009, Rw.005 Kembangan Jakarta Barat ;
2. **PT. PURI DIBYA PROPERTY**, berkedudukan di Jalan K.S. Tumbun 2 C/29, Nomor : 30 Jakarta Pusat ;
Untuk selanjutnya di sebut sebagai **Para Pemanding**,
Semula sebagai **Tergugat I** dan **Turut Tergugat I** ;

L a w a n :

1. **Siti Jaitun Binti Hidayat Bin H. Muhammad Nasir Bin H. Soelihin**, tempat tanggal lahir di Jakarta tanggal 14 Juni 1960, jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Kampung Tipar RT.03, RW.08 Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
 2. **EEN KURNIASIH Binti MUHAMMAD HARIS Bin MUHAJAR Bin H. SOELIHOEN**, tempat tanggal lahir di Jakarta tanggal 22 September 1973, jenis kelamin Perempuan, Agama Islam, Pekerjaan Karyawan swasta, beralamat di Perum Pesona Laguna Blok C5 No.2 RT.003/RW.020 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Tapos, Kota Depok;
- Keduanya adalah Para Ahli Waris dari Almarhum H. SOELIHOEN, dalam hal ini telah memberi kuasa kepada MUHAMMAD RAZALI SIREGAR,SH.,MH, SYARIFUDDIN AB., SH., DAYAN PASARIBU, SH.



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

Dan FREDERICUS SUSAPTO BASUKI, SH.MH., kesemuanya adalah Advokat yang berkantor pada Kantor FIRMA HUKUM "M.RAZALI SIREGAR & REKAN", yang beralamat di Jalan Boulevard Raya Ruko Arcade Blok B No. 12 Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 3173/SK/FH-MRS/XI/2017, tanggal 30 Nopember 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 8 Desember 2017 dengan Nomor Reg : 268/SK/Pdt/2017/PN.Dpk, untuk selanjutnya di sebut sebagai Terbanding, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding I dan Terbanding II**, semula sebagai **Para Penggugat** ;

Dan :

1. **YOHAN sebagai ahli waris ERNS BUDHIWIJAYA (anak dari ALMARHUM IR.FELIK KRISTANTO BUDHIWIJAYA)**, beralamat di Jl Aren No.11, RT.007 RW.003 Kelurahan Jati Pulo, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I**, semula sebagai **Tergugat II** ;
2. **GUBERNUR JAWA BARAT**, beralamat di Jalan Diponegoro No.22 Bandung, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II**, semula sebagai **Tergugat III** ;
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI JAWA BARAT Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA DEPOK**, yang berkedudukan di Jalan Boulevard Raya, Kota Kembang Sektor Anggrek, Kota Depok, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding III**, semula sebagai **Tergugat IV** ;
4. **Ir. VINCENTIUS HAKIM KWEE**, kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta dahulu (d/h) beralamat di Jalan KH. Hasyim Ashari Nomor 13 A, Jakarta Pusat, yang sekarang tidak

halaman 2 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui keberadaannya/alamatnya lagi, baik di dalam maupun di luar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia Untuk Selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding IV**, semula sebagai **Turut Tergugat II** ;

5. **NY. ZUBAIDAH**, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Swasta, dahulu (d/h) beralamat di Jalan Margonda Raya Desa Kemiri Muka, Kota Administratif Depok, Kabupaten Bogor, Provinsi Jawa Barat, sekarang Jl. Margonda Raya RT.01/RW.02, Kelurahan Kemiri Muka, Kecamatan Beji, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat dan sudah tidak diketahui lagi Keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding V**, semula sebagai **Turut Tergugat III** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

1. Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor 147/ PEN/PDT/2019/PT.BDG tanggal 21 Maret 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
2. Membaca, Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 102/PDT/2019/ PT.BDG, tanggal 21 Maret 2019 yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Tinggi Bandung ;
3. Membaca, Putusan Perkara Pengadilan Negeri Depok, Nomor 268/PDT.G/2017/PN.Dpk tanggal 30 Oktober 2018 dan surat-surat yang terkait dengan perkara a quo tersebut ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 8 Desember 2017, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 8 Desember 2017, dibawah Register Perkara No. 268/Pdt.G/2017/PN.Dpk, pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, para Penggugat adalah ahli waris dari Almarhum H. SOLIHOEN. Pada tanggal, bulan yang sudah tidak diketahui, tetapi setidaknya pada tahun 1947, sdr. Soelihoen meninggal dunia dengan meninggalkan

halaman 3 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8 (delapan) orang anak (ahli waris derajat pertama) yang masing-masing bernama :

- a. Muhamad Nasir = meninggal.
- b. Jumenah = meninggal.
- c. Napsiah = meninggal.
- d. Maimunah = meninggal.
- e. Rumayah = meninggal.
- f. Muhayar = meninggal.
- g. Ramelah = meninggal.
- h. Saribenah = meninggal.

1.2 Bahwa, 8 (delapan) orang ahli waris almarhum sdr. Soelihoen tersebut di atas semuanya telah meninggal dunia dengan meninggalkan 29 (dua puluh sembilan) orang anak yang merupakan ahli waris derajat kedua/cucu almarhum H Soelihoen yaitu :

1.2.1 . Anak dari Almarhum Muhamad Nasir ialah :

- a. Marulloh = meninggal.
- b. Naseh = meninggal.
- c. Hapsah = meninggal.
- d. None
- e. Sunayah
- f. Hidayat = meninggal.

1.2.2. Anak dari almarhumah Jumenah ialah :

- a. M Soleh.
- b. Soleha.
- c. Mardiyah.
- d. Rojali.
- e. Harun.
- f. Zaini = meninggal.

1.2.3. Anak dari Almarhumah Napsiah ialah :

- a. Nona.

1.2.4. Anak dari almarhumah Maimunah ialah :

- a. Muchtar = meninggal.
- b. Siti Mariam.
- c. Muhrim.
- d. Nursani.
- e. Maisaro.

halaman 4 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. M.H. Sani.

g. Masenah.

1.2.5. Anak dari almarhumah Rumayah ialah :

a. Siti Hawa = meninggal.

b. M. Sirad.

c. Djawahir.

d. Ahmad Sani.

e. Makmun.

f. M.Djamil.

1.2.6. Anak dari almarhum Muhayar ialah :

a. M Harris = meninggal.

1.2.7. Anak dari almarhum Romelah ialah : a. Nining.

1.2.8. Anak dari almarhumah Saribenah ialah :

a. H.M. Mukri.

1.3 Bahwa, ahli waris derajat kedua/cucu almarhum Soelihoen tersebut di atas, semuanya telah meninggal dunia, dengan meninggalkan 43 (empat puluh tiga) orang cicit (ahliwaris derajat ketiga) yang masing-masing bernama :

a. Ahli waris derajat ketiga (cicit)

1.3.1. Anak dari almarhum Zaini ialah :

a. Armah (isteri).

b. Aulyawati.

c. Sofyan.

1.3.2. Anak dari almarhum Muchtar ialah :

a. Munisah (isteri).

b. Maryati.

c. Munawar.

d. Abd. Mutolib.

e. Maryana.

f. Mahfudin.

g. Syarifuddin.

h. Munasih.

i. Isnawati.

j. Afiyanti.

k. Deti.

l. Darmansyah.

halaman 5 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



1.3.3. Anak dari Almarhum Djanahir ialah :

- a. Yusuf (suami).
- b. Nur Aini.
- c. Muhana.
- d. M. Idris.
- e. Rosyidah.

1.3.4. Anak dari almarhum Makmun ialah :

- a. Heryanto.
- b. Haryanti.
- c. Arif Hidayat.
- d. A. Fadhilah.
- e. Mintarya.
- f. Roslani.
- g. Zulkarnain .
- h. Isteri.

1.3.5. Anak dari almarhum H.M Mukri ialah :

- a. M. Zaini.
- b. Djainab.
- c. Amhari.
- d. Aisyah.
- e. Djamilah.
- f. Taufik.
- g. Salman.
- h. Sawiyah.

1.3.6. Anak dari Almarhum Hidayat ialah :

- a. Hayati.
- b. Hanapi.
- c. Siti Zaitun adalah Penggugat I.
- d. Harun.
- e. Rosidah.
- f. Dewi Hartati.

1.3.7. Anak dari Almarhum Muhammad Haris ialah:

- a. Een Kurniasih adalah Penggugat II.

2. Bahwa, berdasarkan silsilah tersebut diatas, para Penggugat adalah ahli waris dari Almarhum H Soelihoen derajat ketiga(cicit) yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Siti Zaitun anak Hidayat, Hidayat anak M Nasir dan M Nasir anak dari H Soelihoen ; Een Kurniasih anak Muhammad Haris, Muhammad Haris anak Muhajar dan Muhajar anak dari H Soelihoen ; Bahwa alasan kenapa ahli waris lain tidak ikut menggugat dalam perkara aquo adalah karena kepentingannya para ahli waris yang lain sudah diwakili oleh para Penggugat ;

3. Bahwa, di samping meninggalkan ahli waris sebagaimana tersebut dalam angka 1.1, 1.2, 1.3 di atas, almarhum H. Soelihoen juga meninggalkan sebidang tanah seluas \pm 5 Ha, yang terletak di Desa Kemiri Muka, Kecamatan Beji, Kota Depok dengan batas-batas sebagai berikut ;

- Sebelah Barat berbatas dengan : Jalan Raya Margonda.
- Sebelah Utara berbatas dengan : Jalanl Karet dan pemukiman masyarakat.
- Sebelah Timur berbatas dengan : Tanah dan Bangunan Margo City Square.
- Sebelah Selatan berbatas dengan : Pemukiman masyarakat.

yang berasal dari HIBAH sebagian tanah Eigendom Verponding No 34 seluas 1865 Bauw dari Lauw Koei Liong yang dilakukan pada tanggal 13 Desember 1934, yang tertuang dalam AKTA HIBAH yang dibuat dan dihadapan Komisaris dari Raad Van Justitie, disaksikan oleh 2(dua) orang saksi bernama Hengot dan D.B Hgletoeserta telah disetujui oleh Notaris John Herman Thomas, dan ditanda tangani oleh Lauw Koei Liong, Soelihoen dan ditanda tangani serta di cap stempel oleh Hendri Jacobussebagai Komisaris dari Raad Van Justitie;

4. Bahwa, berdasarkan Pasal 617 KUH Perdata menyebutkan bahwa *“tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani atau dipindah tangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan”*. Selanjutnya didalam Pasal 1868 KUH Perdata, yang dimaksud dengan akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya;

5. Bahwa, berdasarkan Staatsblad 1834 Nomor 27 ORDONANSI BALIK-NAMA (Overschrijvings Ordonnantie), yaitu Ordonansi balik-nama tentang milik mutlak atas barang tetap dan pendaftaran hipotek atas

halaman 7 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barang tetap di Indonesia, pasal 1 antara lain menyebutkan bahwa peralihan segala barang tetap atau barang tidak bergerak harus dilakukan dalam daerah kedudukan Raad van justitie (Pengadilan Negeri), akta itu dibuat di hadapan seorang atau dua orang komisaris majelis itu;

6. Berdasarkan ketentuan Pasal 617 KUH Perdata jo Pasal 1868 KUH Perdata jo Staatsblad 1834 Nomor 27 ORDONANSI BALIK-NAMA (Overschrbvingsordonnantie) pasal 1, maka akta hibah sebagaimana dimaksud dalam angka 3, 4 dan 5 tersebut diatas adalah akta otentik karena dibuat dan dihadapan pegawai umum yang berwenang, dalam hal ini dibuat dihadapan Hakim Komisaris Raad Van Justitie, dan dibuat dalam bentuk yang ditentukan dalam undang-undang, dilakukan dalam daerah kedudukan Raad Van Justitie;
7. Bahwa, karena akta hibah sebagaimana dimaksud didalam angka 3 s/d 6 tersebut diatas adalah akta otentik, maka hibah tanah dari Lauw Koei Liong kepada Soelihoen adalah sah;
8. Bahwa, berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata menyebutkan suatu akta otentik memberikan diantara para Pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang yang mendapatkan hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya;
9. Bahwa, berdasarkan pasal 1870 KUHPerdata tersebut, akta hibah tertanggal 13 Desember 1934 sebagaimana tersebut pada angka 3 s/d 8 diatas memberikan kekuatan bukti yang sempurna, baik dari pihak Lauw Koei Liong, Soelihoen, dan / atau para ahli waris baik ahli waris dari Lauw Koei Liong maupun ahli waris dari Soelihoen, bahwa hibah sebagian tanah Eigendom Verponding No 34 seluas 1865 Bauw dari Lauw Koei Liong kepada Soelihoen adalah benar-benar terjadi dan sah menurut hukum;
10. Bahwa, meskipun berdasarkan AKTA HIBAH sebagaimana tersebut dalam angka 3 s/d 9 diatas hanya menyebutkan kata sebagian atas tanah Eigendom Verponding No 34, namun secara nyata/physik almarhum H. Soelihoen dan/atau para ahli warisnya secara turun temurun telah menguasai sebagian tanah Eigendom Verponding No 34 seluas ± 5 Ha yang sekarang menjadi obyek sengketa sampai diusir di bulan Juni 2004, sehingga kata sebagian dalam akta hibah tersebut adalah seluas ± 5 Ha = $\pm 50.000 / 7.092 = \pm 7,05$ Bauw;

halaman 8 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa, luas tanah sebagaimana tersebut ada posita 10 adalah terletak Kelurahan Kemiri Muka, Kecamatan Beji, Kota Depok, yang sekarang batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Baratberbatas dengn : Jalan Raya Margonda.
- Sebelah Utaraberbatas dengan : Jalan Karet dan pemukiman masyarakat.
- Sebelah Timur berbata dengan : Tanah dan Bangunan Margo City Square.
- Sebelah Selatan berbatas dengan : Tanah Pemukiman masyarakat.

12. Bahwa, dengan berlakunya UU No 1 Tahun 1960, tentang UUPA, maka status tanah hibah yang didasarkan pada Overschrijvings-ordonnantie harus didaftarkan oleh pemiliknya. Hal itu ditegaskan dalam Peraturan Menteri Agraria No 2 tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan UUPA Bagian 1 Hak-hak yang didaftar menurut Overschrijvings-ordonnantie Pasal 2 ayat (1) yang menyebutkan bahwa:

“ Orang-orang warganegara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal dan mempunyai tanah dengan hak eigendom di dalam waktu 6 bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (selanjutnya dalam Peraturan ini disingkat: KKPT) yang bersangkutan untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraan itu”.

Apabila dalam jangka waktu 6 bulan tersebut pada pasal lampau, maka berdasarkan ketentuan pasal 4 Peraturan Menteri Agraria diatas disebutkan bahwa:

“ Hak-hak eigendom yang setelah jangka waktu 6 bulan tersebut pada pasal 2 lampau pemiliknya tidak datang pada KKPT atau yang pemiliknya tidak dapat membuktikan, bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia tunggal, oleh KKPT dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi hak guna-bangunan, dengan jangka waktu 20 tahun”;

13. Bahwa, berdasarkan ketentuan tersebut dalam posita angka 12, maka sebenarnya menurut hukum Sdr Soelihoen atau para ahli warisnya tetap berhak atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa. Kalaupun Sdr Soelihoen atau para ahli warisnya dalam waktu 6 bulan tidak mendaftarkan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) untuk mendapatkan hak baru berupa hak milik atas tanah, tapi paling tidak

halaman 9 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan ketentuan pasal 4 Peraturan Menteri Agraria tersebut diatas, Sdr Soelihoen tetap sebagai pemilik atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa yang masih diberikan kesempatan untuk mendaftarkan haknya kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (KKPT) untuk dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan dengan jangka waktu 20 tahun;

14. Bahwa, berdasarkan uraian tersebut diatas, para Penggugat sebagai ahli waris dari almarhum H. Soelihoen masih berhak untuk mendapatkan hak atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa, dengan mengajukan permohonan hak baru kepada Tergugat IV pada tanggal 19 Januari 2004, namun oleh Tergugat IV ditolak dengan surat tertanggal 5 Pebruari 2005 karena Tergugat IV telah menerbitkan sertifikat tanah atas tanah yang dimohon oleh para Penggugat, yaitu:

- SHM No.7/Kemirimuka seluas 20.000 M² atas nama Sunny Martina pada tahun 1976;
- SHM No.8/Kemirimuka seluas 15.750 M² atas nama Ernst Budhiwijaya pada tahun 1976;
- SHM No.9/Kemirimuka seluas 12.205 M² atas nama Ernst Budhiwijaya pada tahun 1976;

15. Bahwa, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan yang dilakukan oleh Ernst Budhiwidjaja, yang notabene adalah orang tua dari Tergugat I dan Tergugat II. Kenapa yang harus digugat adalah Tergugat I dan Tergugat II, karena Sdr Ernst Budhiwidjaja telah meninggal dunia, sehingga Tergugat I dan Tergugat II harus bertanggung jawab dan bertanggung gugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Ernst Budhiwidjaja. Perbuatan Melawan hukum yang dilakukan oleh Ernst Budhiwidjaja adalah perbuatan yang tanpa hak dan dengan penuh kecurangan telah merampas hak para Penggugat sebagai ahli waris almarhum H. Soelihoen atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa dengan melakukan perbuatan :

- a)** Mengajukan permohonan hak milik atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa berdasarkan surat tertanggal 20 Maret 1976 yang oleh SK. Menteri Agraria No. Sk 75/Ka tanggal 9 Maret 1961 tidak boleh diberikan kepada Sdr Ernst Budhiwidjaja, karena diatas tanah tersebut telah dikuasai /diduduki oleh rakyat, dalam hal

halaman 10 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini adalah para Penggugat yang merupakan ahli waris dari Sdr Soelihoen. Sdr Ernst Budhiwidjaja sendiri tahu terhadap adanya SK Menteri Agraria tersebut diatas, karena SK tersebut ditujukan kepada Ersnt Budhiwidjaja sebagai dasar pemberian hak baru atas tanah sebagai ganti rugi atas dihapuskannya hak Verponding Eigendom No 34 atas nama Lauw Koei Liong berdasarkan UU No 1 tahun 1958 tentang Tanah Partikelir. Ketentuan yang menyatakan bahwa terhadap tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa tidak dapat dimohonkan hak oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah seperti tercantum dalam diktum pertama dan diktum kedua, yang antara lain menyebutkan dalam diktum pertama bahwa Pemerintah bersedia untuk memberikan dengan cuma-cuma sebagian dari tanah tersebut kepada bekas pemilik, yaitu Lauw Tjian Ing alias Ernst Budiwidjaja (Tergugat I dan Tergugat II) seluas $\pm 1.460.450 \text{ M}^2$ dengan hak guna usaha untuk waktu 35 tahun, dan seluas 90.000 M^2 dengan hak milik sebagai ganti rugi dimaksud dalam pasal 8 UU No 1 tahun 1958 dengan syarat-syarat yang masih akan ditentukan kemudian. Selanjutnya dalam diktum kedua angka 4 disebutkan bahwa Kesediaan Pemerintah dimaksud bab pertama itu disertai ketentuan bahwa *dalam pemberian hak guna usaha dan hak milik itu tidak termasuk bagian-bagian yang diduduki oleh rakyat*. Ketentuan dalam diktum kedua angka 4 tersebut diatas sudah sangat jelas bahwa pemberian hak kepada Ernst Budhiwidjaja sebagai bentuk ganti rugi sesuai pasal 8 UU No 1 tahun 1958 adalah tidak termasuk tanah yang telah dikuasai oleh rakyat, namun para Tergugat tetap memaksakan kehendaknya.;

b) Permohonan hak yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah penuh dengan kebohongan, dimana Tergugat I dan Tergugat II untuk dapat memperoleh hak atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa dengan melakukan serangkaian kebohongan, yaitu antara lain :

I. Mengaku dirinya sebagai penggarap, sementara diketahui yang menguasai, menduduki dan/atau menggarap diatas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa adalah para Penggugat bukan Tergugat I dan Tergugat II ;

halaman 11 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- II. Dalam surat permohonan hak tertanggal 20 Maret 1976 tersebut ada 2(dua) nama yang berbeda tetapi orangnya satu yaitu Budhiwidjaja dan Ernst Budhiwidjaja ;
- III. Dalam surat permohonan hak tertanggal 20 Maret 1976 tercantum seolah-olah diatas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa telah diterbitkan sertipikat HGB No 1/ Kemirimuka, yang senyatanya sebenarnya tidak benar, karena sejak berlakunya UU No 1 tahun 1960 tentang UUPA belum pernah terbit sertipikat HGB diatas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa. Kalau yang dimaksud HGU No 1/ Pondok Cina itu memang benar dengan luas 146 Ha, namun HGB No 1/ Kemiri Muka dengan luas tanah 52,147 M² adalah sama sekali tidak benar. Dengan mengaku seolah-olah diatas tanah tersebut telah terbit HGB atas nama PT Perkebunan Karet Pondok cina, maka Ernst Budhiwidjaja (Tergugat I dan Tergugat II) telah melakukan kebohongan dalam upayanya untuk mendapatkan hak milik atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa. Perbuatan Ernst Budhiwidjaja (Tergugat I dan Tergugat II) tersebut jelas telah merugikan secara materiil para Penggugat, karena kemudian atas permohonan Tergugat I dan Tergugat II telah disetujui oleh Tergugat III dan oleh Tergugat IV telah diterbitkan sertipikat hak milik sebagai berikut :
 - SHM No.7/Kemirimuka seluas 20.000 M² atas nama Sunny Martina pada tahun 1976 ;
 - SHM No.8/Kemirimuka seluas 15.750 M² atas nama Ernst Budhiwijaya pada tahun 1976 ;
 - SHM No.9/Kemirimuka seluas 12.205 M² atas nama Ernst Budhiwijaya pada tahun 1976 ;
- c) Bahwa, Tergugat I dan Tergugat II secara pribadi juga telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan pengusiran kepada para Penggugat, yang telah secara turun temurun menduduki dan menguasai tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa dengan dasar surat hibah, pada tanggal yang para Penggugat sudah lupa tetapi setidaknya-tidaknya pada bulan Juni tahun 2004. Perbuatan tersebut jelas telah melanggar hak subyektif para Penggugat yang telah memperoleh hak atas tanah obyek sengketa dari Alm H.Soelihoen, dimana Alm H. Soelihoen mendapatkan tanah

halaman 12 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut berasal dari hibah Sdr Lauw Koei Liong sebagaimana telah diuraikan pada posita nomor 3.;

Bahwa dengan demikian dapat dibuktikan, bahwa Ernst Budhiwidjaja dan Sunny Budhiwidjaja atau Sunny Martina yang notabene adalah orang tua/pewaris dari Tergugat I dan Tergugat II dalam memperoleh hak milik atas tanah obyek sengketa dengan sertifikat nomor 7, 8 dan 9 dilakukan secara melawan hukum dengan melanggar hak subyektif para Penggugat dan merugikan secara materiil para Penggugat. Tergugat I dan Tergugat II harus bertanggung jawab dan bertanggung gugat atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang tuanya yang bernama Ernst Budhiwidjaja dan Sunny Martina;

- 16.** Bahwa, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III adalah dengan memberikan persetujuan terhadap permohonan hak milik atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II, melalui SK Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, Nomor: SK/359/Dit/PHT/HM/1976, tanggal 30 Maret 1976, yang BERTENTANGAN dengan SK Menteri Agraria SK No 75/Ka tanggal 9 Maret 1961. Dalam SK Menteri Agraria Nomor tersebut diatas, sudah sangat jelas dalam salah satu diktumnya menyebutkan pemberian hak kepada Ernst Budhiwidjaja tanah seluas 90.000 M² disetujui dengan syarat diluar yang telah dikuasai oleh rakyat. Kemudian ditindak lanjuti oleh surat Kepala Kantor Inspeksi Agraria Propinsi Jawa Barat atas nama Gubernur Jawa Barat SK No.A 470/Inp.HM/1972 tanggal 25 Mei 1972 yang melaporkan kepada Kepala Direktorat Agraria Departemen Dalam Negeri perihal: Daftar inventaris pemohon hak milik dari Ernst Budhiwidjaja atas tanah bekas hak eigendom Verpondiong No. 34 seluas 90.000 M² terletak didesa Bojong/Kemiri Muka Pondok Cina, Kecamatan Depok, Kabupaten Bogor; dimana didalam surat tersebut dilaporkan bahwa pada prinsipnya Kepala Kantor Inspeksi Jawa Barat tidak keberatan atas diluluskan permohonan hak milik dari Ernst Budhiwidjaja tetapi tidak seluas 90.000 M², melainkan hanya seluas 40.000 M², yang kemudian terbit sertipikat SHM No 1/Kemiri Muka seluas 40.000 M² karena yang 50.000 M² telah dikuasai oleh rakyat. Berdasarkan hal tersebut Tergugat III justru pada tahun 1976 memberikan persetujuan kepada Ernst

halaman 13 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Budhiwidjaja dan Sunny Martina untuk mendapatkan hak atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa, yang notabene diatas tanah tersebut sudah dikuasai oleh rakyat (Soelihoen). SK Tergugat III tersebut jelas bertentangan dengan SK Menteri Agraria No SK 75/Ka diatas, dan perbuatan Tergugat III tersebut telah merugikan secara materiil para Penggugat, karena para Penggugat kehilangan kesempatan untuk mendapatkan hak milik atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa. Perbuatan Tergugat III adalah melanggar hak subyektif para Penggugat dan melanggar kewajiban hukumnya sendiri dengan memberikan persetujuan permohonan hak kepada Tergugat I dan Tergugat II, yang mestinya Tergugat III harus menolak karena permohonan hak tersebut bertentangan dengan bertentangan dengan SK Menteri Agraria No SK 75/Ka diatas;

17. Bahwa, Tergugat IV juga telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengabulkan permohonan hak Tergugat I dan Tergugat II dengan diterbitkannya SHM No 7,8 dan 9/Kemiri Muka, dan justru menolak permohonan hak yang diajukan oleh para Penggugat pada tanggal 19 Januari 2005. Penolakan Tergugat IV tercantum dalam suratnya tertanggal 5 Pebruari 2005 dengan alasan di atas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut telah diterbitkan sertifikat hak milik, yaitu :

- a) SHM Nomor 7/Kemirimuka seluas 20000 m2 atas nama Sunny Martina tahun 1976 ;
- b) SHM Nomor 8/Kemirimuka seluas 15750 m2 atas nama Ernst Budhiwidjaja tahun 1976 ;
- c) SHM Nomor 9/Kemirimuka seluas 12205 m2 atas nama Ernst Budhiwidjaja pada tahun 1976.;

18. Bahwa, penerbitan SHM no 7, 8 dan 9/Kemiri Muka serta penolakan Tergugat IV tersebut di atas adalah sangat tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, karena sebenarnya yang paling berhak untuk mendapatkan hak baru atas tanah ex. Eigendom Verponding no.34/Kemirimuka adalah para Penggugat dengan alasan hukum, bahwa penerbitan sertifikat oleh Tergugat IV mengandung cacat hukum, karena lokasi yang dimohon oleh Ernst Budhiwidjaja, baik untuk dirinya sendiri maupun mewakili ahli waris yang lain dari Lauw Koei Liong, berdasarkan SK 75/Ka tanggal 9-3-1961 tersebut ditolak permohonannya di tahun

halaman 14 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1972 berdasarkan SK No.A 470/Inp.HM/1972 tanggal 25 Mei 1972, karena tanah yang dimohon haknya telah diduduki dan dikuasai oleh rakyat, dalam hal ini adalah Penggugat yang merupakan ahli waris dari sdr.Soelihoen (almarhum) yang mendapatkan hibah dari sdr. Lauw Koei Liong, dan Penggugat telah menguasai dan menggarap tanah tersebut secara turun-temurun tanpa pernah ada gangguan dan gugatan dari pihak manapun. Dengan demikian Penggugat adalah pihak yang sebenarnya mempunyai hak yang diutamakan untuk mendapatkan hak baru atas tanah ex. tanah partikelir eigendom verponding no. 34/Kemirimuka berdasarkan :

- a) Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, Pasal 2 yang menyatakan bahwa :

“Kepada bekas pemegang hak yang memenuhi syarat dan mengusahakan atau menggarap sendiri tanah / bangunan, akan diberikan hak baru atas tanahnya, kecuali apabila tanah-tanah tersebut diperlukan untuk proyek-proyek pembangunan bagi penyelenggaraan kepentingan umum “;

- b) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, dengan penjelasan bahwa ahli waris dapat mengajukan HGB selama 20 tahun atas tanahnya dan tidak ada kadaluarsanya;

Dengan adanya penolakan dari Tergugat IV tersebut di atas, terbukti Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum yang melanggar hak subyektif para Penggugat dan tidak melaksanakan kewajiban hukumnya sendiri yang mestinya harus ditaati, yang dari perbuatan melawan hukum tersebut, para Penggugat dirugikan secara materiil;

19. Bahwa, dengan demikian, dari uraian tersebut pada posita angka 16, 17, 18, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, yaitu:

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;

halaman 15 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.;

20. Bahwa, atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat tersebut, para Penggugat telah mengalami kerugian secara material, yaitu hilangnya kesempatan untuk mendapatkan hak baru ditahun 2005 atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa. Disamping itu, para Penggugat juga telah mengalami kerugian secara material dengan hilangnya kesempatan untuk memanfaatkan tanah obyek sengketa apabila disewakan selama 12,5 tahun dari sejak diusir Juni tahun 2004 dan sampai tahun 2017 diperkirakan sebesar Rp. 218.375.000.000,- (*dua ratus delapan belas milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah*) dengan perhitungan akan mendapatkan sewa pertahun 5 % dari harga property sesuai dengan perhitungan sewa/tahun sebagai berikut :

Perhitungan uang Sewa dari Tahun 2004 sampai dengan Tahun 2017 :

TAHUN	HARGA /M ²	TOTAL HARGA 5 %	SEWA/TAHUN 5%
		Ha (Rp)	(Rp)
2004 ½ thn	500,000	25,000,000,000	625,000,000
2005	700,000	35,000,000,000	1,750,000,000
2006	1,700,000	85,000,000,000	4,250,000,000
2007	2,700,000	135,000,000,000	6,750,000,000
2008	3,700,000	185,000,000,000	9,250,000,000
2009	4,700,000	235,000,000,000	11,750,000,000
2010	5,700,000	285,000,000,000	14,250,000,000
**2011	6,700,000	335,000,000,000	16,750,000,000
2012	7,700,000	385,000,000,000	19,250,000,000
2013	8,700,000	435,000,000,000	21,750,000,000
2014	9,700,000	485,000,000,000	24,250,000,000
2015	10,700,000	535,000,000,000	26,750,000,000
2016	11,700,000	585,000,000,000	29,250,000,000
2017	12,700,000	635,000,000,000	31,750,000,000

TOTALSEWA Rp 218,375,000,000

- Harga sewa tanah sesuai dengan praktisi investasi properti Ryan Filbert, menilai nilai kewajaran harga sewa sebesar 5-8 persen per tahun dari nilai jual properti dapat dianggap masuk akal. Jadi 5 % nilai wajar.
<https://economy.okezone.com/read/2014/12/15/470/1079697/menehtukan-nilai-wajar-sewa-atau-jual-properti> ;
- Disewakan tiap tahun 5 % dari nilai pasar, dan ditahun 2004 harga tanah Rp 500.000/M² dan tiap tahun jadi harga jual tanah dapat dihitung tiap tahunnya dan dapat disewakan dengan uang sewa 5 %



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari harga tanah. Sesuai table diatas ,tiap tahun mendapatkan 5% dari harga tanah.;

()**Daftar harga pasaran tanah menurut klarifikasi jalan dan peruntukan per Kelurahan se-Kota Depok yang dikeluarkan oleh DPPKD Kota Depok melalui surat Nomor 590/519 tanggal 23 Mei 2011 (lihat tabel untuk Kecamatan Beji, Kelurahan Pondok Cina, Jalan Utama, Jalan Margonda Raya, harga pasaran ditahun 2011);

(*) Sebagai informasi atas kewajaran harga tanah tersebut, harga tanah di Jalan Margonda Raya ditahun 2015 sekitar Rp. 15.000.000. / M² sesuai berita Depok News tanggal, 12 Maret 2015, dalam perhitungan diatas harga tanah 2017 dibawah harga tanah tahun 2015 ; <http://www.depoknews.id/njop-depok-naik-100-persen-dewan-sebut-wajar/> ;-

21.Bahwa, tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa, ini telah dipindah tangankan dari Tergugat I dan Tergugat II dan Sertipikatnya telah dipecah-pecah menjadi 3 Kepemilikan yaitu :

I. PT. PURI DIBYA PROPERTY (sebagai pemilik Margocity Square Mall yang berdiri diatas tanah sengketa);

1. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 183/Kemiri Muka, seluas 605 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 503/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 228 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY.;

2. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 197/Kemiri Muka, seluas 331 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 522/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 225 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY.;

3. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 198/Kemiri Muka, seluas 339 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 502/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 212 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY.;

4. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 200/Kemiri Muka, seluas 267 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 507/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak

halaman 17 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 205 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY;
5. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 201/Kemiri Muka, seluas 637 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 524/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 206 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY;
6. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 228/Kemiri Muka, seluas 700 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 510/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 222 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY;
7. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 229/Kemiri Muka, seluas 825 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 515/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 216 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY;
8. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 342/Kemiri Muka, seluas 895 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 514/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 227 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY;
9. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 343/Kemiri Muka, seluas 1.000 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 511/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 230 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY;
10. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 344/Kemiri Muka, seluas 1.000 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 512/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 213 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY;
11. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 345/Kemiri Muka, seluas 1.000 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 527/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak

halaman 18 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 223 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY;

12. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 346/Kemiri Muka, seluas 1.000 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 520/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 226 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY;

13. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 463/Kemiri Muka, seluas 11.630 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 509/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 218 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY;

14. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 205/Kemiri Muka, seluas 417 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 525/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 214 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY;

15. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 206/Kemiri Muka, seluas 469 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 526/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 208 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY;

16. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 207/Kemiri Muka, seluas 630 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 523/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 221 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY;

17. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 182/Kemiri Muka, seluas 1.100 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 521/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 224 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY;

18. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 279/Kemiri Muka, seluas 595 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 506/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak

halaman 19 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 217 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY;

19. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 281/Kemiri Muka, seluas 892 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 518/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 210 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY;

20. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 282/Kemiri Muka, seluas 880 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 517/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 209 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY;

21. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 283/Kemiri Muka, seluas 885 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 516/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 229 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY;

22. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 284/Kemiri Muka, seluas 733 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 508/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 207 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY;

23. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 326/Kemiri Muka, seluas 875 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 513/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 211 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY;

24. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 662/Kemiri Muka, seluas 667 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 504/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 219 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY;

25. Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 329/Kemiri Muka, seluas 18.916 M², dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTY berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor : 525/2010 dan berubah menjadi Sertifikat Hak

halaman 20 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 215 atas nama PT. PURI DIBYA PROPERTY;--

II. IR. VINCENTIUS HAKIM KWEE, (sebagai pemilik Dealer GM) ;

Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 462/Kemiri Muka tanggal 29 Maret 1990, Gambar Situasi Tanggal 14 Maret 1990, Nomor : 1448/1990, seluas 1.945 M² semula atas nama Sukanto Budhiwidjaya terakhir atas nama Ir. Vincentius Hakim Kwee, berasal dari M.347/Kemiri Muka.;

III. JUBAIDAH :

Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 199/Kemiri Muka tanggal 29 Agustus 1984, Gambar Situasi Tanggal 6 Juni 1984, Nomor : 2399/1984, seluas 735 M², terakhir atas nama Jubaidah ;

22. Bahwa, karena sertipikat tanah No 7,8 dan 9/Kemiri Muka telah dipindah tangankan dan dipecah kedalam tiga kepemilikan sebagaimana tersebut dalam posita angka 21, maka ketiga orang tersebut diatas harus ditarik sebagi pihak dalam perkara ini yaitu ;

a) PT. PURI DIBYA PROPERTY, sebagai ; TURUT TERGUGAT I.

b) Ir. VINCENTIUS HAKIM KWEE, sebagai TURUT TERGUGAT II.

c) NY. ZUBAIDAH, sebagai TURUT TERGUGAT III.

23. Bahwa, alasan kenapa Turut Tergugat I, II dan III ditarik masuk dalam perkara ini adalah karena tanah obyek sengketa sekarang dimiliki atau dikuasai oleh Turut Tergugat I, II dan III dari proses jual beli. Itu sebabnya kedudukan Turut Tergugat I, II dan III dalam gugatan perkara aquo bukan sebagai Tergugat tetapi kedudukannya sebagai Turut Tergugat. Itu dikandung maksud agar nantinya ketika sudah ada putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat menghukum, Turut Tergugat I, II dan III harus tunduk pada putusan tersebut;

24. Bahwa, untuk memelihara hak-hak tersebut diatas serta berpedoman kepada "*teori convenience of balance*" yang dalam terjemahan bahasanya adalah keseimbangan kepentingan para pihak dalam hal ini harus dilihat yang paling banyak dirugikan ic. Para Penggugat yang telah dilanggar hak-hak subyektifnya oleh karena perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, namun apabila Permohonan tidak dikabulkan atau apabila ditolak akan menimbulkan kerugian yang lebih besar, sementara bila dikabulkan kerugian tersebut akan lebih kecil

halaman 21 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merujuk kepada yurisprudensi "Provisionale els", dalam Pasal 180 HIR, diartikan dari tindakan sementara yang diminta oleh seorang Penggugat supaya tindakan itu diperintahkan oleh Hakim Selama prosedur pokok perkara berjalan (vide Prof. DR. R. Soepomo, SH, Acara Perdata Pengadilan Negeri, Cetakan 14 halaman 107), demikian pula Mr. Ting Suan Tiong, mencatat dengan tepat dibawah Yurisprudensi tersebut, Kekuasaan Hakim untuk memerintahkan tindakan sementara selama pokok dalam perkara harus dianggap tidak terbatas pada hal-hal yang ditentukan dalam Undang-undang, dalam segala hal dimana oleh Hakim dianggap perlu (vide : Prof. DR. Soepomo, SH ; Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, Cetakan ke 14 halaman 107 dan 108), dengan demikian Putusan Provisional pada pokoknya dijatuhkan/ diperlukan hanya untuk hal-hal yang mendesak dan sebagai tindakan sementara sampai menunggu Putusan akhir perihal Gugatan Pokok.;

- 25.** Bahwa, oleh karena provisi tersebut merupakan tindakan sementara yang memiliki sipat serta merta, oleh karenanya adalah patut menurut hukum provisi tersebut dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding , Kasasi dan upaya hukum lainnya;

Berdasarkan uraian-uraian yang telah diutarakan dalam provisi tersebut diatas yang didukung dengan bukti surat otentik, dan oleh karena itu guna menghindari kerugian yang lebih besar lagi bagi para Penggugat, maka mohon kiranya kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan Provisi sebagai berikut :

DALAM PROVISI ;

1. Mengabulkan Gugatan Provisi Para Penggugat yang dimohonkan tersebut ;
2. Memutus agar tanah terperkara ditetapkan dalam keadaan status quo dan masing-masing pihak tidak melakukan kegiatan diatas tanah tersebut ;
3. Menyatakan sah dan berharga serta dapat dijalankan Sita Jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah-tanah yang sekarang menjadi objek sengketa yang dimiliki dan dikuasai oleh Para TurutTergugat untuk dijadikan sebagai jaminan atas perkara ini;
4. Menyatakan Putusan provisi dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi dan Upaya Hukum lainnya;

halaman 22 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menangguhkan biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini untuk sementara hingga putusan akhir;

dan Apabila Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo Et Bono);

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhum H. Soelihoen;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Hibah tertanggal 13 Desember 1934, dari Lauw Koei Liong kepada Soelihoen, yang dibuat dihadapan Raad Van Justitie to Batavia adalah Akta otentik dan sah menurut hukum;
4. Menyatakan secara hukum, bahwa Para Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah yang terletak di Jalan Margonda Raya yang dikenal dengan area atau Lokasi Mall dan Hotel Margocity Square dan Dealer General Motor seluas + 50.000 M², (lima puluh ribu meter persegi), dengan batas-batas :
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Margonda Raya;
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Karet dan Pemukiman Masyarakat;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah dan Bangunan Margocity Square;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan : Tanah Pemukiman Masyarakat;
5. Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I, II, III, IV) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian pada Para Penggugat;
6. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat-sertifikat tersebut dibawah ini berikut pecahannya, yaitu sebagai berikut :
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 7 / Kemiri Muka, seluas : 20.000 M², atas nama Sunny Martina ;
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 8 / Kemiri Muka, seluas : 15,720 M², atas nama Ernst Budhiwidjaja;
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 9 / Kemiri Muka, seluas : 12.205 M², atas nama Ernst Budhiwidjaja;

halaman 23 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, Nomor :SK/359/Dit/PHT/HM/1976, tanggal 30 Maret 1976, tidak mempunyai Kekuatan Hukum;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan tanah sebagaimana tersebut pada petitum Nomor 4 kepada Para Penggugat tanpa beban dan syarat apapun bila perlu dengan bantuan pihak yang berwajib;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada para Penggugat sebesar Rp 218.375.000.000 (dua ratus delapan belas milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) atas hilangnya kesempatan untuk mengguna usahakan secara ekonomi tanah yang menjadi obyek sengketa selama 12,5 tahun dari tahun Juni 2004 s/d tahun 2017;
10. Menghukum Tergugat IV untuk memberikan hak baru atas tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat dengan Hak Guna Bangunan (HGB) ;

SUBSIDAIR;

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis masing-masing sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I tertanggal 12 Juli 2018

;

I. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN AQUO TELAH KADALUARSA KARENA DIAJUKAN MELEBIHI 5 TAHUN SEJAK DITERBITKANYA SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH

Bahwa PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II (selanjutnya disebut PARA PENGGUGAT) dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa PARA PENGGUGAT adalah ahli waris dari Alm. H. Soelihoen, yang memiliki sebagian tanah Eigendom Verponding No. 34 seluas lebih kurang 5 Ha, di desa Kemiri Muka, kecamatan Beji, kota Depok, berdasarkan Akta Hibah tanggal 15 Desember 1934.

halaman 24 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam butir 14 halaman 10 gugatannya, PARA PENGGUGAT mengakui bahwa diatas tanah tersebut telah timbul Sertifikat - Sertifikat Hak atas Tanah yakni:

- Sertifikat Hak Milik No. 7/Kemiri Muka seluas 20.000 M2 atas nama Sunny Martina pada tahun 1976 ;
- Sertifikat Hak Milik No. 8/Kemiri Muka seluas 15.750 M2 atas nama Ernst Budhiwijaya pada tahun 1976 ;
- Sertifikat Hak Milik No. 9/Kemiri Muka seluas 12.205 M2 atas nama Ernst Budhiwijaya pada tahun 1976 ;

Pasal 32 ayat 2 dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 disebutkan:

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

Bahwa ternyata 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya ketiga sertifikat hak milik tersebut diatas, pada tahun 1976 oleh Kantor Pertanahan, tidak satu pun pihak yang mengajukan keberatan atas terbitnya ketiga sertifikat hak milik tersebut.

Upaya hukum yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT justru baru dilakukan pada :

1. Tahun 2005 dengan mengajukan gugatan di PTUN Bandung dalam perkara No. 37/G.TUN/2005/PTUN-Bdg jo 93/B/2006/PT.TUN.JKT Jo. 03 K TUN/2007 yang mana dalam tingkat Kasasi di Mahkamah Agung RI, permohonan kasasi PARA PENGGUGAT dalam perkara tersebut telah ditolak oleh Mahkamah Agung RI dan telah *incrahct van gewijsde*.
2. Tahun 2015 PARA PENGGUGAT kembali mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Depok dalam perkara No.

halaman 25 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

187/Pdt.G/2014/PN.Dpk yang mana gugatan PARA PENGGUGAT tersebut dinyatakan tidak dapat diterima.

3. Tahun 2016 PARA PENGGUGAT kembali mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Depok dalam perkara No. 203/Pdt.G/2016/PN.Dpk yang mana gugatan PARA PENGGUGAT tersebut kembali dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa oleh karena diatas tanah terperkara, PARA PENGGUGAT sendiri dalam gugatannya butir 14 halaman 10 menyatakan bahwa di atas tanah *aquo* telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 7, 8 dan 9 pada tahun 1976, maka mengacu pada ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, PARA PENGGUGAT tidak memiliki hak lagi untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan atas kepemilikan tanah *aquo*, karena 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat-Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut pada tahun 1976, PARA PENGGUGAT tidak pernah mengajukan keberatan baik kepada Kepala Pertanahan setempat maupun mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Oleh karena terbukti gugatan *aquo* telah daluarsa, maka sudah sepatutnya gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.

2. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KWALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN AQUO

Bahwa PARA PENGGUGAT dalam gugatannya telah mendalilkan sebagai ahli waris yang sah dari Alm. H. Soelihoen yang telah meninggal dunia pada tahun 1947 yang telah memperoleh tanah sengketa *aquo* yakni Eigendom Verponding No. 34 berdasarkan Surat Hibah tanggal 13 Desember 1934 dari Alm. Lauw Koei Liong.

Namun dalam gugatannya PARA PENGGUGAT tidak memiliki Surat Keterangan Waris dari Alm. H. Soelihoen, dengan demikian jelas bahwa PARA PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah sengketa *aquo*, dan dengan demikian PARA PENGGUGAT tidak memiliki kualitas sebagai PARA PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan *aquo*.

II. DALAM POKOK PERKARA

halaman 26 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



9. Dalil-dalil yang diuraikan dalam eksepsi secara *mutatis mutadis* masuk dalam pokok perkara.
10. TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT I, dengan ini menolak seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I.
TERGUGAT I ADALAH PEMEGANG HAK/PEMILIK YANG SAH ATAS TANAH SELUAS 5 HA DI KEMIRI MUKA, DEPOK BERDASARKAN PENETAPAN WARIS PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT NO. 137/PDT/P/1986/PN.JKT.BRT TANGGAL 17 FEBRUARI 1986
11. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam gugatannya yang pada intinya menyatakan bahwa sebidang tanah yang terletak di Desa Kemirimuka, Kecamatan Beji, Kota Depok seluas 5 Ha adalah milik PARA PENGGUGAT.
12. Fakta Hukum yang ada, tanah sebagaimana disebutkan oleh PARA PENGGUGAT diatas adalah milik TERGUGAT I selaku ahli waris dari Alm. Ernst Budhiwijaya berdasarkan Penetapan Waris dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 137/Pdt/P/1986/PN.Jkt.Brt tanggal 17 Februari 1986.
13. Tanah tersebut pada awalnya berasal dari kakek TERGUGAT I yang bernama Louw Koei Liong seluas 1322.265 Ha, sebagaimana diuraikan dalam Surat Hak Atas Tanah tanggal 16 Agustus 1929 No. 522.
Dengan berlakunya Undang-undang No. 1 Tahun 1958 jo Surat Keputusan Menteri Agraria No. 333/Ka tanggal 20 Oktober 1958 dan No. SK. 75 tanggal 9 Maret 1961, atas tanah tersebut ditegaskan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara.
Kepada bekas pemiliknya (yakni ahli waris Louw Koei Liong) diberikan ganti rugi antara lain berupa tanah hak milik seluas +/- 90.000 m2 (+/- 9 Ha) dan Hak Guna Usaha seluas +/- 146 Ha (atas tanah tersebut kemudian dikuasai Negara dan saat ini dipergunakan oleh Universitas Indonesia di Depok).
- 13.1. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria No. 333/Ka tanggal 20 Oktober 1958 dan No. SK. 75 tanggal 9 Maret 1961, orang tua TERGUGAT I, Alm. Paulina Budhiwijaya dan Alm. Felix Kristianto yakni Ernst Boedhi Widjaja (selaku ahli



waris dari Louw Koei Liong) diberikan Hak Milik seluas 40.000 m² berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK 813/HM/DA/72 tanggal 10 September 1972 yang kemudian oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bogor diterbitkanlah Sertifikat Hak Milik No. 1/Kemiri Muka atas nama Ernst Boedhi Widjaja.

13.2. Sertifikat Hak Milik No. 1/Kemiri Muka kemudian telah dipecah-pecah sampai habis (dimatikan) dan kemudian terbit sertifikat-sertifikat baru yakni :

- Sertifikat Hak Milik No. 172/Kemiri Muka, tanggal 21 Juli 1983, seluas 9.880 m² ;
- Sertifikat Hak Milik No. 173/Kemiri Muka, tanggal 21 Juli 1983, seluas 6.870 m² ;
- Sertifikat Hak Milik No. 174/Kemiri Muka, tanggal 21 Juli 1983, seluas 15.920 m² ;
- Sertifikat Hak Milik No. 175/Kemiri Muka, tanggal 21 Juli 1983 seluas 7.330 m² ;

Seluruhnya atas nama Ernst Boedhi Widjaja.

13.3. Berdasarkan Penetapan Waris dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 137/Pdt/P/1986/PN.Jkt.Brt tanggal 17 Februari 1986, Tergugat I bersama Alm. Paulina Budhiwijaya dan Alm. Felix Kristianto Budhiwijaya mengajukan permohonan balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik No. 172, 173 dan 175 tersebut di atas melalui Kantor Pertanahan Kota Depok menjadi atas nama Paulina Budhiwidjaja (dh. Pek Hoey Nios), Hubertus Budhiwidjaja (dh. Lauw Kiau Eng), Ir. Felix Kristianto Budhiwidjaja (dh. Lauw Po Kim).

13.4. Sedangkan sisanya yakni seluas 50.000 m² oleh Alm. Ernst Boedhi Widjaja kemudian diajukan permohonan Hak Milik, dan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. SK. 359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 atas tanah seluas 50.000 m² tersebut diberikan Hak Milik oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bogor serta diterbitkan :

- Sertifikat Hak Milik No. 7/Kemiri Muka luas 20.000 m² atas nama Sunny Martina;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik No. 8/Kemiri Muka luas 15.750 m2 atas nama Ernst Budhiwidjaja;
- Sertifikat Hak Milik No. 9/Kemiri Muka luas 12.205 m2 atas nama Ernst Budhiwidjaja;

13.5. Sertifikat Hak Milik No. 7/Kemiri atas nama Sunny Martina telah dihibahkan kepada Tergugat I, dan sudah dipecah-pecah menjadi sertifikat-sertifikat :

- a. SHM No. 342/Kemiri Muka luas 895 m2 terakhir atas nama Tessa Natalia Damayanti Hartono
- b. SHM No. 343/Kemiri Muka luas 1.000 m2 terakhir atas nama Tessa Natalia Damayanti Hartono
- c. SHM No. 344/Kemiri Muka luas 1.000 m2 terakhir atas nama Tessa Natalia Damayanti Hartono
- d. SHM No. 345/Kemiri Muka luas 1.000 m2 terakhir atas nama Tessa Natalia Damayanti Hartono
- e. SHM No. 346/Kemiri Muka luas 1.000 m2 terakhir atas nama Tessa Natalia Damayanti Hartono
- f. SHM No. 462/Kemiri Muka luas 1.945 m2 terakhir atas nama Ir. Vincentius Hakim Kwee
- g. SHM No. 463/Kemiri Muka luas 11.630 m2 terakhir atas nama Tessa Natalia Damayanti Hartono

13.6. Sertifikat Hak Milik No. 8/Kemiri Muka atas nama Ernst Budhiwijaya kemudian telah dipecah-pecah menjadi sertifikat-sertifikat :

- a. SHM No. 199/Kemiri Muka luas 735 m2 terakhir atas nama Jubaidah
- b. SHM No. 205/Kemiri Muka luas 417 m2 terakhir atas nama Tessa Natalia Damayanti Hartono
- c. SHM No. 206/Kemiri Muka luas 469 m2 terakhir atas nama Tessa Natalia Damayanti Hartono
- d. SHM No. 207/Kemiri Muka luas 630 m2 terakhir atas nama Tessa Natalia Damayanti Hartono
- e. SHM No. 221/Kemiri Muka luas 1.170 m2 terakhir atas nama Prillia Dwiartini

halaman 29 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



13.7. Sertifikat Hak Milik No. 9/Kemiri Muka atas nama Ernst Budhiwijaya kemudian dipecah-pecah menjadi sertifikat-sertifikat :

- a. SHM No. 182/Kemiri Muka luas 1.100 m2 terakhir atas nama Tessa Natalia Damayanti Hartono
- b. SHM No. 208/Kemiri Muka luas 219 m2 terakhir atas nama Zubaidah

13.8. Bahwa kemudian dari penggabungan SHM No. 8/Kemiri Muka (sisa) digabung dengan SHM No. 9/Kemiri Muka (sisa) digabung dengan SHM No. 173/Kemiri Muka (sisa) menjadi SHM No. 230/Kemiri Muka yang kemudian dipecah-pecah lagi menjadi sertifikat-sertifikat sebagai berikut :

- a. SHM No. 279/Kemiri Muka luas 595 m2 terakhir atas nama Tessa Natalia Damayanti Hartono
- b. SHM No. 281/Kemiri Muka luas 892 m2 terakhir atas nama Tessa Natalia Damayanti Hartono
- c. SHM No. 282/Kemiri Muka luas 880 m2 terakhir atas nama Tessa Natalia Damayanti Hartono
- d. SHM No. 283/Kemiri Muka luas 885 m2 terakhir atas nama Tessa Natalia Damayanti Hartono
- e. SHM No. 284/Kemiri Muka luas 733 m2 terakhir atas nama Tessa Natalia Damayanti Hartono
- f. SHM No. 326/Kemiri Muka luas 875 m2 terakhir atas nama Tessa Natalia Damayanti Hartono
- g. SHM No. 329/Kemiri Muka luas 18.916 m2 terakhir atas nama Tessa Natalia Damayanti Hartono
- h. SHM No. 662/Kemiri Muka luas 667 m2 terakhir atas nama Tessa Natalia Damayanti Hartono

Dengan demikian, berdasarkan fakta hukum yang telah TERGUGAT I uraikan diatas, TERGUGAT I dapat membuktikan dan bahwa TERGUGAT I adalah pemilik tanah perkara seluas 5 Ha yang sesuai Penetapan Waris dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 137/Pdt/P/1986/PN.Jkt.Brt tanggal 17 Februari 1986.

TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG TELAH DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Tidak benar dalil dari PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa dalam memperoleh tanah seluas 50.000 m2 tersebut, TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum.
15. Sebagaimana telah TERGUGAT I uraikan diatas, perolehan tanah perkara seluas lebih kurang 50.000 m2 ini adalah berasal dari orangtua TERGUGAT I yakni Alm. Ernst Budhiwijaya.
16. Alm. Ernst Budhiwijaya merupakan anak dari Louw Koei Liong, yang pada tahun 1972, Alm. Ernst Budhiwijaya mengajukan permohonan Sertifikat Hak Milik atas tanah seluas 50.000 m2, dan kemudian berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. SK 359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 untuk tanah di Desa Beji dan Desa Kemiri Muka diterbitkan ha katas nama Ny. Paulina Budhiwijaya (33 orang) dan diantaranya adalah Alm. Ernst Budhiwijaya yaitu SHM No. 8/Kemiri Muka, SHM No. 9/Kemiri Muka dan SHM No. 7/Kemiri Muka. Dengan demikian oleh karena perolehan tanah seluas 50.000 m2 dilakukan secara sah, maka tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I, dan sudah sepantasnya Yang Mulia Majelis Hakim menolak gugatan aquo.

TURUT TERGUGAT I ADALAH PEMBELI BIDANG TANAH YANG BERITIKAD BAIK DAN TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

17. Yurisprudensi MA No.1230 K/Sip/1980 menyatakan :

"Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum"

Yurisprudensi MA No.251 K/Sip/1958 menyatakan :

"perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik"

Yurisprudensi MA No. 120 K/Sip/1957 menyatakan :

"pembeli tanah sawah patut dilindungi oleh karena ia dapat dianggap telah beritikad baik pada saat jual beli tanah dilakukan"

Bahwa TURUT TERGUGAT I merupakan pembeli yang beritikad baik, dan karenanya pembeli yang beritikad baik harus dilindungi secara hukum.

halaman 31 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan fakta hukum yang ada, TURUT TERGUGAT I adalah pemegang sertifikat-sertifikat hak atas tanah sebagai berikut, yang membeli tanah-tanah tersebut dengan itikad baik dari Sdr. Tessa Natalia Damayani (selaku Penjual) sebagai berikut :

1. SHM No. 183/ Kemiri Muka luas 605 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 503/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 228 an PT. Puri Dibya Property;
2. SHM No. 197/Kemiri Muka luas 331 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 522/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 225 an PT. Puri Dibya Property;
3. SHM No. 198/Kemiri Muka luas 339 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 502/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 212 an PT. Puri Dibya Property ;
4. SHM No. 200/Kemiri Muka luas 267 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 507/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 205 an PT. Puri Dibya Property;
5. SHM No. 201/Kemiri Muka luas 637 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 524/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 206 an PT. Puri Dibya Property;
6. SHM No. 228/Kemiri Muka luas 700 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 510/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 222 an PT. Puri Dibya Property ;
7. SHM No. 229/Kemiri Muka luas 825 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 515/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 216 an PT. Puri Dibya Property ;
8. SHM No. 342/Kemiri Muka luas 895 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 514/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 227 an PT. Puri Dibya Property;
9. SHM No. 343/Kemiri Muka luas 1000 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 511/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 230 an PT. Puri Dibya Property;
10. SHM No. 344/Kemiri Muka luas 1000 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 512/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 213 an PT. Puri Dibya Property;

halaman 32 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. SHM No. 345/Kemiri Muka luas 1000 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 527/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 223 an PT. Puri Dibya Property;
12. SHM No. 346/Kemiri Muka luas 1000 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 520/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 226 an PT. Puri Dibya Property;
13. SHM No. 463/Kemiri Muka luas 11.630 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 509/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 218 an PT. Puri Dibya Property ;
14. SHM No. 205/Kemiri Muka luas 417 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 525/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 214 an PT. Puri Dibya Property;
15. SHM No. 206/Kemiri Muka luas 469 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 526/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 208 an PT. Puri Dibya Property;
16. SHM No. 207/Kemiri Muka luas 630 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No 523/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 221 an PT. Puri Dibya Property ;
17. SHM No. 182/Kemiri Muka luas 1.100 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 521/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 224 an PT. Puri Dibya Property;
18. SHM No. 279/Kemiri Muka luas 595 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 506/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 217 an PT. Puri Dibya Property;
19. SHM No. 281/Kemiri Muka luas 892 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 518/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 210 an PT. Puri Dibya Property;
20. SHM No. 282/Kemiri Muka luas 880 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 517/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 209 an PT. Puri Dibya Property ;
21. SHM No. 283/Kemiri Muka luas 885 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 516/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 229 an PT. Puri Dibya Property ;
22. SHM No. 284/Kemiri Muka luas 733 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 508/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 207 an PT. Puri Dibya Property;

halaman 33 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. SHM No. 326/Kemiri Muka luas 875 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 513/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 211 an PT. Puri Dibya Property;
24. SHM No. 662/Kemiri Muka luas 667 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No 504/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 219 an PT. Puri Dibya Property;
25. SHM No. 329/Kemiri Muka luas 18.916 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 525/2010 dan berubah menjadi SHGB No. 215 an PT. Puri Dibya Property;

TURUT TERGUGAT I telah bertindak selaku pembeli yang beritikad baik (*ter geode trouw*) yakni dengan melaksanakan semua kewajiban hukum yang melekat baik pada TURUT TERGUGAT I sebagai pihak yang membeli dan mendapatkan hak atas tanah tersebut.

Bahwa menurut hukum, yang dimaksud dengan Pembeli beritikad baik itu adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu dan ia sama sekali tidak mengetahui bahwa ia membeli barang dari orang yang bukan pemiliknya. Dalam ketentuan 531 KUHPerdara dengan tegas dinyatakan bahwa seseorang pembeli dapat dikatakan beritikad baik apabila ia memperoleh kebendaan dimana ia tidak mengetahui adanya cacat hukum yang terkandung didalamnya. Dalam suatu hubungan hukum transaksi jual beli tanah, seseorang dapat dikatakan beritikad baik apabila selain harus memenuhi hal-hal tersebut diatas, ia juga harus melaksanakan semua kewajiban hukum yang ada dan melekat pada dirinya, baik sebagai pihak yang memperoleh hak atas tanah (pembeli) maupun pihak yang melepaskan hak atas tanah (penjual), termasuk melaksanakan tata cara proses jual beli sesuai dengan prosedur dan ketentuan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa TURUT TERGUGAT I memperoleh hak atas tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan diatas telah dilakukan secara TERANG dan TUNAI berdasarkan Akta Jual Beli yang dilakukan dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

halaman 34 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena seluruh hak dan kewajiban TURUT TERGUGAT I telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, serta TURUT TERGUGAT I telah menempati dan menguasai tanah tersebut secara nyata hingga kini maka menurut hukum baik TURUT TERGUGAT I harus dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik yang tidak boleh dirugikan dan harus dilindungi secara hukum.

Oleh karena dalam perolehan tanah-tanah aquo, TURUT TERGUGAT I telah melakukan secara hukum maka dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I. Dengan demikian maka sudah sepantasnya apabila Yang Mulia Majelis Hakim menolak gugatan aquo.

PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KWALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN AQUO KARENA DALAM GUGATANNYA TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN BAHWA PARA PENGGUGAT ADALAH AHLI WARIS DARI ALM. H. SOELIHOEN

18. PARA PENGGUGAT dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa mereka merupakan ahli waris yang sah dari Alm. H. Soelihoen, namun ternyata dalam gugatannya, PARA PENGGUGAT tidak dapat membuktikan hubungan hukum mereka dengan Alm. H. Soelihoen, dengan demikian PARA PENGGUGAT tidak juga mempunyai hubungan hukum dengan tanah perkara ini.

19. Oleh karena PARA PENGGUGAT tidak dapat membuktikan bahwa mereka adalah ahli waris dari Alm. H. Soelihoen maka dengan sendirinya mereka tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah perkara dan sudah selayaknya gugatan aquo harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

BANYAK PIHAK YANG MENGAKU MEMILIKI TANAH OBJEK SENGKETA DAN SELURUHNYA TELAH DISIDANGKAN DALAM PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

20. Bahwa perlu Majelis Hakim yang terhormat ketahui, bahwa terhadap tanah perkara (objek gugatan) banyak pihak yang mengakui sebagai pemilik sah dari tanah tersebut.

Dalam perkara TUN antara Penggugat (Hidayat Faber) melawan BPN Kota Depok dalam perkara No. 85/G/2002/PTUN.BDG, dimana

halaman 35 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alm. Paulina Budhiwijaya, TERGUGAT II serta Alm. Ir. Felix Kristianto Budhiwijaya masuk sebagai Tergugat Intervensi. Hidayat Faber mendalilkan pula selaku pemilik tanah terperkara dengan alas hak Akta Eigendom Verponding No. 34 afschrift 89 seluas 69.200m² atas nama Samuel de Meyyer dan perkara tersebut telah diputus tanggal 1 Mei 2003 dan mempunyai kekuatan hukum tetap, dengan amar putusan antara lain berbunyi :

'MENGADILI

DALAM EKSEPSI

DALAM POKOK PERKARA

- *"menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya"*

Kemudian Hidayat bin HM Nasir bin Soelihoen Cs selaku ahli waris dari Alm. Soelihoen selaku Penggugat dalam perkara TUN No. 37/G.TUN/2005/PTUN-BDG jo No. 93/B/2006/PT.TUN.JKT jo No. 03 K/TUN/2007, juga mendalilkan sebagai pemilik objek gugatan berdasarkan Akta Eigendom Verponding No. 34, yang saat ini perkaranya telah *inkracht van gewijsde* hingga Kasasi, dengan amar putusan antara lain berbunyi :

"MENGADILI

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : Hidayat bin HM Nasir bin H. Soelihoen Cs"

Kemudian Hidayat bin HM Nasir bin HM Nasir bin Soelihoen juga pernah mengajukan gugatan dalam perkara No. 40/G.TUN/2005/PTUN-BDG jo. 82/B/2006/PT.PTUN.JKT jo 34 K/TUN/2007. Yang saat ini perkaranya telah *inkracht van gewijsde* hingga Kasasi dengan amar putusan antara lain berbunyi :

"MENGADILI

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : Hidayat bin HM Nasir bin H. Soelihoen Cs"

HIDAYAT bin HM Nasir bin Soelihoen Cs pernah juga mengajukan gugatan perdata melalui Pengadilan Negeri Depok dan telah didaftarkan dengan No. 23/Pdt.G/2009/PN.Dpk namun perkara tersebut kemudian dicabut kembali oleh yang bersangkutan.

halaman 36 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BAHWA PERUBAHAN KEPEMILIKAN TANAH SUDAH TERJADI SEJAK TAHUN 1976 DAN TIDAK ADA BANTAHAN DARI PIHAK MANAPUN DALAM KURUN WAKTU 5 TAHUN SEJAK DITERBITKANNYA PADA TAHUN 1976.

21. Bahwa sejak Sertifikat-Sertifikat tersebut diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional pada tahun 1976, maka sejak saat itu pula para pemilik telah menguasai baik secara fisik maupun yuridis tanah tersebut. Bahwa semenjak SHM No. 7, 8 dan 9 diterbitkan atas nama Ernst Budhiwijaya dan Sunny Martina (orang tua dari Paulina Budhiwijaya), tanah-tanah tersebut telah beberapa kali mengalami perubahan kepemilikan sebelum dimiliki oleh TURUT TERGUGAT I,

Sebagai contoh : SHM No. 342/Kemiri Muka, semula atas nama Sukamto Budhiwijaya (TERGUGAT II) berasal dari pemisahan SHM No. 7 (sebagian) yang kemudian dijual kepada Ny. Melanie Hadinata berdasarkan AJB No. 1831/151/Beji/1990 oleh PPAT Sri Hastu Tjahjadi SH dan kemudian dijual kepada Tessa Natalia Damayanti Hartono berdasarkan AJB No. 41/13/Beji/1997 PPAT Betty Supartini, SH sebelum terakhir dijual kepada PT. PURI DIBYA PROPERTI berdasarkan AJB No. 514/2010.

Upaya hukum yang dilakukan oleh PENGUGAT justru dilakukan pada tahun 2005 dengan mengajukan gugatan di PTUN Bandung dalam perkara No. 37/G.TUN/2005/PTUN-Bdg jo 93/B/2006/PT.TUN.JKT Jo. 03 K TUN/2007 yang mana dalam tingkat Kasasi di Mahkamah Agung RI, permohonan kasasi PENGUGAT dalam perkara tersebut telah ditolak oleh Mahkamah Agung RI dan telah *inkrahct van gewijsde*.

Hal ini berarti bahwa gugatan *aquo* yang diajukan oleh PENGUGAT telah melampaui ketentuan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 32 ayat 2 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat 1 dan 2 PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka seseorang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai tanah tersebut, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut

halaman 37 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembatalan hak tersebut 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat.

SURAT HIBAH BUKAN MERUPAKAN BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

22. Pasal 19 Undang-undang No. 5 tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, merupakan bentuk pelaksanaan Pendaftaran Tanah dalam rangka *Rechtskadaster* yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Dari Pendaftaran Tanah kemudian dihasilkan Buku Tanah serta Sertifikat Tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.

Sertifikat Tanah akan membuktikan Pendaftaran Tanah termasuk perubahan-perubahan yang berkaitan dengan kepemilikan, status hak dan segala perbuatan hukum yang terjadi pada tanah. Dengan demikian Sertifikat Tanah merupakan alat pembuktian yang kuat dan hal ini ditegaskan pula dalam ketentuan :

1. Pasal 19 ayat 1 Undang-undang No. 5 tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut :

"Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."

2. Pasal 23 ayat 2 Undang-undang No. 5 tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut :

"Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut."

3. Pasal 32 ayat 2 Undang-undang No. 5 tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut :

"Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir."

4. Pasal 38 ayat 2 Undang-undang No. 5 tahun 1960 yang berbunyi sebagai berikut :

halaman 38 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



"Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir."

5. Pasal 32 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 menyatakan sebagai berikut :

"Ayat 1 : Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".

Ketentuan Pasal 32 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 tersebut di atas jelas mengatur bahwa sertifikat merupakan satu-satunya bukti kepemilikan bidang tanah. Dengan demikian karena PARA PENGGUGAT mendalilkan sebagai pemilik sah tanah-tanah *aquo* hanya didasarkan pada Akta Eigendom Verponding No. 34 dan Surat Hibah tanggal 13 Desember 1934, maka gugatan PENGGUGAT tidak didasarkan pada alat pembuktian yang kuat mengenai adanya kepemilikan tanah. Dalam Pasal 19 ayat 2 Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Agraria ("UU No. 5 tahun 1960) disebutkan bahwa Pendaftaran Tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Demikian pula diuraikan secara tegas dalam ketentuan Pasal 23 ayat 2, 32 ayat 2 dan 38 ayat 2 UU No. 5 tahun 1960 dinyatakan bahwa pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat untuk peristiwa maupun perbuatan hukum tertentu mengenai Tanah. Dalam ketentuan Pasal 32 ayat 2 PP No. 24 tahun 1997 diatur sebagai berikut:

"Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut secara itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu, tidak dapat lagi menuntut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaan hak tersebut, apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut."

Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik No. 7, 8 dan 9/Kemiri Muka telah habis dipecah-pecah secara itikad baik menjadi 33 (tiga puluh tiga) sertifikat, diantaranya ke 25 (dua puluh lima) milik TURUT TERGUGAT I dan saat ini kepemilikan atas tanah dan bangunan yang saat ini berdiri MARGO CITY MALL adalah berdasarkan:

1. SHGB No. 000243/ Kemiri Muka (yang merupakan gabungan dari
SHGBNo.206,213,216,218,222,223,226,227,228,230,201,203
,231,232,233)
2. SHBG No. 00244/Kemiri Muka (yang merupakan gabungan dari SHGB No. 205,208,209,221,225)
3. SHGB No. 00245/Kemiri Muka (yang merupakan gabungan dari SHGB No. 207,210,212,214,229)
4. SHGB No. 00246/Kemiri Muka (yang merupakan gabungan dari SHGB No. 202 dan SHGB No. 204)
5. SHGB No. 00247/Kemiri Muka (yang merupakan gabungan dari SHGB No. 211 dan SHGB No. 219)
6. SHGB No. 215/Kemiri Muka
7. SHGB No. 217/Kemiri Muka
8. SHGB No. 220/Kemiri Muka
9. SHGB No. 224/Kemiri Muka

Seluruhnya dengan nama kepemilikan PT. PURI DIBYA PROPERTY Sehingga, oleh karenanya sangat jelas bahwa kepemilikan sertifikat sebagaimana tersebut diatas telah dimiliki baik secara fisik dan yuridis oleh TURUT TERGUGAT I adalah sah secara hukum.

SURAT HIBAH TANGGAL 13 DESEMBER 1934 YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN TIDAK DITINDAKLANJUTI DENGAN AKTA NOTARIIL

halaman 40 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



15. Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang dikenal dengan istilah Burgerlijk Wetboek (BW) adalah kodifikasi hukum perdata yang disusun di Negeri Belanda. Hukum Perdata (burgerlijkrecht) bersumber pokok dari Burgerlijk Wetboek (BW) atau Kitab Undang-Undang Hukum Sipil yang berlaku di Indonesia sejak tanggal 1 Mei 1848. Kitab BW ini merupakan salinan dari BW Kerajaan Belanda, didasarkan atas asas konkordasi.

Setelah proklamasi kemerdekaan, Pemerintah Indonesia belum membuat peraturan hukum yang baru mengenai hukum perdata dan pidana. Oleh sebab itu, setelah merdeka Indonesia masih menggunakan Hukum zaman Hindia Belanda yang dikodifikasikan. Sesuai UUD 1945 Pasal II Aturan Peralihan, “segala badan negara dan peraturan yang ada masih langsung berlaku, selama belum diadakan yang baru menurut undang-undang.” Setelah itu, baik ketika RIS (sesuai Pasal 192 ketentuan peralihan konstitusi RIS), kembali dengan bentuk NKRI dengan UUDS 1950nya (Pasal 142 ketentuan peralihan), kembali ke UUD 1945 dengan Dekrit Presiden 5 Juli 1959, Indonesia masih memberlakukan KUHPer zaman Hindia Belanda yang disesuaikan sedikit demi sedikit hingga sekarang.

Hibah dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata diatur dalam :
Pasal 617 KUHPerdata yang bunyinya :

“Semua akta penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan dan atau pemindahtanganan barang tak bergerak harus dibuat dalam bentuk otentik, atau ancaman kebatalan. Tiap petikan dalam bentuk biasa dari rol atau daftar kantor lelang, guna pembuktian penjualan barang yang diselenggarakan dengan perantara kantor tersebut menurut peraturan yang telah ada atau yang akan diadakan harus dianggap sebagai akta otentik”.

Pasal 1682 KUHPerdata yang bunyinya :

“Tiada suatu penghibahan pun, kecuali penghibahan termaksud dalam pasal 1687, dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris, dan bila tidak dilakukan demikian, maka penghibahan itu tidak sah”.



Berdasarkan ketentuan Pasal 1682 KUHPdata maka, Hibah atas benda tidak bergerak menjadi batal jika tidak dilakukan dengan akta notaris.

Dengan demikian Surat Hibah tanggal 13 Desember 1934 yang dibuat dibawah tangan yang didalilkan oleh PENGGUGAT adalah tidak sah secara hukum karena tidak dibuat secara notariil.

AKTE EIGENDOM VERPONDING NO. 34 DAN SURAT HIBAH TANGGAL 13 DESEMBER 1934 YANG DIMILIKI OLEH PENGGUGAT ADALAH NON IDENTIK SESUAI HASIL LABFOR

- 16.** Dalam petitum gugatannya butir 3, PENGGUGAT meminta bahwa Akta Hibah tanggal 15 Desember 1934 dari Lauw Koei Liong kepada Soelihoen yang dibuat dihadapan Raad Van Justitie dinyatakan sah menurut hukum.

Dalam persidangan perkara No. 37/G.TUN/2005/PTUN.BDG, TERGUGAT I dalam perkara tersebut, pernah meminta pada Majelis Hakim dalam perkara tersebut untuk memeriksa keabsahan Surat Hibah tanggal 13 Desember 1934 dan Akta Van Eigendom No. 1934/Batavia di Labfor Mabes POLRI.

Dalam halaman 68 putusan perkara tersebut Majelis Hakim membacakan hasil Labfor terhadap ke 2 dokumen tersebut, dan hasilnya adalah NON IDENTIK

Selengkapnya Laboratorium Kriminalistik Badan Reserse Kriminalistik Mabes POLRI Jakarta No. Lab : 6249/DTF/2005 tanggal 2 Desember 2005 pada pokoknya menyatakan dan menyimpulkan bahwa :

"Alat bukti tersebut baik kertas zegel van Nederland Indie (vide Surat Hibah maupun cap stempel Raad van Justitie Te Batavia yang tertera pada 2 (dua) lembar In Deer Naam Koningin Acte Van Eigendom tanggal 7 Januari 1933 dan Surat Hibah tanggal 13 Desember 1934) merupakan produk cetak dan produk cap stempel yang berbeda dengan Kertas Zegel Van Nederland Indie emisi 1934 dan Cap stempel Raad van Justitie Te Batavia tahun 1933"

Oleh karena jelas hasil dari Labfor Mabes POLRI menyatakan bahwa Akta Eigendom Verponding No. 34 (seluas 5 Ha) dan Surat Hibah tanggal 13 Desember 1934 merupakan bukti yang NON



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IDENTIK, sehingga patut pula dinyatakan apa landas hukum PARA PENGGUGAT yang menyatakan memiliki kepentingan atas tanah perkara?

TERGUGAT I SUDAH MELAPORKAN AHLI WARIS DARI ALMARHUM H.SOELIHOEN YAKNI HIDAYAT BIN HM NASIR BIN SOELIHOEN KE POLDA METRO JAYA DALAM LAPORAN POLISI NO. LP/4153/K/XII/2005/SPK/UNIT 1 TANGGAL 8 DESEMBER 2005 DAN POLDA METRO JAYA TELAH MENETAPKAN HIDAYAT BIN HM NASIR BIN SOELIHOEN SEBAGAI TERSANGKA TINDAK PIDANA PEMALSUAN DAN MENEMPATKAN KETERANGAN PALSU DALAM AKTA OTENTIK (PASAL 263 KUHP DAN ATAU PASAL 266 KUHP)

17. Bahwa berdasarkan hasil LABFOR Mabes POLRI yang menyatakan bahwa, Akta Eigendom Verponding No. 34 (seluas 5 Ha) dan Surat Hibah tanggal 13 Desember 1934 merupakan bukti yang NON IDENTIK, kemudian TERGUGAT I membuat Laporan Polisi di Polda Metro Jaya No. Pol. LP/4153/K/XII/2005/SPK/UNIT "I" tanggal 8 Desember 2005 dengan Terlapor Sdr. Hidayat Bin HM Nasir Bin Soelihoen
18. Selanjutnya pada tanggal 28 Januari 2006, Penyidik Polda Metro Jaya telah menerbitkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) No. Pol. B/917/I/2006/Dit Reskrim dan didalamnya diuraikan bahwa Hidayat, in casu Penggugat dalam Perkara No. 37/G.TUN/2005/PTUN-Bdg dan 40/G.TUN/2005/PTUN-Bdg telah berstatus sebagai Tersangka dan selanjutnya penyidik akan melakukan penyitaan terhadap Surat Hibah tanggal 13 Desember 1934 dan Akta van Eigendom No.1934/Batavia.
19. Kemudian pada tanggal 27 April 2018, Penyidik Polda Metro Jaya menerbitkan kembali Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) No. B/1297/IV/2018/Ditreskrim yang didalamnya menyatakan bahwa berkas perkara telah dikirim ke Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta namun dikembalikan oleh Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta kepada Polda Metro Jaya untuk dilengkapi.
20. Berdasarkan uraian diatas, Penyidik Polda Metro Jaya telah memiliki setidaknya minimal 2 (dua) alat bukti yang cukup bahwa Hidayat bin HM Nasir bin Soelihoen selaku ahli waris Soelihoen

halaman 43 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



telah melakukan tindak pidana sebagaimana laporan dari TERGUGAT I.

- 21.** Dengan demikian, tindakan PARA PENGGUGAT yang kembali menggunakan Akta Eigendom Verponding No. 34 dan Surat Hibah tanggal 13 Desember 1934 yang mana telah dinyatakan Non Identik oleh Kepolisian, dapat dikategorikan pula telah melakukan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 KUHP dan atau Pasal 266 KUHP.

TERGUGAT I TELAH MEMBUAT LAPORAN POLISI BARU TERHADAP PARA PENGGUGAT DI POLDA METRO JAYA

- 22.** Saat ini TERGUGAT I telah membuat Laporan Polisi terhadap PARA PENGGUGAT di Polda Metro Jaya dan terdaftar dalam Laporan Polisi No. LP/2157/IV/2018/PMJ/Ditreskrimum tertanggal 18 April 2018 dalam dugaan tindak pidana Pemalsuan Surat dan atau Menyuruh Menempatkan Keterangan Palsu Ke dalam Akta Autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHP dan atau Pasal 266 KUHP.

- 23.** Terhadap Laporan Polisi tersebut diatas telah dilakukan pemeriksaan kepada TERGUGAT I selaku Pelapor oleh Penyidik Polda Metro Jaya.

- 24.** Penyidik Polda Metro Jaya juga telah menerbitkan Surat Perkembangan Hasil Penyelidikan (SP2HP) No. B/1406/V/RES.1.2./2018/Ditreskrimum tanggal 7 Mei 2018 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Polda Metro Jaya telah menunjuk 2 (dua) orang Penyidiknya guna menangani perkara dimaksud.

TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I DAN TURUT TERGUGAT I ATAS KEPEMILIKAN BIDANG TANAH DI KEMIRI MUKA, DEPOK, JAWA BARAT

- 25.** Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa perolehan hak atas tanah TERGUGAT I diperoleh berdasarkan Penetapan Waris dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 137/Pdt/P/1986/PN.Jkt.Brt tanggal 17 Februari 1986, dan terhadap hak tersebut yang bersangkutan telah melakukan seluruh kewajiban hukum yang melekat padanya selaku ahli waris, maka tidak ada ketentuan hukum yang dilanggar oleh TERGUGAT I.



Demikian pula terhadap TURUT TERGUGAT I yang juga membeli hak atas tanah dengan itikad baik, maka TIDAK BENAR dalam gugatan aquo TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh mereka.

Suatu perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur :

- Perbuatan melawan hukum.
- Harus ada kesalahan.
- Harus ada kerugian yang ditimbulkan.
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

Oleh karenanya tidak ada satupun unsur perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT I kepada PARA PENGGUGAT, karena telah terbukti menurut hukum bahwa perolehan dan penguasaan tanah terperkara oleh TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT I tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi melainkan secara TERANG dan TUNAI, dihadapan dan disaksikan serta diproses oleh para pejabat-pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, sehingga TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I harus dianggap sebagai pihak yang memiliki itikad baik, dengan demikian tidak ada alasan hukum apapun untuk menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum.

OLEH KARENA TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM MAKA TIDAK ADA KERUGIAN BAGI PARA PENGGUGAT

26. Bahwa dalam butir 20 gugatan dan butir 9 petitum gugatannya, PARA PENGGUGAT menuntut TERGUGAT I untuk membayar kerugian materil sebesar Rp. 218.375.000.000,- (dua ratus delapan belas milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, menurut hukum tidak dapat diterima dan/atau tidak berdasarkan hukum, karena:

- a.** Sampai dengan saat ini, PARA PENGGUGAT tidak dapat membuktikan bahwa PARA PENGGUGAT adalah ahli waris sah dari Alm H. Soelihoen dan juga pemilik yang sah atas tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terperkara, karena apa yang menjadi dasar kepemilikan sehingga PARA PENGGUGAT mendalilkan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah perkara yaitu Surat Hibah tanggal 13 Desember 1934 dari Lauw Koei Liong kepada Soelihoen dan Akta Eigendom Verponding No. 34 sebelumnya telah diperiksa oleh Laboratorium Kriminalistik Badan Reserse Kriminalistik Mabes POLRI Jakarta No. Lab : 6249/DTF/2005 tanggal 2 Desember 2005 yang pada pokoknya menyatakan dan menyimpulkan bahwa:

"Alat bukti tersebut baik kertas zegel van Nederland Indie (vide Surat Hibah maupun cap stempel Raad van Justitie Te Batavia yang tertera pada 2 (dua) lembar In Deer Naam Koningin Acte Van Eigendom tanggal 7 Januari 1933 dan Surat Hibah tanggal 13 Desember 1934) merupakan produk cetak dan produk cap stempel yang berbeda dengan Kertas Zegel Van Nederland Indie emisi 1934 dan Cap stempel Raad van Justitie Te Batavia tahun 1933"

- b. Bahwa sebelumnya TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I pada tanggal 8 Desember 2005 juga pernah meminta penjelasan dari Badan Pertanahan Nasional Jakarta atas Akta Eigendom Verponding No. 34, dimana BPN Jakarta dalam suratnya No. 2159/0-9/PT/2005 tanggal 13 Desember 2005, menyatakan bahwa alat bukti berupa Akta Eigendom Verponding No. 34 milik PARA PENGGUGAT dikeluarkan di Batavia dan tercatat atas nama Victor Eduard Loffman, sedangkan Akta Eigendom Verponding No. 34 milik TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT I terletak di Depok, Jawa Barat, persil Pondok Cina.

Oleh karena itu, jelas sudah bahwa Akta Eigendom Verponding No. 34 (seluas 5 Ha) dan Surat Hibah tanggal 13 Desember 1934 merupakan bukti yang NON IDENTIK sesuai dengan hasil dari Labfor Mabes POLRI tersebut.

- c. Telah terbukti menurut hukum bahwa perolehan dan penguasaan tanah perkara oleh TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi

halaman 46 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melainkan secara TERANG dan TUNAI, dihadapan dan disaksikan serta diproses oleh para pejabat-pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, sehingga TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I harus dianggap sebagai pihak yang memiliki itikad baik, sehingga tidak ada alasan hukum apapun untuk menyatakan dan membuktikan bahwa TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum.

27. Bahwa dengan demikian tuntutan kerugian materiil yang diajukan dalam Gugatan PARA PENGGUGAT diajukan secara rancu/tidak jelas, serta diajukan dengan tidak berdasarkan hukum sehingga sudah selayaknya DITOLAK oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo.
28. Bahwa adalah hukum, PARA PENGGUGAT harus dapat membuktikan adanya kerugian dan besarnya kerugian yang diderita sehingga bilamana tidak dapat membuktikan maka Majelis Hakim harus menolak tuntutan kerugian tersebut (Putusan Mahkamah Agung RI No. 598 K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971)

Berdasarkan fakta-fakta, alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka TERGUGAT I, dan TURUT TERGUGAT I memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara *aquo* kiranya berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet on vankelijke verklaard*)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

halaman 47 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara *aquo* berpendapat lain, maka dengan ini TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT I mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

JAWABAN TERGUGAT III tertanggal 12 JULI 2018:

A. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Tidak Berwenang Mengadili secara Absolut (Exceptie van Onbeveogheid)

Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tertanggal 8 Desember 2017 khususnya pada bagian petitum angka 6 dan angka 7 halaman 24 meminta kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar menyatakan:

- a. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 7/Kemiri Muka, seluas : 20.000 M², atas nama Sunny Martina;
- b. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 8/Kemiri Muka, seluas 15.720 M², atas nama Ernst Budhiwidjaya;
- c. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 9/Kemiri Muka, seluas 12.205 M², atas nama Ernts Budhiwidjaya;
- d. Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, Nomor: SK/359/Dit/PHT/HM/1976, tanggal 30 Maret 1975;

TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM.

Bahwa frasa “menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum” pada hakikatnya sama dengan frasa “menyatakan batal” atau “membatalkan”, yang mana oleh Sriyanti Achmad dalam tesisnya dinyatakan bahwa “Hak atas tanah dan/atau sertipikat dapat dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang berbunyi amar putusannya menyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.” Pendapat tersebut sejalan dengan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan khususnya pada Bab VI Bagian Ketiga Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Melaksanakan Putusan Pengadilan Yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap pada Pasal 124 s.d. Pasal 133.

Bahwa yang menjadi dasar permohonan Para Penggugat tampak pada petitum angka 5 halaman 24, dimana Para Penggugat

halaman 48 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk "Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I, II, III, dan IV) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian pada Para Penggugat."

Bahwa seharusnya dapat dibedakan antara perbuatan melawan hukum dalam ranah perbuatan hukum perdata dan perbuatan melawan hukum dalam ranah hukum tata usaha negara. H. Ujang Abdullah, SH., M.Si di dalam makalahnya tentang "Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penguasa" menyatakan dengan tegas bahwa :

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

Berdasarkan hal tersebut dapat difahami bersama bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pemerintah dapat berbentuk perbuatan hukum dalam lingkup hukum perdata serta dapat juga dalam lingkup hukum publik seperti membentuk hukum positif dalam bentuk keputusan (baik yang bersifat umum maupun keputusan yang kongkrit dan individual).

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

Menurut Utrecht, beschikking diartikan sebagai perbuatan hukum publik bersegi satu (yang dilakukan oleh alat-alat pemerintahan

halaman 49 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



berdasarkan suatu kekuasaan istimewa). Sedangkan menurut WF. Prins dan R Kosim Adisapoetra *beschikking* adalah suatu tindakan hukum yang bersifat sepihak dalam bidang pemerintahan yang dilakukan oleh suatu badan pemerintah berdasarkan wewenang yang luar biasa.

Sedangkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU PTUN"), penetapan (dalam undang-undang itu disebut Keputusan Tata Usaha Negara) diartikan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

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

a. Penetapan tertulis

Penetapan tertulis dalam hal ini bukan hanya dilihat dari bentuknya saja tetapi lebih ditekankan kepada isinya, yang berisi kejelasan tentang:

- 1) Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mana yang mengeluarkannya;
- 2) Maksud serta mengenai hal apa isi tulisan tersebut; dan
- 3) Kepada siapa tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan di dalamnya.

b. Dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN

Sebagai suatu Keputusan TUN, Penetapan tertulis itu juga merupakan salah satu instrumen yuridis pemerintahan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN dalam rangka pelaksanaan suatu bidang urusan pemerintahan. Selanjutnya mengenai apa dan siapa yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat TUN sebagai subjek Tergugat, disebutkan dalam Pasal 1 angka 8 UU PTUN:



“Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

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

c. Berisi tindakan hukum TUN

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

d. Berdasarkan peraturan perundang-undangan

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

e. Bersifat konkret



Perlu diartikan obyek yang diputuskan dalam keputusan itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan. Dengan kata lain wujud dari keputusan tersebut dapat dilihat dengan kasat mata, namun terhadap ketentuan ini ada pengecualian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 3 UU PTUN, yang berbunyi:

- (1) Apabila Badan atau Pejabat TUN tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya, maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan TUN;
- (2) Jika suatu Badan atau Pejabat TUN tidak mengeluarkan keputusan yang dimohon, sedangkan jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dimaksud telah lewat, maka Badan atau Pejabat TUN tersebut dianggap telah menolak mengeluarkan keputusan yang dimaksud;
- (3) Dalam hal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan tidak menentukan jangka waktu sebagaimana dalam ayat (2), maka setelah lewat waktu empat bulan sejak diterimanya permohonan, Badan atau Pejabat TUN yang bersangkutan dianggap telah mengeluarkan keputusan penolakan.

f. Bersifat individual

Hal ini berarti bahwa Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun yang dituju. Kalau yang dituju itu lebih dari satu orang, maka tiap-tiap individu harus dicantumkan namanya dalam keputusan tersebut.

g. Bersifat final

Hal ini dapat diartikan keputusan tersebut sudah definitif, keputusan yang tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain, karenanya keputusan ini dapat menimbulkan akibat hukum.

h. Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata

Menimbulkan Akibat Hukum disini artinya menimbulkan suatu perubahan dalam suasana hukum yang telah ada. Karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan Tertulis itu merupakan suatu tindakan hukum, maka sebagai tindakan hukum ia selalu dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Apabila tidak dapat menimbulkan akibat hukum ia bukan suatu tindakan hukum dan karenanya juga bukan suatu Penetapan Tertulis.

Bahwa sehubungan dengan perbuatan pemerintah yang dapat dilakukan dalam lingkup perbuatan hukum perdata dan hukum publik maka perlu dilakukan klasifikasi terhadap perbuatan yang dilakukan oleh pemerintah sebelum mengajukan permasalahan berkenaan dengannya ke pengadilan, karena akan sangat berpengaruh terhadap peradilan mana yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perbuatan hukum dari pemerintah tersebut.

Bahwa dalam perkara a quo Para Penggugat mencoba untuk mengemas posita dan petitum yang seolah-olah menyatakan bahwa gugatan a quo adalah gugatan yang perbuatan melawan hukum dalam ranah hukum perdata, padahal salah satu tujuan akhir gugatan a quo adalah untuk membatalkan keputusan tata usaha negara yang diterbitkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan pemerintah dalam ranah hukum publik sebagaimana telah diuraikan.

Bahwa sebenarnya kepentingan Para Pengugat telah diberikan peluang penyelesaian oleh peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 53 UU PTUN:

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

Bahwa perlu ditegaskan kembali apa yang diminta Para Penggugat dalam petitum angka 6 dan angka 7 halaman 24 adalah berkaitan dengan Keputusan Tata Usaha Negara (beschikking) sebagaimana disyaratkan dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 dan 10 UU PTUN,

halaman 53 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



sehingga dengan demikian Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini karena apa yang diminta oleh Para Penggugat untuk diputuskan oleh pengadilan dalam surat gugatannya tertanggal 8 Desember 2017 berkaitan dengan Keputusan Tata Usaha Negara (beschikking). Sengketa berkaitan dengan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut, tentu saja hanya dapat disengketakan di Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa permasalahan kompetensi mengadili juga telah menjadi yurisprudensi Mahkamah Agung RI berdasarkan putusan No. 716 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 dimana Majelis Hakim Agung yang dipimpin oleh Prof. R. Subekti, SH. membenarkan pertimbangan pengadilan negeri dan pengadilan tinggi bahwa pengeluaran/pencabutan dan pembatalan surat sertifikat adalah semata-mata wewenang dari Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah, bukan termasuk wewenang Pengadilan Negeri, maka gugatan penggugat-penggugat mengenai pencabutan/pembatalan sertifikat No. 171 tidak dapat diterima.

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian dalil-dalil tersebut di atas, Tergugat III mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus terlebih dahulu berkenaan dengan kewenangan mengadili secara absolut dari Pengadilan negeri Depok dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo dengan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini. Karena itu pula, permintaan Para Penggugat dalam petitum angka 6 dan angka 7 halaman 24 harus sepenuhnya ditolak dan dikesampingkan serta selanjutnya gugatan dari Para Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvanklijke verklaard).

2. Eksepsi Prosesual di Luar Eksepsi Kompetensi

2.1. Eksepsi Error In Persona

2.1.1. Diskualifikasi in Person

Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tertanggal 8 Desember 2017 yang telah diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal yang sama mengklaim memiliki kapasitas untuk



mengajukan gugatan a quo karena Para Penggugat mengklaim memiliki hak atas tanah seluas 5 Ha atau setara dengan 7,05 Bauw yang berasal hibah sebagian tanah Eigendom Verponding Nomor: 34 dari Lauw Koei Liong. Adapun dasar dinyatakan kepemilikan tersebut dituangkan dalam posita angka 3 halaman 6 s.d. 7 yakni atas Akta Hibah yang dibuat di hadapan Komisaris dari Raad Van Justitie dan disetujui oleh Notaris John Herman Thomas pada tanggal 13 Desember 1934.

Bahwa klaim yang diuraikan oleh Para Penggugat tersebut di atas merupakan hal yang mengada-ada dan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga patut untuk ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa Para Penggugat merupakan pihak yang tidak memiliki kapasitas (legal standing) untuk mengajukan gugatan a quo, karena dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir maka objek hibah sebagaimana didalilkan oleh para penggugat telah berubah menjadi tanah negara. Hal ini lengkapnya diuraikan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir sebagai berikut:

“Sejak mulai berlakunya Undang-Undang ini demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah-tanah partikelir hapus dan tanah-tanah bekas partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi Tanah Negara.”

Bahwa jika benar Para Penggugat merupakan pihak yang memiliki hak atas tanah sebagaimana didalilkan dalam gugatannya, hak dari Para Penggugat telah difasilitasi dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir tersebut yang dalam Pasal 8 disebutkan bahwa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Kepada pemilik tanah partikelir yang dimaksudkan dalam Pasal 3 diberikan ganti kerugian yang dapat berupa:
 - a. sejumlah uang, berdasarkan uang, berdasarkan perhitungan harga hasil kotor setahun, rata-rata selama lima tahun terakhir sebelum 1942, dikurangi 40% sebagai biaya usaha, kemudian dikalikan angka 8« (delapan setengah),
 - b. hak, bantuan dan/atau keleluasaan lain
- (2) atas bagian-bagian tanah partikelir yang pada mulai berlakunya Undang-Undang ini tidak digunakan atau diusahakan oleh pemiliknya, akrena alasan-alasan yang tidak dapat dibenarkan oleh Menteri Agraria, tidak diberikan ganti-kerugian.
- (3) Pembayaran ganti-kerugian tersebut pada ayat 1 sub a pasal ini dapat dilakukan secara berangsur, paling lama lima tahun dan dalam hal ini kepada pemilik diberikan bunga menurut Undang-undang.
- (4) Ganti kerugian tersebut diatas ditetapkan dengan keputusan Menteri Agraria menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
- (5) Keputusan Menteri Agraria mengenai penetapan ganti- kerugian tersebut mempunyai kekuatan mengikat dan tidak dapat dimintakan bandingan kepada badan pemerintahan yang lebih tinggi atau badan pengadilan.

Bahwa ganti kerugian sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang

halaman 56 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penghapusan Tanah Partikelir diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1985 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1958) yang dalam Pasal 2 dijelaskan:

- (1) Tanah-tanah partikelir ditegaskan satu demi satu oleh Menteri Agraria dengan surat-keputusan, yang menjelaskan namanya, letaknya, luasnya dan sedapat mungkin keterangan-keterangan kadaster lainnya serta nama dan alamat pemiliknya.
- (2) Surat-keputusan Menteri Agraria tersebut di atas diumumkan dalam Berita-Negara dan disampaikan kepada pemilik tanah partikelir yang bersangkutan dengan perantaraan jurusita. Turunannya disampaikan kepada kepala Kantor Pendaftaran Tanah-tanah bersangkutan.
- (3) Keberatan-keberatan atas penegasan termaksud dalam ayat (1) pasal ini disampaikan kepada Menteri Agraria oleh pemiliknya dalam waktu satu bulan sesudah tanggal penyerahan surat-keputusan yang bersangkutan kepadanya oleh jurusita dan oleh pihak lain yang berkepentingan dalam waktu, satu bulan sesudah tanggal dimuatnya surat-keputusan tersebut dalam Berita-Negara.
- (4) Terhadap keberatan-keberatan tersebut di atas Menteri Agraria mengambil keputusan yang mengikat dengan menyatakan alasan-alasannya. Keputusan itu disampaikan kepada yang berkepentingan sebagai surat-tercatat

halaman 57 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



sedang turunannya dikirimkan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan.

- (5) Sesudah menerima turunan keputusan Menteri Agraria termaksud dalam ayat 4 di atas yang menyatakan bahwa tanah yang bersangkutan benar tanah partikelir atau pemberitahuan dari Menteri Agraria, bahwa setelah lampau waktu satu bulan termaksud dalam ayat (3) di atas tidak ada yang menyampaikan sesuatu keberatan, maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan segera mencatat tanah yang ditegaskan itu sebagai tanah Negara, dengan menyebut tanggal dan nomor surat-keputusan penegasannya.

Bahwa dengan tidak diajukannya keberatan oleh Para Penggugat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hapusnya tanah partikelir menjadi tanah negara, maka sangatlah jelas Para Penggugat tidak memiliki kapasitas (legal standing) untuk mengajukan gugatan a quo sehingga patut untuk dikualifikasikan sebagai cacat error in persona. Hal ini selaras dengan apa yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, SH., (2005: 111) bahwa apabila yang bertindak sebagai Penggugat orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena disebabkan Penggugat dalam kondisi tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan, maka gugatan tersebut harus dinyatakan cacat formal karena mengandung diskualifikasi in person.

Bahwa permasalahan mengenai pentingnya kapasitas (legal standing) dari suatu pihak yang berperkara khususnya Penggugat juga telah diangkat menjadi yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 juncto putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 114/1970/Perd/PTB tanggal 10 Nopember 1970 juncto PNI Bandung Nomor 215/1967/Sipil tanggal 4 Juni 1968 yang menyatakan bahwa suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan apa yang digugatnya, sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

2.1.2. Salah Sasaran Pihak yang Digugat (Gemis Aanhoeda Neigheid)

Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tertanggal 8 desember 2017 yang telah diajukan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal yang sama dan menarik Gubernur Jawa Barat selaku Tergugat III dengan alasan bahwa ditariknya Gubernur Jawa Barat dalam perkara a quo sesuai dengan dalil yang dikemukakan Para Penggugat dalam Posita angka 16 halaman 13 s.d. 14 adalah karena Gubernur Jawa Barat telah menerbitkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor: SK/359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976.

Bahwa dalil Para Penggugat tersebut sangatlah keliru dan harus ditolak karena Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor: SK/359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 BUKAN produk hukum Gubernur Jawa Barat melainkan produk hukum Direktorat Pengurusan Hak-Hak Tanah pada Direktorat Agraria Provinsi Jawa Barat yang saat ini dikenal dengan nama Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat yang berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586 Bandung. Adapun kewenangan Direktorat Agraria Provinsi Jawa Barat (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat) dalam pemberian Surat Keputusan tersebut adalah:

halaman 59 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah;
- b. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 4/Ins/DDA/1972 tentang Pelaksanaan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972
- c. Surat Menteri Dalam Negeri Nomor Ba/180/B/72 tanggal 9 Agustus 1972 perihal Pelaksanaan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972.

Bahwa menurut diktum pertama Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 4/Ins/DDA/1972, pelaksanaan pemberian hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 diselenggarakan dengan Surat Keputusan Gubernur/Kepala Daerah dalam kedudukan dan fungsinya sebagai Wakil Pemerintah (Pusat). Surat Keputusan tersebut ditandatangani oleh Kepala Direktorat Agraria Provinsi atas nama Gubernur Kepala Daerah dengan memberi tembusan kepada Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan.

Bahwa menurut Surat Menteri Dalam Negeri Nomor Ba/180/B/72 tanggal 9 Agustus 1972, pelimpahan wewenang tersebut di atas pada intinya dimaksudkan:

- a. untuk meningkatkan/memperlancar pelayanan terhadap masyarakat khususnya dalam rangka tugas pemberian hak-hak atas tanah;
- b. harus dilakukan oleh Instansi-Instansi Agraria di daerah, dalam hal ini oleh Direktorat Agraria Tingkat Provinsi dan Sub Direktorat Agraria untuk Tingkat Kabupaten/ Kotamadya.

Bahwa dengan demikian sangatlah jelas, bahwa dengan adanya pelimpahan wewenang dalam hal pemberian hak atas tanah sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan tersebut di atas (Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 4/Ins/DDA/1972 juncto Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 junctis Surat Menteri Dalam Negeri

halaman 60 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Nomor Ba/180/B/72 tanggal 9 Agustus 1972), maka secara yuridis dari sisi Hukum Administrasi Negara, maka tanggungjawab pemberian hak atas tanah dan segala akibat hukum yang timbul dikemudian hari, telah beralih pula menjadi tanggung jawab Kepala Direktorat Agraria Provinsi Jawa Barat yang sekarang dikenal dengan nama Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat yang berkedudukan di Jl. Soekarno Hatta Nomor 586 Bandung;

Bahwa berdasarkan uraian dalil Tergugat III tersebut di atas, maka sudah cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo agar kiranya mengesampingkan dalil-dalil Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III karena Tergugat III tidak memiliki legal standing di dalam perkara a quo, bahwa dengan dipaksakannya Tergugat III sebagai pihak padahal tidak memiliki keterkaitan hukum maka gugatan ini telah dapat dikualifikasikan mengandung cacat error in persona sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 601 K/Sip/1975 bahwa pihak Penggugat telah keliru menarik pihak yang digugat dapat diajukan exceptio error in persona.

2.2. Eksepsi Gugatan Kabur (Exeptio Obscur Libel)

Gugatan Tunduk Pada Kompetensi Absolut Yang Berbeda

Bahwa sebagaimana telah Tergugat III uraikan sebelumnya pada bagian Eksepsi Tidak Berwenang Mengadili Secara Absolut (Exceptie van Onbeveogheid) dalam jawaban ini, Para Penggugat khususnya dalam petitum angka 6 dan angka 7 dimana Para Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Depok untuk menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas:

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 7/Kemiri Muka, seluas : 20.000 M², atas nama Sunny Martina;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 8/Kemiri Muka, seluas 15.720 M², atas nama Ernst Budhiwidjaya;



- c. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 9/Kemiri Muka, seluas 12.205 M², atas nama Ernts Budhiwidjaya;
- d. Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, Nomor: SK/359/Dit/PHT/HM/1976, tanggal 30 Maret 1976.

Sementara itu di sisi lain, Para Penggugat pun mendalilkan mengenai sengketa kepemilikan dengan menyinggung mengenai asal kepemilikannya berdasarkan hibah sebagian tanah Eigendom verponding Nomor: 34 yang dilaksanakan pada tanggal 13 Desember 1934 dari Lauw Koei Liong kepada Soelihoen. Sehingga Para Penggugat dalam petitum angka 5 mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Depok untuk menyatakan Para Tergugat (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV) telah melakukan perbuatan melawan hukum. Hal ini berkaitan dengan "sengketa kepemilikan dengan menyatakannya sebagai Perbuatan Melawan Hukum".

Kedua hal sebagaimana disebutkan di atas jelaslah sangat berbeda antara sifat dan hakikatnya. Satu sisi Para Penggugat mengajukan permohonan berkaitan dengan tindakan dalam ranah pelaksanaan hukum publik dan satu sisi lainnya berkaitan dengan tindakan dalam ranah hukum perdata.

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

"jika terdiri dari beberapa gugatan, yang masing-masing tunduk kepada kewenangan absolut yang berbeda, penggabungan tidak dapat dibenarkan. Titik singgung yang paling mungkin terjadi dalam kasus yang seperti itu adalah gugatan perdata TUN dengan gugatan perdata hak milik atau PMH. Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 10 Undang-Undang No. 14 Tahun 1970 (diubah dengan Undang-Undang No. 35 Tahun 1999) sekarang diatur dalam Pasal 2 Jo. Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 6 Tahun 1986 (tentang Peradilan TUN), gugatan perdata TUN secara absolut menjadi



kewenangan Peradilan TUN sedangkan sengketa hak milik dan PMH menjadi yurisdiksi absolut Peradilan Umum (PN). Sehubungan dengan pembagian fungsi dan kewenangan absolut tersebut, tidak dibenarkan melakukan penggabungan gugatan yang berbeda yurisdiksi mengadilinya.”

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka tidak dapat terbantahkan bahwa gugatan a quo jelas-jelas telah memenuhi kriteria sebagai gugatan yang menggabungkan dua kompetensi absolut yang berbeda. Sehingga sudah sangat patut sekali dan sangat beralasan hukum agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar dalam kedudukannya sebagaimana Pasal 132 Rv yang secara Ex-Officio memiliki kewenangan untuk menyatakan diri tidak berwenang mengadili secara absolut perkara-perkara yang menyangkut objek gugatan Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara. Bahwa berangkat dari hal tersebut, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan penggugat harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan bahwa gugatan a quo nyata-nyata telah melanggar formalitas gugatan sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku secara positif.

3. Eksepsi Hukum Materiil (Materiele Excetie)

Eksepsi Daluwarsa (Exemptio Temporis)

Bahwa gugatan Para Penggugat tertanggal 8 Desember 2017 sudah selayaknya dinyatakan lewat waktu (daluwarsa). Dinyatakan sudah daluwarsa karena gugatan terhadap objek sengketa tersebut baru diajukan pada 8 desember 2017, sementara Para Penggugat mendalilkan sebagaimana yang tertuang dalam posita angka 3 sampai dengan angka 10 bahwa objek sengketa tersebut merupakan tanah yang telah dimiliki oleh almarhum H. Soelihoen (yang merupakan buyut dari Para Penggugat) sejak tahun 1934. Hal ini berarti gugatan tersebut baru diajukan setelah berselang 83 (delapan puluh tiga) tahun.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada kenyataannya Para Penggugat telah mendiadakan permasalahan terkait dengan tanah yang saat ini menjadi objek sengketa selama lebih dari 30 (tiga puluh) tahun. Oleh karena itu, gugatan Para Penggugat tertanggal 8 Desember 2017 harus dinyatakan sudah lewat waktu (daluwarsa) dengan didasarkan pada ketentuan berikut:

a. Pasal 835 KUH Perdata

"Tiap tuntutan demikian gugur karena daluwarsa dengan tenggang waktu selama tiga puluh tahun"

Ketentuan tersebut ditegaskan pula dalam putusan Mahkamah Agung No. 26 K/Sip/1972 tanggal 19 April 1972 juncto putusan PT Bandung No. 66/1971/Perd/PTB tanggal 26 Juni 1971, yang intinya menyatakan : "menurut ketentuan yang berlaku di dalam BW, suatu gugatan menjadi kadaluwarsa di dalam waktu 30 tahun (BW Pasal 835)".

b. Pasal 1967 KUH Perdata

"Segala tuntutan Hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu idak usah mempertunjukkan terhadapnya sesuatu sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk"

Bahwa selain hal tersebut di atas harus dianggap pula bahwa Para Penggugat telah menghilangkan atau melepaskan haknya (rechtvoerverwerking) sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI tanggal 10 Januari 1956 No. 210/K/Sip/1955 yang intinya menyatakan: "Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena para penggugat dengan mendiadakan soalnya sampai 25 tahun harus dianggap menghilangkan haknya (rechtvoerverwerking)".

Karena itu Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang mmeriksa dan memutus perkara a quo untuk menyatakan bahwa gugatan Para Penggugat tertanggal 8 Desember 2017 telah daluwarsa dan tidak dapat diterima (niet ontvanklijke verklaard).

Berdasarkan uraian-uraian sebagaimana disampaikan pada bagian Eksepsi Prosesual di Luar Eksepsi Kompetensi dan bagian Eksepsi

halaman 64 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Materiil tersebut di atas kiranya sudah cukup alasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III dengan ini memohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi secara mutatis mutandis masuk dalam bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat III dalam hal ini MENOLAK dengan tegas, bulat dan utuh, seluruh dalil Para Penggugat sebagaimana tertuang di dalam surat gugatannya tertanggal 8 Desember 2017 yang didaftarkan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal yang sama dan diberi nomor registrasi perkara Nomor: 268/Pdt.G/2017/PN.Dpk. kecuali untuk hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat III;
3. Bahwa Tergugat III di dalam menanggapi gugatan a quo tidak akan menanggapi seluruh posita yang dituangkan Para Penggugat dalam gugatannya sebagaimana terurai dalam 25 (dua puluh lima) angka posita, namun akan memberikan tanggapan yang dianggap perlu serta terhadap dalil yang ditujukan langsung kepada Tergugat III;
4. Bahwa dari seluruh dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya tertanggal 8 Desember 2017 yang ditujukan langsung kepada Tergugat III terdapat pada posita angka 16 dan angka 19, Tergugat III menanggapi sebagai berikut:

Bahwa dalil Para Penggugat yang telah menarik Gubernur Jawa Barat selaku Tergugat III dengan alasan telah menerbitkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor: SK/359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 yang menjadi dasar diterbitkannya:

 - a. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 7/Kemiri Muka, seluas : 20.000 M², atas nama Sunny Martina;
 - b. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 8/Kemiri Muka, seluas 15.720 M², atas nama Ernst Budhiwidjaya; dan
 - c. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 9/Kemiri Muka, seluas 12.205 M², atas nama Ernts Budhiwidjaya.

halaman 65 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan dalil yang sangatlah keliru dan harus ditolak karena Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor: SK/359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 adalah BUKAN produk hukum yang diterbitkan oleh Gubernur Jawa Barat melainkan produk hukum Direktorat Pengurusan Hak-Hak Tanah pada Direktorat Agraria Provinsi Jawa Barat yang sekarang dikenal dengan nama Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat yang berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586 Bandung. Hal Perbuatan Hukum yang dilakukan Direktorat Agraria Provinsi Jawa Barat (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat) dalam pemberian hak atas tanah tersebut adalah berdasarkan :

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah;
- b. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 4/Ins/DDA/1972 tentang Pelaksanaan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972;
- c. Surat Menteri Dalam Negeri Nomor Ba/180/B/72 tanggal 9 Agustus 1972 perihal Pelaksanaan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972.

Bahwa menurut diktum pertama Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 4/Ins/DDA/1972, pelaksanaan pemberian hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972, diselenggarakan dengan Surat Keputusan Gubernur/Kepala Daerah dalam Kedudukan dan Fungsinya sebagai Wakil Pemerintah (Pusat). Surat Keputusan tersebut ditandatangani oleh Kepala Direktorat Agraria Provinsi atas nama Gubernur Kepala Daerah dengan memberi tembusan kepada Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan.

Bahwa menurut Surat Menteri Dalam Negeri Nomor Ba/180/B/72 tanggal 9 Agustus 1972, pelimpahan wewenang tersebut di atas pada intinya dimaksudkan:

- a. Untuk meningkatkan/memperlancar pelayanan terhadap masyarakat khususnya dalam rangka tugas pemberian hak-hak atas tanah;

halaman 66 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Harus dilakukan oleh Instansi-Instansi Agraria di daerah, dalam hal ini oleh Direktorat Agraria Tingkat Provinsi dan Sub Direktorat Agraria untuk Tingkat Kabupaten/Kotamadya.

Bahwa dengan demikian sangatlah jelas dan tegas bahwa dengan adanya pelimpahan wewenang dalam hal pemberian hak atas tanah sebagaimana ditetapkan dalam ketentuan tersebut di atas (Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 4/Ins/DDA/1972 juncto Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972 junctis Surat Menteri Dalam Negeri Nomor Ba/180/B/72 tanggal 9 Agustus 1972), maka secara yuridis dari sisi Hukum Administrasi Negara, maka tanggungjawab pemberian hak atas tanah dan segala akibat hukum yang timbul dikemudian hari, telah beralih pula menjadi tanggung jawab Kepala Direktorat Agraria Provinsi Jawa Barat yang sekarang dikenal dengan nama Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat yang berkedudukan di Jl. Soekarno Hatta Nomor 586 Bandung.

Bahwa berdasarkan uraian dalil Tergugat III tersebut di atas, maka sudah cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo agar kiranya mengesampingkan dalil-dalil Para Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat III terkait dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor: SK/359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 merupakan produk hukum Direktorat Pengurusan Hak-Hak Tanah pada Direktorat Agraria Provinsi Jawa Barat yang sekarang dikenal dengan nama Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat yang berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta Nomor 586 Bandung. Hal Perbuatan Hukum yang dilakukan Direktorat Agraria Provinsi Jawa Barat (Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat) dan BUKANLAH produk hukum Gubernur Jawa Barat sebagaimana yang dituduhkan Para Penggugat.

a. DALAM PETITUM

Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian yang telah disampaikan sebagaimana tersebut di atas, kiranya tidaklah berlebihan dan sangat beralasan hukum apabila Tergugat III dengan ini memohon agar kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, yang memeriksa

halaman 67 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara a quo berkenan untuk mengadili dan selanjutnya memutus perkara sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan menyatakan Eksepsi Tergugat III tepat dan beralasan;
2. Menyatakan gugatan Para Pengugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard);
3. Menghukum para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum.

ATAU : Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, maka Tergugat III mohon kiranya dapat memberikan Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok telah menjatuhkan putusan terhadap perkara a quo, tanggal 30 Oktober 2018 Nomor 268/PDT.G/2017/PN.Dpk, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak Tuntutan provisi dari Para Penggugat tersebut;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhum H. Soelihoen;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Akta Hibah tertanggal 13 Desember 1934, dari Lauw Koei Liong kepada Soelihoen, yang dibuat dihadapan Raad Van Justitie to Batavia adalah Akta otentik dan sah menurut hukum ;

halaman 68 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan Margonda Raya yang dikenal dengan area atau Lokasi Mall dan Hotel Margocity Square dan Dealer General Motor seluas $\pm 50.000 \text{ M}^2$, (lima puluh ribu meter persegi), dengan batas-batas :
 - Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Margonda Raya;
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Karet dan Pemukiman Masyarakat;
 - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah dan Bangunan Margocity Square;
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Pemukiman Masyarakat.;
5. Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I, II, III, IV) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat-sertifikat tersebut dibawah ini berikut pecahannya, yaitu sebagai berikut :
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 7 / Kemiri Muka, seluas : 20.000 M^2 , atas nama Sunny Martina;
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 8 / Kemiri Muka, seluas : 15,720 M^2 , atas nama Ernst Budhiwidjaja;
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 9 / Kemiri Muka, seluas : 12.205 M^2 , atas nama Ernst Budhiwidjaja;
7. Menyatakan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, Nomor :SK/359/Dit/PHT/HM/1976, tanggal 30 Maret 1976, tidak mempunyai Kekuatan Hukum;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengembalikan tanah obyek sengketa tersebut kepada Para Penggugat tanpa beban dan syarat apapun bila perlu dengan bantuan pihak yang berwajib;
9. Menghukum Tergugat IV untuk memberikan hak baru atas tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat dengan Hak Guna Bangunan (HGB);
10. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini sebesar Rp.7.606.000,00 (tujuh juta enam ratus enam ribu rupiah)

Membaca, Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 4/Akta.Bdg/XI/ 2018/PN.Dpk Jo. Nomor 268/PDT.G/2017/PN.Dpk, yang

halaman 69 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditanda tangani oleh **L.R. Sophan Girsang, S.H., M.H.**, Panitera pada Pengadilan Negeri Depok, pada tanggal 9 Nopember 2018, Para Pembanding / Tergugat I dan Turut Tergugat I telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 30 Oktober 2018 Nomor 268/Pdt.G/2017/PN.Dpk tersebut ;

Membaca, Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Nomor 4/Akta.Bdg/XI/2018/PN.Dpk Jo. Nomor 268/PDT.G/2017/PN.Dpk, yang ditanda tangani oleh **Rosa Maulidyan**, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok, telah memberitahukan kepada Pihak Terbanding I / Penggugat I, Terbanding II / Penggugat II pada tanggal 16 Januari 2019, kepada Turut Terbanding III / Tergugat IV kepada Turut Terbanding V / Turut Tergugat III pada tanggal 8 Maret 2019 secara patut dan seksama ;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding Perkara Nomor 4/Akta.Bdg/XI/2018 Jo. Nomor 268/Pdt.G/2017/PN.Dpk, yang ditanda tangani oleh **Friskawati** Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat Kelas I A Khusus telah memberitahukan kepada pihak Turut Terbanding I / Tergugat II pada tanggal 25 Pebruari 2019 secara patut dan seksasma ;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 4/Akta.Bdg/XI/ 2018 Jo. Nomor 268/Pdt.G/2017/PN.Dpk Jo. Nomor 69/Pdt/Del/2019/PN.Bdg yang ditanda tangani oleh **Ajid** Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Bandung Kelas I A Khusus telah memberitahukan kepada pihak Turut Terbanding II / Teruggat III pada tanggal 13 Pebruari 2019 secara patut dan seksama ;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 4/Akta.Bdg/XI/ 2018 Jo. Nomor 268/Pdt.G/2017/PN.Dpk Jo. Nomor 69/Pdt/Del/2019/ PN.Bdg yang ditanda tangani oleh **Sardulo Endro Baskoro, S.H.**, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri / Niaga / HAM / TPKOR dan Hubungan Industrial Jakarta Pusat Khusus telah memberitahukan kepada pihak Turut Terbanding / Turut Tergugat II pada tanggal 12 Pebruari 2019 secara patut dan seksama ;

halaman 70 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca, Memori Banding dari Tantawi J. Nasution, S.H., Emmanuel Christianto, S.H., dan Agus Abadi, S.E., S.H., Kuasa Para Pembanding, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tertanggal 31 Oktober 2018 dan tertanggal 05 Nopember 2018, telah mengajukan Memori Banding tertanggal 9 Januari 2019 terhadap perkara a quo, Memori Banding tersebut diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 9 Januari 2019 dan telah diberitahukan / diserahkan kepada Terbanding I / Penggugat I, kepada Terbanding II / Penggugat II pada tanggal 16 Januari 2019, kepada Turut Terbanding III / Tergugat IV pada tanggal 8 Maret 2019, kepada Turut Terbanding I / Tergugat II pada tanggal 25 Februari 2019, kepada Turut Terbanding II / Tergugat III pada tanggal 13 Februari 2019, kepada Turut Terbanding / Turut Terguat II pada tanggal 12 Februari 2019 secara patut dan seksama ;

Membaca, Kontra Memori Banding dari 1. Muhammad Razali Siregar, S.H., M.H., 2. Syarifuddin Abubakar, S.H., Advokat pada Kantor Firma Hukum “ M.RIZAL SIREGAR & REKAN, beralamat di Jl. Boulevard Raya Ruko Anggrek Blok C1 No. 17 berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 3223/SK/FH-MRS/1/2019 tanggal 31 Januari 2019, Kuasa Hukum Para Terbanding / Para Penggugat, telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 4 Pebruari 2019 dan telah diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 4 Pebruari 2019, Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Pembanding / Tergugat I / Turut Terguagt I pada tanggal 20 Februari 2019 secara patut dan seksama ;

Membaca, Relaaas Pemberitahuan Memeriksa berkas Perkara (inzage) Nomor 4/Akta.Bdg/XI/2017/PN.Dpk Jo. Nomor 268/Pdt.G/2017/PN.Dpk kepada Para Pembanding / Tergugat I / Turut Tergugat I pada tanggal 20 Pebruari 2019, kepada Terbanding I / Penggugat I, Terbanding II / Penggugat II pada tanggal 16 januari 2019, kepada Turut Terbanding III / Tergugat IV pada tanggal 8 Maret 2019, kepada Turut Terbanding I / Tergugat II pada tanggal 25 Pebruari 2019, kepada Turut Terbanding II / Tergugat III pada tanggal 13 Pebruari 2019, kepada Turut

halaman 71 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding / Turut Tergugat II pada tanggal 12 Pebruari 2019 secara patut dan seksasma ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan Banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat I dan Turut Tergugat I, telah diajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Pembanding semula Tergugat I dan Turut Tergugat I telah mengajukan memori banding tertanggal 9 Januari 2019 sebagai alasan-alasan keberatan putusan Hakim Tingkat Pertama yang pada pokoknya sebagai berikut :

TENTANG BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NO. 1 TAHUN 1958 DAN UUPA NO. 5 TAHUN 1960

1. Bahwa pada tahun 1958, Pemerintah Republik Indonesia dalam rangka pemenuhan kebutuhan tanah bagi Negara telah mengeluarkan Undang-undang No. 1 tahun 1958, tentang Penghapusan tanah-tanah Partikelir.
2. Tanah partikelir sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (1) sub a Undang-undang No. 1 tahun 1958 adalah :

"Yang dimaksud dengan tanah partikelir, yaitu: tanah eigendom di atas mana pemiliknya sebelum Undang-undang Nomor 1 Tahun 1958 berlaku, mempunyai hak-hak pertuanan".

3. Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa tanah partikelir adalah tanah yang sudah terdapat hak milik atas tanah daripada seseorang, sehingga timbulah pemilik tanah partikelir tersebut.
4. Kemudian Pasal 2 ayat (1) Undang-undang No. 1 tahun 1958 mengenai Definisi dari pemilik tanah partikelir menyebutkan yaitu :

Pemilik tanah partikelir (selanjutnya dalam Undang- undang ini disebut: pemilik) ialah:



- a. barangsiapa yang dalam surat eigendom, yang dibuat menurut peraturan-peraturan yang berlaku, tercatat sebagai pemilik tanah partikelir itu
 - b. barang siapa dengan alat-alat pembukti yang sah dapat membuktikan, bahwa ia berhak atas tanah partikelir itu sebagai pemilik.
5. Oleh karena pemilik tanah tersebut mempunyai hak milik atas tanahnya, yang dapat dibuktikan baik dengan data yuridis ataupun dengan alat bukti lain yang sah menurut hukum, maka hukum dapat menjamin dan melindungi pemegang hak milik atas tanah tersebut sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Undang-undang No. 1 Tahun 1958 yaitu :

"Sejak mulai berlakunya Undang-undang ini demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah-tanah partikelir hapus dan tanah-tanah bekas tanah partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi TANAH NEGARA".
6. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 tersebut semua tanah partikelir beserta hak kepemilikan di atasnya hapus dan menjadi TANAH NEGARA. Konsekuensi dari ketentuan tersebut adalah memberikan suatu penggantian kepada pemilik hak atas tanah yang bersangkutan seperti dituangkan dalam Pasal 8 ayat 1 dari Undang-undang No. 1 Tahun 1958 yaitu :

"Kepada pemilik tanah partikelir yang dimaksudkan dalam Pasal 3 diberikan ganti-kerugian yang dapat berupa: a. Sejumlah uang, berdasarkan perhitungan harga hasil kotor setahun, rata-rata selama lima tahun terakhir sebelum 1942, dikurangi 40% sebagai biaya usaha, kemudian dikalikan angka 8 1/2 (delapan setengah), b. Hak, bantuan dan/atau kekeluasaan lain".
7. Ganti kerugian yang dimaksud dalam Pasal 8 ayat 1 dari Undang-undang No. 1 Tahun 1958 yaitu merupakan tindakan Negara untuk memberikan kemakmuran kepada rakyat. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 2 Undang-undang tentang Pokok-Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 yang menentukan bahwa:



- (1) "Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa,
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) **Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.**
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah."

8. Dalam ketentuan tersebut, Negara berusaha mewujudkan kesejahteraan untuk seluruh rakyat Indonesia khususnya dalam penggunaan tanah. Negara mempunyai Hak Menguasai yang memberi wewenang kepada Negara untuk mengatur dan menentukan perbuatan hukum dan hubungan hukum yang berkenaan dengan bumi, air dan ruang angkasa, serta pelaksanaannya dapat diserahkan oleh daerah yang bersangkutan demi kepentingan nasional.
9. Oleh karena itu, dalam Pasal 4 ayat 1 Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, ditegaskan subyek hukum yang dapat menguasai hak atas tanah yang disebut dalam Pasal 16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, yang ditentukan sebagai berikut :

"Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum".

10. Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria tersebut, ditentukan macam-macam hak atas tanah yang ada di Indonesia dan yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia.
11. Oleh karena itu dalam Pasal 16 ayat 1 dari Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria ditentukan jenis-jenis hak atas tanah yang ada di Indonesia, yaitu :

Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud ialah:

- a. hak milik,
- b. hak guna-usaha,
- c. hak guna-bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut-hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53 Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.

TENTANG TERBITNYA SK MENTERI AGRARIA NO. SK.333/KA TANGGAL 30 OKTOBER 1958 DAN SK MENTERI AGRARIA NO. 75/KA TANGGAL 9 MARET 1961 BAGI PEMBANDING I

12. Bahwa PEMBANDING I merupakan salah satu ahli waris dari Alm. Ernst Budhiwijaya (Lauw Tjian Ing) berdasarkan Penetapan Waris dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 137/Pdt/P/1986/PN.Jkt.Brt tanggal 17 Februari 1986.

halaman 75 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Sedangkan Alm. Ernst Budhiwijaya sendiri merupakan ahli waris dari Alm. Lauw Koei Liong
14. Bahwa Alm. Lauw Koei Liong merupakan pemilik tanah Eigendom Verponding No. 34 yang terletak di Pondok Tjina terletak di Kawedanan Parung, Kabupaten Bogor, Karesidenan Parung, daerah Swatantra I, Djawa Barat luas 1513.3700 m2.
15. Bahwa pada tahun 1958 seiring dengan berlakunya Undang-undang No. 1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir, terhadap tanah milik Alm. Lauw Tjian Ing yang berasal dari Alm. Lauw Koei Liong tersebut beralih menjadi TANAH NEGARA sesuai SK No. 333/Ka tanggal 30 Oktober 1958.
16. SK No. 333/Ka tanggal 30 Oktober 1958 yang diterbitkan oleh Menteri Agraria telah memutuskan sebagai berikut :
 1. *"Bahwa tanah eigendom verponding No. 34 terkenal sebagai tanah Pondok Tjina terletak di Kawedanan Parung, Kabupaten Bogor, Karesidenan Parung, daerah Swatantra I, Djawa Barat luas 1513.3700 m2, didaftarkan atas nama pemiliknya, yaitu ahli waris Alm. Lauw Koei Liong dengan alamat Lauw Tjian Ing Djlh. Muria 19, Djakarta adalah TANAH PARTIKELIR sebagai dimaksud dalam pasal 1 ayat 1 dari Undang2 No. 1/1958 (LN. N. 2/1958) ;*
 2. **Bahwa tanah tersebut sejak tanggal 24 Januari 1958 telah menjadi TANAH NEGARA menurut pasal 3 dari Undang-undang No. 1/1958 ;**
 3. *Bahwa ahli waris Lauw Koei Liong sebagai bekas pemilik tanah tersebut, wajib bertindak selaku pengurus yang dimaksud dalam pasal 4 ayat 2 Undang2 No. 1/1958 atas tanah kongsi yang dikuasainya pada masa sebelum berlakunya Undang2 tersebut."*
17. Kemudian mengacu kepada SK No. 75/Ka tanggal 9 Maret 1961 kepada Alm. Lauw Tjian Ing/Ernst Budhiwijaya diberikan seluas +- 1460450 m2, dengan hak guna usaha untuk waktu 35 (tiga puluh lima) tahun, dan seluas 90.000 m2 dengan hak milik.
18. SK No. 75/Ka tanggal 9 Maret 1961 yang diterbitkan oleh Menteri Agraria telah memutuskan sebagai berikut :

halaman 76 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



"PERTAMA : Bahwa Pemerintah bersedia memberikan dengan cuma-cuma sebagian dari tanah tersebut kepada bekas pemilik **i.c LAUW TJIAN ING** seluas +/- 1460450 m², dengan hak guna usaha untuk waktu 35 (tiga puluh lima) tahun, dan seluas 90000 m² dengan hak milik sebagai ganti rugi dimaksud dalam pasal 8 Undang² No. 1/1958 dengan syarat² yang masih akan ditentukan kemudian ;

KEDUA : Kesiediaan Pemerintah dimaksud Bab Pertama itu disertai ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

1. Dalam tempo 6 (enam) bulan setelah tanggal surat keputusan ini untuk bagian² yang diberikan dengan hak guna usaha dan hak milik tersebut harus sudah dimintakan pengukuran serta pembuatan surat² ukurnya oleh yang mendapat hak kepada Kepala Kantor Inspeksi Agraria yang bersangkutan ;
2. Dari bagian² itu batas²nya harus ditentukan bersama oleh Kepala Inspeksi Agraria yang bersangkutan dan yang mendapat hak atau oleh masing² wakilnya ;
3. Pemerintah menanggung segala ongkos² pengukuran serta pembuatan surat² ukur yang dimaksud dalam sub-1 ;
4. Dalam pemberian hak guna usaha dan hak milik itu tidak termasuk bagian² yang diduduki oleh rakyat (pihak ketiga) ;
5. Pemerintah dalam hal pemberian hak-hak tersebut membebaskan diri dari segala tuntutan dan gugatan, demikian juga semua keuntungan maupun kerugian yang mungkin timbul sebagai akibat dari pemberian hak² tersebut adalah tanggungan dari yang mendapatkan hak ;
6. Untuk mendapatkan kepastian tentang pemberian hak² tersebut yang berkepentingan tersebut dahulu harus mengajukan permohonan kepada Menteri Agraria disertai surat² ukur yang bersangkutan ;



7. Apabila permohonan dimaksud sub-6 tidak diajukan dalam 3 (tiga) bulan setelah tanggal selesai dibuat surat2 ukur dimaksud dalam sub-1, maka kesediaan pemerintah yang dinyatakan dalam surat keputusan ini dapat dinyatakan batal kecuali Menteri Agraria memperpanjang waktu tersebut."

8. Bahwa mengacu SK No. 333/Ka dan SK No. 75/Ka dari Menteri Agraria tersebut, maka dengan berlakunya Undang-undang No. 1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir, tanah Eigendom Verponding No. 34 yang dikuasai dan dimiliki oleh Alm. Lauw Koei Liong ic. Alm. Lauw Tjian Ing masuk dalam golongan Tanah Partikelir dan statusnya dialihkan (dihapus) menjadi TANAH NEGARA. Dengan dihapusnya tanah eks Eigendom Verponding No. 34 tersebut, maka Negara adalah sebagai pemilik tanah eks Eigendom Verponding No. 34, dan selanjutnya menjadi TANAH NEGARA, sehingga tidak ada lagi tanah dengan status Eigendom Verponding No. 34.
9. Bahwa secara tegas baik dalam SK No. 333/Ka tanggal 30 Oktober 1958 dan SK No. 74 Ka tanggal 9 Maret 1961, Pemerintah Republik Indonesia i.c Menteri Agraria hanya menyebutkan Alm. Lauw Koei Liong dan ahli warisnya yakni Lauw Tjian Ing sebagai pemilik dan pemegang yang sah dari Eigendom Verponding No. 34. **Tidak ada nama lain selain Alm. Lauw Koei Liong dan Alm. Lauw Tjian Ing yang disebutkan dalam kedua SK tersebut, terlebih lagi nama PARA TERBANDING.**

PENERBITAN SHM NO. 1/KEMIRI MUKA BAGI PEMBANDING I, DILANDASI OLEH SK NO. 813/HM/DA/72 YANG MERUPAKAN TURUNAN DARI SK NO. 333/KA DAN SK NO. 75/KA YANG DITERBITKAN OLEH MENTERI AGRARIA

10. Seiring dengan berlakunya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria yang menyatakan bahwa Eigendom Verponding harus dilakukan konversi dalam jangka waktu 20 (duapuluh) tahun sejak diterbitkannya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tanggal 24 September 1960 atau selambatnya tanggal 24 September 1980, maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ahli waris Alm. Lauw Koei Liong yakni Alm. Lauw Tjian Ing/Ernst Budhiwijaya telah mengajukan permohonan hak atas tanah miliknya seluas 90.000 m² tersebut dan mendapatkan persetujuan Hak Milik seluas 40.000 m² berdasarkan No. SK 813/HM/DA/72 tanggal 10 September 1972 yang kemudian oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bogor diterbitkanlah **Sertifikat Hak Milik No. 1/Kemiri Muka atas nama Ernst Boedhi Widjaja.**

11. Sedangkan sisanya yakni seluas **50.000 m²** oleh Ernst Boedhi Widjaja diajukan permohonan Hak Milik dan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. SK. 359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 atas tanah seluas **50.000 m²** tersebut diberikan Hak Milik oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bogor diterbitkannya **Sertifikat Hak Milik No. 8/Kemiri Muka atas nama Ernst Boedhi Widjaja, Sertifikat Hak Milik No. 7/Kemiri Muka atas nama Sunny Martina, Sertifikat Hak Milik No. 9/Kemiri Muka atas nama Ernst Boedhi Widjaja.**
12. Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa penerbitan SHM No. 1/Kemiri Muka serta SHM No. 7, 8 dan 9/Kemiri Muka merupakan pelaksanaan Undang-undang No. 1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir serta pelaksanaan Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, yang dilakukan oleh Menteri Agraria Republik Indonesia dan di implementasikan dalam SK No. 333/Ka tanggal 30 Oktober 1958, SK No. 75/Ka tanggal 9 Maret 1961 dan SK No. 359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976.

JUDEX FACTIE KELIRU MENETAPKAN PEMBANDING I TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

13. Bahwa Judex Factie dalam pertimbangan putusannya halaman 104 paragraph 2 dan paragraph 3 telah menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa dipersidangan telah pula dapat dibuktikan bahwa benar Tergugat I dan Turut Tergugat I yang telah mengklaim dan menguasai tanah milik para penggugat tersebut tanpa alas hak yang sah dan kemudian pada bulan Juni 2004

halaman 79 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



telah melakukan pengusiran kepada Para Penggugat, Tergugat III benar telah memberikan persetujuan terhadap permohonan hak milik atas tanah yang sekarang menjadi objek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II, melalui Sk Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, Nomor : SK/359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 padahal tanah obyek sengketa tersebut adalah milik sah para Penggugat dan Tergugat IV benar telah mengabulkan permohonan hak Tergugat I dan Tergugat II dengan diterbitkannya SHM No. 7,8 dan 9/Kemiri Muka diatas tanah milik sah Para Penggugat dan menolak permohonan hak yang diajukan oleh Para Penggugat pada tanggal 19 Januari 2005 melalui suratnya tertanggal 5 Pebruari 2005 padahal tanah obyek sengketa tersebut adalah benar milik Para Penggugat.”

Menimbang, bahwa apabila dihubungkan perbuatan-perbuatan Para Tergugat tersebut di atas dan dikaitkan dengan pengertian perbuatan melawan hukum yang telah Majelis Hakim uraikan sebelumnya maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Tergugat telah melakukan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara yakni telah melanggar hak subjektif orang lain.”

- 14.** Bahwa PEMBANDING I sangat keberatan dengan pertimbangan Judex Factie yang menyatakan bahwa PEMBANDING I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan bahwa PEMBANDING I bukan pemilik sah tanah dan telah melakukan pengusiran kepada PARA TERBANDING.
- 15.** Bahwa dalam persidangan perkara *aquo* telah terbukti bahwasanya tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PEMBANDING I atas kepemilikan bidang tanah seluas 50.000 m2 di Kemiri Muka, Depok oleh karena kepemilikan objek sengketa oleh PEMBANDING I adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum, satu dan lain karena SK No. 333/Ka tanggal 30 Oktober 1958 telah menyatakan secara tegas bahwa pemegang Eigendom Verponding No. 34 adalah ahli waris dari Alm. Lauw Koei Liong dalam hal ini Alm Lauw Tjian Ing yang merupakan ayah dari PEMBANDING I.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa orangtua PEMBANDING I yakni Alm. Ernst Budhiwijaya (Lauw Tjian Ing) merupakan ahli waris dari Alm. Lauw Koei Liong. Alm. Lauw Koei Liong, yang merupakan pemilik sah Eigendom Verponding No. 34 yang terletak di Pondok Tjina terletak di Kawedanan Parung, Kabupaten Bogor, Karesidenan Parung, daerah Swatantra I, Djawa Barat dengan luas 1513.3700 m2.
17. Bahwa dengan berlakunya Undang-undang No. 1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir, kemudian atas tanah milik Lauw Tjian Ing tersebut sesuai SK No. 333/Ka tanggal 30 Oktober 1958, maka sejak tanggal 24 Januari 1958, tanah eks Eigendom Verponding No. 34 dihapus dan menjadi TANAH NEGARA.
18. Yang berdasarkan SK No. 75/Ka tanggal 9 Maret 1961 yang diterbitkan oleh Menteri Agraria, maka Pemerintah telah memberikan kepada Lauw Tjian Ing secara cuma-cuma tanah seluas +/- 1460450 m2, dengan hak guna usaha untuk waktu 35 (tiga puluh lima) tahun, dan seluas 90000 m2 dengan hak milik sebagai ganti rugi dimaksud dalam pasal 8 Undang2 No. 1/1958.
19. Kemudian berdasarkan SK 813/HM/DA/72 tanggal 10 September 1972 yang dikeluarkan oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bogor diterbitkanlah **Sertifikat Hak Milik No. 1/Kemiri Muka atas nama Ernst Boedhi Widjaja seluas 40.000 m2** dan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. SK. 359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 diterbitkan **SHM No. 7, 8 dan 9/Kemiri Muka atas nama Ernst Boedhi Widjaja seluas 50.000 m2.**
20. Dengan demikian sudah jelas bahwa perolehan tanah seluas 90.000 m2 oleh Alm. Lauw Tjian Ing (Ernst Budhiwidjaja) adalah diperoleh karena tindakan NEGARA REPUBLIK INDONESIA melalui Menteri Agraria RI telah memberikan tanah tersebut secara cuma-cuma kepada Alm Lauw Tjian Ing (Ernst Budhiwijaya) melalui SK No. 333/Ka, SK No. 75/Ka dan SK 813/HM/DA/72 serta SK. 359/Dit/PHT/HM/1976 sehingga terbitlah SHM No. 1, SHM No. 7,8 dan 9/Kemiri Muka.
21. Oleh karenanya jelaslah bahwa Negara melalui Menteri Agraria telah memberikan tanah seluas 90.000 m2 kepada PEMBANDING I, **dengan demikian tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PEMBANDING I, oleh karena tanah aquo diperoleh**

halaman 81 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



PEMBANDING I merupakan hasil perbuatan hukum dari Menteri Agraria dalam melaksanakan isi Undang-undang No. 1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir dan UU No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.

22. Berdasarkan hal tersebut diatas, sesungguhnya telah tergambar dengan jelas bahwa tidak ada perselisihan atau sengketa antara PEMBANDING I dengan PARA TERBANDING, oleh karena PEMBANDING I hanya bersikap pasif dengan menerima tanah secara cuma-cuma dari NEGARA i.c Menteri Agraria yang telah melakukan konversi Eigendom Verponding No. 34 menjadi TANAH NEGARA, berdasarkan Undang-undang No. 1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir serta Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria.
23. Jikapun benar "*quod non*" telah terjadi perbuatan melawan hukum, maka yang paling tepat ditarik sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum (Tergugat) adalah Pemerintah Negara Republik Indonesia yang telah menerbitkan SK No. 333/Ka dan SK No. 75. Ka.

Hal tersebut dikarenakan terhitung sejak diterbitkannya SK No. 333/Ka tanggal 30 Oktober 1958, maka PARA TERBANDING sudah tidak lagi memiliki hak atas tanah eks Eigendom Verponding No. 34, sebab tanah eks Eigendom Verponding No. 34 tersebut telah hapus dan menjadi TANAH NEGARA.

Dengan demikian, hubungan hukum antara Lauw Tjian Ing dengan tanah eks Eigendom Verponding No. 34 sudah tidak ada lagi.

Karenanya PARA TERBANDING telah salah menempatkan PEMBANDING I sebagai pihak dalam perkara *aquo*, oleh karena ketika tanah eks Eigedom Verponding No. 34 telah menjadi TANAH NEGARA, maka hubungan hukum PEMBANDING I dengan tanah eks Eigendom Verponding No. 34 sudah tidak ada lagi, dan yang terjadi adalah hubungan hukum antara NEGARA dengan PEMBANDING I melalui Lauw Tjian Ing berupa pemberian tanah cuma-cuma seluas 90.000 m2 yang kemudian dimohonkan haknya oleh Lauw Tjian Ing sehingga menjadi SHM No. 1/Kemiri Muka dan SHM No. 7,8,9/Kemiri Muka.

Tidak mungkin ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh PEMBANDING I, karena yang menerbitkan SK No. 333/Ka adalah Negara dan bukan PEMBANDING I.



JUDEX FACTIE MELAKUKAN KEKELIRUAN KARENA MENGANGGAP EIGENDOM VERPONDING NOMOR 34 MASIH ADA

24. Judex Factie dalam pertimbangan putusannya halaman 101 paragraph 3 telah menyatakan sebagai berikut :

"Menimbang bahwa atas dalil Para Penggugat tersebut diatas maka Majelis Hakim mendapatkan bukti surat Para Penggugat bertanda P-23, P-24, P, 27, P-31 dan P-32 yang apabila dihubungkan satu dengan lainnya maka dapat diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- *Ganti rugi kepada Ernst Budiwijaya (ayah Tergugat II) berupa hak milik 9 ha di Desa Kemiri Muka dengan persyaratan sebagaimana ditentukan pada point 4 SK Menteri Agraria No. 75/Ka tanggal 9 Maret 1961 menyatakan bahwa dalam pemberian hak guna usaha dan hak milik tidak termasuk bagian-bagian yang diduduki tanah rakyat/pihak ketiga. Sehingga pada tahun 1972 hanya disetujui 4 Ha saja dengan SHM No.1 seluas 4 Ha atas nama Ernst Budhiwijaya, sedangkan sisa 5 Ha ditolak **dikarenakan ada pihak ketiga yang sudah menduduki yakni ahli waris Soelihoen....."***

25. PARA PEMBANDING berkeberatan dengan pertimbangan hukum Judex Factie tersebut di atas, oleh karena Judex Factie berpendapat bahwa dengan adanya point 4 pada SK Menteri Agraria No. 75/Ka tanggal 9 Maret 1961 yang menyatakan bahwa pemberian hak guna usaha dan hak milik tidak termasuk bagian-bagian yang diduduki rakyat/pihak ketiga, lantas kemudian Judex Factie menyimpulkan bahwa Ahli Waris Alm. Soelihoen adalah rakyat atau pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam point 4 SK No. 75/Ka tanggal 9 Maret 1961 tersebut dan berhak atas tanah seluas 50.000 m².
26. Bahwa Judex Factie telah melakukan kekeliruan dalam memaknai SK No. 75/Ka tanggal 9 Maret 1961 dimana seolah-olah SK tersebut berdiri sendiri, padahal SK No. 75/Ka tanggal 9 Maret 1961 terbit karena adanya SK No. 333/Ka tanggal 30 Oktober 1958, dimana pada pokoknya SK No. 333/Ka tanggal 30 Oktober 1958 telah secara tegas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghapus Eigendom Verponding No. 34 milik Alm. Lauw Koei Liong atau ahli warisnya yakni Alm. Lauw Tjian Ing, menjadi TANAH NEGARA.

27. Konsekuensi menjadi TANAH NEGARA maka tidak ada lagi Eigendom Verponding No. 34 tersebut yang dipegang oleh masyarakat. Sehingga sangatlah keliru jika Judex Factie kemudian memaknai point 4 dari SK No. 75/Ka tanggal 9 Maret 1961 yang mendalilkan serta memberikan hak kepada PARA TERBANDING sebagai pihak yang sah pemilik tanah Eigendom Verponding No. 34 berdasarkan Akta Hibah tanggal 13 Desember 1934. Tidak mungkin lagi ada tanah seluas 50.000 m² apalagi yang didasarkan atas Eigendom Verponding No. 34 yang telah beralih/hapus menjadi TANAH NEGARA.

28. Dengan demikian pertimbangan Judex Factie tersebut yang menyatakan bahwa telah terdapat hak dari PARA TERBANDING selaku pemilik Eigendom Verponding No. 34 untuk tanah seluas 50.000 m² adalah merupakan kesimpulan yang keliru serta tidak didasarkan akan landasan hukum yang kuat, karena terhitung sejak tanggal 24 Januari 1958 berdasarkan SK No. 333/Ka diterbitkan oleh Menteri Agraria maka sejak saat itu tidak ada lagi Eigendom Verponding No. 34.

TENTANG LEGAL STANDING PARA TERBANDING YANG MERUPAKAN AHLI WARIS DARI ALMARHUM H. SOELIHOEN

29. Judex Factie dalam pertimbangan putusannya halaman 101 paragraph 3 telah menyatakan sebagai berikut :

"Menimbang bahwa atas dalil Para Penggugat tersebut diatas maka Majelis Hakim mendapatkan bukti surat Para Penggugat bertanda P-23, P-24, P, 27, P-31 dan P-32 yang apabila dihubungkan satu dengan lainnya maka dapat diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- *Ganti rugi kepada Ernst Budiwijaya (ayah Tergugat II) berupa hak milik 9 ha di Desa Kemiri Muka dengan persyaratan sebagaimana ditentukan pada point 4 SK Menteri Agraria No. 75/Ka tanggal 9 Maret 1961 menyatakan bahwa dalam pemberian hak guna usaha dan hak milik tidak termasuk bagian-bagian yang diduduki tanah rakyat/pihak ketiga.*

halaman 84 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Sehingga pada tahun 1972 hanya disetujui 4 Ha saja dengan SHM No.1 seluas 4 Ha atas nama Ernst Budhiwijaya, sedangkan sisa 5 Ha ditolak **dikarenakan ada pihak ketiga yang sudah menduduki yakni ahli waris Soelihoen.....***

30. Bahwa dalam SK No. 333/Ka tanggal 30 Oktober 1958 secara tegas disebutkan bahwa tanah Eigendom Verponding No. 34 sejak tanggal 24 Januari 1958 yang terletak di Pondok Cina, Kabupaten Bogor seluas 1513.3700 m2 adalah milik ahli waris Alm. Lauw Koei Liong yakni Lauw Tjian Ing.
31. Bahwa berdasarkan SK No. 333/Ka tanggal 30 Oktober 1958 tersebut Negara telah memutuskan bahwa Alm. Lauw Tjian Ing selaku ahli waris Alm. Lauw Koei Liong adalah pemilik sah atas tanah tersebut.
32. Dengan demikian, apabila PARA TERBANDING baru mengajukan gugatan pada saat ini, maka gugatan tersebut keliru diajukan kepada PARA PEMBANDING, hal itu disebabkan bahwa seluruh SK, baik SK No. 333/Ka, SK No. 75/Ka, SK No. 813 dan SK No. 359 telah diterbitkan oleh Menteri Agraria. Sejak berlakunya SK No. 333/Ka tanggal 30 Oktober 1958, PEMBANDING I sudah tidak memiliki hubungan hukum lagi dengan tanah eks Eigendom Verponding No. 34 karena telah dihapus menjadi TANAH NEGARA, sehingga yang patut digugat dalam perkara ini adalah Menteri Agraria cq Pemerintah Republik Indonesia yang telah memberikan tanah kepada orang tuan PEMBANDING I.
33. Judex Factie juga tidak pernah mempertimbangkan bahwa Akta Hibah yang dibuat tanggal 13 Desember 1934 tersebut ternyata belum pernah didaftarkan di Kantor Pertanahan sesuai pasal 25 ayat 3 PP No. 10 tahun 1961 maupun pasal 37 ayat 2 PP No. 24 tahun 1997, disamping itu Akta Hibah tanggal 13 Desember 1934 menurut PARA TERBANDING berkaitan dengan adanya Eigendom Verponding No. 34. Hal ini sangat keliru karena PEMBANDING I mendapatkan tanah ini adalah berdasarkan penunjukkan dari SK No. 333, SK No. 75 dimana Eigendom Verponding No. 34 berdasarkan kedua SK tersebut telah beralih menjadi TANAH NEGARA.
34. Oleh karenanya patut dipertanyakan Legal Standing dari PARA TERBANDING dalam mengajukan gugatan aquo, karena ternyata mereka tidak memiliki Legal Standing sebab

halaman 85 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Eigendom Verponding No. 34 sendiri tidak ada karena telah menjadi TANAH NEGARA.

TENTANG KEKELIRUAN PERTIMBANGAN JUDEX FACTIE YANG MEMBATALKAN SERTIFIKAT NOMOR 7, 8 DAN 9/KEMIRI MUKA

35. Judex Factie dalam pertimbangan putusannya halaman 105 paragraph 5 telah menyatakan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 6 yang pada pokoknya Para Penggugat mohon supaya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 7/Kemiri Muka, seluas 20.000 m2, atas nama Sunny Martina, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 8/Kemiri Muka, seluas 15.720 m2 atas nama Ernst Budhiwijaja dan Sertifikat Hak Milik No. 9/Kemiri Muka seluas 12.205 m2 atas nama Ernst Budhiwijaja dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berikut pecahannya maka oleh karena dapat dibuktikan bahwa ketiga buah SHM tersebut diterbitkan diatas tanah objek sengketa milik sah Para Penggugat maka petitum nomor 6 ini dikabulkan oleh Majelis Hakim."

36. PEMBANDING I sangat keberatan dengan pertimbangan putusan tersebut di atas dengan alasan bahwa menyatakan suatu Sertifikat Hak atas Tanah sama dengan meminta pembatalan atas Sertifikat Hak atas Tanah. Pembatalan Sertifikat Hak atas Tanah oleh Judex Factie sangat bertentangan dengan SK No. 333/Ka tanggal 30 Oktober 1958 karena asal objek sengketa ini berasal dari TANAH NEGARA dan bukan merupakan perolehan sendiri PEMBANDING I dari Eigendom Verponding No. 34. Atau dengan kata lain jika meminta pembatalan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 7, 8 dan 9/Kemiri Muka maka sama dengan meminta pembatalan konversi Eigendom Verponding No. 34 menjadi TANAH NEGARA yang dilandasi adanya Undang-undang No. 1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir.

37. PEMBANDING I juga keberatan dengan amar Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 268/PDT.G/2017/PN.Dpk halaman 107 butir 6 dan butir 7 yang menyatakan sebagai berikut :



"6. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat-sertifikat tersebut dibawah ini berikut pecahannya, yaitu sebagai berikut :

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7/Kemiri Muka seluas 20.000 m2 atas nama Sunny Martina ;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 8/Kemiri Muka seluas 15.720 m2 atas nama Ernst Budhiwidjaja ;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 9/Kemiri Muka seluas 12.205 m2 atas nama Ernst Budhiwidjaja.

7. Menyatakan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, Nomor SK/359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 tidak mempunyai kekuatan hukum."

Amar Putusan yang diberikan oleh Judex Factie tersebut diatas secara tegas telah menyatakan bahwa Sertifikat No. 7,8,9/Kemiri Muka dan SK Gubernur Dati I Jabar No. SK/359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 yang merupakan Keputusan-keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

38. Bahwa SHM No. 7,8,9/Kemiri Muka dan SK No. 359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang sudah sah, dan akibatnya Keputusan yang sudah sah tersebut telah memiliki kekuatan hukum. Jika Judex Factie menyatakan bahwa Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tersebut tidak memiliki kekuatan hukum maka dapat disebut bahwa Judex Factie berpendapat bahwa Keputusan Pejabat TUN tersebut dianggap tidak sah.

39. Yahya Harahap dalam bukunya *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP: Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali* (hal. 385). Arti putusan batal demi hukum, berakibat putusan yang dijatuhkan :

1. Dianggap "tidak pernah ada" atau *never existed* sejak semula;
2. **Putusan yang batal demi hukum tidak mempunyai kekuatan dan akibat hukum;**
3. Dengan demikian putusan yang batal demi hukum, sejak semula putusan itu dijatuhkan sama sekali tidak memiliki daya eksekusi atau tidak dapat dilaksanakan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jadi putusan yang batal demi hukum adalah putusan yang sejak semula dijatuhkan, putusan itu dianggap tidak pernah ada, tidak mempunyai kekuatan dan akibat hukum, serta tidak memiliki daya eksekusi.

Melihat pendapat Yahya Harahap, SH, maka dapat dianalogikan jika Judex Factie menyatakan SHM No. 7,8,9/Kemiri Muka dan SK No. 359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 yang merupakan Keputusan Pejabat TUN tidak memiliki kekuatan hukum maka Keputusan Pejabat TUN tersebut batal demi hukum dan sejak semula Keputusan Pejabat TUN tersebut tidak pernah ada.

40. Dengan demikian amar Putusan Judex Factie yang menyatakan SHM No. 7,8,9/Kemiri Muka dan SK No. 359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 tidak memiliki kekuatan hukum sama dengan menyatakan bahwa SHM No. 7,8,9/Kemiri Muka dan SK No. 359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 adalah batal demi hukum. Oleh karenanya permintaan batal atas suatu Keputusan Pejabat TUN yang dilakukan oleh Judex Factie Pengadilan Negeri adalah tidak tepat dan Judex Factie telah melampaui kewenangannya dalam memutus perkara aquo yang mana kewenangan ini merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.
41. Bahwa PARA TERBANDING sudah pernah mengajukan gugatan di PTUN Bandung dalam perkara No. 37/G.TUN/2005/PTUN-Bdg, yang mana PARA TERBANDING juga meminta pembatalan terhadap Sertifikat Hak Milik No. 7, 8 dan 9/Kemiri Muka. Bahwa dalam proses banding dan kasasi masing-masing dalam perkara No. 93/B/2006/PT.TUN.JKT Jo. 03 K TUN/2007 yang mana dalam tingkat Kasasi di Mahkamah Agung RI, permohonan kasasi PARA TERBANDING dalam perkara tersebut telah ditolak oleh Mahkamah Agung RI dan telah *incrahct van gewijsde*.
42. Bahwa Pasal 32 ayat 2 dari Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyebutkan :

"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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

halaman 88 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut."

- 43.** Bahwa oleh karena diatas tanah objek sengketa, PARA TERBANDING sendiri dalam gugatannya menyatakan bahwa di atas tanah objek sengketa telah terbit Sertifikat Hak Milik No. 7, 8 dan 9 pada tahun 1976, maka mengacu pada ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, PARA TERBANDING tidak memiliki hak lagi untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan atas kepemilikan tanah *aquo* karena 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat-Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut pada tahun 1976, PENGUGAT tidak pernah mengajukan keberatan baik kepada Kepala Pertanahan setempat maupun mengajukan gugatan ke Pengadilan. Oleh karena terbukti gugatan *aquo* telah daluarsa, maka sudah sepatutnya gugatan PARA TERBANDING patut dinyatakan telah daluarsa dan TIDAK DAPAT DITERIMA.

TENTANG KEKELIRUAN PERTIMBANGAN JUDEX FACTIE YANG MENGHUKUM PEMBANDING I UNTUK MENYERAHKAN TANAH KEPADA PARA TERBANDING

- 44.** Judex Factie dalam pertimbangan putusannya halaman 106 paragraph 2 telah menyatakan sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 8 yang pada pokoknya Para Penggugat mohon supaya Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk mengembalikan tanah sebagaimana tersebut pada petitum Nomor 4 kepada Para Penggugat tanpa beban dan syarat apapun bila perlu dengan bantuan pihak yang berwajib maka oleh karena dapat dibuktikan bahwa tanah pada petitum nomor 4 ini adalah milik sah Para Penggugat maka petitum nomor 8 ini dikabulkan oleh Majelis Hakim."

- 45.** PEMBANDING I sangat keberatan dengan pertimbangan Judex Factie tersebut. Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya dalam Memori Banding ini, PEMBANDING I yang merupakan cucu dari Alm Lauw Koei Liong dan anak dari Alm. Lauw Tjian Ing telah memperoleh tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa atas dasar peralihan Eigendom Verponding No. 34 menjadi TANAH NEGARA berdasarkan SK No. 333/Ka tanggal 30 Oktober 1958, bahkan dalam SK No. 333/Ka tersebut, secara tegas dinyatakan terhadap tanah Eigendom Verponding No. 34, sejak tanggal 24 Januari 1958 statusnya telah beralih menjadi TANAH NEGARA.

46. Sedangkan SK No. 75/Ka tanggal 9 Maret 1961 yang merupakan turunan dari SK No. 333/Ka tanggal 24 Januari 1958 juga secara tegas menyatakan pemberian secara Cuma-Cuma kepada Lauw Tjian Ing selaku ahli waris Alm. Lauw Koei Liong tanah diantaranya seluas 90.000 m2 yang kemudian berdasarkan SK No. 813/HM/Da/1972 tanggal 10 September 1972 dan SK No. 359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 terbit SHM No. 1/Kemiri Muka, SHM No. 7, 8 dan 9/Kemiri Muka.
47. Oleh karenanya sangat keliru apabila Judex Factie meminta kepada PEMBANDING I untuk menyerahkan tanah kepada PARA TERBANDING oleh karena perolehan tanah PEMBANDING adalah berasal dari Negara. Bagaimana mungkin menyerahkan tanah kepada PARA TERBANDING jika perolehan tanah PEMBANDING I diperoleh dari Negara?

JUDEX FACTIE TELAH MENGABAIKAN FAKTA HUKUM BAHWA PEMBANDING II MERUPAKAN PEMBELI BIDANG TANAH YANG BERITIKAD BAIK DAN PATUT DILINDUNGI HUKUM

48. Telah terbukti berdasarkan alat-alat bukti yang ada dalam persidangan perkara *aquo*, bahwa PEMBANDING II merupakan pembeli yang beritikad baik, dan karenanya pembeli yang beritikad baik harus dilindungi secara hukum.
49. Berdasarkan fakta hukum yang ada, PEMBANDING II adalah pemegang sertifikat-sertifikat hak atas tanah sebagai berikut yang membeli tanah-tanah tersebut dengan itikad baik dari pemilik sebelumnya yakni Sdri. TESSA NATALIA DAMAYANI yakni :
 1. **SHM No. 183/** Kemiri Muka luas 605 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 503/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 228 an PT. Puri Dibya Property**;

halaman 90 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **SHM No. 197/Kemiri** Muka luas 331 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 522/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 225 an PT. Puri Dibya Property**;
3. **SHM No. 198/Kemiri** Muka luas 339 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 502/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 212 an PT. Puri Dibya Property** ;
4. **SHM No. 200/Kemiri** Muka luas 267 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 507/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 205 an PT. Puri Dibya Property**;
5. **SHM No. 201/Kemiri** Muka luas 637 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 524/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 206 an PT. Puri Dibya Property**;
6. **SHM No. 228/Kemiri** Muka luas 700 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 510/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 222 an PT. Puri Dibya Property** ;
7. **SHM No. 229/Kemiri** Muka luas 825 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 515/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 216 an PT. Puri Dibya Property** ;
8. **SHM No. 342/Kemiri** Muka luas 895 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 514/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 227 an PT. Puri Dibya Property**;
9. **SHM No. 343/Kemiri** Muka luas 1000 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 511/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 230 an PT. Puri Dibya Property**;
10. **SHM No. 344/Kemiri** Muka luas 1000 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 512/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 213 an PT. Puri Dibya Property**;
11. **SHM No. 345/Kemiri** Muka luas 1000 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 527/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 223 an PT. Puri Dibya Property**;
12. **SHM No. 346/Kemiri** Muka luas 1000 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 520/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 226 an PT. Puri Dibya Property**;
13. **SHM No. 463/Kemiri** Muka luas 11.630 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 509/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 218 an PT. Puri Dibya Property** ;

halaman 91 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



14. **SHM No. 205/Kemiri** Muka luas 417 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 525/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 214 an PT. Puri Dibya Property**;
15. **SHM No. 206/Kemiri** Muka luas 469 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 526/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 208 an PT. Puri Dibya Property**;
16. **SHM No. 207/Kemiri** Muka luas 630 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No 523/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 221 an PT. Puri Dibya Property** ;
17. **SHM No. 182/Kemiri** Muka luas 1.100 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 521/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 224 an PT. Puri Dibya Property**;
18. **SHM No. 279/Kemiri** Muka luas 595 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 506/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 217 an PT. Puri Dibya Property**;
19. **SHM No. 281/Kemiri** Muka luas 892 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 518/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 210 an PT. Puri Dibya Property**;
20. **SHM No. 282/Kemiri** Muka luas 880 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 517/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 209 an PT. Puri Dibya Property** ;
21. **SHM No. 283/Kemiri** Muka luas 885 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 516/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 229 an PT. Puri Dibya Property** ;
22. **SHM No. 284/Kemiri** Muka luas 733 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 508/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 207 an PT. Puri Dibya Property**;
23. **SHM No. 326/Kemiri** Muka luas 875 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 513/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 211 an PT. Puri Dibya Property**;
24. **SHM No. 662/Kemiri** Muka luas 667 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No 504/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 219 an PT. Puri Dibya Property**;
25. **SHM No. 329/Kemiri** Muka luas 18.916 m2 di jual kepada PT. Puri Dibya Property berdasarkan AJB No. 525/2010 dan berubah menjadi **SHGB No. 215 an PT. Puri Dibya Property**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

50. Bahwa PEMBANDING II telah bertindak selaku pembeli yang beritikad baik (*ter geode trouw*) yakni dengan melaksanakan semua kewajiban hukum yang melekat baik pada PEMBANDING II sebagai pihak yang membeli dan mendapatkan hak atas tanah tersebut.
51. Bahwa menurut hukum, yang dimaksud dengan Pembeli beritikad baik itu adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu dan ia sama sekali tidak mengetahui bahwa ia membeli barang dari orang yang bukan pemiliknya. Dalam ketentuan 531 KUHPdata dengan tegas dinyatakan bahwa seseorang pembeli dapat dikatakan beritikad baik apabila ia memperoleh kebendaan dimana ia tidak mengetahui adanya cacat hukum yang terkandung didalamnya. Dalam suatu hubungan hukum transaksi jual beli tanah, seseorang dapat dikatakan beritikad baik apabila selain harus memenuhi hal-hal tersebut diatas, ia juga harus melaksanakan semua kewajiban hukum yang ada dan melekat pada dirinya, baik sebagai pihak yang memperoleh hak atas tanah (pembeli) maupun pihak yang melepaskan hak atas tanah (penjual), termasuk melaksanakan tata cara proses jual beli sesuai dengan prosedur dan ketentuan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
52. Bahwa PEMBANDING II memperoleh hak atas tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan diatas telah dilakukan secara TERANG dan TUNAI berdasarkan Akta Jual Beli yang dilakukan dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
53. Bahwa oleh karena seluruh hak dan kewajiban PEMBANDING II telah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, serta PEMBANDING II telah menempati dan menguasai tanah tersebut secara nyata hingga kini maka terhadap **PEMBANDING II harus dinyatakan TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM oleh karena PEMBANDING II merupakan pembeli beritikad baik yang tidak boleh dirugikan dan harus dilindungi secara hukum.**
54. Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengatur secara khusus mengenai kriteria **PEMBELI BERITIKAD BAIK**, dan hal itu dituangkan dalam **Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan**

halaman 93 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Tugas Bagi Pengadilan, telah menguraikan kriteria 'PEMBELI BERITIKAD BAIK" sebagai berikut:

"a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- **Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah** (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - o dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - o didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
- **Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.**

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :

- **Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;**
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- **Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat**



hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat”.

Syarat huruf a dan b di atas bersifat kumulatif, jadi harus dilaksanakan dua-duanya, tidak boleh hanya salah satu saja.

Dengan kata lain, SEMA No. 4 Tahun 2016 berkesimpulan bahwa seseorang dikatakan pembeli yang beritikad baik apabila ia membeli tanah sesuai prosedur/peraturan perundang-undangan dan sebelumnya telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah.

- 55.** Dengan demikian PEMBANDING II sangat keberatan dengan pertimbangan hukum putusan pada halaman 102 paragraph 4 yang menyatakan :

“Menimbang bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat Para Penggugat berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya atas kepemilikan tanah objek sengketa sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya, dengan demikian sudah sepatutnya Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa.”

Bahwa seluruh pembelian tanah tersebut telah dilakukan oleh PEMBANDING II dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta dilakukan pembayaran secara terang dan tunai dari pemilik sebelumnya. Pada saat dilaksanakan jual beli dengan PEMBANDING II, pemilik asal yakni Sdr. Tessa Natalia Damayani dapat memperlihatkan bukti – bukti pemilikan hak atas tanahnya, dan tidak pernah ada klaim/tuntutan dari siapapun termasuk juga dari PARA TERBANDING. Hal demikian telah cukup memberi keyakinan bagi PEMBANDING II bahwa tanah yang dibeli adalah sah dan tidak dikuasai / diduduki haknya oleh orang lain. Oleh karenanya telah terbukti bahwa pembelian tanah oleh PEMBANDING II telah dilakukan menurut syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang dan telah sesuai dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

prosedur dan syarat – syarat yang ditentukan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961.

56. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI tanggal 26 Desember 1958 Reg. No. 251 K/Sip/1958 dalam perkara : A.F.F. Verboom lawan Mohammad Hasan dan Pr. Janda V.J. Briet-Baumgarten, menyatakan :

“Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah.”

57. Kemudian Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980 menyatakan:

“Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum.”

58. Yurisprudensi MA No.251 K/Sip/1958 menyatakan :

“perlindungan hukum terhdap pihak yang beritikad baik”

59. Yurisprudensi MA No. 120 K/Sip/1957 menyatakan :

“pembeli tanah sawah patut dilindungi oleh karena ia dapat dianggap telah beritikad baik pada saat jual beli tanah dilakukan”

60. Prof. Subekti, SH di dalam bukunya :

“Kumpulan karangan Hukum Perikatan Arbitrase dan Peradilan, penerbit Alumni Bandung, tahun 1980, dalam halaman 21 yang menyatakan bahwa : “sepanjang mengenai tanah dan rumah yang kini berlaku azas perlindungan Pembeli Beritikad Baik.”

61. Bahwa oleh dan karena PEMBANDING II telah melakukan hal-hal sebagaimana disyaratkan untuk dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik dengan melakukan seluruh hal yang disyaratkan oleh undang-undang diantaranya melakukan jual beli dihadapan PPAT, dan sertifikat tanah telah dilakukan pengecekan oleh PPAT dan dinyatakan tidak bersengketa, tidak dalam sitaan dan tidak sedang dijaminkan, maka jelas terbukti bahwa **PEMBANDING II adalah pembeli beritikad baik dan harus dilindungi oleh hukum.**

halaman 96 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

62. Dengan demikian jelas terbukti *Judex Factie* pada pertimbangan hukumnya atas Putusan Perkara No. 268/Pdt.G/2017/Pn.Dpk telah mengabaikan ketentuan hukum tentang Kriteria Pembeli Beritikad baik sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pembeli beritikad baik.
63. Selain itu, mengenai pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum, Mahkamah Agung RI melalui SEMA No. 7 tahun 2012, dalam butir ke - IX menyatakan bahwa:

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah)

- Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.”

Bahwa sebagaimana telah PEMBANDING II uraikan di atas, Eigendom Verponding No. 34 milik PEMBANDING I dengan berlakunya Undang-undang No. 1 tahun 1958 telah dikonversi menjadi TANAH NEGARA, dan berdasarkan SK No. 333 dan SK No. 75, PEMBANDING I memperoleh tanah *aquo* secara cuma-cuma dari Pemerintah Republik Indonesia sebagai ganti rugi karena sebagian tanah milik PEMBANDING I telah dipergunakan Pemerintah RI untuk lahan Universitas Indonesia. Dan kemudian PEMBANDING I mengajukan permohonan hak terhadap TANAH NEGARA yang diberikan oleh Pemerintah RI berdasarkan SK No. 813/HM/Da/1972 tanggal 10 September 1972 untuk SHM No. 1 dan SK No. 359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 untuk SHM No. 7,8,9, yang selanjutnya dijual oleh PEMBANDING I kepada pihak lain hingga dimiliki oleh PEMBANDING II

Dengan demikian PARA TERBANDING tidak dapat menuntut PEMBANDING II selaku pembeli beritikad baik yang telah memberi objek sengketa dari Sdri. Tessa Natalia Damayani, namun sesuai SEMA No. 7 tahun 2012, dalam butir ke - IX, **seharusnya PARA TERBANDING menuntut kepada pemilik asal objek sengketa yakni kepada NEGARA REPUBLIK INDONESIA yang telah mengeluarkan Undang-undang No. 1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir serta Undang-undang No. 5**

halaman 97 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria yang mewajibkan konversi hak eks Eigendom Verponding.

64. Dengan demikian terbukti Judex Factie pada pertimbangan hukumnya atas Putusan Perkara No. 268/Pdt.G/2017/Pn.Dpk telah mengabaikan ketentuan hukum tentang Kriteria Pembeli Beritikad baik sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2012 tentang Pembeli beritikad baik.

JUDEX FACTIE TELAH MENGABAikan FAKTA HUKUM BAHWA AKTE EIGENDOM VERPONDING NO. 34 DAN SURAT HIBAH TANGGAL 13 DESEMBER 1934 YANG DIMILIKI OLEH PARA TERBANDING SUDAH PERNAH DIPERIKSA OLEH LABORATORIUM FORESIK MABES POLRI

65. Telah terbukti berdasarkan alat bukti yang diajukan dipersidangan perkara *aquo* bahwa Surat Hibah tanggal 13 Desember 1934 dan Akta Eigendom Verponding No. 34 sudah pernah dilakukan uji di laboratorium forensik MABES POLRI. Majelis Hakim dalam persidangan perkara No. 37/G.TUN/2005/PTUN.BDG, pada halaman 68 putusan perkara tersebut Majelis Hakim membacakan hasil Labfor terhadap ke 2 (dua) dokumen tersebut, dimana hasil dari Labfor tersebut menyatakan bahwa Ke-2 (dua) dokumen tersebut adalah **NON IDENTIK**.
66. PARA PEMBANDING sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Judex Factie pada halaman 97 paragraph 2 putusan perkara *aquo* yang menyatakan bahwa Akta Hibah tanggal 13 Desember 1934 merupakan akta otentik sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Akta Hibah tanggal 13 Desember 1934 (bukti P-8) dihubungkan dengan ketentuan Pasal 617 dan 1682 KUHPdata serta Staatsblad 1834 Nomor 27 Ordonansi Balik Nama maka oleh karena Akta Hibah tersebut dibuat dihadapan pegawai umum yang berwenang dalam hal ini dibuat dan dihadapan Komisaris dari Raad Van Justitie, disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi bernama Hengot dan DB. Hgletoen serta telah disetujui oleh Notaris John Herman Thomas, dan ditandatangani oleh Lauw Koei

halaman 98 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Liong, Soelihoen dan ditandatangani serta dicap stempel oleh Hendri Jacobus sebagai Komisaris Raad Van Justitie maka Majelis Hakim berpendapat bahwa **Akta Hibah tertanggal 13 Desember 1934 tersebut adalah akta otentik** dimana menurut hukum mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat tentang kebenaran yang terdapa dalam akta bagi para pihak yang bersangkutan, ahli waris serta penerima hak."*

67. Bahwa Judex Factie telah keliru mempertimbangkan bahwa Surat Hibah tanggal 13 Desember 1934 yang dibuat dihadapan Komisaris dari Raad Van Justitie dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yakni Hengot dan D.B. Hgletoen serta disetujui oleh Notaris George Herman Thomas, merupakan akta otentik sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat tentang kebenaran yang terdapat dalam akta bagi para pihak yang bersangkutan.
68. Bahwa yang dimaksud dengan **Akta Notariil adalah** akta yang dibuat dan dibacakan serta ditandatangani di depan Notaris. Isi akta merupakan keinginan para pihak tapi sebagai pejabat umum, Notaris juga bertanggungjawab penuh atas isi akta tersebut mengenai kebenaran dan ketentuan-ketentuan yang ada didalamnya, menjamin tanggal dan orang/pihak yang menandatangani adalah orang yang cakap dan berwenang.

Pasal 617 KUHPerdata menyebutkan :

*"Semua akta penjualan, penghibahan, pembagian, pembebanan dan atau pemindahtanganan barang tak bergerak **harus dibuat dalam bentuk otentik, atau ancaman kebatalan.** Tiap petikan dalam bentuk biasa dari rol atau daftar kantor lelang, guna pembuktian penjualan barang yang diselenggarakan dengan perantaraan kantor tersebut menurut peraturan yang telah ada atau yang akan diadakan harus dianggap sebagai akta otentik".*

Pasal 1682 KUHPerdata menyebutkan :

halaman 99 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



"Tiada suatu penghibahan pun, kecuali penghibahan termaksud dalam pasal 1687, dapat dilakukan tanpa akta notaris, yang minut (naskah aslinya) harus disimpan pada notaris, dan bila tidak dilakukan demikian, maka penghibahan itu tidak sah".

Pasal 1868 KUHPerdata menyebutkan :

"Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dbuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta tersebut dibuat."

Berdasarkan ketentuan Pasal 617 KUHPerdata jo Pasal 1682 KUHPerdata secara tegas disebutkan bahwa, **hibah atas benda tidak bergerak menjadi batal jika tidak dilakukan melalui akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum (Notaris).**

Sedangkan yang dimaksud dengan **Akta Legalisasi adalah** akta yang dibuat dibawah tangan (tidak dibuat oleh Notaris) yang dibawa oleh Para Pihak, kemudian dibacakan, dijelaskan dan ditandatangani dihadapan Notaris. Dalam hal ini Notaris tidak bertanggung jawab terhadap isi akta namun Notaris hanya menjamin tanggal serta Para Pihak yang hadir adalah orang yang cakap dan berwenang menandatangani akta.

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan :

"Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat."

Pasal 1874 KUHPerdata menyebutkan :

"Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum."



Dengan penandatanganan sepucuk tulisan dibawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lainnya yang ditunjuk oleh undang-undang darimana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi.

Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut

Dengan undang-undang dapat diadakan aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud”

- 69.** Dengan demikian Surat Hibah tanggal 13 Desember 1934 bukan merupakan akta otentik karena mengacu pada Pasal 1868 KUHPerdara, bentuk Surat Hibah tanggal 13 Desember 1934 tidak mengacu pada bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dan juga tidak dibuat oleh Notaris, sehingga dapat dikatakan bahwa Surat Hibah tanggal 13 Desember 1934 hanya merupakan surat/akta yang dibuat dibawah tangan yang kemudian disetujui/dilakukan legalisasi dihadapan Notaris.
- 70.** Disamping itu Laboratorium Forensik MABES POLRI juga telah menyatakan bahwa Akta Eigendom Verponding No. 34 serta Surat Hibah tanggal 13 Desember 1934 telah dinyatakan NON IDENTIK, sehingga sudah seharusnya Judex Factie juga mempertimbangkan fakta hukum ini.
- 71.** Bahwa selain menyatakan bahwa Akta Eigendom Verponding No. 34 serta Surat Hibah tanggal 13 Desember 1934 “NON IDENTIK”, tindakan atau perbuatan Mabes Polri dalam menganalisa Akta Eigendom Verponding No. 34 dan Surat Hibah tanggal 13 Desember 1934 merupakan tindakan “Pro Justisia”. Sehingga tindakan Mabes Polri tersebut merupakan tindakan yang dilakukan demi Hukum/Undang-undang untuk menegakkan keadilan. Dengan demikian pertimbangan Judex Factie yang memutuskan bahwa seolah-olah Eigendom Verponding No. 34 ini masih berlaku dan merupakan akta otentik, padahal penyidik telah menetapkan secara Pro Justitia bahwa Eigendom dan Akta Hibah adalah “Non Identik”,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka pertimbangan *Judex Factie* tersebut telah sesungguhnya telah bertentangan dengan Hukum Acara Pidana.

JUDEX FACTIE JUGA TELAH MENGABAIKAN FAKTA HUKUM BAHWA PEMBANDING I TELAH MELAPORKAN AHLI WARIS DARI ALMARHUM H.SOELIHOEN YAKNI HIDAYAT BIN HM NASIR BIN SOELIHOEN KE POLDA METRO JAYA DALAM LAPORAN POLISI NO. LP/4153/K/XII/2005/SPK/UNIT 1 TANGGAL 8 DESEMBER 2005 DAN POLDA METRO JAYA TELAH MENETAPKAN HIDAYAT BIN HM NASIR BIN SOELIHOEN SEBAGAI TERSANGKA TINDAK PIDANA PEMALSUAN DAN MENEMPATKAN KETERANGAN PALSU DALAM AKTA OTENTIK (PASAL 263 KUHP DAN ATAU PASAL 266 KUHP)

72. Telah terbukti berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan di persidangan perkara *aquo*, bahwa berdasarkan hasil LABFOR Mabes POLRI yang menyatakan Akta Eigendom Verponding No. 34 (seluas 5 Ha) dan Surat Hibah tanggal 13 Desember 1934 adalah bukti yang NON IDENTIK, kemudian PEMBANDING I telah membuat Laporan Polisi di Polda Metro Jaya No. Pol. LP/4153/K/XII/2005/SPK/UNIT "I" tanggal 8 Desember 2005 dengan Terlapor Sdr. Hidayat Bin HM Nasir Bin Soelihoen.
73. Kemudian pada tanggal 28 Januari 2006, Penyidik Polda Metro Jaya telah menerbitkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) No. Pol. B/917/I/2006/Dit Reskrimum dan didalamnya diuraikan bahwa : *"Hidayat, in casu Penggugat dalam Perkara No. 37/G.TUN/2005/PTUN-Bdg dan 40/G.TUN/2005/PTUN-Bdg telah berstatus sebagai Tersangka dan selanjutnya penyidik akan melakukan penyitaan terhadap Surat Hibah tanggal 13 Desember 1934 dan Akta van Eigendom No.1934/Batavia"*.
74. Pada tanggal 27 April 2018, Penyidik Polda Metro Jaya telah menerbitkan kembali Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) No. B/1297/IV/2018/Ditreskrimum yang didalamnya menyatakan bahwa : *"Berkas perkara telah dikirim ke Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta namun dikembalikan oleh Kejaksaan Tinggi DKI Jakarta kepada Polda Metro Jaya untuk dilengkapi"*.
75. Berdasarkan uraian diatas, Penyidik Polda Metro Jaya telah memiliki setidaknya minimal 2 (dua) alat bukti yang cukup bahwa Hidayat bin

halaman 102 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HM Nasir bin Soelihoen selaku ahli waris Soelihoen telah melakukan tindak pidana Pasal 263 KUHP dan atau Pasal 266 KUHP sebagaimana laporan dari PEMBANDING I.

76. Oleh karenanya sudah sepatutnya Eigendom Verponding No 34 seharusnya Judex Factie mempertimbangkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, dan memiliki sikap kehati-hatian dalam mempertimbangkan :

1. Keotentikan Akta Hibah tanggal 13 Desember 1934 ;
2. Keabsahan Akta Van Eigendom Verponding No. 34 yang saat ini dipegang oleh PARA TERBANDING mengingat terhitung sejak diterbitkannya SK Menteri Agraria No. 333/Ka tanggal 30 Oktober 1958, tanah eks Eigendom Verponding No. 34 sudah menjadi TANAH NEGARA. Hal ini sesuai dengan maksud dari Undang-undang No. 1 tahun 1958, dimana dalam Pasal 3 Undang-undang No. 1 Tahun 1958 menyatakan :

"Sejak mulai berlakunya Undang-undang ini demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah-tanah partikelir hapus dan tanah-tanah bekas tanah partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi TANAH NEGARA".

Dengan demikian, terhitung sejak tanggal 24 Januari 1958 sebagaimana dinyatakan dalam SK No. 333/Ka tanggal 30 Oktober 1958, tanah eks Eigendom Verponding No. 34 sudah menjadi TANAH NEGARA;.

JUDEX FACTIE TELAH KELIRU MEMPERTIMBANGKAN SURAT KEPALA KANTOR INSPEKSI AGRARIA PROPINSI JAWA BARAT SK NO. A 470/INP.HM/1972 TANGGAL 25 MEI 1972 DENGAN MENYATAKAN BAHWA TERBANDING I DAN TERBANDING II SELAKU AHLI WARIS ALM H. SOELIHOEN BERHAK ATAS TANAH SELUAS 50.000 M2

77. Judex Factie dalam pertimbangan putusannya halaman 101 paragraph 3 telah menyatakan sebagai berikut :

"Menimbang bahwa atas dalil Para Penggugat tersebut diatas maka Majelis Hakim mendapatkan bukti surat Para Penggugat

halaman 103 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertanda P-23, P-24, P, 27, P-31 dan P-32 yang apabila dihubungkan satu dengan lainnya maka dapat diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

- *Ganti rugi kepada Ernst Budiwijaya (ayah Tergugat II) berupa hak milik 9 ha di Desa Kemiri Muka dengan persyaratan sebagaimana ditentukan pada point 4 SK Menteri Agraria No. 75/Ka tanggal 9 Maret 1961 menyatakan bahwa dalam pemberian hak guna usaha dan hak milik tidak termasuk bagian-bagian yang diduduki tanah rakyat/pihak ketiga. Sehingga pada tahun 1972 hanya disetujui 4 Ha saja dengan SHM No.1 seluas 4 Ha atas nama Ernst Budiwijaya, sedangkan sisa 5 Ha ditolak dikarenakan ada pihak ketiga yang sudah menduduki yakni ahli waris Soelihoen....."*

78. PARA PEMBANDING sangat keberatan dengan pertimbangan Judex Factie tersebut diatas oleh karena sangatlah jelas apabila Judex Factie secara teliti membaca dan menelaah SK No. A 470/INP.HM/1972 tanggal 25 Mei 1972 tersebut, ternyata tidak pernah ada satu katapun yang menyebutkan bahwa Kantor Inspeksi Agraria Propinsi Jawa Barat telah menolak permohonan Ernst Budiwijaya oleh karena yang 5 Ha telah diduduki ahli waris Alm. Soelihoen. PARA PEMBANDING mempertanyakan kesimpulan Judex Factie tersebut.

JUDEX FACTIE DALAM MEMERIKSA DAN MEMPERTIMBANGKAN PERKARA INI TELAH MELAKUKAN KESALAHAN KARENA TELAH MENGAMBIL ALIH KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA

79. PARA PEMBANDING berkeberatan dengan pertimbangan putusan Judex Factie halaman 102 paragraph 1 yang menyatakan sebagai berikut :

"SK Gubernur Jabar Nomor SK 359/DH.PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 yang diterbitkan Tergugat III berlawanan dengan SK Menteri Agraria No. 75/Ka tanggal 9 Maret 1961 jo SK Surat Kantor Inspeksi Agraria Propinsi Jawa Barat Bandung

halaman 104 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jo No. A 470/Insp H.M/1972 tanggal 25 Mei 1972 dimana dasar penerbitan SK ini antara lain merujuk pada SK Menteri Dalam Negeri No. SK 11/DJA/1976 tanggal 4-2-1976 PEMBATALAN Hak Guna Usaha No. 1 Luas +/- 1.472.182 m2 untuk tanah letak di Desa Beji dan Pondok Tjina dan Peraturan Pemerintah No. 224 tahun 1961 yang mengatur pemberian hak kepada penggarap sehingga berdasarkan SK ini maka semestinya pemberian SHM No. 7,8,9/Kemiri Muka di tahun 1976 untuk lokasi tanah di Desa Beji dan Desa Pondok Tjina."

80. Bahwa dalam pertimbangan putusan tersebut, Judex Factie telah membenturkan SK 359/DH.PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 dengan SK Menteri Agraria No. 75/Ka tanggal 9 Maret 1961 dan kemudian Judex Factie menyimpulkan bahwa SK 359/DH.PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 tidak tepat dan yang benar adalah SK No. 75/Ka tanggal 9 Maret 1961, tindakan Judex Factie yang telah menilai suatu produk Pejabat Tata Usaha Negara lebih benar dari produk Pejabat Tata Usaha Negara merupakan domain dari Pengadilan Tata Usaha Negara, dan dengan demikian Judex Factie telah melakukan kesalahan oleh karena Judex Factie telah melebihi kewenangannya dalam memutus dan mengadili perkara ini, karena penilaian mengenai benar atau salahnya suatu putusan pejabat TUN bukanlah merupakan kewenangan Judex Factie Pengadilan Negeri, melainkan menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

81. PARA PEMBANDING juga keberatan dengan amar Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 268/PDT.G/2017/PN.Dpk halaman 107 butir 6 dan butir 7 yang menyatakan sebagai berikut :

"6. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat-sertifikat tersebut dibawah ini berikut pecahannya, yaitu sebagai berikut :

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7/Kemiri Muka seluas 20.000 m2 atas nama Sunny Martina ;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 8/Kemiri Muka seluas 15.720 m2 atas nama Ernst Budhiwidjaja ;

halaman 105 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 9/Kemiri Muka seluas 12.205 m2 atas nama Ernst Budhiwidjaja.*

8. *Menyatakan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, Nomor SK/359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 tidak mempunyai kekuatan hukum."*

Amar Putusan yang diberikan oleh Judex Factie tersebut diatas secara tegas telah menyatakan bahwa Sertifikat No. 7,8,9/Kemiri Muka dan SK Gubernur Dati I Jabar No. SK/359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 yang merupakan Keputusan-keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bahwa SHM No. 7,8,9/Kemiri Muka dan SK No. 359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang sudah sah, dan akibatnya Keputusan yang sudah sah tersebut telah memiliki kekuatan hukum. Jika Judex Factie menyatakan bahwa Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara tersebut tidak memiliki kekuatan hukum maka dapat disebut bahwa Judex Factie berpendapat bahwa Keputusan Pejabat TUN tersebut dianggap tidak sah.

Yahya Harahap dalam bukunya *Pembahasan, Permasalahan dan Penerapan KUHAP: Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi, dan Peninjauan Kembali* (hal. 385). Arti putusan batal demi hukum, berakibat putusan yang dijatuhkan:

4. Dianggap "tidak pernah ada" atau *never existed* sejak semula;
5. **Putusan yang batal demi hukum tidak mempunyai kekuatan dan akibat hukum;**
6. Dengan demikian putusan yang batal demi hukum, sejak semula putusan itu dijatuhkan sama sekali tidak memiliki daya eksekusi atau tidak dapat dilaksanakan.

Jadi putusan yang batal demi hukum adalah putusan yang sejak semula dijatuhkan, putusan itu dianggap tidak pernah ada, tidak mempunyai kekuatan dan akibat hukum, serta tidak memiliki daya eksekusi.

Melihat pendapat Yahya Harahap, SH, maka dapat dianalogikan jika Judex Factie menyatakan SHM No. 7,8,9/Kemiri Muka dan SK No.

halaman 106 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 yang merupakan Keputusan Pejabat TUN tidak memiliki kekuatan hukum maka Keputusan Pejabat TUN tersebut batal demi hukum dan sejak semula Keputusan Pejabat TUN tersebut tidak pernah ada.

Dengan demikian amar Putusan Judex Factie yang menyatakan SHM No. 7,8,9/Kemiri Muka dan SK No. 359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 tidak memiliki kekuatan hukum sama dengan menyatakan bahwa SHM No. 7,8,9/Kemiri Muka dan SK No. 359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 adalah batal demi hukum.

Oleh karenanya permintaan batal atas suatu Keputusan Pejabat TUN yang dilakukan oleh Judex Factie Pengadilan Negeri adalah tidak tepat dan Judex Factie telah melampaui kewenangannya dalam memutus perkara *aquo* yang mana kewenangan ini merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

JUDEX FACTIE TELAH MELAKUKAN KEKELIRUAN DENGAN MENYATAKAN BAHWA PARA TERBANDING TELAH MENEMPATI DAN MENGUASAI OBJEK SENGKETA HINGGA TAHUN 2004 KARENA TELAH MEMBAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN HINGGA TAHUN 2004

- 82.** PARA PEMBANDING sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Judex Factie pada halaman 96 paragraph 2 yang menyatakan sebagai berikut ;

“Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat bertanda P-6, P-7, P-8, P-15 dan P-16 dihubungkan dengan saksi-saksinya maka Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa hak kebendaan yang dimiliki oleh Para Penggugat atas tanah objek sengketa berasal dari Pewaris yang bernama Soelihoen, dimana Soelihoen mendapatkan tanah tersebut berasal dari hibah yang dilakukan oleh Sdr. Lauw Koei Liong kepada Soelihoen berdasarkan Akta Hibah tertanggal 13 Desember 1934 yang dibuat dan dihadapan Komisariss dari Raad Van Justitie, disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi bernama Hengot dan D.B Hgletoen serta telah disetujui oleh Notaris George Herman Thomas dan ditandatangani oleh Lauw Koei Liong,



*Soelihoen dan ditandatangani serta dicap stempel oleh Hendri Jacobus sebagai Komisariss Raad Van Justitie. Yang selanjutnya atas dasar akta hibah tersebut selanjutnya **Soelihoen berikut para ahli warisnya (Para Penggugat) menempati dan menguasai tanah obyek sengketa termasuk didalamnya membayar pajak bumi dan bangunan sampai dengan Para Penggugat diusir oleh Tergugat I dan Tergugat II pada sekitar bulan Juni 2004.***

83. Bahwa ternyata dalam pertimbangan putusan tersebut di atas, Judex Factie juga telah melakukan kesimpulan sendiri dengan menyatakan bahwa Para Penggugat menguasai objek sengketa dan melakukan pembayaran PBB hingga tahun 2004.
84. Dalam persidangan perkara *aquo* PARA TERBANDING telah mengajukan bukti P - 15 berupa Copy PBB tahun 1995 dan 1996 serta Bukti P -16 berupa Bukti Pembayaran PBB tahun 1995. Dalam pembuktian perkara *aquo* tidak pernah PARA TERBANDING membuktikan bahwa mereka secara rutin melakukan pembayaran PBB sejak penguasaan oleh mereka hingga tahun 2004. Namun dalam persidangan perkara *aquo* justru PARA PEMBANDING dalam bukti T I/TT I - 14, 15, 16, 17, 18, 19 dan bukti T I/TT I - 55 s/d T I/TT I - 92 telah dapat membuktikan bahwa pada periode pembayaran PBB tahun 1995, 1996, 1997 justru PEMBANDING II selaku pembeli beritikad baik, telah melakukan kewajibannya untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas objek sengketa dan bahkan hal tersebut hingga saat ini (2015 dan 2016) dilakukan oleh PEMBANDING II. Sehingga menjadi pertanyaan PARA PEMBANDING atas dasar apa Judex Factie kemudian dapat menyimpulkan bahwa dengan membayar PBB tahun 1995, PARA TERBANDING dapat dikatakan pemilik yang telah menguasai objek sengketa?
85. Kemudian dalam persidangan pemeriksaan saksi-saksi yang diajukan PARA TERBANDING, PARA TERBANDING juga tidak dapat membuktikan bahwa PARA TERBANDING adalah penguasa objek sengketa. Dalam kesaksian Sdr. Yudi Wahyudi hanya menyebut bahwa di atas objek sengketa ada yang mengelola. Tidak dijelaskan siapa yang mengelola objek sengketa. Disamping itu dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesaksiannya, Sdr. Yudi Wahyudi juga menjelaskan bahwa PARA TERBANDING ketika akan melakukan pensertifikatan terhadap objek sengketa ternyata telah mendapat penolakan dari Kantor Pertanahan dengan alasan di atas objek sengketa telah terdapat Sertifikat Hak Atas Tanah. Bagaimana mungkin seseorang yang mengaku menguasai tanah tetapi tidak mengetahui bahwa telah terjadi pensertifikatan secara sah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan?

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas PARA PEMBANDING mohon kiranya agar Ketua Pengadilan Tinggi Bandung atau Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara aquo dapat memutus sebagai berikut:

- Menerima permohonan Banding dari PARA PEMBANDING ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Depok No. 268/Pdt.G/2017/PN.Dpk tertanggal 30 Oktober 2018.

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM POKOK PERKARA

3. Menolak Gugatan PARA TERBANDING dahulu PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
4. Menghukum PARA TERBANDING dahulu PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat telah mengajukan Kontra Memori banding Tertanggal 4 Februari 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. **Bahwa** Para Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada angka 1 s/d 11 dalam Memori Bandingnya kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Para Terbanding.
2. **Bahwa** dengan adanya lembaga tanah partikelir dengan hak-hak pertuannya didalam wilayah Republik Indonesia adalah bertentangan dengan azas keadilan sosial yang dijunjung tinggi oleh masyarakat dan Negara. Disamping itu untuk kedaulatan dan kewibaaan Negara demi kepentingan umum lembaga tersebut harus dihapuskan dalam waktu yang sesingkat-singkatnya, Atas dasar pertimbangan tersebut dikeluarkannya Undang-Undang Republik Indonesia No 1 tahun 1958 tentang Penghapusan tanah Partikelir. Tanah-tanah partikelir yang dihapuskan diantaranya adalah tanah-tanah eigendom yang luasnya

halaman 109 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lebih dari 10 Bouw.(1 Bouw = 7.096,50 M²) Bahwa benar tanah hak eigendom Verponding no 34 atas nama Lauw Koei Liong yang luasnya 1865 Bouw termasuk tanah partikelir karena luasnya lebih dari 10 Bouw, tetapi yang mestinya harus dihapuskan bukan 1865 Bouw melainkan 1857,9 Bouw ($1865 \text{ Bouw} - 50.000 \text{ M}^2 / 7096,5 \text{ M}^2 / \text{Bouw} = 1857,95 \text{ Bouw}$), karena yang seluas 7,046 Bouw atau 5 Ha oleh Sdr Lauw Koei Liong telah dihibahkan kepada Soelihoen pada tahun 1934 sebagaimana tertuang pada akta hibah tertanggal 13 Desember 1934 yang dibuat dan dihadapan Komisariss dari Raad Van Justitie, disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi bernama Hengot dan D.B. Hgletoen serta telah disetujui oleh Notaris John Herman Thomas, dan ditanda tangani oleh Lauw Koei Liong, Soelihoen dan ditanda tangani serta di cap stempel oleh Henri Jacobus sebagai komisariss dari Raad Van Justitie dimana almarhum Soelihoen dan/atau para ahli warisnya secara turun temurun secara phisik telah menguasai tanah obyek sengketa sampai diusir di bulan Juni 2004 oleh Para Pembanding. Bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh para Terbanding bertanda P-6, P-7, P-8, P-15 dan P-16 dihubungkan dengan saksi saksi yang dihadirkan di persidangan, maka jelas diperoleh fakta hukum bahwa hak kebendaan yang dimiliki para Terbanding atas tanah obyek sengketa berasal dari pewaris yang bernama Soelihoen, dimana Soelihoen mendapatkan tanah tersebut berasal dari hibah yang dilakukan oleh Sdr Lauw Koei Liong berdasarkan akta hibah tanggal 13 Desember 1934 sebagaimana telah disebutkan diatas. Selanjutnya terkait dengan hibah tersebut apakah sudah sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang, maka perlu dilihat pada pasal 617 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa semua akta penjualan, penghibahan, pembebanan dan/atau pemindah tanganan barang tak bergerak harus dibuat dalam bentuk otentik, atau ancaman kebatalan. Tiap petikan dalam bentuk biasa dari rol atau daftar kantor lelang, guna pembuktian penjualan barang yang diselenggarakan dengan perantaraan kantor tersebut menurut peraturan yang telah ada atau yang akan diadakan harus dianggap sebagai akta otentik. Selanjutnya Pasal 1682 KUH Perdata menyebutkan bahwa *"Tiada suatu penghibahanpun, kecuali penghibahan termasuk dalam pasal 1687 KUH Perdata dapat dilakukan tanpa akta notaries, yang minute (naskah aslinya) harus disimpan pada*

halaman 110 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Notaris, dan bila tidak dilakukan demikian, maka penghibahan itu tidak sah.”. Karena hibah tanah obyek sengketa dari Lauw Koei Liong kepada Soelihoen dilakukan pada tanggal 13 Desember 1934, maka selain tunduk ketentuan Pasal 617 dan 1682 KUHPERdata, juga tunduk pada Staatsblad 1834 Nomor 27 Ordonansi Balik Nama (**Bukti P-11**) yaitu Ordonansi balik nama tentang milik mutlak atas barang tetap dan pendaftaran hipotek atas barang tetap di Indonesia pasal 1 antara lain menyebutkan bahwa peralihan segala barang tetap atau tidak barang bergerak harus dilakukan dalam daerah kedudukan Raad Van Justitie (Pengadilan Negeri), akta itu dibuat dihadapan seorang atau 2 (dua) Komisaris Majelis itu. Oleh karena itu jika dicermati akta hibah tanggal 13 Desember 1934 (**Bukti P-8**) dihubungkan dengan Pasal 617 dan 1682 KUHPERdata serta Staatsblad 1834 Nomor 27 Ordonansi Balik Nama, maka karena akta hibah tersebut dibuat dihadapan pegawai umum yang berwenang sebagaimana tersebut diatas, maka akta hibah tersebut adalah akta otentik dimana menurut hukum mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat tentang kebenaran yang terdapat dalam akta bagi para pihak yang bersangkutan, ahli waris serta penerima hak. Oleh karena itu mestinya dengan berlakunya UU No 1 tahun 1958 tanah hak eigendom Verponding no 34 yang dihapus menjadi tanah Negara seluas 1857,95 Bouw tidak termasuk tanah seluas 7,046 Bouw atau 5 ha yang telah dihibahkan kepada Soelihoen ;*

TENTANG TERBITNYA SK MENTERI AGRARIA NO SK.333/KA TANGGAL 30 OKTOBER 1958 DAN SK MENTERI AGRARIA NO 75/KA TANGGAL 9 MARET 1961 BAGI PEMBANDING I. ;

3. **Bahwa**, Para Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada angka 12 s/d 18 (hal 7 s/d 9) angka **8**** dan 9 (hal 10) dalam Memori Bandingnya kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Para Terbanding.****seharusnya angka 19 tetapi angka 8 lagi ? ;**
4. **Bahwa**, SK Menteri Agraria No SK 333/KA tanggal 30 Oktober 1958 (**Bukti T1/TTI-96**) adalah sebagai ketentuan pelaksanaan penghapusan tanah Partikelir Eigendom Verponding No 34 yang

halaman 111 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Kawedanan Parung, Kabupaten Bogor, Karesidenan Bogor atau dikenal sebagai Tanah Pondok Tjina merupakan tanah tanah partikelir menurut UU No 1/1958, yang dimiliki oleh Lauw Koei Liong yang menjadi tanah negara dan SK No 75 /Ka tanggal 9 Maret 1961 adalah ketentuan pelaksanaan pemberian ganti rugi kepada Ernst Budhiwidjaja (Lauw Tjian Ing) ahli waris Lauw Koei Liong untuk tanah seluas $\pm 90.000 \text{ M}^2$ untuk Hak Milik di Desa Kemiri Muka dan tanah seluas $\pm 1460450 \text{ M}^2$ untuk HGU selama 35 tahun di Desa Beji dan Desa Pondok Cina. Dalam SK 75/Ka tanggal 9 Maret 1961 didalam diktum ke 2 point 4 disebutkan secara tegas bahwa *Pemberian Hak Guna Usaha dan Hak Milik itu tidak termasuk bagian-bagian yang diduduki oleh rakyat / pihak ketiga*. Sebagai tindak lanjut SK 75/Ka tersebut kemudian terbit **Surat Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Djawa Barat atas nama Gubernur Propinsi Djawa Barat No A470 /Insp.H.M/1972** tanggal 25 Mei 1972 (**Bukti P-24**) yang sifatnya melaporkan kepada Direktorat Djenderal Agraria pada Departemen Dalam Negeri di Jakarta yang isinya adalah bahwa pada prinsipnya Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Djawa Barat atas nama Gubernur Propinsi Djawa Barat tidak keberatan atas diluluskannya permohonan hak milik dari Ernest Budhiwidjaja atas tanah dimaksud, **akan tetapi bukanlah seluas $\pm 9 \text{ Ha}$, namun hanya $\pm 4 \text{ Ha}$** . Surat Kepala Inspeksi Agraria Djawa Barat tersebut tentunya didasarkan pada kondisi dilapangan bahwa tanah seluas $\pm 9 \text{ Ha}$ ternyata yang $\pm 5 \text{ Ha}$ telah diduduki oleh rakyat (Sdr Soelihoen dan para ahli warisnya/Para Terbanding), sehingga mengacu pada ketentuan SK 75/ka diktum ke 2 point 4 tanah yang seluas $\pm 5 \text{ Ha}$ yang sekarang menjadi obyek sengketa tidak bisa diberikan Hak Milik kepada Ernst Budhiwidjaja karena sudah dimilikim, dikuasai dan digarap oleh Alm Sdr Soelihoen beserta dengan para ahli waris Soelihoen. ;

PENERBITAN SHM NO 1/KEMIRI MUKA BAGI PEMBANDING I, DILANDASI OLEH SK NO.813/HM/DA/72 YANG MERUPAKAN TURUNAN DARI SK NO 333/KA DAN SK NO 75/KA YANG DITERBITKAN OLEH MENTERI AGRARIA.:-

halaman 112 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



5. **Bahwa**, Para Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada angka 10 s/d 12 (hal 10,11) dalam Memori Bandingnya kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Para Terbanding. Bahwa setelah terbitnya surat Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Djawa Barat atas nama Gubernur Propinsi Djawa Barat tersebut, maka terbitlah SK Menteri Dalam Negeri No 813/HM/DA/1972, tanggal 10 September 1972 (Bukti TI/TT I-6) yang memberikan persetujuan kepada Ernst Budhiwidjaja Hak Milik atas tanah seluas \pm 40.000 M² di Desa Kemiri Muka bukan seluas \pm 90.000 M², yang selanjutnya oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bogor diterbitkanlah SHM No 1/Kemiri Muka atas nama Ernst Budhiwidjaja.;
6. **Bahwa**, kemudian ternyata dibulan Maret 1976 Ernst Budhiwidjaja (orang tua Pembanding I) sebagai Direktur PT Perkebunan Karet Pondok Cina melalui surat No A 257/Dit.Pht/HGU/1976/Pelepasan hak tanah **(Bukti P-26)** mengajukan permohonan persetujuan hak milik atas tanah seluas 50.000 M² kepada Gubernur Kepala Daerah Tk I Djawa Barat dengan mengaku dirinya sebagai **PENGGARAP**. Bahwa **pengakuan Sdr Ernst Budhiwidjaja sebagai penggarap adalah merupakan keterangan yang tidak benar atau palsu** karena kenyataannya tanah seluas \pm 5 Ha yang sekarang menjadi obyek sengketa telah dimiliki oleh Alm Sdr Soelihoen melalui Hibah dari Lauw Koei Liong pada tanggal 13 Desember 1934 sebagaimana telah dijelaskan di point 2 diatas dan secara turun temurun tanah tersebut telah dikuasai dan digarap oleh Alm Sdr Soelihoen beserta anak, cucu dan cicitnya yang kepemilikan/penguasaannya/penggarapannya atas tanah tersebut dilindungi oleh SK 75/Ka. Fatalnya berdasarkan SK Gubernur Tk I Djawa Barat No 359/DH.PHT/HM/1976 tgl 30 Maret 1976 **(Bukti P-27)**, Gubernur memberikan persetujuan terhadap permohonan Hak Milik atas tanah obyek sengketa yang berdasarkan SK 75/Ka sudah tidak mungkin bisa diberikan hak milik atas tanah kepada Ernst Budhiwidjaja, tapi kenyataannya yang terjadi Gubernur Tk I Propinsi Djawa Barat memberikan persetujuan, dan atas perbuatan pemberian persetujuan tersebut Gubernur Tk I Propinsi Djawa Barat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga



dalam perkara aquo Gubernur Propinsi Djawa Barat termasuk yang ikut digugat, karena atas pemberian persetujuan permohonan hak milik tersebut sebagai dasar bagi Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bogor menerbitkan SHM No 7/Kemiri Muka atas nama Sunny Martina (**Bukti T-IV-2**), SHM 8/Kemiri Muka atas nama Ernst Budhi Widjaja (**Bukti T-IV-3**), SHM No 9/Kemiri Muka atas nama Ernst Budhiwidjaja (**Bukti T-IV-4**). Penerbitan ketiga Sertipikat Hak Milik diatas **jelas bertentangan** dengan SK Menteri Agraria No 75/Ka tanggal 9 Maret 1961, yakni diterbitkan diatas tanah obyek sengketa yang sudah dimiliki secara sah oleh Soelihoen berikut para ahli warisnya melalui hibah dari Lauw Koei Liong tanggal 13 Desember 1934. ;

JUDEX FACTIE KELIRU MENETAPKAN PEMBANDING I TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ;

7. **Bahwa**, Para Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada angka 14 s/d 23 dalam Memori Bandingnya kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Para Terbanding, dan para Terbanding sependapat dengan Judex Factie yang telah **menetapkan Pembanding I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum** sebagaimana tercantum dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 103 alinea 1 s/d 105 alinea ke 4 dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok No 268/Pdt.G/2017/PN.Dpk. Dalam putusan Judex Factie tingkat pertama tersebut jelas disebutkan dalam pertimbangannya, bahwa pengertian perbuatan melawan hukum secara klasik diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, namun dengan perkembangan Ilmu Pengetahuan, Doktrin Hukum dan Yurisprudensi, pengertian perbuatan melawan hukum diartikan secara luas yaitu meliputi bertentangan dengan kewajiban hukumnya sipelaku sendiri menurut undang-undang atau bertentangan dengan hak subyektif orang lain menurut undang-undang atau bertentangan dengan tata susila yang baik, atau bertentangan dengan asas kepatutan dan kecermatan dalam masyarakat. Bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya pada halaman 102 alinea ke 1 dan alinea ke 2, Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Judex Factie tingkat pertama bahwa para Penggugat berhasil membuktikan dalil-dalilnya yang menyatakan bahwa penerbitan SHM 7,8 dan 9/Kemiri Muka bertentangan dengan SK Menteri Agraria No 75/Ka tanggal 9 Maret 1961 (**Bukti P-23**) yakni diterbitkan diatas tanah obyek sengketa yang sudah dimiliki secara sah oleh Soelihoen berikut oleh para ahli warisnya melalui hibah dari Lauw Koei Liong pada tanggal 13 Desember 1934 (**Bukti P-8**), sedangkan **Pembanding I dan II tidak berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya maka Para Terbanding dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa** yang berlokasi di Jalan Margonda Raya yang sekarang dikenal dengan area atau Lokasi Mall dan Hotel Margocity Square dan Dealer General Motor seluas 50.000 M² (lima puluh ribu meter persegi), dengan batas-batas Sebelah barat Jalan Margonda Raya, sebelah utara Jalan Karet dan Pemukiman Masyarakat, sebelah timur tanah dan Bangunan Margocity Square dan sebelah sebelah selatan Tanah Pemukiman Masyarakat. Lebih konkrit lagi, Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Ernst Budhiwidjaja adalah perbuatan yang tanpa hak dan dengan penuh kecurangan telah merampas hak para Penggugat sebagai ahli waris Sdr Soelihoen atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa dengan melakukan perbuatan :

a. mengajukan permohonan hak milik atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa berdasarkan surat tertanggal 20 Maret 1976 (**Bukti P-26**) yang oleh Sk. Menteri Agraria no. Sk 75/Ka tanggal 9 Maret 1961(**Bukti P-23**) tidak boleh diberikan kepada Sdr Ernst Budhiwidjaja, karena diatas tanah tersebut telah dikuasai /diduduki oleh rakyat, dalam hal ini adalah Para Penggugat yang merupakan ahli waris dari Sdr Soelihoen yang telah memiliki tanah obyek sengketa melalui hibah dari Sdr Lauw Koei Liong pada tanggal 13 Desember 1934. Sdr Ernst Budhiwidjaja sendiri tahu terhadap adanya SK Menteri Agraria tersebut diatas, karena SK tersebut ditujukan kepada Ernst Budhiwidjaja sebagai dasar pemberian hak baru atas tanah sebagai ganti rugi atas dihapuskannya hak Verponding Eigendom no 34 atas nama Lauw Koei Liong berdasarkan UU No 1 tahun 1958 tentang Penghapusan Tanah Partikelir. Ketentuan yang menyatakan bahwa terhadap

halaman 115 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa tidak dapat dimohonkan hak oleh Pembanding I/Tergugat I dan Tergugat II adalah seperti tercantum dalam diktum pertama dan diktum kedua SK 75/Ka tgl 9 Maret 1961, yang antara lain menyebutkan dalam diktum pertama bahwa Pemerintah bersedia untuk memberikan dengan cuma-cuma sebagian dari tanah tersebut kepada bekas pemilik, yaitu Lauw Tjian Ing alias Ernst Budiwidjaja (Tergugat I dan Tergugat II) seluas $\pm 1460450 \text{ M}^2$ dengan hak guna usaha untuk waktu 35 tahun, dan seluas 90.000 M^2 dengan hak milik sebagai ganti rugi dimaksud dalam pasal 8 UU No 1 tahun 1958 dengan syarat-syarat yang masih akan ditentukan kemudian. Selanjutnya dalam diktum kedua angka 4 disebutkan bahwa Kesediaan Pemerintah dimaksud bab pertama itu disertai ketentuan bahwa *dalam pemberian hak guna usaha dan hak milik itu tidak termasuk bagian-bagian yang diduduki oleh rakyat*. Ketentuan dalam diktum kedua angka 4 tersebut diatas sudah sangat jelas bahwa pemberian hak kepada Ernst Budiwidjaja sebagai bentuk ganti rugi sesuai pasal 8 UU No 1 tahun 1958 adalah tidak termasuk tanah yang telah dikuasai oleh rakyat, dalam hal ini alm Sdr Soelihoen beserta dengan anak, cucu dan cicitnya sebagai ahli waris yang telah mendapatkan tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa dari Lauw Koei Liong pada tanggal 13 Desember 1934 yang tertuang dalam akta hibah yang dibuat 1934 yang dibuat dan dihadapan Komisariss dari Raad Van Justitie, disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi bernama Hengot dan D.B. Hgletoen serta telah disetujui oleh Notaris John Herman Thomas, dan ditanda tangani oleh Lauw Koei Liong, Soelihoen dan ditanda tangani serta di cap stempel oleh Henri Jacobus sebagai komisariss dari Raad Van Justitie. Lebih jelas lagi sebagaimana tercantum dalam **Surat Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Jawa Barat atas nama Gubernur Propinsi Jawa Barat No A470 /Insp.H.M/1972** tanggal 25 Mei 1972 (**Bukti P-24**) yang sifatnya melaporkan kepada Direktorat Jenderal Agraria pada Departemen Dalam Negeri di Jakarta yang isinya adalah bahwa pada prinsipnya Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Djawa Barat atas nama Gubernur Propinsi Djawa Barat tidak keberatan atas diluluskannya



permohonan hak milik dari Ernest Budhiwidjaja atas tanah dimaksud, **akan tetapi bukanlah seluas ± 9 Ha, namun hanya ± 4 Ha.** Surat Kepala Inspeksi Agraria Djawa Barat tersebut tentunya didasarkan pada kondisi dilapangan bahwa tanah seluas ± 9 Ha ternyata yang ± 5 Ha telah diduduki oleh rakyat(Sdr Soelihoen dan para ahli warisnya/Para Terbanding), sehingga mengacu pada ketentuan SK 75/ka **(Bukti P-23)** diktum ke 2 point 4 tanah yang seluas ± 5 Ha yang sekarang menjadi obyek sengketa tidak bisa diberikan Hak Milik kepada Ernst Budhiwidjaja karena sudah dimiliki, dikuasai dan digarap oleh Alm Sdr Soelihoen beserta dengan para ahli waris Soelihoen. Meskipun sudah sangat jelas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa tidak bisa diberikan hak milik kepada para Pembanding, namun Para Pembanding sebagai ahli waris Ersnt Budhiwidjaja tetap berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah obyek sengketa dengan mengajukan permohonan hak **(Bukti P-26)** yang dilakukan secara melawan hukum karena bertentangan dengan SK 75/Ka tgl 9 Maret 1961 **(Bukti P-23)** tersebut diatas, dan perbuatan tersebut jelas-jelas telah melanggar hak subyektif para Terbanding.;

- b. Permohonan hak yang dilakukan oleh Pembanding I/Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 20 Maret 1976 **(Bukti P-26)** adalah penuh dengan kebohongan, dimana Pembanding I/Tergugat I dan Tergugat II untuk dapat memperoleh hak atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa dengan melakukan serangkaian kebohongan, yaitu antara lain :
- i. Mengaku dirinya sebagai penggarap, sementara diketahui yang menguasai, menduduki dan/atau menggarap diatas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa adalah para Penggugat bukan Pembanding I/Tergugat I dan Tergugat II;
 - ii. Dalam surat PERNYATAAN PELEPASAN HAK No. A 257/Dit.Pht/HGU/1976/Pelepasan hak tanah oleh ERSNT BUDHIWIDJAJA sebagai Direktur PT Perkebunan Karet Pondok Cina tertanggal 20 Maret 1976 **(Bukti P-26) untuk tanah di Desa Kemiri Muka (Obyek sengketa). Didalam surat**



permohonan hak ini ada pengajuan hak untuk 2 (dua) nama yang berbeda yaitu Budhiwidjaja () dan Ernst Budhiwidjaja tetapi orangnya satu yaitu Ernst Budiwidjaja yaitu orang tua Pembanding I;**

() adalah Ernst Budhiwidjaja menanda tangani PERNYATAAN PELEPASAN HAK tanggal 9 Pebruari 1976 sebagai Liquidator PT Perkebunan Karet Pondok Cina (Bukti P-25) untuk tanah di Desa Beji, Kecamatan Depok, Kabupaten Bogor ;**

iii. Dalam surat permohonan hak tertanggal 20 Maret 1976 tercantum seolah-olah diatas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa telah diterbitkan sertipikat HGB No 1/ Kemirimuka, yang senyatanya sebenarnya tidak benar, karena sejak berlakunya UU No 1 tahun 1960 tentang UUPA belum pernah terbit sertipikat HGB diatas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa. Kalau yang dimaksud HGU No 1/ Pondok Cina itu memang benar dengan luas 146 Ha, namun HGB No 1/ Kemiri Muka dengan luas tanah 52,147 M² adalah sama sekali tidak benar. Dengan mengaku seolah-olah diatas tanah tersebut telah terbit HGB atas nama PT Perkebunan Karet Pondok cina, maka Ernst Budhiwidjaja (Pembanding I/Tergugat I dan Tergugat II) telah melakukan kebohongan dalam upayanya untuk mendapatkan hak milik atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa. Perbuatan Ernst Budhiwidjaja (Pembanding I/Tergugat I dan Tergugat II) tersebut jelas telah merugikan secara materiil Para Penggugat, karena kemudian atas permohonan Pembanding I/Tergugat I dan Tergugat II telah disetujui oleh Tergugat III dan oleh Tergugat IV telah diterbitkan sertifikat hak milik sebagai berikut:

- SHM No.7/Kemirimuka seluas 20.000 M² atas nama Sunny Martina pada tahun 1976;
- SHM No.8/Kemirimuka seluas 15.750 M² atas nama **Ernst Budhiwijaya**** pada tahun 1976;
- SHM No.9/Kemirimuka seluas 12.205 M² atas nama **Ernst Budhiwijaya** pada tahun 1976;



**** Pengajuan atas nama Budhiwidjaja ;**

- c. Melakukan pengusiran kepada Para Terbanding/para Penggugat, yang telah secara turun temurun menduduki dan menguasai tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa dengan dasar surat hibah, pada tanggal yang Para Terbanding/para Penggugat sudah lupa tetapi setidaknya-tidaknya pada bulan Juni tahun 2004. Perbuatan tersebut jelas telah melanggar hak subyektif Para Terbanding/Para Penggugat yang telah memperoleh hak atas tanah obyek sengketa dari Alm Soelihoen, dimana Alm Sdr Soelihoen mendapatkan tanah tersebut berasal dari hibah Sdr Lauw Koei Liong.;

Dari uraian tersebut pada angka 6 huruf a, b dan c diatas, dapat disimpulkan bahwa para Pembanding telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang melanggar hak subyektif para Terbanding dan merugikan secara materiil para Terbanding dengan hilangnya hak atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa. Dengan demikian pertimbangan **JUDEX FACTIE SUDAH BENAR DAN TIDAK KELIRU MENETAPKAN PEMBANDING I TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM ;**

JUDEX FACTIE MELAKUKAN KEKELIRUAN KARENA MENGANGGAP EIGENDOM VERPONDING NOMOR 34 MASIH ADA.;

8. **Bahwa**, Para Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada angka 25 s/d 28 dalam Memori Bandingnya kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Para Terbanding dan para Terbanding sependapat dengan Judex Factie tingkat pertama yang telah memberikan pertimbangan hukum dalam putusannya pada halaman 101 alinea ketiga yang menyebutkan

Menimbang, bahwa atas dalil Para Penggugat tersebut diatas maka Majelis Hakim mendapatkan bukti surat Para Penggugat bertanda P-23, P-24, P-27, P-31 dan P-32 yang apabila dihubungkan satu dengan lainnya maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

Ganti rugi kepada Ernst Budhi Wijaya (ayah Tergugat II) berupa haka milik 9 ha di Desa Kemiri Muka dengan persyaratan sebagaimana



ditentukan pada point 4 SK Menteri Agraria No. 75/ Ka tanggal 9 Maret 1961 menyatakan bahwa dalam pemberian hak guna usaha dan hak milik tidak termasuk bagian-bagian yang diduduki tanah rakyat/ pihak ketiga. Sehingga pada tahun 1972 hanya disetujui 4 ha saja dengan SHM No. 1 seluas 4 Ha atas nama Ernst Budhi Wijaya, sedangkan sisa 5 Ha ditolak dikarenakan ada pihak ketiga yang sudah menduduki yakni ahli waris Soelihoen.....

Terkait dengan SK Menteri Agraria No.333/Ka tanggal 20 Oktober 1958 **(Bukti T1/TT1-96)** betul sebagai tindak lanjut dengan dikeluarkannya UU No 1 Tahun 1958 yang menentukan tanah eigendom verponding no 34 terletak di Kawedanan Parung, Kabupaten Bogor, Karesidenan Bogor atau dikenal sebagai Tanah Pondok Tjina merupakan tanah partikelir yang dimiliki oleh Lauw Koei Liong yang dihapus menjadi tanah Negara. Dan betul SK 75/Ka **(Bukti P-23)** adalah sebagai ketentuan lebih lanjut dari SK 333/Ka yang mengatur tentang pemberian ganti rugi berupa hak baru atas tanah sebagai akibat telah dihapuskannya Eigendom Verponding No 34 kepada Lauw Koei Liong atau ahli warisnya, **dengan catatan pemberian ganti rugi berupa tanah hak milik seluas ± 90.000 M² tidak termasuk tanah yang telah diduduki oleh rakyat.** Sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa tanah seluas ± 5 Ha telah dimiliki, diduduki dan dikuasai oleh alm Soelihoen beserta dengan para ahli warisnya melalui hibah seperti tersebut diatas, sehingga pemberian hak baru kepada ahli waris Lauw Koei Liong tidak termasuk tanah yang telah dimiliki, diduduki dan dikuasai oleh Soelihoen beserta para ahli warisnya. Hal itu juga ditegaskan dalam surat **Surat Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Jawa Barat atas nama Gubernur Propinsi Jawa Barat No A470 /Insp.H.M/1972** tanggal 25 Mei 1972 **(Bukti P-24)** yang sifatnya melaporkan kepada Direktorat Djenderal Agraria pada Departemen Dalam Negeri di Jakarta yang isinya adalah bahwa pada prinsipnya Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Djawa Barat atas nama Gubernur Propinsi Djawa Barat tidak keberatan atas diluluskannya permohonan hak milik dari Ernest Budhiwidjaja atas tanah dimaksud, **akan tetapi bukanlah seluas ± 9 Ha, namun hanya ± 4 Ha.** Surat Kepala Inspeksi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agraria Jawa Barat tersebut tentunya didasarkan pada kondisi dilapangan bahwa tanah seluas ± 9 Ha ternyata yang ± 5 Ha telah diduduki oleh rakyat (Sdr Soelihoen dan para ahli warisnya/Para Terbanding), sehingga mengacu pada ketentuan SK 75/ka (**Bukti P-23**) diktum ke 2 point 4 tanah yang seluas ± 5 Ha yang sekarang menjadi obyek sengketa tidak bisa diberikan Hak Milik kepada Ernst Budhiwidjaja karena sudah dimiliki, dikuasai dan digarap oleh Alm Sdr Soelihoen beserta dengan para ahli warisnya. Terkait dengan Eigendom Verponding no 34 yang seluas 1865 Bouw, sebagian dari tanah tersebut (seluas ± 5 Ha) telah dihibahkan pada tgl 13 Desember 1934 dari Lauw Koei Liong kepada Soelihoen melalui akta Hibah yang dibuat dan dihadapan Komisaris dari Raad Van Justitie, disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi bernama Hengot dan D.B. Hgletoen serta telah disetujui oleh Notaris John Herman Thomas, dan ditanda tangani oleh Lauw Koei Liong, Soelihoen dan ditanda tangani serta dicap stempel oleh Henri Jacobus sebagai komisaris dari Raad Van Justitie, sehingga yang dihapuskan menjadi tanah negara adalah Eigendom Verponding No 34 diluar dari tanah seluas ± 5 Ha yang sudah dimiliki, dikuasai dan digarap oleh Soelihoen beserta dengan anak, cucu dan cicit sejak tahun 1934. Karena tanah yang seluas ± 5 Ha yang telah dihibahkan kepada Soelihoen luasnya tidak lebih dari 10 Bouw, maka tidak termasuk tanah partikelir yang dihapus menjadi tanah negara berdasarkan UU No 1 tahun 1958. Oleh karena itu secara hukum tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa tetap dimiliki oleh Soelihoen atau para ahli warisnya karena Sdr Soelihoen memiliki tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa dari proses hibah yang sah yang mendasari pada Overschrijvings-ordonnantie Staatsblad 1834 Nomor 27 ORDONANSI BALIK NAMA (Overschrbevingsordonnantie) (Ordonansi balik nama tentang milik mutlak atas barang tetap dan pendaftaran hipotek atas barang tetap di Indonesia) (**Bukti P-11**). Sesuai dengan UU No 1 tahun 1960 tentang UUPA maka status tanah hibah yang didasarkan pada Overschrijvings-ordonnantie harus didaftarkan oleh pemiliknya. Hal itu ditegaskan dalam Peraturan Menteri Agraria No 2 tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan UUPA Bagian 1 Hak-hak yang

halaman 121 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftar menurut Overschrijvings-ordonnantie Pasal 2 ayat (1) **(Bukti P-12)** yang menyebutkan bahwa :

"Orang-orang warga negara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan tunggal dan mempunyai tanah dengan hak eigendom didalam waktu 6 bulan sejak berlakunya UUPA (24 September 1960 s/d 24 Maret 1961) Apabila pemegang hak eigendom warganegara Indonesia yang tunggal kewarganegaraannya maka hak eigendom tersebut dapat dikonversi menjadi hak milik (Pasal 1 ayat 1 ketentuan Konversi dictum kedua UUPA). Jika tidak memenuhi 6 bulan dikonversi menjadi HGB 20 tahun (Pasal I ayat 3).;

Tapi karena Soelihoen tidak mendaftarkan, maka Soelihoen dapat mengajukan HGB selama 20 tahun s/d 24 Sept 1980. ;

Sesudah 24 September 1980 ahli waris Soelihoen dapat mengajukan HGB selama 20 tahun(TIDAK ADA KADALUARSANYA) berdasarkan:

1. Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat **(Bukti P-13)** ;
2. Peraturan Menteri Dalam negeri No. 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Permohonan dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat **(Bukti P-14)** ;

TENTANG LEGAL STANDING PARA TERBANDING YANG MERUPAKAN AHLI WARIS DARI ALMARHUM H. SOELIHOEN ;

9. **Bahwa**, Para Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada angka 29 s/d 34 dalam Memori Bandingnya kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Para Terbanding. Bahwa Para Terbanding tidak menyangkal bahwa SK Menteri Agraria No.333/Ka tanggal 20 Oktober 1958 **(Bukti T1/TT1-96)** adalah hanya menentukan bahwa tanah Eigendom Verponding no 34 terletak di Kawedanan Parung, Kabupaten Bogor, Karesidenan Bogor atau dikenal sebagai Tanah Pondok Tjina merupakan tanah partikelir yang dimiliki oleh Lauw Koei Liong yang dihapus menjadi

halaman 122 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



tanah Negara. Namun sebagian dari tanah Eigendom Verponding No 34 tersebut telah dihibahkan dari Lauw Koei Liong kepada Sdr Soelihoen melalui hibah yang tertuang dalam akta hibah tertanggal 13 Desember 1934 yang dibuat dan dihadapan Komisaris dari Raad Van Justitie, disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi bernama Hengot dan D.B. Hgletoen serta telah disetujui oleh Notaris John Herman Thomas, dan ditanda tangani oleh Lauw Koei Liong, Soelihoen dan ditanda tangani serta dicap stempel oleh Henri Jacobus sebagai komisaris dari Raad Van Justitie. Sehingga tanah eks Eigendom Verponding no 34 yang dihapus menjadi tanah negara adalah tanah seluas 1865 Bouw - 7,046 Bouw (5 Ha) = 1.857,95 Bouw, **tanah seluas 7,046 Bouw (5 Ha) telah dihibahkan kepada Soelihoen sebagaimana telah diuraikan diatas.** Hal tersebut sesuai dengan pertimbangan hukum Judex Factie tingkat pertama yang menyatakan bahwa penerbitan SHM 7,8 dan 9/Kemiri Muka bertentangan dengan SK Menteri Agraria SK No 75/Ka tanggal 9 Maret 1961 yakni diterbitkan diatas tanah obyek sengketa yang sudah dimiliki secara sah oleh Soelihoen berikut para ahli warisnya melalui hibah dari Lauw Koei Liong pada tanggal 13 Desember 1934. Justru Sdr Ernst Budhiwidjaja sebagaimana telah diuraikan pada angka 7 diatas telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengajukan permohonan hak milik terhadap tanah obyek sengketa dengan mengaku dirinya sebagai penggarap. Kenyataannya Sdr Ersnt Budiwidjaja bukanlah penggarap atas tanah tersebut, hal ini didukung dengan **Surat Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Djawa Barat atas nama Gubernur Propinsi Djawa Barat No A470 /Insp.H.M/1972** tanggal 25 Mei 1972 (**Bukti P-24**) yang sifatnya melaporkan kepada Direktorat Djenderal Agraria pada Departemen Dalam Negeri di Jakarta yang isinya adalah bahwa pada prinsipnya Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Djawa Barat atas nama Gubernur Propinsi Djawa Barat tidak keberatan atas diluluskannya permohonan hak milik dari Ernest Budhiwidjaja atas tanah dimaksud, **akan tetapi bukanlah seluas \pm 9 Ha, namun hanya \pm 4 Ha.** Surat Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Djawa Barat tersebut tentunya didasarkan pada \pm 5 Ha telah diduduki oleh rakyat (Sdr Soelihoen dan para ahli warisnya/Para Terbanding), sehingga



mengacu pada ketentuan SK 75/ka (**Bukti P-23**) diktum ke 2 point 4 tanah yang seluas \pm 5 Ha yang sekarang menjadi obyek sengketa tidak bisa diberikan Hak Milik kepada Ernst Budhiwidjaja karena sudah dimiliki, dikuasai dan digarap oleh Alm Sdr Soelihoen beserta dengan para ahli warisnya. Dari hal tersebut diatas dapat dibuktikan bahwa permohonan hak milik yang diajukan oleh Ernst Budhiwidjaja pada tanggal 20 Maret 1976 (**Bukti P-26**) yang kemudian disetujui dan terbit sertipikat hak milik No 7,8 dan 9/Kemiri Muka adalah didasarkan pada alasan yang palsu yaitu mengaku dirinya sebagai penggarap yang bertentangan dengan surat Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Djawa Barat dan SK Menteri Agraria SK No 75/Ka tersebut diatas. Karena didasarkan pada alasan yang palsu dan bertentangan dengan SK 75/Ka dan didukung dengan surat Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Djawa Barat diatas, maka **Sdr Ernst Budhiwidjaja sebagai orang tua Pembanding I terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan hak subyektif Para Terbanding dan merugikan secara materiil. Oleh karena itulah Para Terbanding mempunyai legal standing untuk menggugat Para Pembanding yang merupakan ahli waris dari Sdr Ernst Budhiwidjaja, karena para Terbanding mempunyai alas hak yang sah sebagai ahli waris dari Sdr Soelihoen yang telah memperoleh tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa dari Lauw Koei Liong melalui hibah tanggal 13 Desember 1934 seperti telah diuraikan diatas. ;**

TENTANG KEKELIRUAN PERTIMBANGAN JUDEX FACTIE YANG MEMBATALKAN SERTIPIKAT NO 7,8 DAN 9/KEMIRI MUKA ;

10. **Bahwa**, Para Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada angka 36 s/d 43 dalam Memori Bandingnya kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Para Terbanding, dan para Terbanding sependapat dengan Judex Factie tingkat pertama yang telah memberikan pertimbangan hukum dalam putusannya pada halaman 105 alinea kelima yang menyebutkan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 6 yang pada pokoknya Para Penggugat mohon supaya Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 7 / Kemiri Muka, seluas : 20.000 M², atas nama Sunny Martina, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 8/ Kemiri Muka, seluas : 15,720 M², atas nama Ernst Budhiwidjaja dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 9 / Kemiri Muka, seluas : 12.205 M², atas nama Ernst Budhiwidjaja dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum berikut pecahannya, maka oleh karena dapat dibuktikan bahwa ketiga buah SHM tersebut diterbitkan diatas tanah obyek sengketa milik sah Para Penggugat maka petitum nomor 6 ini dikabulkan oleh Majelis Hakim ;

6. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat-sertifikat tersebut dibawah ini berikut pecahannya, yaitu sebagai berikut :

- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 7 / Kemiri Muka, seluas : 20.000M²,atas nama Sunny Martina;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 8 / Kemiri Muka, seluas : 15,720 M², atas nama Ernst Budhiwidjaja;
- Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 9 / Kemiri Muka, seluas : 12.205 M² atas nama Ernst Budhiwidjaja;

7. Menyatakan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, Nomor : SK/359/Dit/PHT/HM/1976, tanggal 30 Maret 1976, tidak mempunyai Kekuatan Hukum;

Bahwa, pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama tersebut diatas secara jelas menyebutkan SHM 7,8 dan 9/Kemiri Muka tidak mempunyai kekuatan hukum, karena penerbitan sertipikat tersebut diatas dilakukan secara melawan hukum yang dilakukan oleh Ernst Budiwidjaja yang nota bene adalah orang tua dari Pembanding I terkait dengan kepemilikan para Terbanding atas tanah obyek sengketa yang dilanggar secara melawan hukum oleh Ernest Budhiwidjaja. Karena Pembanding I telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum tersebut, maka kepemilikan tanah obyek sengketa oleh Pembanding I adalah tidak sah dan harus dikembalikan kepemilikannya kepada para Terbanding. Karena tanah merupakan benda atas nama (benda terdaftar) yang kepemilikannya dapat dibuktikan dengan tanda pendaftaran atau sertipikat, maka

halaman 125 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan tanah oleh Pembanding I yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik No 7,8 dan 9/Kemiri Muka menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum, karena tanah yang menjadi obyek sengketa sudah dapat dibuktikan secara sah dan meyakinkan milik dari Para Terbanding bukan milik dari Pembanding I. Oleh karena tanah obyek sengketa terbukti milik Para Terbanding, maka Pembanding I harus mengembalikan kepemilikan tanah tersebut kepada Para Terbanding dan kepada kepada Tergugat IV (Badan Pertanahan Nasional) harus membatalkan Sertifikat Hak Milik No 7,8 dan 9/Kemiri Muka untuk kemudian menerbitkan Sertifikat HGB kepada Para Terbanding. Untuk membatalkan sertifikat-sertifikat 7,8 dan 9 tersebut adalah kewenangan dari Tergugat IV (Badan Pertanahan Nasional), sehingga sudah seharusnya karena sertifikat-sertifikat tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh Judex Factie Tingkat Pertama, maka Tergugat IV (Badan Pertanahan Nasional) harus membatalkan sertifikat-sertifikat tersebut baik ada ataupun tidak ada perintah dari Pengadilan. Apabila nantinya setelah ada putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap pihak Tergugat IV tidak mau membatalkan, maka Pihak Tergugat IV bisa diajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Dalam Putusan Judex Factie tersebut diatas sangat jelas pertimbangan hukum Hakim pada Petitum angka 6 dan angka 7 yang menyatakan bahwa SHM No 7,8 dan 9/Kemiri Muka dan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, Nomor SK/359/Dit/PHT/HM/1976, tanggal 30 Maret 1976, tidak mempunyai Kekuatan Hukum, dan **sama sekali tidak menyebutkan kata MEMBATALKAN** SHM No 7,8 dan 9/Kemiri Muka dan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, Nomor :SK/359/Dit/PHT/HM/1976, tanggal 30 Maret 1976, karena yang berwenang untuk membatalkan adalah Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Tergugat IV (**Badan Pertanahan Nasional**) dan Tergugat III (**Gubernur Jawa Barat**). Oleh karena itu bagaimana mungkin Para Pembanding menyatakan dalam Memori Bandingnya bahwa pertimbangan Judex Factie mengalami kekeliruan karena dianggap Judex Factie telah melampaui kewenangannya dalam memutus

halaman 126 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



perkara aquo?. Sangat jelas bahwa Para Pembanding ngawur dalam membaca isi pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama ;

TENTANG KEKELIRUAN PERTIMBANGAN JUDEX FACTIE YANG MENGHUKUM PEMBANDING I UNTUK MENYERAHKAN TANAH KEPADA PARA TERBANDING. ;

11. **Bahwa**, Para Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada angka 45 s/d 47 dalam Memori Bandingnya kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Para Terbanding, dan Para Terbanding sependapat dengan Judex Factie tingkat pertama yang telah memberikan pertimbangan hukum dalam putusannya pada halaman 106 alinea kedua yang menyebutkan:

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 8 yang pada pokoknya Para Penggugat mohon supaya Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk mengembalikan tanah sebagaimana tersebut pada petitum nomor 4 kepada Para Penggugat tanpa beban dan syarat apapun bila perlu dengan bantuan pihak yang berwajib maka oleh karena dapat dibuktikan bahwa tanah pada petitum nomor 4 ini adalah milik sah Para Penggugat maka petitum nomor 8 ini dikabulkan oleh Majelis Hakim;

Bahwa karena Pembanding I telah terbukti pada angka 7 diatas melakukan Perbuatan Melawan Hukum, **maka kepemilikan tanah obyek sengketa oleh Pembanding I adalah tidak sah dan harus dikembalikan kepemilikannya kepada para Terbanding.** Karena tanah merupakan benda atas nama (benda terdaftar) yang kepemilikannya dapat dibuktikan dengan tanda pendaftaran atau sertifikat, maka kepemilikan tanah oleh Pembanding I yang dibuktikan dengan sertifikat hak milik No 7,8 dan 9/Kemiri Muka menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum, karena tanah yang menjadi obyek sengketa sudah dapat dibuktikan secara sah dan meyakinkan milik dari Para Terbanding bukan milik dari Pembanding I. Oleh karena tanah obyek sengketa terbukti milik Para Terbanding, maka Pembanding I harus mengembalikan kepemilikan tanah tersebut kepada Para Terbanding dan kepada kepada Tergugat IV



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Badan Pertanahan Nasional) harus membatalkan Sertifikat Hak Milik No 7,8 dan 9/Kemiri Muka untuk kemudian menerbitkan Sertifikat HGB kepada Para Terbanding.;

Oleh karena itu Judex Factie Tingkat Pertama tidak keliru dalam pertimbangannya yang menghukum Para Pembanding untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Para Terbanding.;

JUDEX FACTIE TELAH MENGABAIKAN FAKTA HUKUM BAHWA PEMBANDING II MERUPAKAN PEMBELI BIDANG TANAH YANG BERITIKAD BAIK DAN PATUT DILINDUNGI HUKUM.

12. **Bahwa**, Para Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada angka 48 s/d 64 dalam Memori Bandingnya kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Para Terbanding ;

13. **Bahwa**, Pembanding II/Turut Tergugat I ditarik dalam perkara ini bukan sebagai Tergugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, Pembanding II/Turut Tergugat I ditarik masuk dalam perkara ini karena tanah obyek sengketa dimiliki atau dikuasai oleh Pembanding II/Turut Tergugat I melalui proses jual beli. Itu sebabnya kedudukan Pembanding II/Turut Tergugat I dalam gugatan perkara ini **bukan sebagai Tergugat melainkan sebagai Turut Tergugat**. Ini dikandung maksud agar nantinya ketika sudah ada putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat menghukum, Pembanding II/Turut Tergugat I harus tunduk pada putusan tersebut. Kenapa harus tunduk, karena putusan Hakim yang telah berkekuatan hukum tetap mempunyai kekuatan hukum mengikat baik para pihak yang bersengketa maupun pihak ketiga (Turut Tergugat) yang terkait dengan perkara aquo. Oleh karena itu apabila nantinya putusan Judex Factie Tingkat Pertama ini dikuatkan oleh Judex Factie Tingkat Banding dan dikuatkan juga oleh Judex Yuridis Mahkamah Agung dan memperoleh kekuatan hukum tetap, maka Turut Tergugat harus tunduk pada Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tersebut. Mengenai kedudukan Pembanding II/Turut Tergugat I yang telah membeli tanah obyek sengketa dari Pembanding I tetap dilindungi hak-haknya terhadap Pembanding I, tetapi bukan kepada Para Terbanding. Kalau

halaman 128 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

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



Pembanding II menganggap dirinya yang beritikad baik tetap harus dilindungi terkait dengan keinginannya untuk tetap memiliki tanah obyek sengketa maka akan bertentangan dengan isi Putusan Pengadilan dan akan sangat merugikan kepada Para Terbanding yang secara tegas telah dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah obyek sengketa. Oleh karena itu sekali lagi disampaikan bahwa **perlindungan Pembanding II terhadap hak-haknya tetap masih dijamin sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung dan Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 tahun 2016 yang hanya dapat dituntut kepada Pembanding I ;**

JUDEX FACTIE TELAH MENGABAIKAN FAKTA HUKUM BAHWA AKTE EIGENDOM VERPONDING NO 34 DAN SURAT HIBAH TANGGAL 13 DESEMBER 1934 YANG DIMILIKI OLEH PARA TERBANDING SUDAH PERNAH DIPERIKSA OLEH LABARATORIUM FORENSIK MABES POLRI ;

14. **Bahwa**, Para Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada angka 65, 67 s/d 71 dalam Memori Bandingnya kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Para Terbanding dan para Terbanding sependapat dengan Judex Factie tingkat pertama yang telah memberikan pertimbangan hukum dalam putusannya pada halaman 97 alinea kedua yang menyebutkan:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Akta Hibah tanggal 13 Desember 1934 (bukti P-8) dihubungkan dengan ketentuan Pasal 617 dan 1682 KUHPerdara serta Staatsblad 1834 Nomor 27 Ordonansi Balik Nama, maka oleh karena akta hibah tersebut dibuat dihadapan pegawai umum yang berwenang dalam hal ini dibuat dan dihadapan Komisaris dari Raad Van Justitie, disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi bernama Hengot dan D.B Hgletoen serta telah disetujui oleh Notaris John Herman Thomas, dan ditanda tangani oleh Lauw Koei Liong, Soelihoen dan ditanda tangani serta di cap stempel oleh Hendri Jacobus sebagai Komisaris dari Raad Van Justitie maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Hibah tertanggal 13 Desember 1934 tersebut adalah akta otentik



dimana menurut hukum mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat tentang kebenaran yang terdapat dalam akta bagi para pihak yang bersangkutan, ahli waris serta penerima hak.;

Bahwa, Pembanding I ternyata masih belum paham tentang hukum apa yang berlaku pada peristiwa hukum Hibah pada saat jaman Hindia Belanda, khususnya yang terjadi pada tahun 1934. Perlu Para Terbanding jelaskan bahwa menurut **Keterangan Ahli Sdr PETRUS SUNARYO BASUKI,SH,MH** ketentuan **Pasal 616** sd **pasal 620 BW/KUHPerdato** belum pernah berlaku di Hindia Belanda/Indonesia sampai kemudian ketentuan tersebut dicabut oleh UUPA pada tanggal 24 September 1960 (Baca dictum “memutuskan UU No 5 tahun 1960, No 4 Buku UU KUHPerdato Indonesia sepanjang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik yang masih berlaku pada mulai berlakunya undang-undang ini”). **Yang berlaku terkait dengan Hibah tanah eigendom pada saat itu adalah Ordonansi Balik Nama Stb 1834 -27** dan sepanjang mengenai tanah berlaku ketentuan ordonansi balik nama. **Menurut pasal 1 Ordonansi Balik Nama Stbl. Tahun 1834 No 27 (Bukti P-11)** menyatakan *Bukti milik mutlak dan peralihan dari segala barang tetap atau barang tidak bergerak (yang dimaksud dengan ini: tanah perusahaan, rumah, kebun dan pekarangan beserta semua yang ada di atas atau di dalamnya bersatu karena tertanam di bumi atau di tanah dan terpaku), selanjutnya segala akta, yang atas barang tetap demikian diberi hipotek, dan akhirnya semua akta sesi hipotek sedemikian haruslah dibuat, dan bila tidak dilakukan demikian itu, hukumannya batal; dalam daerah tempat kedudukan raad van justitie (Pengadilan Negeri), akta itu dibuat di hadapan seorang atau dua orang komisariss majelis itu, dibantu oleh paniteranya, dan dalam daerah yang tidak berkedudukan pengadilan sedemikian, di hadapan Kepala Pemerintahan Daerah, dibantu oleh sekretaris daerah itu, atau bila tidak ada sekretaris, oleh seorang komisi pada kantor Kepala Pemerintahan Daerah itu. (Overschr. 42; KUHPerd. 1179 dst.; Ov. 24 dst.,31 dst.,*



50.)

Dari isi Pasal 1 diatas

jelas terbukti bahwa tanah obyek sengketa yang diterima Soelihoen (Para Terbanding) dari Lauw Koei Liong pemilik Eigendom Verponding No 34 (**Bukti P-6**) pada tanggal 13 Desember 1934 melalui Akta Hibah (**Bukti P-8**) yang dibuat dan dihadapan Komisaris dari Raad Van Justitie, disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi bernama Hengot dan D.B. Hgletoen serta telah disetujui oleh Notaris John Herman Thomas, dan ditanda tangani oleh Lauw Koei Liong, Soelihoen dan ditanda tangani serta dicap stempel oleh Henri Jacobus sebagai komisaris dari Raad Van Justitie **adalah akta**

Otentik.;

Bahwa, hasil pemeriksaan LABFOR di MABES POLRI itu **belum mempunyai kekuatan hukum mengikat apakah surat hibah itu palsu atau asli.** Dalam hasil LABFOR hanya disebutkan keterangan nonidentik. **Secara gramatical kata nonidentik berarti tidak sama bukan berarti palsu.** Contoh sebagai analogi ada dua orang anak kembar non-identik, berarti dua orang anak tersebut adalah kembar tetapi tidak sama bukan berarti anak yang satu palsu. Sama juga dengan surat apabila ada dua surat yang dibuat sama pada tahun 1934 namun stempelnya masing-masing berbeda, maka bukan berarti bahwa surat yang satu palsu. Mestinya kalau hasil pemeriksaan LABFOR secara jelas dapat memastikan surat hibah /Eigendom Verponding No 34 itu tidak asli atau palsu maka langsung disebutkan tentang ketidak aslian dari surat hibah/Eigendom Verponding No 34 tersebut, bukan menyebutkan non identik. Dengan menyebutkan nonidentik LABFOR hanya membandingkan dua stempel dalam dua surat yang dibuat tahun 1933 dan 1934 yang antara surat pembanding dengan surat hibah/Eigendom Verponding No 34 stempelnya berbeda, tetapi LABFOR tidak bisa menilai mana dari 2 stempel itu yang asli dan mana yang palsu, maka sudah sangat tepat kalau LABFOR hanya menyebutkan non identik. Untuk melihat tentang keaslian dari surat hibah/Eigendom Verponding No 34 itu bisa dilakukan apakah hibah yang dilakukan sudah mengacu pada Staatsblad 1834 Nomor 27 ORDONANSI BALIK-NAMA atau tidak. Untuk mengetahui itu apakah pada tahun 1934 di Batavia ada notaris yang bernama



George Herman Thomas yang tertulis di Surat Hibah (bukan John Herman Thomas yang tertulis dalam gugatan, sekaligus sebagai ralat), atau tidak. Dari penelusuran Putusan nomor 296/Pdt.G/2011/PN.JKTSEL tgl 26 Mei 2011 (**Bukti P-9**) sengketa antara ROTENDI, Direktur PT.TJITAJAM melawan PT Tjitajam ternyata di Batavia ada perseroan terbatas yang pertama kali didirikan pada tanggal 21 Desember 1934 dengan nama Land en Tuinbouwondermeming Tjitajam NV (Tjitajam NV) yang dibuat dihadapan **notaris George Herman Thomas** di Batavia dengan nomor akta 26. Dari peristiwa ini berarti pada tahun 1934 betul ada notaris yang bernama George Herman Thomas di Batavia, dan ini **nama yang sama dan peristiwa ditahun yang sama dengan surat hibah tanggal 13 Desember 1934 yang dimiliki oleh para Penggugat yang merupakan hibah sebagian tanah Eigendom Verponding No 34 dari Lauw Koei Liong kepada Soelihoen**. Dari data itu maka dapat dipastikan surat hibah tersebut adalah ASLI. Apalagi bentuk surat sudah menunjukkan surat yang sudah sangat tua umurnya yang tidak mungkin kertas yang diproduksi jaman sekarang. Kemudian dari sisi bahasa juga strukture kalimatnya memang kalimat yang dikenal pada jaman Hindia Belanda. Alangkah tidak mungkin Saudara Soelihoen memalsu surat hibah karena Soelihoen adalah seorang bumi putera yang tidak terdidik, sehingga sangat tidak mungkin memalsu surat dengan bahasa yang hanya dikenal oleh aparat hukum yang ada pada saat itu, apalagi surat hibah ditulis dengan menggunakan tulisan tangan yang tidak mungkin itu dilakukan oleh Sdr Soelihoen yang tidak terdidik.;

Berkaitan dengan hal-hal tersebut diatas, Majelis Judex Factie Tingkat Pertama **sudah sangat tepat dalam pertimbangan hukumnya yang menyatakan** bahwa Akta Hibah tanggal 13 Desember 1934 (**Bukti P-8**) dihubungkan dengan ketentuan Pasal 617 dan 1682 KUHPdata serta Staatsblad 1834 Nomor 27 Ordonansi Balik Nama maka oleh karena akta hibah tersebut dibuat dihadapan pegawai umum yang berwenang dalam hal ini dibuat dan dihadapan Komisaris dari Raad Van Justitie, disaksikan oleh 2(dua) orang saksi bernama Hengot dan D.B Hgletoen serta telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disetujui oleh Notaris John Herman Thomas, dan ditanda tangani oleh Lauw Koei Liong, Soelihoen dan ditanda tangani serta di cap stempel oleh Hendri Jacobus sebagai Komisaris dari Raad Van Justitie maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Hibah tertanggal 13 Desember 1934 tersebut adalah akta otentik dimana menurut hukum mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat tentang kebenaran yang terdapat dalam akta bagi para pihak yang bersangkutan, ahli waris serta penerima hak. Oleh karena itu dalil Para Pembanding pada angka 65, 67 s/d 71 dalam Memori Bandingnya haruslah ditolak.;

JUDEX FACTIE JUGA TELAH MENGABAIKAN FAKTA HUKUM BAHWA PEMBANDING I TELAH MELAPORKAN AHLI WARIS DARI ALMARHUM H.SOELIHOEN YAKNI HIDAYAT BIN HM NASIR BIN SOELIHOEN KE POLDA METRO JAYA DALAM LAPORAN POLISI NO. LP/4153/K/XII/2005/SPK/UNIT 1 TANGGAL 8 DESEMBER 2005 DAN POLDA METRO JAYA TELAH MENETAPKAN HIDAYAT BIN SOELIHOEN SEBAGAI TERSANGKA TINDAK PIDANA PEMALSUAN DAN MENEMPATKAN KETERANGAN PALSU DALAM AKTA OTENTIK (PASAL 263 KUHP DAN ATAU PASAL 266 KUHP) ;

15. **Bahwa**, Para Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada angka 72 s/d 76 dalam Memori Bandingnya kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Para Terbanding dan para Terbanding sependapat dengan Judex Factie tingkat pertama yang telah mengabaikan fakta hukum bahwa Pembanding I telah melaporkan Ahli Waris Alm Soelihoen ke Polda Metro Jaya karena dalil tersebut tidak ada kaitannya dengan materi gugatan ini, apalagi itu **baru laporan belum merupakan Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa para Penggugat telah melakukan pemalsuan**. Justru Pembanding I/Tergugat I telah melakukan kebohongan dengan menyatakan para Penggugat (Hidayat bin Nasir bin Soelihoen) telah ditetapkan sebagai tersangka. Nyatanya tidak pernah ada surat dari penyidik yang menetapkan Sdr Hidayat tersebut ditetapkan sebagai tersangka. Kalaupun sudah pernah ada penetapan tersangka kepada Sdr Hidayat itupun tidak mempunyai

halaman 133 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekuatan hukum karena yang namanya tersangka belum tentu bersalah. Ini tentunya sesuai dengan azas praduga tak bersalah dalam KUHP. Oleh karena itu laporan ke kepolisian tidak akan berpengaruh terhadap proses perkara aquo yang sedang diperiksa dan diadili di Pengadilan Tinggi Bandung. Apa yang dilakukan oleh para Terbanding/Para Penggugat adalah hak para Terbanding/Para Penggugat yang dijamin oleh undang-undang untuk memperjuangkan haknya di Negara Republik Indonesia yang berdasarkan pada hukum. Apakah untuk berdasarkan ketentuan undang-undang itu merupakan perbuatan pidana?. **Kalau jalan pemikiran para Pembanding seperti itu, maka rusaklah sendi-sendi negara hukum di negara Republik Indonesia, karena orang memperjuangkan hak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku justru dikriminalisasi oleh Para Pembanding.;**

Oleh karena itu dalil para Pembanding yang menyatakan bahwa LAPORAN POLISI NO. LP/4153/K/XII/2005 /SPK/UNIT 1 TANGGAL 8 DESEMBER 2005, **tidak bisa dijadikan dasar untuk menentukan bahwa akta hibah tertanggal 13 Desember 1934 adalah Palsu.** Justru putusan Pengadilan Judex Factie Tingkat Pertama telah menegaskan bahwa akta hibah tertanggal 13 Desember 1934 adalah merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.;

JUDEX FACTIE TELAH KELIRU MEMPERTIMBANGKAN SURAT KEPALA KANTOR INSPEKSI AGRARIA PROPINSI JAWA BARAT SK NO A 470/INP.HM/1972 TANGGAL 25 MEI 1972 DENGAN MENYATAKAN BAHWA TERBANDING I DAN TERBANDING II SELAKU AHLI WARIS ALM H SOELIHOEN BERHAK ATAS TANAH SELUAS 50.000 M²;

16. **Bahwa**, Para Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada angka 78 dalam Memori Bandingnya kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Para Terbanding dan para Terbanding sependapat dengan Judex Factie tingkat

halaman 134 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



pertama yang telah memberikan pertimbangan hukum dalam putusannya pada halaman 101 alinea ketiga yang menyebutkan:

Menimbang, bahwa atas dalil Para Penggugat tersebut diatas maka Majelis

Hakim Hakim mendapatkan bukti surat Para Penggugat bertanda P-23, P-24, P-27, P-31 dan P-32 yang apabila dihubungkan satu dengan lainnya maka diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut :

Ganti rugi kepada Ernst Budhi Wijaya (ayah Tergugat II) berupa haka milik 9 ha di Desa Kemiri Muka dengan persyaratan sebagaimana ditentukan pada point 4 SK Menteri Agraria No. 75/ Ka tanggal 9 Maret 1961 menyatakan bahwa dalam pemberian hak guna usaha dan hak milik tidak termasuk bagian-bagian yang diduduki tanah rakyat / pihak ketiga. Sehingga pada tahun 1972 hanya disetujui 4 ha saja dengan SHM No. 1 seluas 4 Ha atas nama Ernst Budhi Wijaya, sedangkan sisa 5 Ha ditolak dikarenakan ada pihak ketiga yang sudah menduduki yakni ahli waris Soelihoen.....

Bahwa, Surat Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Jawa Barat atas nama Gubernur Propinsi Jawa Barat No A470 /Insp.H.M/1972 tanggal 25 Mei 1972 **(Bukti P-24)** diterbitkan sebagai laporan oleh Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Jawa Barat kepada Direktorat Djenderal Agraria pada Departemen Dalam Negeri di Jakarta yang isinya adalah bahwa pada prinsipnya Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Djawa Barat atas nama Gubernur Propinsi Djawa Barat tidak keberatan atas diluluskannya permohonan hak milik dari Ernest Budhiwidjaja atas tanah dimaksud, **akan tetapi bukanlah seluas ± 9 Ha, namun hanya ± 4 Ha.** Kalimat dari Surat Kepala Inspeksi Agraria Djawa Barat yang menyatakan tidak keberatan atas diluluskannya permohonan hak milik Ernst Budhiwidjaja atas tanah dimaksud, akan tetapi bukanlah seluas ± 9 Ha namun ± 4 Ha, secara gramatikal adalah mengandung arti permohonan hak milik seluas ± 9 Ha hanya disetujui 4 Ha, Kenapa yang disetujui hanya ± 4 Ha tentunya didasarkan pada kondisi dilapangan bahwa tanah seluas ± 9 Ha ternyata yang ± 5 Ha telah diduduki oleh rakyat (Sdr Soelihoen dan para ahli warisnya/Para Terbanding), sehingga



mengacu pada ketentuan SK 75/Ka (**Bukti P-23**) diktum ke 2 point 4 tanah yang seluas ± 5 Ha yang sekarang menjadi obyek sengketa tidak bisa diberikan Hak Milik kepada Ernst Budhiwidjaja karena sudah dimiliki, dikuasai dan digarap oleh Alm Sdr Soelihoen beserta dengan para ahli waris Soelihoen.;

Oleh karena itu sangat aneh dalil Para Pembanding dalam Memori Bandingnya yang menyatakan Surat Kepala Inspeksi Agraria Propinsi Djawa Barat atas nama Gubernur Propinsi Djawa Barat No A470 /Insp.H.M/1972 tanggal 25 Mei 1972 (**Bukti P-24**) tidak pernah ada satu katapun yang menyebutkan Kepala Kantor Inspeksi Agraria Propinsi Djawa Barat telah menolak permohonan Ernst Budhiwidjaja. Rupanya Para Pembanding harus belajar lagi pelajaran Tata Bahasa Indonesia karena untuk memahami bahwa permohonan Ernst Budhiwidjaja hanya disetujui ± 4 Ha dan yang ± 5 Ha ditolak sangat sulit untuk bisa dipahaminya, sehingga dalil para Pembanding tersebut tidak perlu untuk diperhatikan dan harus ditolak.;

JUDEX FACTIE DALAM MEMERIKSA DAN MEMPERTIMBANGKAN PERKARA INI TELAH MELAKUKAN KESALAHAN KARENA TELAH MENGAMBIL ALIH KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA ;--

17. **Bahwa**, Para Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada angka 80 s/d 81 dalam Memori Bandingnya kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Para Terbanding dan para Terbanding sependapat dengan Judex Factie tingkat pertama yang telah memberikan pertimbangan hukum dalam putusannya pada halaman 101 alinea ketiga yang menyebutkan:

SK Gubernur Jabar Nomor SK 359/DH.PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 yang diterbitkan Tergugat III berlawanan dengan SK Menteri Agraria No 75 /Ka tanggal 9 Maret 1961 jo SK Surat Kantor Inspeksi Agraria Propinsi Djawa Barat, Bandung jo No. A 470/Insp.H.M./1972 tanggal 25 Mei 1972, dimana dasar penerbitan SK ini antara lain merujuk pada SK Menteri Dalam Negeri No. SK 11/DJA/1976, tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4-2-1976 PEMBATALAN Hak Guna Usaha No. 1 luas $\pm 1.472.182 \text{ M}^2$ untuk tanah letak di Desa Beji dan Pondok Tjina dan Peraturan Pemerintah No. 224 tahun 1961 yang mengatur pemberian hak kepada Penggarap sehingga berdasarkan SK ini maka semestinya pemberian SHM No.7,8 dan 9/Kemiri Muka di tahun 1976 untuk lokasi tanah di Desa Beji dan Desa Pondok Cina;

6. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat-sertifikat tersebut dibawah ini berikut pecahannya, yaitu sebagai berikut :

- ✓ Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 7 / Kemiri Muka, seluas : 20.000 M^2 , atas nama Sunny Martina ;
- ✓ Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 8 / Kemiri Muka, seluas : 15.720 M^2 , atas nama Ernst Budhiwidjaja;
- ✓ Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 9 / Kemiri Muka, seluas : 12.205 M^2 atas nama Ernst Budhiwidjaja;

7. Menyatakan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat, Nomor : SK/359/Dit/PHT/HM/1976, tanggal 30 Maret 1976, tidak mempunyai Kekuatan Hukum;

18. **Bahwa**, pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama tersebut diatas secara jelas menyebutkan SHM 7,8 dan 9/Kemiri Muka tidak mempunyai kekuatan hukum, karena penerbitan sertipikat tersebut diatas dilakukan secara melawan hukum yang dilakukan oleh Ernst Budiwidjaja yang notabene adalah orang tua dari Pembanding I terkait dengan kepemilikan para Terbanding atas tanah obyek sengketa yang dilanggar secara melawan hukum oleh Ernest Budhiwidjaja. Karena Pembanding I telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum tersebut, maka kepemilikan tanah obyek sengketa oleh Pembanding I adalah tidak sah dan harus dikembalikan kepemilikannya kepada para Terbanding. Karena tanah merupakan benda atas nama (benda terdaftar) yang kepemilikannya dapat dibuktikan dengan tanda pendaftaran atau sertipikat, maka kepemilikan tanah oleh Pembanding I yang dibuktikan dengan sertipikat hak milik No 7,8 dan 9/Kemiri Muka menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum, karena tanah yang menjadi obyek

halaman 137 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



sengketa sudah dapat dibuktikan secara sah dan meyakinkan milik dari Para Terbanding bukan milik dari Pembanding I. Oleh karena tanah obyek sengketa terbukti milik Para Terbanding, maka Pembanding I harus mengembalikan kepemilikan tanah tersebut kepada Para Terbanding dan kepada kepada Tergugat IV (Badan Pertanahan Nasional) harus membatalkan Sertifikat Hak Milik No 7,8 dan 9/Kemiri Muka untuk kemudian menerbitkan Sertifikat HGB kepada Para Terbanding. Untuk membatalkan sertifikat-sertifikat 7,8 dan 9 tersebut adalah kewenangan dari Tergugat IV (Badan Pertanahan Nasional), sehingga sudah seharusnya karena sertifikat-sertifikat tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh Judex Factie Tingkat Pertama, maka Tergugat IV (Badan Pertanahan Nasional) harus membatalkan sertifikat-sertifikat tersebut baik ada ataupun tidak ada perintah dari Pengadilan. Apabila nantinya setelah ada putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap pihak Tergugat IV tidak mau membatalkan, maka Pihak Tergugat IV bisa diajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Dalam Putusan Judex Factie tersebut diatas sangat jelas pertimbangan hukum Hakim pada Petitum angka 6 dan angka 7 yang menyatakan bahwa SHM No 7,8 dan 9/Kemiri Muka dan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Djawa Barat, Nomor SK/359/Dit/PHT/HM/1976, tanggal 30 Maret 1976, tidak mempunyai Kekuatan Hukum, dan **sama sekali tidak menyebutkan kata MEMBATALKAN** SHM No 7,8 dan 9/Kemiri Muka dan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Djawa Barat, Nomor :SK/359/Dit/PHT/HM/1976, tanggal 30 Maret 1976, karena yang berwenang untuk membatalkan adalah Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Tergugat IV (Badan Pertanahan Nasional) dan Tergugat III (Gubernur Djawa Barat). Oleh karena itu bagaimana mungkin Para Pembanding menyatakan dalam Memori Bandingnya bahwa pertimbangan Judex Factie mengalami kekeliruan karena dianggap Judex Factie telah melampaui kewenangannya dalam memutus perkara aquo?. Sangat jelas bahwa Para Pembanding ngawur dalam membaca isi pertimbangan hukunm Judex Factie Tingkat Pertama.; Oleh karena itu dalil Para Pembanding yang menganggap Judex Factie Tingkat Pertama telah melakukan kesalahan karena telah



mengambil alih kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara harus ditolak.;

JUDEX FACTIE TELAH MELAKUKAN KEKELIRUAN DENGAN MENYATAKAN BAHWA PARA TERBANDING TELAH MENEMPATI DAN MENGUASAI OBYEK SENGKETA HINGGA TAHUN 2004 KARENA TELAH MEMBAYAR PAJAK BUMI DAN BANGUNAN HINGGA TAHUN 2004 ;

19. **Bahwa**, Para Terbanding menolak dengan tegas dalil Para Pembanding pada angka 83 s/d 85 dalam Memori Bandingnya kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Para Terbanding dan para Terbanding sependapat dengan Judex Factie tingkat pertama yang telah memberikan pertimbangan hukum dalam putusannya pada halaman 96 alinea kedua yang menyebutkan:

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat bertanda P-6, P-7, P-8, P-15 dan P-16 dihubungkan dengan saksi-saksinya, maka Majelis Hakim memperoleh fakta bahwa hak kebendaan yang dimiliki oleh Para Penggugat atas tanah obyek sengketa berasal dari pewaris yang bernama Soelihoen, dimana Soelihoen mendapatkan tanah tersebut berasal dari hibah yang dilakukan oleh Sdr Lauw Koei Liong kepada Soelihoen berdasarkan akta hibah tertanggal 13 Desember 1934 yang dibuat dan dihadapan Komisariss dari Raad Van Justitie, disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi bernama Hengot dan D.B. Hgletoen serta telah disetujui oleh notaris George Herman Thomas dan ditanda tangani oleh Lauw Koei Liong, Soelihoen dan ditanda tangani serta dicap stempel oleh Hendri Jacobus sebagai Komisariss dari Raad Van Justitie. Yang selanjutnya atas dasar akta hibah tersebut selanjutnya Soelihoen berikut para ahli warisnya (Para Penggugat) menempati dan menguasai tanah obyek sengketa termasuk didalamnya membayar pajak bumi dan bangunan sampai dengan Para Penggugat diusir oleh Tergugat I dan Tergugat II pada sekitar bulan Juni 2004;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, pertimbangan Hakim Judex Factie tersebut diatas adalah untuk mempertegas bahwa Para Terbanding adalah betul-betul pernah memiliki/menguasai/menduduki/menggarap tanah obyek sengketa sejak tanah tersebut dihibahkan oleh Sdr Lauw Koei Liong kepada Sdr Soelihoen pada tahun 1934 sebagaimana telah diuraikan pada point-point tersebut diatas. Pada tahun 1995, 1996, Para Terbanding telah pernah membayar PBB atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa tersebut **(Bukti P-15,P-16)** yang membuktikan bahwa Para Terbanding telah/pernah memiliki/menguasai/menggarap tanah tersebut sampai diusir di bulan Juni 2004. Subjek Pajak PBB adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata:

- mempunyai suatu hak atas bumi, dan atau;
- memperoleh manfaat atas bumi, dan atau ;
- memiliki bangunan, dan atau;
- menguasai bangunan, dan atau;
- memperoleh manfaat atas bangunan;

Wajib Pajak adalah Subjek Pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak.

Dari ketentuan tersebut diatas sudah cukup membuktikan bahwa Para Terbanding pernah memiliki atau setidaknya memperoleh manfaat atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa dengan menguasai dan menggarap tanah tersebut secara turun temurun dari Almarhum Sdr Soelihoen sampai dengan anak, cucu serta cicit yang diantaranya sekarang sebagai Para Terbanding, dengan bukti pembayaran Pajak PBB sebagaimana tercantum dalam Bukti P-15 dan Bukti P-16. Kepemilikan para Terbanding atas tanah sekarang menjadi obyek sengketa sudah sangat jelas didasarkan pada akta hibah tanah obyek sengketa tertanggal 13 Desember 1934 sebagaimana telah diuraikan secara kronologis pada point-point diatas. ;

Oleh karena itu pertimbangan hukum Hakim Judex Factie Tingkat Pertama tersebut diatas adalah sudah benar dengan dengan menghubungkan bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat bertanda P-6, P-7, P-8, P-15 dan P-16 dihubungkan dengan saksi-saksinya, maka Judex Factie Tingkat Pertama memperoleh fakta bahwa hak

halaman 140 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kebendaan yang dimiliki oleh Para Terbanding/Para Penggugat atas tanah obyek sengketa berasal dari pewaris yang bernama Soelihoen, dimana Soelihoen mendapatkan tanah tersebut berasal dari hibah yang dilakukan oleh Sdr Lauw Koei Liong kepada Soelihoen berdasarkan akta hibah tertanggal 13 Desember 1934 yang dibuat dan dihadapan Komisariss dari Raad Van Justitie, disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi bernama Hengot dan D.B. Hgletoen serta telah disetujui oleh notaris George Herman Thomas dan ditandatangani oleh Lauw Koei Liong, Soelihoen dan ditandatangani serta dicap stempel oleh Hendri Jacobus sebagai Komisariss dari Raad Van Justitie. Yang selanjutnya atas dasar akta hibah tersebut selanjutnya Soelihoen berikut para ahli warisnya (Para Terbanding/Para Penggugat) menempati dan menguasai tanah obyek sengketa termasuk didalamnya membayar pajak bumi dan bangunan sampai dengan Para Terbanding/Para Penggugat diusir oleh Para Pembanding/Tergugat I dan Turut Tergugat I pada sekitar bulan Juni 2004.;

Mengenai pertimbangan Majelis Judex Factie Tingkat Pertama yang menyebutkan bahwa *Sdr Soelihoen berikut para ahli warisnya menempati dan menguasai tanah obyek sengketa termasuk didalamnya membayar pajak bumi dan bangunan sampai dengan Para Terbanding/Para Penggugat diusir oleh Para Pembanding/Tergugat I dan Turut Tergugat I pada sekitar bulan Juni 2004 adalah bukan berarti Para Terbanding telah membayar pajak PBB s/d tahun 2004 tetapi maksudnya adalah Para Terbanding pernah membayar Pajak PBB pada tahun 1995 dan 1996 (Bukti P-15 dan P-16)* yang membuktikan bahwa Para Terbanding pernah menguasai tanah obyek sengketa dengan membayar Pajak PBB yang dihubungkan dengan bukti kepemilikan atas tanah obyek sengketa berdasarkan akta hibah tanggal 13 Desember 1934 (**Bukti P-8**) sampai dengan tahun 2004 ketika diusir oleh Para Pembanding. Dari Bukti P-8 dihubungkan dengan Bukti P-15 dan P-16, maka sudah cukup bukti untuk membuktikan kepemilikan dan penguasaan Para Terbanding atas tanah yang sekarang menjadi obyek sengketa.;

halaman 141 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu dalil Para Pembanding dalam Memori Bandingnya yang menyatakan Judex Factie Tingkat Pertama telah melakukan kekeliruan dengan menyatakan Para Terbanding telah menempati dan menguasai tanah obyek sengketa termasuk didalamnya membayar pajak bumi dan bangunan sampai dengan Para Penggugat diusir oleh Tergugat I dan Tergugat II pada sekitar bulan Juni 2004 harus ditolak ;

Berdasarkan hal-hal dan argumentasi hukum di atas, maka dengan ini Para Terbanding/Para Penggugat meminta agar Majelis Hakim Banding menjatuhkan putusan :

- 1. Menolak Permohonan Banding dari Para Pembanding untuk seluruhnya;**
- 2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 30 Oktober 2018 No : 268/Pdt.G/2017/PN.Dpk ;**
- 3. Membebaskan biaya perkara ini kepada Para Pembanding ;**

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

DALAM POKOK PERKARA ;

- 1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;**
- 2. Menghukum Para Pembanding dahulu Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;**

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat tersebut dalam berkas perkara Nomor 268/Pdt.G/2017/PN.Dpk, dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 30 Oktober 2018, Nomor 268/Pdt.G/2017/PN.Dpk dan setelah pula membaca dan memperhatikan memori banding serta kontra memori banding, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Depok tersebut yang amarnya antara lain adalah : Dalam Provisi : Menolak Tuntutan Provisi dari Para Penggugat tersebut. Dalam Eksepsi : Menolak Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya. Dalam Pokok



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara : 1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian dan seterusnya sampai point 11 (sebelas). Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini sebesar Rp 7.606.000,00 (tujuh juta enam ratus enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan Hakim Tingkat Pertama, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa Hakim Tingkat Pertama menilai tuntutan PROVISI dari Penggugat sangat erat kaitannya dengan penentuan sejauh mana atas hak Para Penggugat terhadap tanah obyek sengketa di maksud, hal ini jelas telah memasuki pokok perkara dan bertentangan dengan esensi dan tuntutan Provisi, maka Majelis Hakim Tingkat Pertama menetapkan pendiriannya untuk menolak tuntutan Provisi Para Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa alasan dan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar, oleh karena itu Pengadilan Tinggi mengambil alih dan dapat dijadikan sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini, maka putusan DALAM PROVISI tersebut dapat di pertahankan dan dikuatkan ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat I telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya, yaitu :

1. Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili secara absolut ;
2. Gugatan a quo telah kedaluarsa ;
3. Para Penggugat tidak memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan ;
4. Salah sasaran pihak yang digugat ;
5. Gugatan kabur ;

halaman 143 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dalam eksepsi dengan uraian satu persatu eksepsi dari Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat I ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1 (satu) dari Tergugat III Pengadilan Negeri Depok tidak berwenang mengadili perkara ini secara absolut, dimana tentang eksepsi ini Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menjatuhkan Putusan Sela tanggal 2 Agustus 2018 yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi mengenai kewenangan mengadili dari Tergugat III ;
2. Memerintahkan kepada para pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara ;
3. Menanggihkan biaya perkara sampai pada putusan akhir ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut telah di pertimbangkan dalam Putusan Sela dengan tepat dan benar, maka majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Hakim Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa eksepsi gugatan a quo telah kadaluarsa, Hakim Tingkat Pertama berpendapat bahwa oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat ini bukanlah gugatan pembatalan Setifikat melainkan berdasarkan pada adanya sengketa kepemilikan, maka ketentuan Pasal 32 Ayat 2 dari P.P No. 24 Tahun 1997 tidak dapat di terapkan dalam gugatan yang diajukan Para Penggugat ini, dengan demikian cukup alasan untuk menjadikan gugatan yang diajukan Para Penggugat dalam perkara ini tidak kadaluarsa ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim Tingkat Pertama memper timbangkan eksepsi Tergugat III berpendapat bahwa oleh karena dasar gugatan Para Penggugat sebagaimana di jelaskan Para Penggugat dalam posita halaman 12 yakni bahwa Turut Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan melakukan pengusiran kepada Para Penggugat yang telah turun temurun menduduki dan menguasai tanah obyek sengketa pada sekitar bulan Juni tahun 2004

halaman 144 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka ketentuan Pasal 835 dan 1967 KUHPdata belum dapat diterapkan terhadapnya di karenakan belum lewat 30 tahun ;

Menimbang, bahwa pendapat Hakim Tingkat Pertama terhadap eksepsi tersebut diatas, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak tepat, karena untuk dapat di ketahui apakah gugatan Para Penggugat telah kadaluarsa atas dasar Pasal 32 Ayat 2 P.P No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, atau kadaluarsa atas dasar Pasal 835 dan Pasal 1967 KUHPdata, menurut Pengadilan Tinggi baru dapat di ketahui pada saat proses pembuktian dalam pokok perkara, oleh karena itu eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I sudah menyangkut materi pokok perkara yang harus di buktikan kebenarannya melalui alat-alat bukti, khususnya atas bukti Sertifikat Hak Atas Tanah sengketa, apakah telah kadaluarsa atas dasar Pasal 32 Ayat 2 P.P No. 24 Tahun 1977 tersebut ;

Menimbang, bahwa eksepsi yang ketiga tentang Para Penggugat tidak memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan di mana Tergugat I dan Turut Tergugat I mendalilkan Para Penggugat tidak memiliki kualitas karena Para Penggugat tidak memiliki Surat Keterangan Waris dari almarhum H. Soelihoen, dengan demikian Para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah sengketa. Sedangkan eksepsi Tergugat III Para Penggugat tidak memiliki (Legal Standing) untuk mengajukan gugatan karena dengan berlakunya Undang-undang No. 1 Tahun 1958 Tentang Penghapusan Tanah Pertikelir maka obyek hibah yang dialihkan oleh Para Penggugat telah berubah menjadi tanah Negara ;

Menimbang, bahwa Hakim Tingkat Pertama berpendapat eksepsi Tergugat I, Turut Tergugat I dan eksepsi Tergugat III tersebut sudah memenuhi materi pokok perkara yang harus di buktikan kebenarannya melalui alat-alat bukti dengan demikian materi eksepsi angka 3 ini tidaklah berdasar dan beralasan hukum dan oleh karenanya harus di tolak ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding menilai pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tentang eksepsi angka 3 ini telah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tentang eksepsi ini

halaman 145 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diambil alih menjadi pertimbangan sendiri bagi Majelis Hakim Tingkat banding ;

Menimbang, bahwa eksepsi angka 4. Salah Sasaran pihak yang di gugat, yaitu Tergugat III mengajukan eksepsi bahwa Para Penggugat yang telah menarik Gubernur Jawa Barat selaku Terguat III di karenakan menerbitkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat No. SK/359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 Maret 1976 sangatlah keliru, karena Surat Keputusan Gubernur tersebut bukan Produk Hukum Gubernur Jawa Barat melainkan Produk Hukum Direktorat Agraria Provinsi Jawa Barat yang saat ini di kenal dengan nama Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat yang berkedudukan di Jalan Soekarno-Hatta No. 586 Bandung ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat III tersebut Hakim Tingkat Pertama berpendapat dalam suatu gugatan Penggugat adalah pihak yang memulai membuat perkara dengan mengajukan gugatan karena merasa hak keperdataannya di langgar pihak lain, sehingga kepada siapa-siapa atau pihak mana yang dirasa telah melanggar hak Keperdataan Penggugat, maka kewenangan Penggugat yang menentukan orang atau siapa-sapa yang akan di gugatnya. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305K/Sip/1971 yang mempunyai kaidah hukum sebagai berikut : “ Merupakan Hak dari Penggugat untuk Menyusun Gugatannya mengenai siapa-siapa yang tepat untuk dijadikan Tergugat maupun Turut Tergugat dan lagi pula hal ini hanya Penggugat jualah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang di gugatnya (nemo iudex sine actors) “ ;

Menimbang, bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama menolak eksepsi Terguat III sebagaimana tersebut diatas, majelis Hakim Tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum tersebut, oleh karena itu mengambil alih menjadi pertimbangan hukum sendiri bagi Majelis Hakim Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa selajutnya eksepsi Tergugat III angka 5 Gugatan kabur di mana menurut Tergugat III bahwa gugatan Penggugat

halaman 146 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabur di karenakan tunduk pada Kompetensi Absolut yang berbeda di mana Para Penggugat khususnya dalam petitum angka 6 dan angka 7 Para Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Depok untuk menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atas Sertifikat Hak Milik Nomo 7, 8 dan 9 / Kemiri Muka.

Sementara itu Para Penggugat mendalilkan mengenai Sertifikat Kepemilikan dengan menyinggung mengenai asal kepemilikannya berdasarkan hibah sebagai tanah Eigendom Verponding Nomor 34, sehingga Para Penggugat dalam petitum angka 5 mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Depok untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Karena hal tersebut jelaslah sangat berbeda antara sifat dan hakikatnya. Satu sisi Para Penggugat mengajukan permohonan berkaitan dengan tindakan dalam ranah pelaksanaan hukum publik dan satu sisilainnya berkaitan dengan tindakan dalam ranah hukum perdata ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim Tingkat Pertama berpendapat bahwa khusus mengenai Kompetensi Absolut sudah di pertimbangkan dalam putusan Sela pada tanggal 2 Agustus 2018. Adapun penggabungan gugatan antara sengketa kepemilikan dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), tidak menyalahi hukum acara, oleh karena itu tidak menyebabkan surat gugatan Penggugat menjadi kabur ;

Menimbang, bahwa majelis Hakim Tingkat banding juga sependapat dengan pertimbangan Hakim Tingkat Pertama tentang eksepsi Tergugat III angka 5 tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan bahwa eksepsi dari Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat I dinyatakan di tolak untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa Hakim Tingkat Pertama dalam amarnya Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian dan seterusnya sampai dengan point 11 ;

halaman 147 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan dan amar putusan Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara yang mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian, dengan alasan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Hakim Tingkat Pertama menilai Akta Hibah tanggal 13 Desember 1934 (bukti P.8) di hubungkan ketentuan Pasal 617 dan Pasal 1682 KUHPdata serta Staatsblad 1834 Nomor 27 Ordonansi Balik Nama, maka oleh karena akta hibah tersebut di buat di hadapan Pegawai Umum yang berwenang dalam hal ini di buat dan di hadapan Komisariss dari Raad Van Justitie, disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi bernama Hengot dan D.B. Tigletoen Sila telah disetujui oleh Notaris John Herman Thomas, dan ditanda tangani oleh Lauw Koei Liong, Soelihoen dan di tanda tangani serta di cap stempel oleh Hendri Yacobus sebagai komisariss dari Raad Van Justitie maka Majelis Hakim berpendapat bahwa akta Hibah tanggal 13 Desember 1934 tersebut adalah Akta Otentik di mana menurut hukum mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat tentang kebenaran yang terdapat dalam akta bagi para pihak yang bersangkutan, ahli waris serta penerima hibah ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan tanah perkara pada dasarnya adalah tanah Eigendon Verponding Nomor 34 seluas ± 5 Ha = $\pm 50.000 / 7.092 = \pm 7,05$ Bauw milik Lauw Koei Liong (Warga Negara Asing) memberi hibah kepada Soelihoen (Warga Negara Indonesia) pada tanggal 13 Desember 1934 yang tertuang dalam Akta Hibah yang dibuat dan di hadapan Komisariss dari Raad Van Justitie tersebut ;

Menimbang, bahwa dari keterangan kedua pihak dapat disimpulkan bahwa Tanah Perkara sama-sama mendasarkan asalnya adalah milik Lauw Koei Liong ;

Menimbang, bahwa sebelum lahirnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), dimana hukum pertanahan di Indonesia mempunyai sifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di samping peraturan-peraturan dari dan yang didasarkan atas hukum barat, sehingga saat itu menimbulkan pelbagai masalah pertanahan dengan adanya perbedaan hukum tanah adat (Warga Negara Indonesia) dan tanah hak barat (Warga Negara Asing) ;

Menimbang, bahwa menurut Para Penggugat tanah perkara pada mulanya milik Lauw Koei Liong (Warga Negara Asing) di alihkan dengan Hibah menjadi milik Soelihoen (Warga Negara Indonesia) pada tanggal 13 Desember 1934 yaitu tanah Eigendom Verponding Nomor 34 dan " tanah Eigendom dikenal juga dengan sebutan tanah partikulier " (Buku Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA isi dan Pelaksanaannya jilid 1, halaman 6. Prof, Boedi Harsono) ;

Menimbang, bahwa kemudian dengan berlakunya Undang-undang Nomor 1 Tahun 1958 Tentang Penghapusan Tana-tanah Partikelir, dimana dalam Pasal 1 butir a, yang dimaksud dengan " Tanah Partikelir " ialah tanah " Eigendom " diatas nama pemiliknya sebelum Undang-undang ini berlaku, mempunyai hak-hak pertuanan ;

Menimbang, bahwa mengenai hapusnya tanah partikelir dengan tegas di tentukan dalam Pasal 3 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1958 tersebut, yaitu : sejak mulai berlakunya Undang-undang ini demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas nama tanah-tanah partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah Negara ;

Menimbang, bahwa sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 terjadinya unifikasi hukum tanah dan tidak ada lagi dualismenya hukum pertanahan, semua hak-hak atas tanah di Konversi menjadi hak-hak atas tanah yang ada dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA);

Menimbang, bahwa Pasal I Ayat (1) Bagian Kedua Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur tentang Ketentuan-ketentuan Konversi hak atas tanah Eigendom menjadi hak milik ;

halaman 149 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pemberlakuan Konversi terhadap hak-hak barat termasuk Eigendom di lakukan dengan pemberian batas waktu sampai 20 tahun sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), artinya mensyaratkan terhadap hak atas tanah Eigendom di lakukan Konversi menjadi hak milik selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980 (Pasal 55 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) ;

Menimbang, bahwa dari ketentuan-ketentuan diatas majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan apakah tanah perkara yang di gugat oleh Para Penggugat merupakan tanah Eigendom Verponding Nomor 34 telah hapus menjadi tanah Negara dengan berlakunya Undang-undang Nomor 1 Tahun 1958, atau termasuk tanah Eigendom yang tidak di Konversi menjadi hak-hak atas tanah yang ditentukan oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti Para Penggugat yaitu bukti P.1 sampai dengan P. 34 dan saksi-saksi dari Para Penggugat menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak ada surat bukti yang menyatakan bahwa tanah perkara (Eigendom Verponding Nomor 34) telah di Konversi menjadi hak atas tanah sebagaimana dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) atas nama Para Penggugat sampai dengan batas waktu tanggal 24 September 1980, yang ada hanya bukti P. 31 dan bukti P. 32 yaitu Permohonan Pertimbangan Pembatalan terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 8 dan Nomor 9 / Kemiri Muka Atas nama Ernest Budhi Wijaya serta Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7 / Kemiri Muka Atas nama Sunny Martina terletak di Kelurahan Kemiri Muka, Kecamatan Beji, Kota Depok demikian juga keterangan para saksi, saksi Yudi Wahyudi menerangkan hanya diminta tolong oleh Para Penggugat untuk mengurus Sertifikat tanah perkara, dan saksi Maulana Ali menerangkan tentang silsilah keturunan Soelihoen. Sedangkan saksi ahli Petrus Sunaryo Basuki, S.H., M.H., menerangkan ketentuan per Undang-undangan tentang Pertanahan yang harus dilakukan oleh setiap Warga Negara Indonesia (WNI) atas tanah yang di kuasai;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Turut Tergugat I pada pokoknya mendalilkan, bahwa tanah perkara adalah awalnya berasal dari

halaman 150 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kakek Tergugat I Louw Koei Liong, dengan berlakunya Undang-undang Nomor 1 Tahun 1958 tanah tersebut menjadi tanah yang langsung di kuasai oleh Negara, kepada pemiliknya diberikan ganti rugi berupa tanah hak milik $\pm 90.000 \text{ m}^2$ ($\pm 9 \text{ Ha}$), berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor 33 / Ka tanggal 20 Oktober 1958 dan Nomor Surat Keputusan 75 tanggal 9 Maret 1961, orang tua Tergugat I Alm. Paulina Budhi Wijaya dan Alm. Felix Kristianto yakni Ernst Boedhi Wijaya (selaku ahli waris dari Louw Koei Liong) diberikan Hak Milik seluas 40.000 m^2 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.813/HM/DA/72 tanggal 10 September 1972 yang kemudian oleh Kepala Sub Direktorat Agraria kabupaten Bogor di terbitkan SHM Nomor 1 / Kemiri Muka atas nama Ernst Boedhi Wijaya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya sisa dari tanah tersebut yaitu 50.000 m^2 oleh Alm Ernst Boedhi Wijaya mengajukan permohonan Hak Milik dan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tkt. I Jawa Barat Nomor SK.359/Dit/PHT/HM/1976 tanggal 30 maret 1976 atas tanah seluas 50.000 m^2 tersebut di berikan Hak Milik oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten Bogor serta di terbitkan :

- Sertifikat Hak Milik Nomor 7 / Kemiri Muka Luas 20.000 m^2 ;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 8 / Kemiri Muka luas 15.750 m^2 ;
 - Sertifikat Hak Milik Nomor 9 / Kemiri Muka luas 12.205 m^2 ;
- Atas nama Ernst Boedhi Wijaya ;

Menimbang, bahwa menyangkut dengan dalil Tergugat I dan Turut Tergugat I diatas, di persidangan telah mengajukan surat bukti berupa :

- Bukti T.I / TT. I-96 adalah Salinan Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor SK.333/Ka tanggal 30 Oktober 1958 ;
- Bukti T.I / TT. I-97 adalah Keputusan Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor 75/Ka tanggal 9 Maret 1961 ;

Menimbang, bahwa dari bukti T.I / TT-I-96 tersebut telah nyata bahwa tanah Eigendom Verponding Nomor 34 luas $\pm 1513.3700 \text{ m}^2$ di daftarkan atas nama pemiliknya yaitu ahli waris Lauw Koei Liong dengan alamat Lauw Tjian Ing Jalan Muria 19 Jakarta adalah tanah partikelir dan sejak tanggal 24 januari 1958 telah menjadi tanah Negara menurut Pasal 3

halaman 151 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang Nomor 1 Tahun 1958, bahwa ahli waris Lauw Koei Liong sebagai bekas pemilik tanah wajib bertindak selaku pengurus dan memerintahkan kepada para pemilik untuk melanjutkan pengurusannya sebagai pengurus yang baik atas bekas tanah-tanah kongsi dan Eigendom ;

Menimbang, bahwa selanjutnya surat bukti T.I / TT. I-97 mendapat fakta hukum bahwa Pemerintah bersedia untuk memberikan dengan Cuma-cuma sebagian dari tanah tersebut kepada bekas pemilik in casu Lauw Tjian Ing seluas \pm 1460450 m2 dengan Hak Guna Usaha (HGU) untuk waktu 35 tahun dan seluas 90.000 m2 dengan Hak Milik sebagai ganti rugi di maksud dalam Pasal 8 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1958 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti T.I/TT-I-96 dan T.I/TT.I-97 tersebut diatas menurut Majelis Hakim Tingkat Banding telah jelas bahwa tanah seluas 90.000 m2 telah menjadi Hak Milik ahli waris Lauw Koei Liong atas dasar ketentuan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1958 Tentang Penghapusan Tanah-tanah Partikelir ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I / TT.I-53 Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 137/P/1986/PN.JKT.Br t tanggal 17 Pebruari 1986, Tergugat I dan Tergugat II adalah ahli waris dari Lauw Koei Liong ;

Menimbang, bahwa kemudian majelis Hakim Tingkat Banding akan menilai dasar terbitnya :

- Sertifikat Hak Milik Nomor 7 / Kemiri Muka, seluas 20.000 m2 atas nama Sunny Martina ;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 8 / Kemiri Muka, seluas 15.720 m2 atas nama Ernst Boedhi Wijaya ;
- Sertifikat Hak Milik Nomor 9 / Kemiri Muka, seluas 12.203 m2 atas nama Ernst Boedhi Wijaya ;

Karena dalam gugatan Para Penggugat dan amar putusan Hakim Tingkat Pertama telah menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sertifikat-sertifikat tersebut ;

halaman 152 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Menimbang, bahwa Terguat IV dalam persidangan mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Bukti T.IV.1 Buku tanah SHM No. 1/Kemiri Muka ;
2. Bukti T.IV.2 Buku Tanah SHM No. 7/Kemiri Muka ;
3. Bukti T.IV.3 Buku Tanah SHM No. 8/Kemiri Muka ;
4. Bukti T.IV.4 Buku Tanah SHM No. 9/Kemiri Muka ;

Menimbang, bahwa bukti T IV.1 adalah Tanda Bukti Hak Milik Pendaftaran Pertama Nama Pemegang Hak Ernst Budhiwijaya, luas 40.000 m2 atas dasar Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.813/1972, pada halaman Pencatatan Peralihan Hak, tercatat : Dimatikan karena di pisah-pisah sampai habis :

Hak Milik No 172 G.S. No. 4377/1983, No. 172 G.S. No. 4378/1983, No. 174 G.S. No. 4379/1983, No. 175 G.S. No. 4380/1983 ;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan menilai hanya bukti T.IV.2, bukti T.IV.3 dan bukti T.IV.4 yang ada kaitan dengan dalil gugatan Para Penggugat dan amar putusan hakim Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa bukti T.IV.2 adalah Buku Tanah No.7/Kemiri Muka semula Atas nama Sunny Martina berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tkt I Jawa Barat tanggal 30 Maret 1976 No.SK.359/1976 luas 20.000 m2 Pencatatan Peralihan Hak Milik menjadi Atas Nama Sukanto Budi Wijaya (Tergugat I) tanggal 7 Maret 1984 ; Pada halaman Catatan Peralihan Hak pada tanggal 23-3-1988 di Matikan karena di pisah sampai habis ;

Menimbang, bahwa T.IV.3 adalah Buku Tanah No. 8/Kemiri Muka Atas Nama Ernst Budhi Wijaya berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tkt I Jawa Barat tanggal 3 Nopember 1976 No. SK 359/Dit.PHT/HM1976 luas 15720 m2 Surat Ukur No. 2033/1976 Kemudian SHM No. 8 tersebut di catatan Peralihan tertulis "Dimatikan karena di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gabungkan dengan Stp HM No. 9 dan Stp HM 173 Stp HM No. 230 G.S. No. 4944/1985" tertanggal 17-9-1985 ;

Menimbang, bahwa T.IV.4 Buku Tanah No. 9/Kemiri Muka Atas Nama E. Budhiwijaya berdasarkan Surat Keputusan Kepala Daerah TK. I Jawa Barat tanggal 30 Maret 1976 No. SK.359/Dit.PHT/HM/1976 luas 12205 m2, kemudian di catatan Peralihan hak tanggal 17-9-1985 Dimatikan karena di gabungkan dengan Stp HM No. 8 dan Stp HM 173, lihat Stp HM No. 230 G.S. No. 4944/1985 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hak Milik No. 9 tersebut di pecah, antara lain Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 224 tertulis pemisahan dari Hak Milik No. 9 luasnya 1100 m2 (bukti T1/TT-1-52)

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti tersebut menunjukkan Sertifikat Hak Milik (SHM) dimaksud di terbitkan atas dasar Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, dimana sebelum adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim Tinggi riwayat tanah objek sengketa berada dalam kekuasaan Tergugat I dan Tergugat II telah sesuai dengan prosedur yang berlaku dimana telah di Konversi menjadi hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas menurut Majelis Hakim Tingkat Banding Tergugat I dan Tergugat II selaku ahli waris Ernst Budhi Wijaya dan sebagai ahli waris dari Lauw Koei Liong memperoleh tanah perkara telah sesuai dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1958 Tentang Penghapusan Tanah Pertikulir dan Pasal 55 Ayat (1) serta Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik (bukti T.IV.2, T.IV.3 dan T.IV.4) adalah merupakan surat tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat Pembuktian yang kuat mengenai data Fisik dan data Yuridis

halaman 154 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang termuat di dalamnya, dan menurut ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dalam hal atas suatu bidang tanah sudah di terbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak di terbitkannya Sertifikat itu mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan Kepala kantor Pertanahan yang bersangkutan atau pun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut ;

Menimbang, bahwa Sertifikat hak Milik (T.IV.2, T.IV.3, dan T.IV.4) di keluarkan pada tanggal 19 April 1976, sedangkan keberatan Para Penggugat, pada tanggal 23 Desember 2004 mengirim surat ke Tergugat IV (BPN Kota Depok) menjawab surat dari H. Yus Rusli, MBA (bukti P.19) ;

Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut keberatan Para Penggugat \pm 6(enam) tahun setelah terbitnya Sertifikat Hak Milik (SHM) dimaksud, oleh karena itu secara hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang mutlak, apalagi Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut di terbitkan jauh sebelum ada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ;

Menimbang, bahwa selain itu dari bukti T.I/TT.I-2 Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 93/B/2006/PT.TUN tanggal 16 Agustus 2006, membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung Nomor 37/G.TUN/2005/PTUN.BDG tanggal 21 Pebruari 2006, dan Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta tersebut telah di kuatkan oleh Mahkamah Agung Nomor 03K/TUN/2007 tanggal 26 Pebruari 2008 (bukti TI/TT.I-3) dimana terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7, 8 dan 9 beserta pecahannya **tidak dibatalkan** oleh Pengadilan Tata Usaha Negara ;

halaman 155 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas menurut majelis Hakim Tingkat Banding tanah perkara adalah milik Terguat I dan Tergugat II yang diperoleh sesuai dengan ketentuan per-Undang-undangan yang berlaku, yaitu Undang-undang Nomor 1 Tahun 1958 Tentang Penghapusan Tanah Partikelir dan Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu tidak dapat dinyatakan Para Tergugat (Tergugat I, II, III dan IV) melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), karena tanah perkara di peroleh sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas di hubungkan yang satu dengan yang lainnya, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 30 Oktober 2018 Nomor 268/Pdt.G/2017/PN.Dpk, dalam Pokok Perkara tidak dapat di pertahankan lagi dan harus di batalkan dengan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat di pihak yang kalah, maka kepada Para Penggugat di hukum untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan ;

Mengingat dan memperhatikan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan untuk Jawa dan Madura, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), dan ketentuan per-Undang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pemanding semula Tergugat I dan Turut Tergugat I tersebut ;

halaman 156 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 30 Oktober 2018 Nomor 268/Pdt.G/2017/PN.Dpk yang dimohonkan banding tersebut, dengan :

MENGADILI SENDIRI :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi dari Para Penggugat tersebut ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat I untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum para Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat Perdilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari **Selasa** tanggal **23 April 2019** oleh kami **H. Arif Supratman, S.H., M.H.** Wakil Ketua Pengadilan Tnggi Bandung selaku Ketua Majelis, dengan **Berlin Damanik, S.H., M.H.**, dan **Abdul Fattah, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Kamis** tanggal **25 April 2019** di ucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua, dengan didampingi Hakim-hakim Anggota, serta dibantu **Soetjipto** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Berlin Damanik, S.H., M.H.
S.H., M.H.

H. Arif Supratman,

Ttd.

halaman 157 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Abdul Fattah, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

S o e t j i p t o.

Perincian biaya perkara :

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| 1. Biaya Materai | Rp. 6.000,- |
| 2. Biaya Redaksi putusan | Rp. 10.000,- |
| 3. Biaya Pemberkasan | Rp 134.000,- |
| J u m l a h | Rp 150.000,- |

halaman 158 dari 158 putusan Nomor 147/PDT/2019/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)