



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 444/PDT/2020/PT.BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. SANDRA PASARIBU, beralamat Jalan Bagusrangin No.5/50, Kelurahan Lebak Gede, Kecamatan Coblong Kota Bandung, sebagai Penggugat I;
2. DANIEL PASARIBU, beralamat Blok Cempaka Sari 002/011, Kelurahan Genteng, Kecamatan Dawuan, Kabupaten Majalengka, sebagai Penggugat II;
3. RAMONA PASARIBU, beralamat Komplek Kehakiman, Jalan Kehakiman XII No. 99, Kelurahan Tanah Tinggi, Kecamatan Tangerang, Kota Bandung, sebagai Penggugat III;
4. NATALIA PASARIBU, beralamat Taman Pulo Indah Blok U1, No.3 Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, sebagai Penggugat IV;
5. MICHAEL PASARIBU, beralamat Aneka Elok Blok A13 No. 4, Kelurahan Penggilingan, Kecamatan Cakung dan saat ini beralamat Jalan Bagusrangin No.5/50, Kelurahan Lebak Gede, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, sebagai Penggugat V;

Penggugat I, II, III, IV dan V sebagai Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi, dalam Hal ini memberi kuasa kepada : BASATUA SIANIPAR,SH.,Sp1, berkantor di Jalan Cihampelas No. 212b, Bandung, berdasarkan Surat Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Mei 2020, selanjutnya disebut Para Pembanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi;

LAWAN

Halaman 1 dari 86 putusan Nomor 444/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. HENLI HUSWATI, beralamat Kopo Permai I Blok L-5, Sukamanah, Kecamatan Margahayu, Kabupaten Bandung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada EZET MUTAQIN, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum EZET MUTAQIN, S.H. & REKAN, berkantor di Jalan Landak No.12, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I dalam Kompensi/Turut Tergugat dalam Rekonpensi;
2. TJETJE RISNIADY HUSTAWAN, beralamat Jalan Jenderal Sudirman No.170/10-D, Kota Bandung, sebagai Tergugat II dalam Kompensi/Penggugat I dalam Rekonpensi;
3. HENDRIK LUMANAUW, beralamat Jalan Jenderal Sudirman No.102, Kelurahan Kebon Jeruk, Kota Bandung, sebagai Tergugat III dalam Kompensi/Penggugat II dalam Rekonpensi;

Dalam hal ini Tergugat II dan Tergugat III memberikan kuasa kepada TOGAR SIANTURI, S.H., M.H. Dkk, Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Advokat dan Penasehat Hukum PAIAN SIAHAAN & Associates, berkantor di Jalan Lombok No. 14, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Juni 2020 selanjutnya disebut sebagai Terbanding II dan III semula Tergugat II dan III dalam Kompensi/Para Penggugat dalam Rekonpensi;

Dan :

4. BADAN PERTANAHAN NASIONAL, Kota Bandung, beralamat Jalan Soekarno Hatta No.586, Kota Bandung dalam hal ini memberikan kuasa kepada ANDI SYAQIRAH.KS. Pengadministrasian Umum-Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Badan Pertanahan Kota Bandung, beralamat di Jalan Soekarno Hatta No. 586, Kota Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 175/13.32.73/VII/2019

Halaman 2 dari 86 putusan Nomor 444/PDT/2020/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)



tertanggal 01 Juli 2019 selanjutnya disebut sebagai
Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam Konpensasi;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut beserta Penetapan Ketua
Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 444/PDT/2020/PT BDG tanggal 15
September 2020 tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan
mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara
seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung
Nomor 211/Pdt.G/2019/PN Bdg, tanggal 5 Mei 2020;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan bernomor :
01/G.06/85/2019 tertanggal 11 Juni 2019 yang diterima dan didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 13 Juni 2019 dalam
Register Nomor 211/Pdt.G/e-court/2019/PN. Bdg, telah mengajukan gugatan
sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Ahli Waris Herry Pasaribu (Almarhum) yang meninggal pada tahun 2012 dengan Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 31 Agustus 2012.
2. Bahwa sejak Desember 1965, Herry Pasaribu (orang tua PENGGUGAT) menempati tempat usaha di *Jalan Jenderal Sudirman No. 104 Bandung (dahulu Jalan Raya Barat No.72 A Bandung)* dan selanjutnya disebut *Tanah Sengketa*, berdasarkan :
 - a. *Surat Perjanjian tanggal 10 Desember 1965*, antara Kuasa Pengurusan Rumah (Kantor Tatasaha *Versluis / Fa. Setia Budhi*) dengan Herry Pasaribu tentang sewa menyewa dan pembelian rumah *Jalan Raya Barat No. 72 Bandung* ;
 - b. *Surat Keterangan, dari Kantor Tatasaha Versluis / Fa Setia Budhi, tanggal 28 Desember 1965*, tentang pembagian ruangan di tanah sengketa untuk Herry Pasaribu dan Fong Lok Tjoeng.
 - c. *Surat Ijin Menempati (selanjutnya disebut SIM) dari Kantor Urusan Perumahan Bandung No.186/Stb/1966, tertanggal 8 Februari 1966* tentang Rumah di Djl. Raya Barat No. 72A, Bandung, untuk Herry Pasaribu dan Fong Lok Tjoeng;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa tentang *Riwayat Tanah* sengketa dapat terbaca dari uraian pada Surat Ijin Menempati (*SIM*) dari Kantor Urusan Perumahan Bandung No.186/Stb/1966, tertanggal 8 Februari 1966, sbb.:
- a. Pada Desember 1965 disaat Herry Pasaribu akan memasuki tanah/bangunan sengketa tersebut, *status tanah adalah eks hak tanah asing / barat dengan pengurusannya dipegang oleh Versluis*, sehingga pada saat itu statusnya sebagai tanah yang dikuasai oleh Negara.
 - b. Sebelum Herry Pasaribu masuk, pada tanah / bangunan sengketa telah dihuni dan dikuasai oleh *Fong Lok Tjoeng sejak tahun 1930-an*, seorang WNA (Warganegara Asing dan tinggal di Indonesia tanpa keluarga (Isteri /anak)) berdasarkan *SIM No. 3271, tanggal 17 Oktober 1960*, atas nama Fong Lok Tjoeng.
 - c. Selanjutnya Herry Pasaribu mengajukan secara resmi untuk memperoleh SIM atas tanah / bangunan sengketa, sbb :
 - Herry Pasaribu pada tanggal 16 Desember 1965 mengajukan surat permohonan karena membutuhkan ruang untuk usaha,
 - Fong Lok Tjoeng pada saat itu tidak lagi menjalankan usaha Toko Mas dan tidak mampu membayar sewa,
 - Maka Fa. Setia Budhi / *Versluis (kuasa pengurusan rumah eks asing)* menawarkan kepada Herry Pasaribu/Para Penggugat untuk menggunakan bagian depan dan bagian belakang sepenuhnya digunakan oleh Fong Lok Tjoeng untuk menjadi rumah tinggal. (Pembagian ruang ini sesuai *Surat Keterangan dari Kantor Tata usaha Versluis tertanggal 28 Desember 1965* yaitu pada bagian depan ada yang digunakan bersama-sama dengan Fong Lok Tjoeng karena pada bagian depan ini ada pintu ke luar /masuk rumah dan WC)
 - d. Pada tanggal 8 Februari 1966, terbit SIM baru No. 186/Stb/66, untuk Herry Pasaribu dan Fong Lok Tjoeng, maka dengan tegas disebutkan bahwa *SIM No. 3271, tanggal 17 Oktober 1960 an Fong Lok Tjoeng di cabut / ditarik kembali* oleh Kepala Kantor Urusan Perumahan Kotapradja Bandung.
 - e. *Sejak tahun 1965 s/d sekarang (selama +/- 53 tahun)*, Herry Pasaribu menggunakan tanah sengketa secara nyata dan secara terus menerus untuk tempat usaha perdagangan dengan papan nama toko CV. *BANDUNG SERVICE d/h PD. POLA TRADING COY d/h POLA FOTO*

Halaman 4 dari 86 putusan Nomor 444/PDT/2020/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)



STUDIO dan tampilan etalase barang dagangan yang jelas terlihat oleh masyarakat umum yang melintas di depan tanah sengketa.

- f. Selama 20 tahun yaitu sejak 1965 s/d 1986, (dimana pada tahun 1986 Fong Lok Tjoeng meninggal dunia), Herry Pasaribu dan Fong Lok Tjoeng secara bersama-sama menempati tanah / bangunan sengketa tersebut. Mengingat pintu masuk ke tanah / bangunan sengketa hanya satu, maka selama 20 tahun itu hanya Fong Lok Tjoeng yang selalu membuka dan menutup pintu Toko dari dalam.

Selain itu, karena Fong Lok Tjoeng sudah tidak mampu, maka selama 20 tahun itu pembayaran sewa atas tanah sengketa ditanggung oleh Herry Pasaribu. Bahkan tagihan listrik, air PAM, iuran kebersihan dan Pajak Bumi Bangunan untuk tanah sengketa ditanggung oleh Herry Pasaribu. (fakta bahwa pada bangunan sengketa tersebut, Meteran Listrik, Meteran Air PAM hanya satu dan demikian juga tagihan iuran kebersihan / keamanan dan PBB, sehingga tidak mungkin ada dua tagihan. Rekening tagihan listrik tercatat atas nama Fong Lok Tjoeng, sedangkan rekening tagihan Air PAM, Telephone, Iuran Kebersihan / Keamanan dan Pajak Bumi Bangunan semua tercatat atas nama Herry Pasaribu).

- g. Dari riwayat tanah terlihat jelas bahwa Para Tergugat dan keluarganya tidak pernah menempati tanah / bangunan sengketa (Jl Jenderal Sudirman No. 104). Para Tergugat secara nyata dari dulu (sejak orang tua Para Tergugat) hingga saat ini tinggal di tanah / bangunan yang terletak disebelah tanah sengketa yaitu di Jl Jenderal Sudirman No. 102, Bandung.

Selain bukti penguasaan fisik tanah bangunan sengketa, maka selama lebih dari 50 tahun semua pembangunan / pemeliharaan fisik bangunan dan fasilitas yang melekat pada tanah / bangunan sengketa dilakukan oleh Herry Pasaribu / Para Penggugat.

4. Bahwa Henli Huswaty d/h Lie Tjie Hung (Tergugat I) bukan penghuni di tanah sengketa dipertegas dengan Surat Keterangan pemerintah setempat sbb :

- (1) Surat Keterangan Kelurahan Kebon Jeruk No. 751/ HU/IX/1986, tanggal 18 September 1986, menyatakan "Bahwa di alamat Jl Jenderal Sudirman No. 104 TIDAK TERDAFTAR nama HENLI HUSWATY d/h LIE TJIE HUNG sebagai Warga Penduduk di daerah kami."



(2) Surat Keterangan RT / RK Ciharashas, Padalarang, No/28/III/1977, tanggal 14 November 1977 (copy), menerangkan bahwa “*Henli Huswati ... selama ini adalah terdaftar dalam penduduk kami (RT III, RK I, Desa Ciharashas) bersama suami / anaknya dan memimpin perusahaan Penggilingan Batu.*”

5. Terhadap tanah sengketa, antara Versluis (Fa Setia Budhi) dan Herry Pasaribu telah ada kesepakatan untuk pembelian tanah sengketa yaitu Surat Perjanjian tanggal 10 Desember 1965, dimana dalam perjanjian tersebut ada klausul bahwa “*2) Bahwa setelah Sdr. Pasaribu menjadi penghuni sah, dengan bukti S.I.P ... segera akan menjetor uang jaminan sebagai persekot pembelian atas Rumah Djalan Raya Barat 72 Bandung tersebut...*”.

Semua yang disyaratkan pada perjanjian tersebut telah direalisasikan oleh Herry Pasaribu / Para Penggugat dengan bukti yaitu :

- a. Pada tanggal 8 Februari 1966 terbit SIM No. 186/Stb/66, tanggal 8 Februari 1966, untuk Herry Pasaribu dan Fong Lok Tjoeng, sehingga merupakan *PENGHUNI YANG SAH* di tanah / bangunan sengketa. Pada SIM tersebut jelas disebutkan adanya peran / persetujuan Fa. Setia Budhi / Versluis dengan pembagian sebagaimana juga sejalan dengan yang diatur pada Surat Keterangan Versluis tanggal 28 Desember 1965
- b. Fa. Setia Budhi juga yang memfasilitasi Herry Pasaribu masuk dan dapat berusaha di tanah sengketa dan semua berjalan baik selama 20 tahun Herry Pasaribu dan Fong Lok Tjoeng tinggal bersama (Tahun 1986 Fong Lok Tjoeng meninggal dunia).

Dengan kata lain bahwa tanpa adanya peran nyata dari Fa. Setia Budhi selaku kuasa rumah sengketa, maka tidak mungkin Herry Pasaribu dapat menggunakan tanah sengketa sebagai tempat usaha dan berbagi ruangan dengan Fong Lok Tjoeng. Usaha Herry Pasaribu dijalankan secara nyata dan terbuka yaitu dengan Papan Nama Toko dan Etalase barang dagangan yang dapat terlihat jelas oleh masyarakat umum.

- c. *Setelah Herry Pasaribu menjadi PENGHUNI YANG SAH*, selanjutnya dalam kondisi ekonomi yang tidak baik paska gejolak politik dan ekonomi tahun 1965, Herry Pasaribu dengan kemampuan keuangan yang ada mencoba mewujudkan untuk membeli tanah sengketa dengan menyerahkan uang panjar kepada Fa. Setia Budhi / Versluis sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(1) Tanggal 8 Desember 1972, Herry Pasaribu menyerahkan uang kepada Versluis / Fa. Setia Budhi sebesar Rp. 3.000,- untuk membayar izin bangunan dan P3MB (PANITIA PELAKSANA PENGUASAAN MILIK BELANDA)

(2) Tanggal 8 Januari 1973, Herry Pasaribu kembali menyerahkan uang kepada Versluis sebesar Rp. 10.000,- untuk biaya pengurusan pembelian tanah Negara di Jalan Raya Barat no.72 dan 72 A (sekarang Jalan Jenderal Sudirman No.102 dan No.104),

Penyerahan uang itu dilakukan dalam masa (tenggang waktu) dimana Tergugat I dan Fa. Setia Budhi merahasiakan transaksi pengalihan / penjualan tanah sengketa dan akan diuraikan lebih lanjut pada bagian selanjutnya.

6. Bahwa selanjutnya akan Para Penggugat uraikan fakta-fakta dimana Tergugat I dan Fa. Setia Budhi dengan itikad tidak baik merahasiakan Pengalihan tanah sengketa, sbb. :

- a. Tanpa sepengetahuan Herry Pasaribu (Orang Tua Para Penggugat), ternyata sekitar 22 September 1966 Fa. Setia Budhi (Versluis) mengalihkan tanah sengketa beserta tanah Jl. Jenderal Sudirman No. 102 kepada Tergugat I.
- b. Selanjutnya meskipun tidak menguasai fisik tanah sengketa, secara diam-diam Tergugat I mengurus pendaftaran tanah dan pada tahun 1968, Turut Tergugat pertama kali menerbitkan SHGB No. 407/Wilayah Tegallega, atas nama Tergugat I (Lie Tje Hung) untuk tanah yang berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman No. 104 (tanah sengketa) dan Jl Jenderal Sudirman NO. 102.
- c. Walaupun tahun 1968, Tergugat I telah memegang SHGB dimaksud, namun Tergugat I dan Fa. Setia Budhi / Versluis tetap merahasiakannya kepada Herry Pasaribu. Pada saat itu Fa. Setia Budhi masih secara aktif menagih uang sewa kepada Herry Pasaribu. Oleh karena Herry Pasaribu tidak tahu adanya peralihan atas tanah sengketa, maka Herry Pasaribu dengan itikad baik sesuai perjanjian yang ada menjalankan kewajibannya dengan menyerahkan uang sewa kepada Fa. Setia Budhi / Versluis pada tahun 1969, sebesar Rp.9.000,- untuk sewa tahun 1968 dan 1969.

Halaman 7 dari 86 putusan Nomor 444/PDT/2020/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)



- d. Selanjutnya Tergugat I melepas SHGB tersebut untuk peningkatan status hak atas tanah, sehingga pada tahun 1973 Turut Tergugat menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 938/ Wilayah Bojonagara, atas nama Tergugat I (Lie The Hoeng / sekarang Henli Huswati), untuk tanah yang berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman No. 104 (tanah sengketa) dan Jl. Jenderal Sudirman No. 102.
- e. Walaupun tahun 1973 Tergugat I sudah memegang SHM dimaksud, namun Tergugat I dan Fa. Setia Budhi tetap merahasiakannya kepada Herry Pasaribu. Pada saat itu Fa. Setia Budhi masih secara aktif menagih uang sewa dan menerima uang panjar untuk pembelian tanah sengketa kepada Herry Pasaribu. Oleh karena alasan yang sama yaitu Herry Pasaribu tidak tahu adanya peralihan atas tanah sengketa, Herry Pasaribu dengan itikad baik sesuai perikatan yang ada menyerahkan uang sewa dan uang panjar untuk pembelian tanah sengketa kepada Fa. Setia Budhi, yaitu :
- (1) Tanggal 8 Desember 1972, Herry Pasaribu menyerahkan uang kepada Versluis sebesar Rp. 3.000,- untuk *membayar izin bangunan dan P3MB (PANITIA PELAKSANA PENGUASAAN MILIK BELANDA)*
 - (2) Tanggal 8 Januari 1973, Herry Pasaribu menyerahkan lagi uang kepada Versluis sebesar Rp. 10.000,- untuk *biaya pengurusan pembelian tanah Negara di Jalan Raya Barat no.72 dan 72 A (sekarang Jalan Jenderal Sudirman No.102 dan No.104),*
 - (3) Tanggal 5 Mei 1974, Herry Pasaribu menyerahkan uang sewa kepada Fa. Setia Budhi / Versluis untuk 1973 s/d 1974 sebesar Rp.4.000,-
 - (4) Tanggal 25 Agustus 1975, Herry Pasaribu menyerahkan uang sewa kepada Fa. Setia Budhi / Versluis untuk 1975 sebesar Rp. 2.000,-
 - (5) Tanggal 27 Februari 1976, Herry Pasaribu menyerahkan uang sewa kepada Fa. Setia Budhi / Versluis untuk 1975 dan 1976 sebesar Rp. 4.000,-
 - (6) Tanggal 15 Juni 1976, Herry Pasaribu menyerahkan uang sewa kepada Fa. Setia Budhi / Versluis untuk 1976 sebesar Rp. 2.000,-
- f. Pada tahun 1975, Tergugat I meminta Penetapan PN Bandung No. 273/75/D/Bdg, tanggal 19 September 1975 dengan salah satu pertimbangannya adalah :

“Bahwa maksud Pemohon untuk meminta mengesahkan dari sertifikat tersebut adalah dimaksudkan untuk lebih menguatkan



dari pada sertifikat Hak Milik tersebut dan untuk selanjutnya akan dipergunakan untuk kepentingan urusan Kantor Urusan Perumahan di Bandung sebagai bukti yang lebih sah ... “

7. Setelah Tergugat I merasa memiliki bukti Hak yang lebih kuat/sah yaitu dengan memegang SHM atas Jl Jend Sudirman No. 102 dan No. 104 (tanah sengketa) dan Penetapan PN Bandung tersebut, baru sekitar akhir tahun 1976, Tergugat I baru menyatakan bahwa tanah sengketa miliknya.

Herry Pasaribu tidak menerima pernyataan itu sehingga tahun 1976 Herry Pasaribu menggugat Tergugat I tentang Penghinaan / pencemaran nama baik dengan tuntutan adalah permintaan maaf. Wajar saja Herry Pasaribu mengajukan gugatan tersebut karena Herry Pasaribu memasuki tanah sengketa dengan Itikad Baik dan sesuai prosedur hukum. Memiliki perjanjian sewa dan beli tanah sengketa dengan Fa Setia Budhi, memiliki SIM dari Kantor Urusan Perumahan, membayar kewajiban sesuai perjanjian. Perkara Gugatan Perdata tersebut terdaftar dengan No. 181/76/C/Bdg dengan keputusan :

- Konvensi : ditolak,
- Rekonvensi : tidak diterima (N.O.)

Namun ada salah satu pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara tersebut pada bagian rekonvensi telah mempertimbangkan bahwa Tergugat I (dalam perkara tersebut Tergugat I sebagai Penggugat Rekonvensi dan Herry Pasaribu sebagai Tergugat Rekonvensi) dalam membeli tanah sengketa itu tidak dengan itikad baik, (Putusan Perkara No. 181/76/C/Bdg, tertanggal 20 September 1977, pada halaman 15 alinea ke dua dinyatakan, yaitu :

“Menimbang, bahwa berdasarkan surat2 bukti dan saksi2 yang diajukan oleh pihak penggugat dalam rekonvensi dan Tergugat dalam rekonvensi, ternyata bahwa Penggugat dalam rekonvensi setelah membeli rumah sengketa tersebut tidak pernah memberitahukan kepada Tergugat dalam rekonvensi bahwa ia pemilik rumah yang baru, yang seharusnya Penggugat dalam rekonvensi memberitahukan kepada Tergugat dalam rekonvensi, dengan demikian pihak Tergugat dalam rekonvensi adalah pihak yang beritikad baik, oleh karenanya Tergugat dalam rekonvensi harus dilindungi oleh hukum”



8. Bahwa Tergugat I tidak beritikad baik dalam membeli tanah sengketa tersebut, yang terlihat sbb. :

- a. Sebagaimana fakta yang telah diuraikan pada butir 6 di atas yaitu Tergugat I, II dan III selalu menyatakan bahwa 22 September 1966, Tergugat I telah membeli tanah Jl Jenderal Sudirman No. 102 dan Jl Jenderal Sudirman No.104 dari Fa. Setia Budhi / Versluis, namun selama sekitar 10 tahun lebih (tahun 1966 s/d 1976) dengan sengaja Tergugat I dan Fa. Setia Budhi merahasiakan pengalihan / jual beli tanah sengketa tersebut kepada Herry Pasaribu (Orang tua Para Penggugat).
- b. Fakta tentang merahasiakan transaksi jual beli tanah sengketa tersebut telah dipertimbangkan sebagai *Itikad Tidak Baik Tergugat I* dalam membeli tanah sengketa dan *Itikad Baik Herry Pasaribu (Para Penggugat)* oleh Majelis Hakim PN Bandung dalam Putusan Perkara No. 181/76/C/Bdg, tertanggal 20 September 1977 pada halaman 15 alinea ke dua dinyatakan, yaitu :

“Menimbang, bahwa berdasarkan surat2 bukti dan saksi2 yang diajukan oleh pihak penggugat dalam reconvensi dan Tergugat dalam reconvensi, ternyata bahwa Penggugat dalam reconvensi setelah membeli rumah sengketa tersebut tidak pernah memberitahukan kepada Tergugat dalam reconvensi bahwa ia pemilik rumah yang baru, yang seharusnya Penggugat dalam reconvensi memberitahukan kepada Tergugat dalam reconvensi, dengan demikian pihak Tergugat dalam reconvensi adalah pihak yang beritikad baik, oleh karenanya Tergugat dalam reconvensi harus dilindungi oleh hukum”

9. Jadi pertanyaan adalah “Mengapa selama 10 tahun lebih Tergugat I dan Versluis / Fa. Setia Budhi **MERAHASIAKAN** transaksi jual beli tanah sengketa yang terjadi pada 22 September 1966 kepada Herry Pasaribu ?”

- a. Cukup alasan bahwa Fa. Setiabudhi d/h Versluis merahasiakannya karena Fa. Setia Budhi / Versluis masih terikat /memiliki perjanjian sewa dan jual beli tanah sengketa dengan Herry Pasaribu. Sebelum melakukan perikatan dengan Tergugat I, Fa setia Budhi / Versluis tidak pernah terlebih dahulu membatalkan perjanjiannya dengan Herry Pasaribu, namun yang dilakukan Versluis adalah turut “MERAHASIAKAN” transaksi jual beli tanah sengketa yang dilakukannya dengan Tergugat I.



- b. Untuk menutupi kebohongannya (Itikad Tidak Baiknya), maka Versluis / Fa Setia Budhi melakukan "kebohongan berikutnya selama 10 tahun" dengan tujuan "MEMPERDAYA" Herry Pasaribu dengan membangun kondisi seolah-olah tanah sengketa tidak pernah dialihkan dan itu berlangsung selama sekitar 10 tahun dengan melakukan (sebagaimana telah diuraikan pada butir 6) sbb. :
- Tetap bertindak sebagai Kuasa Rumah dengan menagih dan menerima uang sewa dari Herry Pasaribu untuk 1966 s/d 1976.
 - Pada Desember 1972, Fa. Setiabudhi / Versluis menerima uang dari Herry Pasaribu untuk izin bangunan dan P3MB, serta
 - Pada Januari 1973, Fa. Setiabudhi / Versluis menerima uang dari Herry Pasaribu untuk ongkos pembelian tanah Negara.
- c. Namun Fa. Setia Budhi (d/h Versluis) bisa berhasil melakukan kebohongan / memperdaya Herry Pasaribu/Para Penggugat selama 10 tahun tersebut adalah "TIDAK LEPAS" karena ITIKAD TIDAK BAIK dari Tergugat I sebagai pembeli tanah sengketa yang juga selama 10 tahun MERAHSAIKAN tentang transaksi jual beli tanah sengketa tersebut.
10. Tergugat I sebagai pembeli tanah sengketa menunjukkan perilaku yang tidak patut (tidak lazim) dilakukan oleh pembeli tanah/ bangunan pada umumnya, yaitu .:
- Lazimnya "sebelum" membeli, CALON PEMBELI tanah dan bangunan akan menunjukkan/memiliki sikap "Kehati-hatiannya" dengan :
 - Meneliti barang yang akan dibeli, melihat ke lokasi kondisi bangunan dan kebenaran batas-batasnya.
 - Melihat pada saat itu tanah sengketa ada penghuninya (apalagi Herry Pasaribu secara terang-terangan melakukan usaha dengan papan nama toko yang jelas dan etalase barang dagangan, maka pada umumnya (lazimnya) Calon Pembeli akan menemui Penghuni dan bertanya misalnya, tentang status mereka yang menghuni pada saat itu. Bila disewakan maka calon pembeli lazimnya akan bertanya kapan jatuh tempo sewa, karena pada umumnya Calon Pembeli ingin memiliki kepastian untuk PENGOSONGAN/PENGUASAAN FISIK tanah / bangunan yang akan dibelinya. Apalagi tanah tersebut adalah tanah ex asing yang dikuasai oleh Negara tentu kehati-hatian harus lebih tinggi lagi.



- b. Lazimnya "setelah" membeli, seorang Pembeli berikad baik akan menyampaikan kepada Penghuni di tanah sengketa bahwa dia adalah pemilik barunya sebagaimana termaktub dalam Putusan Perkara No. 181/76/C/Bdg, tertanggal 20 September 1977 yang telah dikutip pada bagian terdahulu.
- c. Bila mau dipakai, maka segera meminta para penghuni untuk mengosongkan setelah masa sewa berakhir. Faktanya, bahwa permintaan putus sewa dan pengosongan *bukan diajukan sesaat setelah membeli tanah sengketa (tahun 1966), tetapi baru di lakukan 12 (dua belas) tahun kemudian, yaitu sekitar tahun 1978 kepada Kantor Urusan Perumahan.*

11. Dengan Tergugat I dan Versluis / Fa. Setia Budi sama-sama merahasiakan dan sama-sama mengkondisikan seolah-olah tidak ada peralihan atas tanah sengketa selama 10 tahun tersebut, maka mereka telah berhasil "MEMPERDAYA" Herry Pasaribu. Tergugat I adalah pihak yang "DIUNTUNGAN", karena dalam kurun waktu tahun 1966 s/d 1976 menjadi kondisi yang "KONDUSIF" bagi Tergugat I untuk melakukan :

- a. Mengajukan permohonan hak atas tanah ex asing yang dikuasai oleh negara (Jl Jend Sudirman No. 102 dan No. 104), sehingga Turut Tergugat menerbit SHGB No. 407/Wilayah Tegallega, atas nama Tergugat I.
- b. Selanjutnya, Tergugat I melepas SHGB untuk mendapat SHM, sehingga pada tanggal 26 JULI 1973 terbit SHM No. 938/Wilayah Bojonagara, atas nama Tergugat I.
- c. Selanjutnya Tergugat I mengajukan Permohonan Penetapan atas tanah sengketa adalah milik Tergugat I, sehingga pada tanggal 19 SEPTEMBER 1975 terbit Penetapan Pengadilan Negeri Bandung No. yang 273/75/D/Bdg.
- d. Mengapa dalam kurun waktu 10 tahun itu telah terbit dua sertifikat tanah tetapi "RAHASIA" tersebut tetap terjaga ?. Ternyata hal ini tidak lepas dari tindakan Badan Pertahanan (Turut Tergugat) TIDAK MELAKUKAN PENGUKURAN dalam penerbitan SHGB No. 407/Wilayah Tegallega (tahun 1968) dan SHM No. 938/Wilayah Bojonagara (tahun 1973), sehingga dalam kedua sertifikat itu hanya mengutip / menyebutkan Surat Ukur No. 275, tanggal 14 September 1915.



Namun sebaliknya, dengan Turut Tergugat tidak melakukan pengukuran, hal tersebut merugikan Herry Pasaribu, karena rahasia yang sedang dibangun oleh Fa. Setia Budi dan Tergugat I semakin terlindungi dan tidak terungkap lebih awal.

Seandainya dilakukan pengukuran ulang, tentu sejak awal Herry Pasaribu (Para Penggugat) dapat melakukan upaya pencegahan dan mengungkap adanya permufakatan secara diam-diam untuk pengalihan tanah sengketa dengan tujuan merugikan Herry Pasaribu / Para Penggugat.

12. Sementara itu dalam KUH Perdata dan Ketentuan Hukum Pertanahan disebutkan bahwa Itikad Tidak Baik adalah sesuatu yang dapat membatalkan Perjanjian dan Cacat Hukum pada Sertifikat Tanah yang ada.

- a. Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata menyatakan "*Perjanjian harus dilaksanakan dengan Itikad Baik*" dan bila tidak terpenuhi dapat berakibat batalnya perjanjian tersebut.

Ukuran / Pengertian dalam Penilaian Itikad Baik ini adalah :

- a) Pengertian yang "*Subjektif*" yaitu diartikan sebagai "KEJUJURAN" seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum.
b) Pengertian yang "*Objektif*" yaitu *pelaksanaan suatu perjanjian yang harus didasarkan pada NORMA KEPATUTAN atau apa yang dirasakan patut dalam masyarakat.*

Prof. Sutan Remy Sjahdeini, "KEBEBASAN BERKONTRAK DAN PERLINDUNGAN SEIMBANG BAGI PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT DI INDONESIA", Jakarta, Institut Bankir Indonesia, 1993, halaman 112, menyatakan "*Itikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam suatu yang tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum*"

Setia Dharma, SH dalam artikelnya "ITIKAD BAIK MENURUT HUKUM", tanggal Jumat, 15 Februari 2013, alinea ke- 5 <http://lbh-madani.blogspot.com/2013/02/itikad-baik-menurut-hukum.html>, sbb.:

"...Itikad baik seharusnya dimiliki oleh setiap individu sebagai bagian dari mahluk sosial yang tidak dapat saling melepaskan diri dari ketergantungan sosial terhadap individu lainnya untuk saling bekerjasama, saling menghormati dan menciptakan suasana tenteram bersama-sama. Melepaskan diri dari keharusan adanya



itikad baik dalam setiap hubungan dengan masyarakat adalah pengingkaran dari kebutuhannya sendiri, kebutuhan akan hidup bersama, saling menghormati dan saling memenuhi kebutuhan pribadi dan sosial. Keberadaan itikad baik dalam setiap hubungan dengan masyarakat memberi arti penting bagi ketertiban masyarakat, itikad baik saebagai sikap bathin untuk tidak melukai hak orang lain menjadi jaminan bagi hubungan masyarakat yang lebih tertib....”

b. Ketentuan Hukum Pertanahan di Indonesia menghargai tentang Itikad Baik, sbb. :

- 1) Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, menegaskan bahwa sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur-unsur secara KUMULATIF (semua unsur terpenuhi), dimana salah satunya unsur bahwa “Tanah diperoleh dengan itikad baik”. (Dr. Urip Santoso,SH, MH, dalam Bukunya “Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah” terbitan Kencana Prenada Media Group, cetakan ke-3 tahun 2013, pada halaman 45, alinea terakhir).
- 2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengatur bahwa apabila bukti kepemilikan sebidang tanah tidak lengkap atau tidak ada, maka pemohon harus membuat surat pernyataan bahwa Pemohon sudah secara nyata menguasai tanah tersebut selama 20 tahun atau lebih dan *penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan ITIKAD BAIK*. (Dr. Urip Santoso,SH, MH, dalam Bukunya “Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah” terbitan Kencana Prenada Media Group, cetakan ke-3 tahun 2013, pada halaman 186, 187.
- 3) Berdasarkan uraian di atas, maka jelas bahwa dalam melakukan transaksi pembelian tanah sengketa dan memohon pendaftaran tanah sengketa, Tergugat I tidak didasarkan pada Itikad baik. Dengan melakukan serangkaian perbuatan yang didasarkan dengan Itikad Tidak Baik tersebut, Tergugat I mendapatkan keuntungan dan merugikan Herry Pasaribu / Para Penggugat.

Oleh Karenanya, cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam peralihan tanah sengketa.

13. Sebaliknya Herry Pasaribu (Orang Tua Para Penggugat) telah menunjukan Itikad Baik, sebagai berikut :



- a. Memasuki tanah sengketa dengan itikad baik, sesuai prosedur hukum dan menguasai fisik / menggunakan tanah/ bangunan sengketa secara nyata dan terus menerus.
- b. Menunaikan semua kewajiban dari Perjanjian sewa dan pembelian tanah sengketa tertanggal 10 Desember 1965.
- c. Dalam rencana untuk membeli tanah sengketa, Herry Pasaribu (Para Penggugat) telah dua kali menyerahkan sejumlah uang kepada Fa Setia Budhi / Versluis, yaitu :
 - 1) Tanggal 11 Desember 1972, yaitu menyerahkan uang sebesar Rp. 3.000,- untuk pembayaran "*Keterangan untuk izin bangunan dan P3MB*".

P3MB adalah Panitia Pelaksanaan Penguasaan Milik Belanda, yang bertugas antara lain memberi izin membeli rumah/tanah ex asing yang dikuasai oleh Negara seperti yang dimaksudkan dalam Undang-undang Nomor 3 Prp. tahun 1960, sehingga penyerahan uang tersebut adalah dengan tujuan mendapat izin membeli tanah sengketa dan merupakan tahapan awal pembelian tanah sengketa.
 - 2) Tanggal 13 Januari 1973, yaitu menyerahkan uang sebesar Rp.10.000,- untuk pembayaran "*Ongkos-ongkos pengurusan pembelian tanah Negara Jl Raya Barat No. 72 – 72A Bandung*"
- d. Mohon diperhatikan bahwa penyerahan uang panjar itu kepada Versluis terjadi / dilaksanakan dalam masa 10 tahun Tergugat I dan Versluis (PT Setia Budhi) masih merahasiakan transaksi jual beli tanah sengketa kepada Herry Pasaribu sebagaimana telah diuraikan pada bagian terdahulu.
- e. Bahwa setelah pembayaran panjar pembelian tanah sengketa tersebut, Herry Pasaribu pada tahun 1973 mendaftarkan diri menjadi **SUBJEK PAJAK BUMI DAN BANGUNAN**. Tindakan ini hanya lazim dilakukan oleh mereka yang sudah merasa akan memiliki tanah dimaksud. Bila hanya sebagai Penyewa, maka mendaftarkan diri sebagai Subjek Pajak PBB adalah tidak lazim.
- f. Oleh karenanya, fakta-fakta diatas dapat menjelaskan ITIKAD BAIK Herry Pasaribu untuk membeli tanah sengketa dan sepatutnya mendapat perlindungan hukum.



14. Terdapat beberapa CACAT HUKUM dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Sengketa :

- a. Turut Tergugat tidak melakukan pengukuran dalam penerbitan SHGB No. 407/Wilayah Tegallega dan SHM No. 938/Wilayah Bojonagara, sehingga Turut Tergugat dalam penerbitan SHGB dan SHM tersebut menggunakan surat ukur produk masa Pemerintahan Belanda yaitu Surat Ukur No. 275, tanggal 14 September 1915.
 - 1) Apa yang dilakukan dalam Pendaftaran Tanah dapat kita baca pada Penjelasan PP 10 Tahun 1961, bagian I UMUM, .A.Pendahuluan point 1) menjelaskan bahwa

“ 1). Untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, ... bahwa pendaftaran tanah harus meliputi dua hal, yaitu :

 - a) Pengukuran dan pemetaan ...
 - b) Pendaftaran hak serta ... “
 - 2) Apa tujuan dilakukan Pendaftaran Tanah diatur pada pasal 6 PP No. 10/1961 mengatur bahwa hasil pengukuran dan pemetaan tersebut ditempatkan di Kantor Kepala Desa selama tiga bulan untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan.
- b. Fakta lain yang merupakan “KELEMAHAN” Para Tergugat dalam Pendaftaran Tanah sengketa yang harus dipertimbangkan adalah :
 - 1) Tentang Itikad Baik sebagaimana telah diuraikan terdahulu oleh Para Penggugat tentang ITIKAD BAIK dalam memperoleh tanah.
 - 2) PENGUASAAN FISik secara nyata atas tanah sengketa. Umumnya dalam proses pendaftaran tanah, pihak Badan Pertanahan (Turut Tergugat) mensyaratkan adanya “SURAT PERNYATAAN” tentang penguasaan fisik. Oleh karena faktanya bahwa Tergugat I, II dan III tidak pernah menguasai fisik tanah sengketa, maka Pernyataan mereka dalam surat pernyataan tersebut adalah tidak benar.
 - 3) Sementara itu sama-sama diketahui bahwa setiap akan melakukan pendaftaran atau peralihan hak atas tanah, BPN (Turut Tergugat) selalu mensyaratkan adanya bukti pembayaran PBB. Meskipun Tergugat I, II dan III sudah berkali kali melakukan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah sengketa dan yang



terakhir terdaftar atas nama Tergugat II dan Tergugat III dengan SHM No. 2999/ Kel Kebon Jeruk untuk Jl Jenderal Sudirman No. 104 dan SHM No. 3000/ Kel Kebon Jeruk untuk Jl Jenderal Sudirman No. 102, namun tidak ada bukti mereka pernah membayar Pajak Bumi dan Bangunan-atas tanah sengketa.

4) Sebaliknya Para Pengugat dapat membuktikan bahwa dari tahun 1973 s/d sekarang bahwa PBB atas tanah sengketa sudah terdaftar atas nama Herry Pasaribu dan selalu dibayar.

c. Oleh karenanya, cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa dalam penerbitan sertifikat tanah atas tanah sengketa mulai yang pertama kali yang terdaftar atas nama Tergugat I dan yang telah beberapa kali berubah dan terakhir dipecah dan terdaftar dengan Sertifikat Hak Milk No. 2999 dan No. 3000/ Kel Kebon Jeruk, atas nama Tergugat II dan Tergugat III adalah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga mengandung cacat hukum.

15. Para Tergugat telah Menelantarkan Tanah Sengketa.

a. Dalam Hukum Pertanahan di Indonesia yang didasarkan pada Hukum Adat, mempertimbangkan tentang Ikatan Bathin antara manusia dengan tanah yang dihuni / dikuasainya. Ikatan bathin ini dapat terwujud dari penguasaan fisik tanah, mengelola/ memelihara tanah dan melaksanakan kewajiban-kewajiban, sehingga mereka yang tidak melakukan hal tersebut dapat disebut MENELANTARKAN TANAH.

b. Dalam perkara ini, secara nyata selama +/- 53 tahun Herry Pasaribu / Para Penggugat telah menguasai fisik dan menggunakan tanah / bangunan sengketa sebagai Toko tempat Usaha. Selama itu juga Herry Pasaribu / Para Penggugat dengan itikad baik menggunakan, melaksanakan kewajiban kepada Negara dan lingkungan, memelihara tanah/ fisik bangunan sengketa (tentu sudah cukup banyak biaya yang dikeluarkan oleh Para Penggugat untuk pemeliharaan dan peningkatan fungsi bangunan). Sebaliknya Para Tergugat, selama 53 tahun itu juga tidak pernah menguasai fisik tanah/bangunan sengketa, melaksanakan kewajiban kepada pemerintah dan lingkungan, dan tidak pernah memelihara bangunan.

c. Dr. Urip Santoso, SH, MH dalam bukunya "Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah", Penerbit Kencana Prenada Media Group, pada halaman 277 alinea 1, menyatakan tentang Menelantarkan Tanah sbb:



“... Dalam Hukum Adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan ITIKAD BAIK, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan ini di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan (pasal 27, Pasal 34, dan Pasal 40) adalah sesuai dengan lembaga ini....”

Lebih lanjut Dr. Urip Santoso, SH, MH mengutip pendapat Arie S Hutagalung yang memberi pengertian *rechtsverwerking*, yaitu :

“Didalam hukum adat ada lembaga yang namanya “kehilangan hak untuk menuntut” atau *rechtsverwerking* yang intinya adalah apabila seseorang mempunyai tanah, tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak terurus dan tanah itu digunakan oleh orang lain dengan itikad baik, dia tidak dapat lagi menuntut pengembalian tanah tersebut dari orang lain tadi. Lembaga tersebut adalah sesuai dengan prinsip yang dianut oleh hukum adat bahwa tanah merupakan milik bersama masyarakat /anggotanya, dan tidak boleh sekedar dimiliki akan tetapi tidak digunakan, sama halnya dengan larangan menelantarkan tanah dalam hukum tanah nasional”

d. Lembaga *rechtsverwerking* telah mendapatkan pengukuhan dalam yurisprudensi, yaitu :

1) Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Januari 1957, No. 210/K/Sip/1955 (kasus di Kabupaten Pandeglang, Jawa Barat) : Gugatan tidak dapat diterima, oleh karena para penggugat dengan mendiamkan selama 25 tahun dianggap telah menghilangkan haknya (*rechtsverwerking*).

2) Putusan Mahkamah Agung tanggal 24 Mei 1958, No. 329/K/Sip/1957 (Kasus di Tapanuli Selatan) : Pelepasan Hak (*rechtsverwerking*) : di Tapanuli Selatan apabila sebidang tanah yang diperoleh secara marimba selama 5 tahun berturut-turut dibiarkan saja oleh yang bersangkutan, maka hak atas tanah itu dianggap telah dilepaskan.

e. Dalam UUPA, tentang Penelantaran Tanah diatur antara lain dalam :

1) Pasal 27, menyatakan bahwa Hak Milik hapus karena tanahnya ditelantarkan, yang berakibat tanahnya menjadi tanah Negara.



- 2) *Pasal 40*, menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena tanahnya ditelantarkan, yang berakibat tanahnya menjadi tanah Negara.
- f. Secara khusus, ketentuan tentang penelantaran tanah diatur dalam *Pasal 3, Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar* menyatakan "Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai tanah telantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak digunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik".
- g. Kurun waktu lebih 50 tahun adalah kurun waktu yang sangat panjang, dalam kurun waktu tersebut baik Herry Pasaribu dan Ahli Warisnya (Para Penggugat) telah memiliki IKATAN BATHIN yang kuat dengan tanah sengketa dan telah mengeluarkan biaya yang besar agar tanah / bangunan sengketa layak huni, yaitu :
- Semua pengadaan instalasi / perbaikan / perawatan / instalasi pada tanah / bangunan sengketa atas nama dan beban biaya HERRY PASARIBU / Para Penggugat.
 - Semua Pajak Bumi Bangunan (mulai 1973 s/d sekarang) dan luran RW/RT untuk tanah sengketa tercatat dan dibayar oleh Herry Pasaribu / Para Penggugat,
 - Semua Perizinan Usaha dan Korespodensi Usaha Para Penggugat (CV. Bandung Service) menggunakan alamat Jl, Jenderal Sudirman No.104, Bandung.
 - Karena sudah lebih dari 50 (limapuluh) tahun berusaha di Jl Jenderal Sudirman no. 104, maka sudah banyak biaya yang Para Penggugat keluarkan untuk mempublikasikan tempat ini sehingga Konsumen / Pelanggan yang membutuhkan produk kami sudah sangat kenal dengan tempat usaha kami.
 - Secara immaterial tentu nama baik Perusahaan kami dan pengenalan konsumen-konsumen kami akan tempat usaha adalah tidak ternilai harganya.

Oleh karenanya, cukup alasan bagi Majelis Hakim bahwa Para Tergugat selama lebih 50 tahun (terhitung sejak terbitnya SHGB pada tahun 1968) telah menelantarkan tanah sengketa dengan tidak pernah menggunakannya, sehingga **TIDAK MEMILIKI IKATAN BATHIN** untuk



memelihara bangunan sengketa dan menunaikan kewajiban kepada Negara dalam membayar PBB serta iuran lingkungan RT / RW.

16. Pada tanggal 19 Februari 2018, bahwa untuk dapat menguasai tanah sengketa TERGUGAT II dan TERGUGAT III, melakukan *perbuatan melawan hukum* dengan cara mengerahkan tenaga ORGANISASI MASYARAKAT / ORMAS (main hakim sendiri) untuk mengeksekusi tanah / bangunan sengketa.

Tindakan ini dilakukan dengan mengirim orang yang tidak Para Penggugat kenal untuk menekankan dan mengeluarkan karyawan kami dari tanah / bangunan sengketa dan menggembok dari luar pintu bangunan tanah sengketa, meskipun Ybs. mengetahui bahwa semua barang-barang inventaris kantor dan barang-barang dagangan dan barang-barang konsumen yang sedang diservice tertahan tidak dapat dikembalikan kepada Konsumen.

Cara-cara Premanisme seperti ini sangat disayangkan ditempuh oleh TERGUGAT II dan III, dan hal ini telah mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Para Penggugat baik secara moril dan materiil karena :

- Bahwa kami sebagai penghuni yang sah telah diserobot / diambil kebebasannya dan tidak dapat menjalankan usaha, sementara itu merupakan mata pencaharian kami dan karyawan kami. Atas kerugian tidak beroperasionalnya Toko ini kami ganti kerugian baik secara materiil dan immaterial. Kerugian materiil didasarkan omzet rata-rata per hari sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) terhitung dari Toko tersebut digembok (19 Februari 2018) sampai dengan kembali dibuka.
- Bahwa dalam bangun toko tersebut banyak asset kantor dan barang datang yang kami khawatirkan oleh pemegang kunci yang tidak kami kenal tersebut dapat masuk setiap saat untuk merusak atau menghilangkan dokumen atau mencuri barang-barang dagangan kami.

Oleh karenanya, dalam perkara ini kami mengajukan provisi dan kiranya dapat dipertimbangkan dan dikabulkan dengan berupa putusan sela.



Bahwa berdasarkan pasal 1239 KUHPerdara, agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, dan demi menghindari usaha TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka PARA PENGGUGAT mohon agar dapat diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No, 102, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Andir, Bandung yang bersertifikat Hak Milik No. 3000/ Kelurahan Kebon Jeruk atas nama Tergugat II dan Tergugat III (Tjetje Rusniady Hustawan dan Hendrik Lumanauw) .

Sebagai rakyat Indonesia, tentu Para penggugat mempertanyakan dimana letak pengamalan PANCASILA, bila rasa *KEMANUSIAAN YANG ADIL DAN BERADAB* dan *KEADILAN SOSIAL BAGI SELURUH RAKYAT INDONESIA*, tidak bisa diterapkan dalam bernegara dan bermasyarakat. Bila Para Penggugat hanya membutuhkan tanah/bangunan terpekara seluas hanya 40 (empat puluh) meter persegi untuk mencari nafkah Para Penggugat masih diserobot (sebelumnya telah menyerobot bagian belakang sejak meninggalnya Fong Lok Tjoeng) sementara itu para Tergugat yang sudah memiliki ekonomi mapan dan tempat usaha di Jalan Jenderal Sudirman No,102 secara utuh, tetapi masih merasa kurang dan kurang lagi dan menunjukkan kekuatan keuangannya untuk mengerahkan Pengacara dan Ormas untuk mengusir Para Penggugat secara melawan hukum. Sepertinya nilai-nilai PANCASILA dalam bernegara ini sudah diabaikan begitu saja. Sebagai bangsa yang beradab tentu supermasi hukum adalah cerminan dari setiaparganya untuk taat hukum.

Berdasarkan uraian-uraian diatas, Para Penggugat mohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bandung atau Majelis Hakim yang ditetapkan untuk menangani perkara ini agar memberikan keputusan :

PROVISI :

1. Menyatakan TERGUGAT II dan III melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menggembok bangunan tanah sengketa.
2. Memerintahkan TERGUGAT II dan III membuka gembok yang dipasangnya pada bangunan tanah sengketa,
3. Memerintahkan aparat Kepolisian untuk memberi perlindungan terhadap tempat usaha Para PENGGUGAT,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum TERGUGAT II dan III membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap harinya yang dapat ditagih secara dan sekaligus oleh Para PENGGUGAT, karena TERGUGAT II dan III lalai melaksanakan putusan provisi ini;
5. Menyatakan bahwa putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi sampai diperolehnya putusan yang pasti menurut hukum mengenai pokok perkaranya.

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Para PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Para PENGGUGAT sebagai penghuni dan pemilik yang sah serta beritikad baik atas tanah terperkara yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No.104, Bandung;
3. Menyatakan TERGUGAT I, II dan III bukan penghuni yang sah atas tanah sengketa yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No.104, Bandung.
4. Menyatakan perjanjian dalam pembelian tanah sengketa oleh Tergugat I tidak didasarkan oleh Itikad Baik dan merupakan perbuatan melawan hukum.
5. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I, II, III dan TURUT TERGUGAT dalam terbitnya sertifikat tanah atas tanah sengketa yang terletak di jalan Jenderal Sudirman No.104 Bandung mulai yang tercatat dengan SHGB No. 407/Wilayah Tegallega atas nama Tergugat I dan beberapa kali berubah dan terakhir dipecah menjadi dua sertifikat dengan SHM No. 2999 dan No. 3000/ Kelurahan Kebon Jeruk atas nama Tergugat II dan Tergugat III sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
6. Menyatakan TERGUGAT I , II dan III selama lebih dari 50 tahun telah menelantarkan tanah sengketa dan tanah kembali menjadi Tanah Negara.
7. Menyatakan Sertifikat Tanah Pertama atas tanah sengketa atas nama Tergugat I dan beberapa kali berubah dan terakhir dipecah menjadi dua sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik No 2999 dan No. 3000/ Kelurahan Kebon Jeruk atas nama Tergugat II dan Tergugat III (Tjeje Rusniady Hustawan dan Hendrik Lumanauw) cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

Halaman 22 dari 86 putusan Nomor 444/PDT/2020/PT BDG



8. Menyatakan perbuatan TERGUGAT II dan III mengembok (mengeksekusi dengan menggunakan jasa ormas) tanah / bangunan sengketa yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No.104 Bandung sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
9. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Bandung (TURUT TERGUGAT) mencabut kembali dan menyatakan tidak berlaku lagi Sertifikat Hak milik No 2999 dan No. 3000/ Kelurahan Kebon Jeruk atas nama Tergugat II dan Tergugat III;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman No, 102, Kelurahan Kebon Jeruk, Kecamatan Andir, Bandung yang saat ini bersertifikat Hak Milik No. 3000/ Kelurahan Kebon Jeruk atas nama Tergugat II dan Tergugat III (Tjetje Rusniady Hustawan dan Hendrik Lumanauw);
11. Mengganti biaya kerugian materil uang atas kerugian tidak beroperasionalnya Toko ini kami ganti kerugian baik secara materil dan immaterial. Kerugian materil didasarkan omzet rata-rata per hari sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) terhitung dari Toko tersebut digembok (19 Februari 2018) sampai dengan Toko kembali dibuka. Dan kerugian immaterial sebesar Rp.5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
12. Menghukum TERGUGAT I, II dan III secara bersama-sama untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,00 (dua juta rupiah) setiap hari Para TERGUGAT dimaksud lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
13. Menghukum Para TERGUGAT I, II dan III secara tanggung menanggung untuk membayar ongkos perkara yang timbul selama ini.
14. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk taat dan patuh melaksanakan putusan ini

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aquo Et Bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan jawaban dan Eksepsi dengan surat jawaban tertanggal 14 Oktober 2019 berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI.



Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil-dalil Penggugat terkecuali yang diakui dengan tegas oleh TERGUGAT I dan setelah TERGUGAT I mempelajari gugatan PARA PENGGUGAT, maka sudah tepat kiranya Tergugat memohon kepada Majelis Hakim memberikan putusan dengan tidak menerima gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya, dengan dasar pertimbangan sebagai berikut :

1. Eksepsi kompetensi Absolut

Bahwa gugatan Penggugat seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung bukan ke Pengadilan Negeri Klas I A. Khusus Bandung karena yang menjadi objek sengketa dalam gugatan Penggugat a quo berkaitan dengan suatu keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat negara in casu Bada Pertanahan Nasional Kotamadya Bandung, Bahwa objek sengketa tersebut merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 angka (9) UU No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU No. 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Dengan demikian jelas objek gugatan Penggugat a quo adalah keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat Negara yang seharusnya diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung bukan di Pengadilan Negeri Klas I A Khusus Bandung oleh karenanya gugatan a quo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Ne Bis In Idem

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT pada Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung dengan Nomor : 211/Pdt.G/ecourt/2019PN.Bdg, sudah pernah diajukan pada Pengadilan Negeri Kelas IA Bandung Nomor : 181/76/C/Bdg, dimana gugatan PARA PENGGUGAT adalah dengan objek gugatan, pokok perkara dan pihak yang sama dengan gugatan yang telah diputus diperiksa dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkraht*);
- Bahwa gugatan a quo mempunyai kesamaan baik pada objek Gugatan Pihak, serta dalil atau Alasan yang sama dengan gugatan yang pernah diajukan oleh Penggugat sebelumnya. Sehingga jika melihat unsur-unsur Pasal 1917 KUHPperdata, maka Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Penggugat a quo adalah Ne Bis In Idem sebagaimana Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Ri No.588 K/Sip/1973. Oleh karenanya dalil Gugatan Penggugat merupakan dalil yang tidak berdasar karena dalam gugatan a quo tidak terdapat perbaikan syarat-syarat formil



dalam gugatan a quo tidak terdapat perbaikan syarat-syarat formil dalam gugatan yang dilakukan oleh Penggugat;

- Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas Nebis In Idem adalah sebagai berikut :

“suatu gugatan dapat dinyatakan ne bis in idem dalam hal telah ada putusan berkekuatan hukum tetap sebelumnya yang memutus perkara yang sama, dengan pihak yang sama, pada waktu dan tempat kejadian yang sama”,

Sebagaimana ketentuan Pasal 1917 KUHPdata mengatur rumusan perihal suatu perkara nebis in idem yang isinya sebagai berikut :

1. Objek yang sama
2. Pihak yang sama
3. Alasan/dalil yang sama

Maka sebagaimana ketentuan pasal di atas maka sudah sangat jelas Putusan Pengadilan Negeri Kelas 1A Bandung Nomor 181/76/C/Bdg telah berkekuatan hukum yang tetap (inkracht), maka sepatutnya perkara 211/Pdt.G/ecourt/2019PN.Bdg. sudah sepatutnya dan menurut hukum, Gugatan aquo haruslah di tolak dan sudah semestinya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk dapat menerima eksepsi TERGUGAT I ini;

- Bahwa berdasarkan hal tersebut, mohon kepada majelis hakim yang mulia untuk mengeluarkan Putusan sela untuk menyatakan MENOLAK gugatan PARA PENGGUGAT ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan TERGUGAT I dalam bagian Eksepsi diatas, mohon dianggap telah termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini ;
2. Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PARA PENGGUGAT, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas kebenarannya diakui oleh TERGUGAT I ;
3. Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam bagian eksepsi tentang Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas Nebis In Idem dan ketentuan Pasal



1917 KUHPerdata mohon majelis hakim untuk menolak Gugatan PARA PENGGUGAT;

4. Bahwa pada tahun 1975 TERGUGAT I telah mengajukan penetapan ke Pengadilan Negeri Kelas I Bandung atas objek tanah dan bangunan sebagaimana register nomor : 273/75D/Bdg tertanggal 19 September 1975, yangmana isi penetapan dalah sebagai berikut:

Menetapkan

- *Mengabulkan permohonan pemohon*
 - *Menetapkan menurut hukum, bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 938/Kec. Andir, setempat dikenal dengan jalan Jenderal Sudirman No. 102-104 (baru) atau dikenal No. 72-72A (lama) dengan Surat Ukur tanggal 14 September 1915 No. 275 luas 176 meter persegi, berikut bangunan yang berdiri diatasnya perceel tersebut dan tercatat sebagai pemegang Hak HENLY HUSWATI yang dikeluarkan oleh sub Direktorat Agraria Kota Bandung seksi pendaftaran tanah, adalah sah dan berdasar hukum.*
 - *Menetapkan bahwa ongkos-ongkos yang timbul dalam permohonan ini harus dibebankan kepada pemohon yang berjumlah Rp. 3.000-, (tiga ribu rupiah).*
5. Bahwa awal kepemilikan atas objek tanah dan bangunan tersebut merupakan milik dari Henli Huswati (TERGUGAT I) berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 938/Kec. Andir yang berasal dari pemberian Hak B 407/Bandung Kulon, yang mana kepemilikan atas objek tanah dan bangunan tersebut beralih menjadi milik Para TERGUGAT II dan TERGUGAT III berdasarkan dengan SHM Nomor: 2300/Kel. Kebon Jeruk ;
6. Bahwa pada tahun 1977 Herry Pasaribu yang merupakan Pewaris dari PARA PENGGUGAT pernah mengajukan gugatan terkait kepemilikan atas objek tanah dan bangunan kepada HENLY HUSWATI selaku TERGUGAT I dalam perkara tersebut, yang mana gugatan tersebut dimenangkan oleh TERGUGAT I tentang penegasan kepemilikan TERGUGAT I (Henli Huswati) atas objek tanah dan bangunan sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 181/76/C/Bdg dan pada tahun 1974 Fong Loek Tjoeng telah diberhentikan untuk membayar sewa rumah sengketa tersebut oleh



TERGUGAT I, sebagaimana isi dalam pertimbangan hukum pada paragraf 2 yaitu:

"Menimbang dalam surat-surat bukti dan saksi-saksinya tidak dapat mempertahankan bunyi gugatannya, karena pembuktian Penggugat dapat dilumpuhkan oleh pembuktian dari pihak Tergugat, oleh karena mana rumah sengketa tersebut adalah milik Tergugat I";

7. Bahwa objek *a quo* telah mengalami pemisahan dan pihak berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menerbitkan SHM 2999/Kebon Jeruk dan SHM 3000/Kebon Jeruk yang mana keduanya terdaftar sebagai milik/pemegang SHM adalah TERGUGAT II dan TERGUGAT III. Sebagaimana penjelasan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan :

"(1) Sertifikat 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"

Bahwa berdasarkan dalil tersebut adalah sah dan berdasar hukum di atas kepemilikan atas objek tanah dan bangunan merupakan milik dari TERGUGAT II dan TERGUGAT III;

8. Bahwa sebagaimana penjelasan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut terdapat ketentuan "selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya", yang mana ketentuan tersebut mengisyaratkan sertifikat tidak dapat menjadi alat bukti kepemilikan yang kuat selama di sisi lain terdapat pihak yang memiliki kemampuan untuk membuktikan alat bukti kepemilikan mereka tentunya dengan alat bukti kepemilikan yang setara atau minimal memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan sertifikat;
9. Bahwa PARA PENGGUGAT tidak bisa membuktikan hak atas kepemilikan atas objek *a quo* dengan alat bukti kepemilikan yang setara dengan sertifikat hak milik (SHM) yang dimiliki oleh TERGUGAT I, II DAN III, akan tetapi itikad tidak baik itu semakin terlihat dari pihak PARA PENGGUGAT yang dengan seenaknya serta tanpa hak menempati objek tanah dan bangunan milik orang lain bahkan secara terbuka



mengeluarkan klaim mengenai kepemilikan atas objek tanah dan bangunan tersebut secara melawan hukum;

10. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PARA PENGGUGAT point 3 dan 4 halaman 2 terkait penempatan, penguasaan dan menghuni atas objek tanah dan bangunan sebagaimana Surat Izin Menempati Nomor: 186/Stb/66 tanggal 8 Februari 1966 yang menjadi dalil Para, sejak diterbitkan Undang-undang (UU) Nomor 4 Tahun 1992 atas perubahan UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman khususnya pasal 12 ayat (6) yaitu:

"Sewa Menyewa Rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu yang telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-undang dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya Undang-undang ini",

Dan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor: 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh bukan Pemilik khususnya dalam Pasal 21 ayat (1) yaitu:

"Sewa Menyewa rumah yang dimaksud dalam ketentuan ini, termasuk pula sewa menyewa rumah yang dikuasai oleh Kepala Daerah dengan Surat Ijin Penghunian (SIP) berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963. Semua hubungan sewa menyewa yang telah ada berdasarkan perjanjian tertulis maupun tidak tertulis dengan menetapkan batas waktu tetap berlaku sesuai dengan waktu berakhirnya perjanjian sewa, atau paling lambat 3 tahun sejak berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992";

11. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut menjelaskan adanya surat izin menempati yang dimiliki oleh PARA PENGGUGAT tidak berlaku, di mana kepemilikan atas objek tanah dan bangunan milik TERGUGAT I selaku pemilik yang sah tidak pernah berada dalam ikatan sewa menyewa;
12. Bahwa terkait penempatan dan penguasaan yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT adalah dilakukan secara melawan hukum dari seorang penyewa objek sengketa bernama Fong Lok Tjoeng berdasarkan Akta Keterangan Kesaksian Fong Lok Tjoeng Nomor 10 oleh Notaris Apit Widjaya tertanggal 15 Februari 1977 yang pada intinya adalah PARA PENGGUGAT telah melakukan berbagai daya paksa dan ancaman



dengan tujuan utama yaitu menguasai objek tanah dan bangunan, dengan maksud untuk menguasai objek tanah dan bangunan;

13. Bahwa PARA TERGUGAT mempertanyakan dalil PARA PENGGUGAT point 5 halaman 4 : yang menyatakan PARA PENGGUGAT merupakan penghuni yang sah dari objek sengketa didasarkan atas Surat Izin Menempati Nomor: 186/Stb/66 tanggal 8 Februari 1966, sedangkan disisi lain SHM atas objek a quo adalah milik Tergugat II dan Tergugat III;

14. Bahwa berdasarkan fakta-fakta PARA TERGUGAT tidak dapat menunjukan serta membuktikan dasar alas hak kepemilikan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 37 angka (1) PP No.24 Tahun 1997 jo Pasal 91 ayat (1) Pasal 37 ayat (3) huruf (d, e, dan f) Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No.3 tahun 1997, bahwa menjadi kewajiban hukum sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata, Maka PARA PENGGUGAT wajib untuk membuktikan dalil-dalil gugatan yang tidak berdasar tersebut karena barang siapa yang mendalilkan maka dia yang harus membuktikan sebagaimana disyaratkan dalam

Pasal 163 HIR :

“Barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak atau menyebut suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya atau membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu”

Pasal 1865 KUH Perdata :

“Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu”

15. Bahwa sebagaimana yang telah dijelaskan oleh TERGUGAT I di atas, maka sangat beralasan dan berdasarkan hukum atas ketentuan-ketentuan hukum positif tersebut di atas, oleh sebab itu TERGUGAT I MENOLAK dengan TEGAS dan KERAS seluruh dalil-dalil gugatan PARA PENGGUGAT;

16. Bahwa oleh karenanya, PATUT dan LAYAK serta ADIL bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan sela dengan menyatakan MENOLAK gugatan dari PARA PENGGUGAT atau setidaknya tidak dapat diterima;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum yang telah kami sampaikan tersebut diatas, maka mohon pada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

Menerima Eksepsi dari TERGUGAT I untuk seluruhnya;

B. DALAM PROVISI

Menolak permohonan provisi PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.

C. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) :
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Demikian Eksepsi dan Jawaban TERGUGAT I atas Gugatan PARA PENGGUGAT ini kami sampaikan, dan apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I Khusus Bandung yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Tergugat II dan Tergugat III melalui kuasanya telah mengajukan jawaban dan gugatan Rekonvensi tertanggal 15 Oktober 2019 berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa, TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan yang telah diajukan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya tertanggal 11 Juni 2019, yang terdaftar pada Register Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Kelas I dalam Perkara No. 211/Pdt.G/E-Court/2019/PN. Bdg, terkecuali yang secara tegas dan nyata telah diakui oleh PENGGUGAT serta terhadap hal-hal yang menguntungkan pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II;
2. Bahwa, ternyata Gugatan Penggugat sebagaimana dalam Surat Gugatannya tertanggal 19 Juni 2019, secara jelas dan nyata telah terdapat kesalahan KEWENANGAN MENGADILI (ABSOLUTE COMPETENCE), yang mana berdasarkan dalil Para Penggugat dalam

Halaman 30 dari 86 putusan Nomor 444/PDT/2020/PT BDG



Petitumnya Sertifikat Tanah pertama atas tanah sengketa atas nama Tergugat I dan beberapa kali berubah dan terakhir dipecah menjadi dua Sertifikat Hak Milik Nomor 2999 dan 3000/ Kelurahan Kebun Jeruk atas nama Tergugat II dan Tergugat III cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Bandung mencabut kembali dan menyatakan tidak berlaku lagi Sertifikat Hak Milik No. 3000 dan No. 3000 Kelurahan Kebun Jeruk atas nama Tergugat II dan Tergugat III". Oleh karena dalil Petitum serta tuntutan yang diajukan Para Penggugat merupakan tidak tepat dan keliru karena tuntutannya yaitu agar Pengadilan memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2999 dan 3000 yang merupakan produk Surat Keputusan yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terakhir diubah kembali oleh Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang no 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga dengan demikian jelas bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT telah salah dalam menagajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, yang seharusnya ke Pengadilan Tata Usaha Negara oleh karena demikian sudah seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan untuk ditolak seluruhnya atau setidaknya Gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan dikesampingkan dalam perkara ini;

3. Bahwa Surat Gugatan dari Para PENGGUGAT tertanggal 11 Juni 2019 CACAT FORMIL / ERROR IN PERSONA tidak lengkap Kekurangan Pihak (Plurium Litis Consortium) , karena tidak melibatkan/menarik Kantor Tata Usaha Versluis / Fa. Setia Budhi, sebagai Pihak TERGUGAT, yang mana uraian Gugatan Para Penggugat justru pada pokoknya mempermasalahkan adanya perbuatan hukum antara Tergugat I dengan pihak Fa. Setia budhi, yang mana sama sekali tidak mempunyai hubungan apa-apa dengan Para Tergugat II dan III, sehingga sudah wajar dan patut Fa. Setia Budhi diikutsertakan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa, objek Gugatan dalam Perkara ini merupakan objek perkara yang sama dengan perkara No. 181/76/C/Bdg, pada pokoknya dalam perkara ini pihak Penggugat merupakan orang tua dari Para Penggugat saat ini, hal mana pokok perkara ini telah diputus oleh Pengadilan Negeri Bandung yang menetapkan kepemilikan objek tanah dan bangunan merupakan milik TERGUGAT I, dimana putusan dalam perkara ini DITOLAK seluruhnya;
5. Bahwa melalui penetapan Pengadilan Negeri Nomor: 273/75D/Bdg tertanggal 19 September 1975 yang pada intinya menyatakan: "Menetapkan menurut hukum, bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 938/Kec. Andir, setempat dikenal dengan jalan Jenderal Sudirman No. 102-104 (baru) atau dikenal No. 72-72A (lama) dengan Surat Ukur tanggal 14 September 1915 No. 275 luas 176 meter persegi, berikut bangunan yang berdiri di atasnya percel tersebut dan tercatat sebagai pemegang Hak HENLI HUSWATI M LIE THE HOENG yang dikeluarkan oleh sub Direktorat Agraria Kota Bandung seksi pendaftaran tanah;
6. Bahwa pada tahun 2018 Para PENGGUGAT kembali mengajukan gugatan dengan subjek dan objek sengketa yang sama, dengan nomor register perkara No. 120/Pdt.G/2018/PN. Bandung. Yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kelas I Bandung pada tanggal 18 Oktober 2018 yang amar putusannya berbunyi :

MENGADILI :

DALAM KONFENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi dari Para Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi dari para Tergugat dan eksepsi dari Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Para PENGGUGAT untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menguasai tanah

Halaman 32 dari 86 putusan Nomor 444/PDT/2020/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)



- dan bangunan yang setempat dikenal dengan jalan sudirman nomor 104 Bandung;
3. Menghukum dan memerintahkan kepada para tergugat rekonsensi untuk meninggalkan, mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa yang sempat dikenal dengan jalan sudirman nomor 104 Bandung kepada Para Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi;
 4. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi/Para Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat Konvensi sejumlah Rp. 300.000,- tiga ratus ribu rupiah per hari apabila tidak atau belum menjalankan putusan atas gugatan rekonsensi ini;
 5. Menolak gugatan para Penggugat rekonsensi/Para Tergugat konvensi untuk selain dan selebihnya;

Sehingga dengan demikian jelas bahwa Gugatan dari PARA PENGGUGAT dalam perkara sekarang ini merupakan Gugatan dengan objek yang sama dengan objek perkara yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kelas I Bandung sebagaimana tersebut diatas maka dalam hal ini sudah sepatutnya gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan NEBIS IN IDEM, oleh karena itu maka Gugatan yang seperti ini haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT ini tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal yang kami kemukakan diatas, PARA TERGUGAT memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini, agar sudilah kiranya memberikan keputusan sebagai berikut :

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari PARA TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

II. DALAM POKOK PERKARA :

A. DALAM KONVENSI

1. Bahwa, seluruh uraian dalam Eksepsi tersebut diatas, dianggap telah dikemukakan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban dalam Pokok Perkara ini;



2. Bahwa, Para TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan yang telah diajukan oleh Para PENGGUGAT dalam Gugatannya tertanggal 11 Juni 2019, yang terdaftar pada Register Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Khusus Kls I A Bandung dengan Perkara No. 211/Pdt.G/E-Court/2019/PN. Bdg tertanggal 13 Juni 2019, terkecuali yang secara tegas dan nyata telah diakui oleh Para PENGGUGAT serta terhadap hal-hal yang menguntungkan pihak Para TERGUGAT;
3. Bahwa, jika melihat butir gugatan Para PENGGUGAT dalam Positanya dan di kaitkan dengan Petitium gugatan Para PENGGUGAT, sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para TERGUGAT II dan III, hal mana Para PENGGUGAT tidak memiliki Kualitas dan Kapasitas dalam hal menggugat terhadap Objek Sengketa, hal ini dapat dilihat objek gugatan merupakan kepemilikan yang sah yang merupakan sebidang tanah dan bangunan yang bersertipikat yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional (BPN), atas nama Para TERGUGAT, oleh karena itu sdah seharusnya gugatan Para PENGGUGAT ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima;
4. Bahwa, oleh karena alasan Para TERGUGAT tidak dapat menjawab gugatan Para PENGGUGAT satu persatu dalam dalil butir posita yang diajukan, dimana Para TERGUGAT sama sekali tidak mengerti apa maksud dan tujuan Para PENGGUGAT menggugat objek yang bukan miliknya, dalam hal ini Para TERGUGAT ingin menjelaskan dan sekaligus menjawab secara hukum bagaimana kedudukan objek yang disengketakan dan posisi Para TERGUGAT dalam hal untuk mebantah semua dalil gugatan Para PENGGUGAT adalah sebagai berikut :

PERIHAL KEPEMILIKAN YANG SAH-

5. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat terkait adanya sewa menyewa ataupun pembelian objek tanah dan bangunan yang terletak di jalan Soedirman 104 dahulu Nomor 72-72A (selanjutnya disebut sebagai "Objek Tanah dan Bangunan");
6. Bahwa kepemilikan atas objek tanah dan bangunan pada awalnya merupakan milik dari Henli Huswati berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 938/Kec. Andir yang berasal dari pemberian Hak B 407/Bandung Kulon, yang mana kepemilikan atas objek tanah dan bangunan tersebut beralih menjadi milik Para Tergugat berdasarkan dengan SHM Nomor: 2300/Kel. Kebon Jeruk;



7. Bahwa untuk mempertegas kepemilikan objek tanah dan bangunan oleh Henli Huswati telah terbit penetapan Pengadilan Negeri Nomor: 273/75D/Bdg tertanggal 19 September 1975 yang pada intinya menyatakan: "Menetapkan menurut hukum, bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 938/Kec. Andir, setempat dikenal dengan jalan Jenderal Sudirman No. 102-104 (baru) atau dikenal No. 72-72A (lama) dengan Surat Ukur tanggal 14 September 1915 No. 275 luas 176 meter persegi, berikut bangunan yang berdiri di atasnya perceel tersebut dan tercatat sebagai pemegang Hak HENLI HUSWATI M LIE THE HOENG, yang dikeluarkan oleh sub Direktorat Agraria Kota Bandung seksi pendaftaran tanah, adalah sah dan berharga";
- .8. Bahwa pada tahun 1977 telah terjadi perselisihan terkait kepemilikan atas objek tanah dan bangunan dimana Herry Pasaribu yang merupakan Pewaris dari Para Penggugat pernah mengajukan gugatan perdata kepada Henli Huswati selaku Tergugat I dalam perkara a qou, yang mana gugatan tersebut dimenangkan oleh Henli Huswati Tergugat I dengan adanya penegasan tentang kepemilikan Henli Huswati atas objek tanah dan bangunan sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 181/76/C/Bdg dalam pertimbangan halaman 13 paragraf 1 butir 3 yaitu: "Bahwa sejak tahun 1966 rumah dan tanah sengketa tersebut pemiliknya adalah Henli Huswati Tergugat I, dan pada tahun 1974 Fong Loek Tjoeng telah diberhentikan untuk membayar sewa rumah sengketa tersebut oleh Tergugat", yang kemudian diperkuat melalui ketentuan pada paragraf 2 yaitu: "Menimbang dalam surat-surat bukti dan saksi-saksinya tidak dapat mempertahankan bunyi gugatannya, karena pembuktian Para Penggugat dapat dilumpuhkan oleh pembuktian dari pihak Tergugat, oleh karena rumah sengketa tersebut adalah milik Tergugat (Henli Huswati) Tergugat I";
9. Bahwa saat ini, SHM 2300/Kel.Kebon Jeruk telah mengalami pemisahan dan pihak berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah menerbitkan SHM 2999/Kebon Jeruk dan SHM 3000/Kebon Jeruk yang mana keduanya terdaftar sebagai milik/pemegang SHM adalah Para Tergugat yaitu TERGUGAT II dan III, sehingga sangatlah mustahil terjadi kesalahan prosedur dan administrasi mengingat SHM yang dimaksud dalam perkara ini telah mengalami perubahan sebanyak 3 kali;
10. Bahwa berdasarkan dalil tersebut di atas sudah jelas kepemilikan atas objek tanah dan bangunan adalah secara sah merupakan milik dari Para Tergugat, sehingga adalah sah dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim



yang memeriksa dan memutus perkara aquo menolak seluruh dalil terkait kepemilikan tanah oleh Para Penggugat;

PERIHAL PENGUASAAN ATAS OBJEK: -

11. Bahwa Para Tergugat menolak dalil-dalil Para Penggugat terkait keabsahan Para Penggugat dalam menempati dan menguasai objek tanah dan bangunan;
12. Bahwa Pewaris Para Penggugat merasa pernah melakukan sewa menyewa dan membayar biaya sewa menyewa atas objek tanah dan bangunan kepada PT. Setia Budi dahulu NV. Versluis pada tanggal 15 Juni 1976 bukanlah pada tahun 1965 seperti yang disebutkan Para Pembanding/Para Penggugat, namun hal tersebut tidak dapat dibenarkan karena sejak tanggal 22 September 1966, objek tanah dan bangunan tersebut telah terjadi peralihan kepemilikan dikarenakan telah dijual oleh pemilik terdahulu kepada Henli Huswati TERGUGAT I sehingga segala bentuk pembayaran atas sewa menyewa yang dilakukan Pewaris Para Penggugat adalah tidak sah karena PT. Setia Budi dahulu NV. Versluis sudah tidak memiliki hak atas objek tanah dan bangunan serta tidak dapat mengambil keuntungan apa pun dari objek tanah dan bangunan dimaksud, sebagaimana tercantum dalam pertimbangan Majelis Hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 181/76/C/Bdg halaman 12 paragraf 3 dan paragraf 4;
13. Bahwa disamping hal tersebut, terdapat unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pewaris Para Penggugat dalam maksud untuk menguasai objek tanah dan bangunan sebagaimana dikutip dari seorang penyewa bernama Fong Lok Tjoeng yang kemudian dibuat dalam bentuk Akta Keterangan Kesaksian Nomor 10 oleh Notaris Apit Widjaya tertanggal 15 Februari 1977 yang pada intinya adalah Pewaris Para Penggugat telah melakukan berbagai daya paksa dan ancaman dengan tujuan utama yaitu menguasai objek tanah dan bangunan;
14. Bahwa Para Tergugat menolak dalil Para Penggugat terkait adanya Surat Izin Menempati Nomor: 186/Stb/66 tanggal 8 Februari 1966 yang menjadi dalil Para Penggugat dalam menempati, menguasai dan menghuni objek tanah dan bangunan, karena semenjak diterbitkan Undang-undang (UU) Nomor 4 Tahun 1992 yang telah dirubah menjadi UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman khususnya pasal 12 ayat (6) yaitu: "Sewa Menyewa Rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis



tanpa batas waktu yang telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-undang dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya Undang-undang ini”, yang mana ketentuan tersebut semakin dikuatkan dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor: 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh bukan Pemilik khususnya dalam Pasal 21 ayat (1) yaitu:”Sewa Menyewa rumah yang dimaksud dalam ketentuan ini, termasuk pula sewa menyewa rumah yang dikuasai oleh Kepala Daerah dengan Surat Ijin Penghunian (SIP) berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963. Semua hubungan sewa menyewa yang telah ada berdasarkan perjanjian tertulis maupun tidak tertulis dengan menetapkan batas waktu tetap berlaku sesuai dengan waktu berakhirnya perjanjian sewa, atau paling lambat 3 tahun sejak berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992, oleh karena itu dalil posita Para PENGGUGAT patut untuk ditolak;

15. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut menjelaskan adanya surat izin menempati yang dimiliki oleh Para Penggugat adalah tidak berlaku lagi, sedangkan hal lain Para Tergugat selaku pemilik yang sah tidak pernah berada dalam ikatan sewa menyewa atau bahkan menjual objek tanah dan bangunan kepada Para Penggugat;
16. Bahwa berdasarkan dalil tersebut maka jelas terlihat adanya itikad tidak baik dari pihak Para Penggugat dengan maksud untuk menguasai objek tanah dan bangunan, sehingga adalah sah dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menolak seluruh dalil Penggugat terkait penguasaan atas objek tanah dan bangunan;

PERIHAL SERTIFIKAT: -

17. Bahwa Para Tergugat menolak dalil Para Penggugat terkait sertifikat tidak memenuhi kriteria alat bukti yang mutlak, karena sertifikat dalam hal ini sertifikat hak milik (SHM) merupakan bukti kepemilikan yang terkuat dimana tidak ada lagi tanda bukti kepemilikan atas tanah yang lebih tinggi dari SHM;
18. Bahwa menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan: “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada di dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;



19. Bahwa lebih lanjut ketentuan tersebut diperkuat dalam penjelasan resmi Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menyatakan: "Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum di dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut;
20. Bahwa menurut penjelasan resmi Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut terdapat ketentuan "selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya", yang mana ketentuan tersebut mengisyaratkan sertifikat tidak dapat menjadi alat bukti kepemilikan yang kuat selama di sisi lain terdapat pihak yang memiliki kemampuan untuk membuktikan alat bukti kepemilikan mereka tentunya dengan alat bukti kepemilikan yang setara atau minimal memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan sertifikat;
21. Bahwa dalam hal ini Para Penggugat tidak pernah mampu membuktikan kepemilikan mereka atas objek tanah dan bangunan dengan alat bukti kepemilikan yang setara dengan sertifikat hak milik (SHM) yang dimiliki oleh Para Tergugat, sehingga SHM yang dimiliki oleh Para Tergugat haruslah dianggap sebagai alat bukti terkuat yang menyatakan kepemilikan sah atas objek tanah dan bangunan, dan justru itikad tidak baik itu terlihat dari pihak Para Penggugat yang dengan seandainya serta tanpa hak menempati objek tanah dan bangunan milik orang lain bahkan secara terbuka mengeluarkan klaim mengenai kepemilikan atas objek tanah dan bangunan tersebut;
22. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka adalah sah dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menolak seluruh dalil Para Pemanding/Para Penggugat terkait kelemahan pembuktian SHM yang dimiliki oleh Para Terbanding/Para Tergugat;

PERIHAL PENELANTARAN TANAH: -

23. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat terkait penelantaran tanah yang dilakukan oleh Para Tergugat;
24. Bahwa objek tanah dan bangunan yang menjadi objek dalam perkara bukan merupakan tanah adat dimana tanah adat adalah tanah yang di atasnya melekat hak ulayat serta penuntukkannya adalah sebagai tanah garapan



berbeda dengan kondisi serta peruntukkan dari objek tanah dan bangunan, sehingga dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat terlalu mengada-ada dan tidak berdasar;

25. Bahwa pengidentifikasian sebuah tanah dianggap sebagai tanah terlantar adalah merupakan tugas dari Kanwil Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi yang dilakukan dalam jangka waktu 3 tahun sejak terbitnya hak milik, dimana hasil identifikasi dari Kanwil BPN Provinsi itu akan menjadi rujukan atau rekomendasi bagi Kepala BPN RI dalam mengeluarkan suatu Penetapan dengan substansi yaitu menetapkan hapusnya hak atas tanah tersebut sekaligus juga memutuskan hubungan hukum antara tanah dengan pemegang hak, serta menegaskan tanah tersebut sebagai tanah Negara, yaitu tanah yang dikuasai secara langsung oleh Negara;
26. Bahwa hingga saat ini, Para Tergugat tidak pernah menerima surat penetapan apa pun yang dikeluarkan oleh pihak berwenang yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan penelantaran terhadap objek tanah dan bangunan, sehingga objek tanah dan bangunan tersebut dikuasai langsung oleh Negara;
27. Bahwa hal lain yang harus dipertanyakan adalah bagaimana Para Tergugat dapat melakukan pengusahaan atau mengelola objek tanah dan bangunan secara langsung sementara di dalamnya masih dikuasai oleh Para Penggugat yang bersikeras merasa mempunyai hak atas objek tanah dan bangunan bahkan dengan menghalalkan segala cara melakukan perbuatan melawan hukum guna menguasai objek tanah dan bangunan tanpa adanya dasar kepemilikan yang sah dan berdasar hukum;
28. Bahwa berdasarkan dalil tersebut di atas maka adalah sah dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menolak seluruh dalil Para Penggugat terkait penelantaran tanah yang dilakukan oleh Para Tergugat;

PERIHAL PENGEMBOKAN: -

29. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Para Penggugat terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat dalam proses pengembokan objek tanah dan bangunan;
30. Bahwa sudah secara jelas diterangkan mengenai keabsahan kepemilikan Para Tergugat atas objek tanah dan bangunan, sehingga adalah hal yang wajar apabila Para Tergugat merasa perlu untuk mengamankan seluruh



harta yang merupakan miliknya guna menghindarkan dari adanya pihak yang ingin menguasai;

31. Bahwa sebelum dilakukan penggembokan, Para Tergugat melalui kuasa hukum telah melakukan beberapa kali peringatan dengan melayangkan Surat Somasi Nomor: 13/SOM-TH/S104/W&P/1/2018 tanggal 8 Januari 2018 yang pada intinya memohon kepada Para Penggugat untuk segera mengosongkan objek tanah dan bangunan namun pihak Para Penggugat tidak pernah mengindahkan sehingga pihak Para Tergugat terpaksa melaporkan pihak Para Penggugat kepada pihak kepolisian sebagaimana Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor: STPL/345/III/2018/JBR/Polrestabes, tanggal 13 Februari 2018;
32. Bahwa setelah dilaporkan, Para Penggugat tetap bersikeras untuk menguasai objek tanah dan bangunan, dan Para Tergugat kembali berusaha dengan mengirimkan Surat Peringatan Pengosongan Barang Nomor: 35/HL/Per-TH/S104/W&P/II/2018 tanggal 20 Februari 2018 namun usaha Para Tergugat tidak diindahkan oleh Para Penggugat hingga saat ini;
33. Bahwa dikarenakan hal tersebut, Para Tergugat selaku pemilik yang sah atas objek tanah dan bangunan terpaksa harus mengambil langkah penggembokan untuk mengamankan harta kepemilikannya dari itikad tidak baik Para Penggugat;
34. Bahwa adapun Laporan Polisi yang dibuat oleh pihak Para Tergugat terus berlanjut hingga saat ini bahkan pihak kepolisian dengan berdasarkan keterangan saksi-saksi, bukti yang cukup dan proses gelar perkara telah meningkatkan status pihak Para Penggugat menjadi TERSANGKA, dimana pada prinsipnya pihak Para Penggugat dianggap telah memasuki ruang atau pekarangan milik orang lain dalam hal ini pihak Para Tergugat selaku Pelapor, dan atas permintaan pemilik tidak juga pergi dengan segera;
35. Bahwa dengan meningkatnya status sebagaimana tersebut diatas menyatakan pihak berwajib pun sepaham berdasarkan bukti-bukti yang sah menilai pihak Para Penggugat bukan merupakan pemilik melainkan sekedar pihak yang memasuki lingkungan pekarangan milik orang lain tanpa hak ataupun izin dari pemiliknya, dalam hal ini adalah Para Tergugat;
36. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka adalah sah dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo menolak seluruh dalil Para Penggugat terkait perbuatan melawan hukum



yang dilakukan Para Tergugat dalam proses pengembokan objek tanah dan bangunan;

37. Bahwa, oleh karena Gugatan PENGGUGAT tidak benar dan tidak jelas serta tidak berdasarkan hukum sama sekali dan juga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II dan II atau Para TERGUGAT, maka wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini menyatakan menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal yang kami kemukakan diatas, PARA TERGUGAT / TERGUGAT II dan III memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini, agar sudilah kiranya memberikan keputusan sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

B. DALAM REKONVENSI.

Bahwa, TJETJE RUSNIADY HUSTAWAN, yang beralamat di Jl. Jendral Sudirman No. 107 Kel. Kebon Jeruk Kota Bandung, Semula sebagai TERGUGAT KONVENSI II, sekarang sebagai PENGGUGAT dalam REKONVENSI II, dan HENDRIK LUMANAW yang beralamat di Jalan Sudirman No.102 Kota Bandung, semula sebagai TERGUGAT KONVENSI III, sekarang sebagai PENGGUGAT dalam REKONVENSI II, dimana selanjutnya disebut Para PENGUGAT DR/Para TERGUGAT DK;

Adapun alasan-alasan Para PENGGUGAT mengajukan Gugatan Rekonvensi ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa, segala sesuatu yang telah diuraikan/dikemukakan oleh TERGUGAT DK pada Jawaban Dalam Konvensi diatas, mohon dianggap dan dikemukakan pula serta merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam Gugatan Rekonvensi ini;



2. Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh Para Tergugat dalam Rekonvensi /Para Penggugat dalam Konvensi (selanjutnya disebut Tergugat d.R) terhadap Penggugat II dalam Rekonvensi/Tergugat II dalam Konvensi (selanjutnya disebut Penggugat II d.R), Penggugat III dalam Rekonvensi /Tergugat II dalam Konvensi (selanjutnya disebut Penggugat d.R), yang mana gugatan tersebut sangat keliru dan tanpa dasar hukum, oleh karena Para PENGGUAT d.R lah yang dirugikan dalam hal ini baik materi maupun moril;
3. Bahwa tindakan Para TERGUGAT d.R yang melakukan penempatan tanpa ijin pemilik terlebih lagi mengaku menjadi pihak yang berhak atas objek a quo sudah jelas merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, dengan unsur-unsur sebagai berikut:
 - a. Harus adanya perbuatan, fakta hukum : terdapat penggunaan objek a quo Milik Para Penggugat d.R sebagaimana tertuang dalam SHM 938/Kec. Andir Jo SHM 2300/Kel. Kebon Jeruk Jo. SHM 2999/Kel Kebon Jeruk dan SHM 3000/Kel.Kebon Jeruk oleh Para Tergugat d.R.
 - b. Perbuatan tersebut harus melawan hukum, fakta : perbuatan penggunaan a quo tidak didasari suatu alas hak yang sah, karena Para Penggugat d.R selaku Pemilik objek tanah dan bangunan telah mempersilahkan dengan baik kepada Para Tergugat d.R untuk meninggalkan Objek tanah dan bangunan sebagaimana tertuang dalam surat Nomor.13/SOM-TH/S104/W&P/II/2018 tertanggal 8 Januari 2018 dan surat Peringatan Pengosongan BArang Nomor. 35/HL/Per-TH/S104/W&P/II/2018 tertanggal 20 Februari 2018 namun hal tersebut tidak ditanggapi secara baik Para Tergugat d.R, yang mana sampai saat ini masih tidak mau mengosongkan bangunan dengan tetap membuat barang –barang di dalam bangunan secara tidak sah;
 - c. Adanya kerugian, fakta : Para Penggugat d.R tidak dapat menggunakan Objek a quo untuk diusahakan dan menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat d.R, mengingat Para Tergugat d.R melakukan penggunaan Objek secara melawan hukum dan sampai saat ini Para Penggugat d.R tidak mendapatkan suatu keuntungan apapun baik penguasaan fisik maupun pembayaran sewa atas penggunaan objek tanah dan bangunan, oleh karena barang-



barang Para Tergugat d.R belum diangkat atau diambil dari dalam objek aqou;

- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melwan hukum itu dengan kerugian yang timbul, fakta yang menyebabkan kerugian Para Penggugat d.R tidak dapat menggunakan Objek Aqou disebabkan oleh adanya penghunian Penghunian sebelumnya dan sekarang masih membiarkan barang – barang di dalam objek tanah dan bangunan secara melawan hukum;

Apabila unsur-unsur tersebut dikaitkan dengan fakta hukum yang ada maka sudah jelas, perbuatan yang dilakukan Para Tergugat d.R merupakan suatu perbuatan melawan hukum sehingga kami mohon Majelis Hakim yang terhormat dapat memutus dan memerintahkan kepada Para Tergugat d.R untuk segera mengosongkan objek tanah dan bangunan setempat dikenal dengan jl. Jenderal Sudirman nomor 104 kota bandung dan menyerahkan kepada Para Penggugat d.R sebagaimana seharusnya seorang yang berhak menguasai dan menikmati apa yang dimilikinya;

4. Bahwa dengan tidak dikosongkannya objek dari barang – barang Para Tergugat d.R, yang mana hal ini para Tergugat d.R telah dengan tidak beretikat baik pula untuk menyerahkan, justru menggugat perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat d.R, hal ini secara nyata elah merugikan Penggugat d.R, hal mana tidak dapat menggunakan objek bangunan sebagaimana untuk beraktifitas usaha, dan kerugian Para Penggugat d.R tersebut dapat diakumulasikan sebagai berikut :

Harga NJOP x Luasan yang tidak dapat dipergunakan = Rp. 30.000.000,- x 43 Tahun – Rp. 1.260.000.000,- (satu millyar dua ratus enampuluh juta rupiah) ditambah biaya penanganan perkara oleh Penasehat Hukum senilai Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

5. Bahwa selain kerugian secara materil, Para Penggugat d.R juga menderita kerugian secara moril yang timbul dikarenakan Para Penggugat d.R merasa tidak nyaman dengan adanya gugatan Para Tergugat d.R yang berulang ulang hanya untuk membuat keadaan yang tidak pasti, sehingga dapat diguga juga Para Tergugat d.R memakai gugatan untuk mengaburkan kepastian hukum kepada Para Penggugat d.R dimana agar Objek sengketa tidak dapat dimanfaatkan secara baik dan berguna;



6. Bahwa dalam hal jual beli objek yang sekarang disengketakan merupakan hasil jual beli yang sah, yang dilakukan oleh Para Penggugat d.R/para Tergugat d.K dari pihak penjual, hal ini penerbitan Sertipikat Kepemilikan dari Badan Pertanahan Nasional kota Bandung merupakan kepemilikan yang paling tinggi derajatnya diantara surat kepemilikan yang lain, dan dikuatkan juga selama Penggugat d.R/Tergugat d.K, memiliki sertipikat hak milik belum pernah adanya gugatan atas surat sertipikat tersebut, PEMBELI dan atau Para Penggugat d.R/Para Tergugat d.K dalam hal ini dilindungi oleh undang – undang karena merupakan pembeli yang beretikat baik, oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang memeriksa perkara ini menyatakan Para Penggugat d.R merupakan pembeli yang beretikat baik;
7. Bahwa meskipun seluruh kerugian moril yang ditanggung oleh Para Penggugat d.R tidak dapat terobati dengan suatu nilai materi, namun untuk memberikan kompensasi kerugian bari Para Penggugat d.R serta memberikan efek jera dan pelajaran hukum yang baik bagi Para Tergugat d.R, agar tidak mengajukan gugatan secara serampangan, maka kerugian moril tersebut kami perhitungkan sebagai berikut :

Kerugian akibat terganggunya kenyamanan, dengan tidak adanya kepastian hukum, tercemarnya nama baik serta terganggunya konsentrasi Para Penggugat d.R dapat dikompensasikan sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
8. Bahwa berdasarkan seluruh uraian kerugian tersebut di atas, maka secara keseluruhan Para Penggugat d.R menanggung kerugian sebesar Rp. 6.560.000.000,- (enam milyar lima ratus enam puluh juta rupiah), dan sudah layak serta sepatasnya bagai Para Tergugat d.R untuk menanggung kerugian Para Penggugat d.R akibat diajukannya gugatan yang diajukan secara serampangan dan berulang ulang tanpa mempunyai dasar hukum dan hubungan hukum;
9. Bahwa untuk menjamin agar tuntutan Rekonvensi tersebut diatas berhasil, maka memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Bandung, untuk melaksanakan sita jaminan (Conservator Beslaag) terhadap tanah dan bangunan yaitu :
 - a. Jalan bagus rangin No. 5/50 Kelurahan Lebak Gede, Kecamatan Coblong, Kota Bandung;



- b. Blok cempaka sari 002/011, Kelurahan Genteng, Kecamatan Dauwan, Kabupaten Majalengka, Prov. Jawa Barat;
- c. Komplek kehakiman, Jalan Kehakiman XII No. 99 kelurahan tanah tinggi Kec. Tangerang Kota tanggerang;
- d. Taman pulo Indah Blok. UI no. 3 keluarahan Penggilingan Kecamatan cakung Jakarta timur;
- e. Aneka Elok Bok. A13 No. 4 Kelurahan Pengilingan, Kec. Cakung Jakarta Timur;

10. Bahwa agar Para Tergugat d.R dapat segera melaksanakan pembayaran kompensasi ganti rugi yang dialami Para Penggugat d.R maka kepada Para Tergugat d.R perlu kiranya Majelis Hakim dapat mempertimbangkan serta mengenakan sanksi uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) seiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan apabila Para Tergugat d.R tidak dengan segera menjalankan putusan ini;

11. Bahwa gugatan rekonvensi dari Para Penggugat d.R didasari oleh bukti yang cukup dan sah, maka kiranya putusan dapat dilakukan eksekusi terlebih dahulu tanpa menunggu putusan banding, kasasi, peninjauan kembali (uitvoerbaar bij vooraad) untuk menghindari kerugian bagi Para Penggugat d.R yang semakin besar;

Bahwa berdasarkan hal yang telah kami kemukakan di atas, maka gugatan rekonvensi yang diajukan Para PENGGUGAT/Para TERGUGAT DR tidak didasarkan pada kenyataan yang sebenarnya dan mengada ngada serta tidak didasarkan pada suatu hukum yang jelas, baik hubungan hukum nya dan landasan hukumnya, yang mana dipermasalahkan Para Penggugat dk adalah perbuatan melawan hukum, sedangkan Para Penggugat/Para Tergugat d.R sendiri tidak mampu menunjukkan secara hukum, perbuatan melawan hukum mana yang dilakukan oleh Para Penggugat d.R/Para Tergugat d.K;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas Para Tergugat/Para Penggugat d.R mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Bandung berkenan memutuskan :

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para PENGGUGAT tidak dapat diterima;

II. DALAM POKOK PERKARA



A. DALAM KONVENSI.

1. Menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

A. DALAM REKONVENSI.

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Para Penggugat d.R untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat d.R melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah dan bangunan yang bertempat di jalan soedirman nomor. 104 Bandung;
3. Menghukum memerintahkan kepada Para Tergugat.d.R untuk mengosongkan, mengangkat semua barang barang benda benda yang ada dalam bangunan, dan menyerahkan kepada Para Penggugat d.R sebagai pemilik yang sah atas objek tanah dan bangunan;
4. Menghukum Para Tergugat d.R untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat d.R sebesar Rp. 6.560.000.000,- (enam milyar lima ratus enam puluh juta rupiah) secara sekaligus dan seketika;
5. Menghukum para Tergugat d.R untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1000.000,- (satu juta rupiah) perhari apabila tidak atau belum menjalankan putusan;
6. Menyatakan Para Penggugat d.R merupakan Pembeli yang beritikad baik;
7. Meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap tanah dan bangunan sebagai berikut :
 - a. Jalan bagus rangin No. 5/50 Kelurahan Lebak Gede, Kecamatan Coblong, Kota Bandung;
 - b. Blok cempaka sari 002/011, Kelurahan Genteng, Kecamatan Dauwan, Kabupaten Majalengka, Prov. Jawa Barat;
 - c. Komplek kehakiman, Jalan Kehakiman XII No. 99 kelurahan tanah tinggi Kec. Tanggerang Kota tanggerang;
 - d. Taman pulo Indah Blok. UI no. 3 keluarahan Penggilingan Kecamatan cakung Jakarta timur;



e. Aneka Elok Bok. A13 No. 4 Kelurahan Pengilingan, Kec. Cakung Jakarta Timur;

8. Bahwa gugatan Rekonvensi dari Para PENGGUGAT d.R/TERGUGAT d.K didasari bukti yang cukup dan sah, maka kiranya Majelis Hakim Yang Mulia dapat memutuskan putusan dapat dieksekusi terlebih dahulu tanpa menunggu putusan banding, kasasi, Peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*)

SUBSUDAIR

Mohon putusan yang seadil adilnya (*Ex Aequo Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Turut Tergugat melalui kuasanya mengajukan jawaban tertanggal 29 Oktober 2019 berbunyi sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui dan menguntungkan Turut Tergugat.
2. EKSEPSI GUGATAN KABUR/TIDAK JELAS (*Exceptio Obscur Libel*)

Bahwa objek gugatan para penggugat tidak jelas, gugatan kabur (*obscur libel*) sehingga tidak memenuhi syarat formil, dengan dasar dan alasan sebagai berikut :

Bahwa gugatan para Penggugat dalam posita gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa tanah terperkara adalah berupa tanah dan bangunan di Jalan Jendral Sudirman No. 104 Bandung (dahulu Jalan Raya Barat No. 72 A Bandung), sedangkan berdasarkan data yang ada pada Kantor Turut Tergugat, terhadap tanah terperkara yang di klaim oleh para Penggugat terbit SHM No. 2300/Kel. Kebon Jeruk, tercatat atas nama 1.Tjetje Rusniadi dan 2. Hendrik Lumanauw, seluas 149 M² asal pemekaran wilayah dari sertipikat Hak Milik Nomor 938/ Kecamatan Andir. Penggugat tidak menjelaskan secara detail mengenai obyek perkara aquo terkait letak, luas dan batas atau memaparkan keadaan yang sebenarnya atas tanah dimaksud sehingga obyek perkara menjadi kabur dan tidak jelas serta menimbulkan pertanyaan apakah obyek perkara yang dklaim oleh Penggugat dihubungkan dengan data yang ada pada Kantor Turut Tergugat



terletak pada obyek yang sama atau tidak, sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Putusan MA No.556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang menyatakan "*Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima*" dan Putusan MA No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan "*Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima*". Oleh karena itu kami menganggap perlu dan pentingnya luas akan batas-batas tanah dalam dasar gugatan agar tidak bertentangan dengan Yuisprudensi MA RI yang ada berlaku hingga saat ini

Bahwa berdasarkan dalil yang dikemukakan Penggugat tersebut jelaslah gugatan penggugat merupakan gugatan yang kabur, dimana penggugat tidak mengetahui dengan jelas status atas tanah yang diklaimnya sebagai miliknya sehingga terkesan dalil para Penggugat dalam gugatannya, hanya asal-asalan saja. dikarenakan tidak jelasnya dalil gugatan para Penggugat.

3. EKSEPSI ERROR IN PERSONA / DISKUALIFIKASI IN PERSON

Bahwa, merupakan fakta yang tidak terbantahkan serta suatu bukti yang bersifat tetap, pengakuan Penggugat sebagaimana pada pokoknya menyatakan bahwa Henry Pasaribu (orang tua Penggugat) menempati tempat usaha di Jalan Jendral Sudirman No. 104 Bandung (dahulu Jalan Raya Barat No. 72 A Bandung) sejak tahun 1965 dengan membayar uang sewa selama kira-kira 20 tahun, sesuai gugatan posita huruf f halaman 3.

Bahwa, dengan demikian dalil Penggugat tersebut diatas secara tidak langsung bersifat pengakuan yang merupakan suatu bukti kuat dan nyata yang membuktikan bahwa kedudukan Penggugat atas tanah obyek sengketa adalah semata-mata sebagai penyewa berdasarkan Surat Perjanjian tanggal 10 Desember 1965, Surat Keterangan dari Kantor Tata Usaha Versluis tanggal 28 Desember 1965 dan Surat Ijin Menempati (SIM) dari Kantor Urusan Perumahan Bandung No. 186/Stb/1966, tertanggal 8 Februari 1966. karena berdasarkan data yang ada pada Kantor Turut Tergugat, terhadap obyek perkara aquo telah terbit sertipikat Hak Milik No. 938/Bojonegara yang telah dimatikan karena penggantian sertipikat akibat pemekaran wilayah menjadi Sertipikat Hak Milik No. 2300/Kel. Kebon Jeruk yang terakhir tercatat atas nama 1. Tjetje Rusniadi dan 2.Hendrik Lumanauw, berdasarkan Akta Hibah tanggal 25-4-2003 No. 26/2003 yang dibuat oleh Rasman, SH. PPAT daerah kerja Kota Bandung.



Bahwa, dengan demikian jelas bahwa kedudukan Penggugat sebenarnya hanya sebatas Penghuni/penyewa atas obyek perkara aquo tanpa alas kepemilikan hak yang sah dan jelas (Sertipikat Hak Atas Tanah), sehingga dengan kedudukan yang demikian maka jelaslah sudah bahwa Penggugat adalah Penggugat yang tidak memiliki legal standing atau menurut hukum dinyatakan sebagai penggugat yang tidak memiliki kualifikasi (*diskualifikasi in person*).

Bahwa, berdasarkan ketentuan Pasal 37 angka (1) PP No.24 Tahun 1997 jo. Pasal 94 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No.3 Tahun 1997 ditegaskan " *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-perundangan yang berlaku*", selanjutnya berdasarkan Ketentuan Pasal 103 ayat (3) huruf (d, e, f) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No.3 Tahun 1997 pada pokoknya menyatakan Dalam hal pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar, agar dilengkapi dengan akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan dan bukti identitas pihak yang mengalihkan hak dan penerima hak

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas jelas terbukti Penggugat tidak dapat menunjukkan serta membuktikan dasar alas hak kepemilikan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 37 angka (1) PP No.24 Tahun 1997 jo. Pasal 94 ayat (1), Pasal 103 ayat (3) huruf (d, e, f) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No.3 Tahun 1997.

Bahwa menjadi kewajiban hukum sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata yang ada, maka Penggugat wajib untuk membuktikan dalil-dalil gugatan yang tidak berdasar tersebut. Karena, barangsiapa yang mendalilkan maka dia yang harus membuktikan sebagaimana diisyaratkan dalam:

Pasal 163HIR :

Barang siapa yang mengatakan mempunyai barang suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian atau meneguhkan haknya itu, atau untuk



membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya haknya itu atau adanya kejadian itu.

Pasal 1865 KUHPerdata :

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

Bahwa kedudukan Penggugat yang tidak memiliki kapasitas (legal standing) ini patut untuk dikualifikasikan sebagai cacat error in persona, sebagaimana disampaikan oleh M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Jakarta : Sinar Grafika. 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 sudah selayaknyalah gugatan tersebut harus dinyatakan cacat formal karena mengandung diskualifikasi in person dan sebagaimana ditegaskan pula oleh yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana putusan Nomor 294 K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 juncto putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 114/1970/Perd/ PTB tanggal 10 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".*

Bahwa dikarenakan Penggugat tidak dapat membuktikan dasar alas hak kepemilikan sebagaimana diatur dalam ketentuan tersebut diatas sehingga dapat memberikan keyakinan Majelis Hakim bahwa hubungan kausal langsung antara keputusan Tata Usaha Negara berupa sertipikat in litis yang digugat (obyek perkara) dengan kerugian /kepentingan Penggugat jelas tidak terbukti, yang berakibat hukum unsur kepentingan Penggugat sebagai persyaratan formil untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Klas Ia Khusus Bandung tidak terpenuhi, dan yang oleh karenanya gugatan dimaksud untuk dinyatakan tidak diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

4. EKSEPSI KEWENANGAN MENGADILI (ABSOLUTE COMPETENTIE)



Bahwa tanpa mengurangi rasa keadilan / upaya untuk mencari keadilan, Penggugat telah salah dalam mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Bandung, sebagaimana diuraikan dalam petitum surat Gugatan Penggugat pada halaman 17 angka 5 “ terbitnya sertipikat tanah atas tanah sengketa yang terletak di jalan Jendral Sudirman No. 104 Bandung mulai yang tercatat dengan SHGB No. 407/Tegallega atas nama Tergugat I dan beberapa kali berubah dan terakhir dipecah menjadi dua sertipikat dengan SHM No. 2999 dan No. 3000/ Kelurahan Kebon Jeruk atas nama Tergugat II dan Tergugat III sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM “ dan pada halaman 17 angka 9 “ Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Bandung (Turut tergugat) mencabut kembali dan menyatakan tidak berlaku lagi Sertipikat Hak Milik Nomor 2999 dan Nomor 3000/ Kelurahan Kebon Jeruk atas nama Tergugat II dan Tergugat III” ; adalah tidak tepat dan keliru karena apabila dicermati tuntutan Penggugat tersebut merupakan tuntutan agar Pengadilan memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat) untuk membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2999 dan Nomor 3000/ Kelurahan Kebon Jeruk yang notabene merupakan produk / Surat Keputusan yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara sehingga jelas dan terang bahwa substansi pokok dalil gugatan Penggugat adalah merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah oleh Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, terakhir diubah kembali oleh Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, disebutkan :

Pasal 1 angka 9 :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”,

Pasal 53 ayat (1) :



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

- Bahwa perlu juga diketengahkan menyangkut perbuatan hukum dilakukan oleh Pejabat/Badan Tata Usaha Negara, in casu adalah Turut Tergugat yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung yang merupakan representasi Badan Pertanahan nasional RI vide Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia pasal 2 yang menyatakan : “ BPN RI mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan peundang-undangan”. Hal yang digaris bawahi bahwa menyangkut “tugas pemerintahan di bidang pertanahan adalah suatu perbuatan hukum yang mungkin dilakukan oleh Pemerintah, di samping juga perbuatan yang sifatnya keperdataan. Perlu 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 Pengusaha “menyatakan dengan tegas bahwa :

“Pemerintah yang merupakan bagian dan organisasi Negara mempunyai organ-organ disebut badan atan jabatan Tata Usaha Negara yang mempunyai mandiri dalam statusnya berdasarkan peraturan per Undang-Undangan yang berlaku dapat melakukan perbuatan hukum perdata dan hukum public, seperti mengadakan perjanjian, melahirkan hukum positif dalam bentuk keputusan dan yang bersifat umum sampai keputusan yang kongkrit dan individual”.

Berdasarkan hal tersebut diatas, tampak bahwa perbuatan hukum Pemerintah tidak saja dalam lingkup hukum publik seperti melahirkan hukum positif dalam bentuk keputusan baik yang bersifat umum maupun keputusan yang kongkrit dan individual, namun juga diluar hal tersebut, Pemerintah pun dapat melakukan perbuatan hukum perdata, artinya perlu dilakukan klarifikasi terhadap perbuatan hukum yang dilakukan pemerintah sebelum mengajukannya ke Pengadilan, karena



hal tersebut akan sangat berpengaruh terhadap peradilan manakah yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perbuatan hukum dari pemerintah tersebut.

Bahwa permasalahan kompetensi mengadili ternyata telah menjadi yurisdiksi Mahkamah Agung RI berdasarkan putusan Nomor 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 Pendaftaran Tanah, bukan termasuk wewenang dari Pengadilan Negeri, maka gugatan penggugat mengenai pencabutan / pembatalan sertipikat Nomor 2999 dan Nomor 3000/ Kelurahan Kebon Jeruk, tidak dapat diterima, sehingga kiranya sudah cukup patut dan beralasan hukum dalam kedudukannya sebagaimana pasal 132 Rv yang secara Ex-Officio memiliki kewenangan untuk menyatakan diri tidak berwenang mengadili secara absolute perkara-perkara yang menyangkut objek gugatan Tata Usaha Negara yang merupakan kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara" ;

- Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian dalil-dalil tersebut di atas, Turut Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang Mulia pada Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk dapat kiranya memutus terlebih dahulu berkenaan dengan kewenangan mengadili secara absolut dari Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Bandung tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya memutus bahwa gugatan dari Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke Verklaard*).

5. EKSEPSI NEBIS IN IDEM

Bahwa terhadap Obyek Gugatan dan para pihak dalam perkara a quo sebelumnya pernah berperkara di Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Bandung dengan register perkara No.120/G/2018/PN.Bdg antara pihak 1.Sandra Pasaribu 2.Daniel Pasaribu 3.Ramona Pasaribu 4.Natalia Pasaribu 5.Michael Pasaribu sebagai Para Penggugat melawan 1.Husni Huswati sebagai Tergugat I, 2.Tjetje Rusniady Hustawan sebagai Tergugat II, 3.Hendrik Lumanaw sebagai Tergugat III dengan obyek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan yang telah diputus tanggal 18 Oktober 2018 dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM KONPENSI :

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi dari Para Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat dan eksepsi dari Turut Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi untuk sebahagian ;
- Menyatakan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah dan bangunan yang setempat dikenal dengan Jalan Jenderal Sudirman Nomor 104 Bandung ;
- Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi untuk meninggalkan, mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa yang setempat dikenal dengan Jalan Jenderal Sudirman Nomor 104 Bandung kepada Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi ;
- Menghukum Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi sejumlah Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) per hari apabila tidak atau belum menjalankan putusan atas gugatan Rekonpensi ini ;
- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Halaman 54 dari 86 putusan Nomor 444/PDT/2020/PT BDG



Menghukum Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp.2.457.000,-(Dua juta empat ratus limapuluh tujuh ribu rupiah).

Bahwa perlu diketahui Bahwa Sertipikat Hak Milik No.2999 dan bahwa Sertipikat Hak Milik No.3000 merupakan Pecahan dari Bahwa Sertipikat Hak Milik No.2300 yang menjadi Obyek Gugatan pada perkara No.120/G/2018/PN.Bdg dan Pihak Tergugat I perkara a quo dalam perkara a quo merupakan saudara kandung dari Husni Huswati selaku Tergugat I dalam perkara No.120/G/2018/PN.Bdg.

Bahwa dengan melihat alasan-alasan diatas maka unsur-unsur Nebis In Idem telah terpenuhi sebagaimana disebutkan dalam Pasal Pasal 1917 KUHPerdara yakni:

1. Objek yang sama
2. Pihak yang sama
3. Alasan/dalil gugatan yang sama

Oleh karena unsur yang ada dalam pasal 1917 ini berlaku secara komulatif dan telah terpenuhi yakni Objek, pihak, dan dalil gugatan sama, lebih lanjut ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 588 K/Sip/1973, menyatakan: "Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun obyek-obyek perkara dan juga penggugat-penggugatnya, yang telah mendapat keputusan dari Mahkamah Agung (putusan tanggal 19 Desember 1970 No. 350 K/Sip/1970), seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak"

Bahwa oleh karena gugatan perkara ini mengandung NEBIS IN IDEM, maka demi hukum gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima

6. EKSEPSI DALUWARSA GUGATAN

Bahwa, sebagaimana disebutkan diatas bahwa tanah objek berperkara telah terbit sertipikat Hak Milik Nomor 938/Wilayah Bojonagara terbit tanggal 12-07-1973, Surat Ukur tanggal 14-9-1915 No.275, luas 176 m² atas nama LIE THE HOENG (sekarang HENLI HUSWATI), sedangkan Penggugat baru mengajukan gugatan yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IA Khusus Bandung tanggal 9 Maret 2018 Nomor 211/PDT.G/e.court/2019/PN.Bdg, artinya sudah melebihi 5 Tahun sebagaimana diatur dalam pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa :



“ Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan 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 mengingat objek sengketa telah diterbitkan pada tahun 1973 dan selama itu *tidak ada* pihak-pihak, termasuk juga Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat, dalam hal ini HENLI HUSWATI (Tergugat) terhadap penguasaan tanah dan penerbitan sertifikat tersebut tidak ada orang yang pernah menggugatnya di Pengadilan, sehingga menurut ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tenggang waktu pengajuan keberatan atau gugatan ke Pengadilan telah lampau (daluarsa), sehingga apabila sekarang ini ada gugatan mengenai hal itu, maka seyogyanya Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan dalam satu kesatuan dalam uraian Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dan menyangkal dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui oleh Turut Tergugat II dengan tegas dan bulat.
3. Bahwa sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 32 Ayat (1) menyatakan sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam



surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan dan sertipikat merupakan alat pembuktian yang sempurna.

4. Bahwa untuk mendukung Jawaban Turut Tergugat dan Memperjelas pokok permasalahan aquo sesuai data yang pada Kantor Turut Tergugat, berikut ini riwayat terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 2999 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 3000/ Kelurahan Kebon Jeruk:

a. Bahwa semula tanah objek sengketa tersebut berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 407/, terletak di Jalan Djendral Sudirman No. 72-72A, Wilayah Tegallega, Kecamatan Bandungkulon, Pendaftaran tanggal 18-3-1968, berasal dari Pemberian hak bekas Eigendom 2439 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 31-7-1967 No. SK.336/HGB/67, berakhir tanggal 21-2-1987, Surat Ukur tanggal 14-9-1915, Nomor 275 luas 176 M² atas nama LIE TJE HUNG yang berakhir haknya tanggal 21-2-1987;

b. Kemudian berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Propinsi Jawa Barat tanggal 26-6-1973 Nomor : SK.732/ Dit/Pht/HM/1973, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 407 / Kecamatan Bandung Kulon dihapuskan karena diberikan Hak Milik dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 938/Kecamatan Andir terbit tanggal 12-07-1973, Sdurat Ukur Tanggal 14-9-1915 No.275, luas 176 m2 atas namai LIE THE HOENG (sekarang HENLI HUSWATI), terletak di Jalan Jenderal Sudirman No. 72-72A Bandung, Kecamatan Andir (dahulu Kecamatan Bandung Kulon), wilayah Bojonegara (dahulu Tegallega), Kotamadya Bandung;

c. Kemudian beralih haknya/waris kepada 1. Ny. Henli Kuswati, 2. Anita Endarsih Salim, 3. Dorothy Nabcy Salim, 4. Sonny Rahardja Salim, 5. Ari Sugiarto Salim, berdasarkan Surat Pernyataan Akhli waris dari para Ahli warus tanggal 7-4-2003 disahkan oleh karena Ketua Pengadilan Negeri KL.I Bandung tanggal 7-4-2003, Nomor : 06/Legalisasi/2003/PN.Bdg.

d. Kemudian beralih haknya/waris kepada 1. Ny. Henli Kuswati, 2. Anita Endarsih Salim, 3. Dorothy Nabcy Salim, 4. Sonny Rahardja Salim, 5. Ari Sugiarto Salim kepada 1. Tjetje Rusniadi dan 2. Hendrik Lumanauw, berdasarkan Akta Hibah tanggal 25-4-2003



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 26/2003, dibuat oleh Rasman,SH PPAT daerah kerja Kota Bandung, peralihannya dicatat tanggal 12 Juni 2003;

- e. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 938/Kecamatan Andir tersebut dimatikan karena penggantian Serifikat akibat pemekaran wilayah, selanjutnya menjadi sertifikat Hak Milik Nomor 2300/Kelurahan Kebon Jeruk seluas 149 M², Sertifikat terbit tanggal 12-6-2003 Surat Ukur tanggal 29-5-2003 Nomor : 375/Kebon Jeruk/2003, adapun terdapat selisih luas 27 M² setelah dilakukan pengukuran ulang untuk penmggantian sertifikat akibat pemekaran wilayah karena dipergunakan untuk Fasos dan Fasum (Fasilitas sosial dan Fasilitas Umum) atau dipergunakan untuk jalan;
- f. Bahwa berdasarkan surat permohonan dari Al HOA tanggal 14 September 2017, atas nama TJETJE RUSNIADI, Cs Surat kuasa tanggal 04-09-2017, Sertipikat Hak Milik Nomor 2300/Kelurahan Kebon Jeruk dipecah menjadi :
1. Sertifikat Hak Milik Nomor 2999/Kebon Jeruk , Kelurahan Kebun Jeruk, Kecamatan Andir, Luas 70 m², Surat Ukur tanggal 08/11/2017 Nomor : 238/ Kebon Jeruk/ 2017 atas nama 1. Tjetje Rusniadi, dan 2. Hendrik Lumanauw;
 2. Sertifikat Hak Milik Nomor 3000/Kebon Jeruk , Kelurahan Kebun Jeruk, Kecamatan Andir, Luas 70 m², Surat Ukur tanggal 08/11/2017 Nomor : 239/ Kebon Jeruk/ 2017 atas nama 1. Tjetje Rusniadi, dan 2. Hendrik Lumanauw;
5. Bahwa penerbitan sertipikat tersebut telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku sebagaimana diatur dalam PP No.10 Tahun 1961 Jo. Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta tidak melawan hukum karena sudah benar dan sesuai dengan AAUPB "Asas Asas Umum Pemerintahan Negara Yang Baik" sebagaimana diatur dalam pasal 3 Undang-Undang No. 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama ini Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat berkenan untuk mengabulkan dan

Halaman 58 dari 86 putusan Nomor 444/PDT/2020/PT BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima Eksepsi Turut Tergugat tersebut dan selanjutnya memberikan putusan dalam Pokok Perkara dengan menolak gugatan Penggugat seluruhnya dan atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut diatas dan disertai dasar-dasar hukum yang mendasari alasan-alasan hukum tersebut, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa sengketa a quo dengan pengetahuan, hati nurani dan keyakinannya berkenaan memutuskan dan menyatakan sebagai berikut;

i. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan dan menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

ii. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya dan dinyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Bandung telah menjatuhkan putusan tanggal 5 Mei 2020, Nomor 211/Pdt.G/2019/PN Bdg. yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

DALAM KONPENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi dari Para Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat dan eksepsi dari Turut Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI :

Halaman 59 dari 86 putusan Nomor 444/PDT/2020/PT BDG



1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat d.R untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Para Tergugat d.R melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai tanah dan bangunan yang setempat dikenal dengan Jalan Jenderal Sudirman Nomor 104 Bandung ;
3. Menghukum dan memerintahkan kepada Para Tergugat d.R untuk mengosongkan, mengangkat semua barang-barang benda-benda yang ada dalam bangunan dan menyerahkan kepada Para Penggugat d.R sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan obyek sengketa;
4. Menghukum Para Tergugat d.R untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Para Penggugat d.R sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) per hari apabila tidak atau belum menjalankan putusan atas gugatan Rekonpensi ini ;
5. Menyatakan Para Penggugat d.R merupakan pembeli yang beritikad baik ;
6. Menolak gugatan Para Penggugat d.R untuk selain dan selebihnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum Para Penggugat dalam Konpensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp. 3.837.000,-(tiga juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah) ;

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Bandung diucapkan pada tanggal 5 Mei 2020 dengan dihadiri oleh kuasa Para Penggugat, kuasa Para Tergugat, tanpa dihadiri oleh kuasa Turut Tergugat, oleh karenanya putusan tersebut diberitahukan terhadap Turut Tergugat pada tanggal 13 Mei 2020.

Bahwa terhadap putusan tersebut, Para Pembanding semula Para Penggugat dalam Konpensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi/kuasanya mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 211/Pdt.G/2019/PN Bdg jo. Nomor 44/Pdt.B/2020/PN Bdg tanggal 15 Mei 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I dalam Konpensi/Turut Tergugat dalam Rekonpensi pada tanggal 8 Juni 2020, Terbanding II dan III semula Tergugat II dan III dalam Konpensi/Para Penggugat dalam Rekonpensi masing-masing



pada tanggal 8 Juni 2020, Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam Kompensi pada tanggal 8 Juni 2020;

Permohonan banding tersebut disertai/diikuti dengan Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 4 Juni 2020 dan telah diberitahukan kuasa Terbanding I semula Tergugat I dalam Kompensi/Turut Tergugat dalam Rekompensi pada tanggal 8 Juni 2020, Terbanding II dan III semula Tergugat II dan III dalam Kompensi/Para Penggugat dalam Rekompensi masing-masing pada tanggal 22 Juni 2020, Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam Kompensi pada tanggal 19 Juni 2020;

Bahwa terhadap Memori Banding tersebut, kuasa Terbanding II dan III dalam Kompensi/Para Penggugat dalam Rekompensi telah menyampaikan Kontra Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 30 Juni 2020 dan telah diberitahukan kepada kuasa para Pembanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekompensi pada tanggal 13 Juli 2020, kepada Terbanding I semula Tergugat I dalam Kompensi/Turut Tergugat dalam Rekompensi pada tanggal 1 Juli 2020 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam Kompensi pada tanggal 1 Juli 2020;

Bahwa terhadap Memori Banding tersebut, kuasa Terbanding I semula Tergugat I dalam Kompensi/Turut Tergugat dalam Rekompensi telah pula menyampaikan Kontra Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 30 Juni 2020 dan telah diberitahukan kepada kuasa para Pembanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekompensi pada tanggal 13 Juli 2020, kepada kuasa Terbanding II dan III dalam Kompensi/Para Penggugat dalam Rekompensi pada tanggal 1 Juli 2020 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat dalam Kompensi pada tanggal 1 Juli 2020;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) masing-masing kepada kuasa para Pembanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekompensi pada tanggal 11 Juni 2020, kuasa Terbanding I semula Tergugat I dalam Kompensi/Turut Tergugat dalam Rekompensi pada tanggal 11 Juni 2020, Terbanding II dan III semula Tergugat II dan III dalam Kompensi/Para Penggugat dalam Rekompensi masing-masing pada tanggal 11 Juni 2020, Turut Terbanding



semula Turut Tergugat dalam Kompensi pada tanggal 11 Juni 2020 sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Bandung;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa putusan yang diajukan permohonan banding dari Pembanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi diputus tanggal 5 Mei 2020 dan Para Pembanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi telah mengajukan permohonan banding tanggal 15 Mei 2020, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu banding 14 (empat belas) hari sehingga telah sesuai menurut tata cara serta persyaratan yang ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding memori banding yang diajukan Para Pembanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Para Pembanding sangat keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri (PN) Bandung baik mengenai pertimbangan-pertimbangan hukumnya maupun amar putusannya baik dalam Konvesi dan Rekonvesi, karena putusan tersebut *keliru dalam mengungkapkan fakta / bukti yang ada secara Tidak Utuh/ Tidak Lengkap dan Tidak Kronologis, sehingga keliru dalam penerapan hukumnya*, mengakibatkan cacat hukum dan putusan PN Bandung tersebut dapat dibatalkan;

Bila semua fakta dan bukti dalam persidangan dibaca / ditelaah secara utuh dan berurutan (sesuai kronologis kejadian), maka akan menemukan "*TITIK PANGKAL*" / "*AWAL*" dari timbulnya sengketa tanah dimaksud. Dari "*TITIK PANGKAL*" tersebut, selanjutnya dapat ditemukan bentuk *pelanggaran hukum yang terjadi dan Siapakah yang melakukan pelanggaran hukum tersebut, hingga pada akhirnya kepada pihak yang melakukan pelanggaran hukum tersebutlah yang selayaknya dihukum.*

Pembanding telah menyampaikan fakta dalam Surat Gugatan, namun intinya dapat terungkap dengan menguraikan "*KAPAN*" *awal dari Pembanding atau Terbanding I / Para Terbanding masing-masing memiliki PERIKATAN / PERJANJIAN dengan Versluis / Kuasa Pemilik Rumah / Fa Setiabudhi atas tanah sengketa ?*



1. Pada tanggal 10 DESEMBER 1965, Pembanding memiliki Perjanjian dengan Versluis berkaitan dengan tanah sengketa.
2. Pada tanggal 22 SEPTEMBER 1966, Terbanding memiliki Perjanjian dengan Versluis berkaitan dengan tanah sengketa dan Jalan Jenderal Sudirman No. 102.
3. Dari kedua fakta di atas, maka terlihat bahwa sejak tanggal 22 September 1966 adalah "AWAL" timbulnya / adanya dua pihak (Pembanding dan Terbanding / Para Terbanding) memiliki kepentingan dengan tanah sengketa, berdasarkan dua perjanjian yang berbeda dengan pihak penjual yang sama yaitu Versluis.
4. Tanggal 22 September 1966 adalah "TITIK PANGKAL" timbulnya sengketa, karena sejak saat itu ada dua pihak yang berkepentingan dengan tanah sengketa.
5. Selanjutnya menelaah bentuk PELANGGARAN HUKUM apa yang telah terjadi sejak tanggal 22 September 1966 dan SIAPA YANG MELAKUKAN PELANGGARAN HUKUM tersebut?
6. Lebih lanjut lagi ditelaah yaitu PASCA (setelah) 22 September 1966, apakah ada pelanggaran hukum dan siapa yang melakukannya ?.

Kekeliruan Majelis Hakim PN Bandung dalam Putusan KONVENSI dan REKONVENSI adalah :

1. Tidak mengungkapkan Fakta secara UTUH dengan mengabaikan fakta tentang "TITIK PANGKAL" timbulnya sengketa di atas dan semua alat bukti yang berkaitan dengan fakta tersebut, sehingga mengakibatkan pilihan hukum yang digunakan dalam membuat keputusan menjadi keliru.
2. Bila bertolak dari "TITIK PANGKAL", dimana para pihak masih memegang "PERJANJIAN", maka hukum yang digunakan adalah KUH PERDATA tentang perjanjian/perikatan.
3. Tetapi Keputusan PN Bandung No. 211/2019 baik dalam konvensi dan rekonvensi, langsung melompat kepada SERTIFIKAT TANAH (tahun 1968 terbitnya SHGB), sehingga mengambil dasar hukumnya dari Hukum Pertanahan.
4. Pertanyaan mendasar adalah Apabila TIDAK PERNAH terjadi peristiwa perjanjian tanggal 22 September 1966,
 - Apakah akan ada sengketa tanah ini ?
 - Apakah akan ada sertikat tanah atas tanah sengketa atan nama Terbanding I ?



Sehingga jelas bahwa sengketa ini timbul dan sertifikat tanah atas tanah sengketa terbit an Terbanding I *AKIBAT* adanya perjanjian pada tanggal 22 September 1966, sehingga fakta tersebut tidak dapat diabaikan.

Oleh karenanya, jelas bahwa dengan tidak mengungkapkan fakta yang secara *UTUH / MENYELURUH*, maka mengakibatkan Pertimbangan hukum dan pilihan hukum Majelis Hakim PN Bandung dalam keputusannya menjadi keliru / tidak benar.

Berbeda dengan putusan Majelis Hakim pada Putusan PN Bandung No. 181/76/C/ Bdg (Bukti - P.09), pada bagian Rekonvensi (halaman 14 alinea terakhir dan halaman 15) Majelis Hakim mengungkapkan fakta dimulai dari "TITIK PANGKAL" sengketa yaitu tanggal 22 September 1966, sehingga keputusannya BERBEDA, yaitu menyatakan Herry Pasaribu (dhi. Pemanding) beritikad baik dan tidak melanggar hukum sehingga harus mendapat perlindungan hukum (akan dibahas lebih lanjut pada bagian ITIKAD BAIK).

Oleh Karenanya, saat ini ada dua versi keputusan PN Bandung dalam sengketa ini, yaitu :

1. *Putusan PN Bandung No. 181/76/C/Bdg, tanggal 30 Agustus 1977 pada bagian REKONVENSI, telah mengungkapkan fakta secara UTUH / LENGKAP sejak "TITIK PANGKAL" timbulnya sengketa yaitu tanggal 22 September 1966. Meskipun pada saat persidangan itu Terbanding I juga sudah memegang sertifikat atas tanah sengketa yaitu SHGB No. 407 (terbit tahun 1968) (Bukti T.T I) dan SHM N0. 938 (terbit tahun 1973) (Bukti T.T 5), namun dalam pertimbangan hukumnya didasarkan fakta tanggal 22 September 1966, sehingga menyatakan Herry Pasaribu (dhi Pemanding) adalah pihak yang beritikad baik dan tidak melanggar hukum, sehingga harus mendapat perlindungan hukum sehingga gugatan rekonvensi Terbanding I tidak diterima.*
2. *Putusan PN Bandung No.211/PDT.G/E-Court/2019/PN.Bdg mengungkapkan fakta TIDAK UTUH / TIDAK LENGKAP, yaitu tidak mempertimbangkan fakta tanggal 10 Desember 1965 dan tanggal 22 September 1966, tetapi langsung melompat kepada fakta sejak Terbanding I telah memiliki sertifikat atas tanah sengketa yaitu SHGB No. 407 (terbit tahun 1968) dan SHM N0. 938 (terbit tahun 1973) dan hal ini melanggar ketentuan hukum.*

Lebih lanjut, Pemanding akan menguraikan kembali 5 fakta / bukti dan pelanggaran hukum oleh Para Terbanding sebagaimana sudah disampaikan



dalam persidangan di PN Bandung baik dalam konvensi dan rekonvensi, sebagai berikut :

- A. Fakta bahwa sejak 22 September 1966 atas tanah sengketa ada dua perjanjian pembelian,
- B. Fakta tentang adanya Itikat Tidak Baik Terbanding I dalam Pembelian tanah sengketa,
- C. Fakta tentang cacat hukum dalam penerbitan sertifikat tanah atas tanah sengketa
- D. Fakta tentang Penelantaran Tanah
- E. Fakta tentang Penggembokan

Disamping itu juga dalam Memori banding ini Pembanding akan mengungkapkan tentang :

- F. Keliru menyatakan Pembanding melakukan perbuatan melawan Hukum.
 - G. Keliru menyatakan Terbanding merupakan pembeli yang beritikad baik.
- Penjelasan Pembanding lebih lanjut sebagai berikut :

- A. *Fakta bahwa sejak 22 September 1966 atas tanah sengketa ada dua perjanjian,*

Kembali secara singkat Pebanding sampaikan kronologis fakta sebagai berikut ; (*Selengkapnya dapat dibaca pada surat gugatan*)

- 1. Awal Pembanding menguasai dan menghuni adalah sejak adanya Perjanjian antara Versluis /Fa Setiabudhi /NV Setiabudhi (selaku kuasa Pemilik Rumah) dengan Herry Pasaribu (Pembanding) yaitu *Perjanjian tentang sewa dan pembelian tertanggal 10 Desember 1965 (Bukti – P.03).*
- 2. *Sejak tahun 1965, Isi dari Perjanjian tersebut diikuti dengan TINDAKAN NYATA berupa penguasaan / penggunaan tanah / bangunan sengketa, yaitu :*
 - a. Adanya pembagian ruangan dengan Fong Lok Tjoeng yang diatur oleh Versluis (Fa Setiabudhi) (*Bukti – P.04*)
 - b. Adanya mengurus Surat Izin Perumahan (*Bukti P.05*)
 - c. Adanya Pembayaran Sewa (*Bukti – P.06*)
 - d. Adanya pembelian (panjar) tanah sengketa (*Bukti – P.07 dan Bukti – P.08*)
 - e. Wujud nyatanya penguasaan / penggunaan tanah sengketa oleh Pembanding tampak pada foto bangunan (*Bukti – P.02*)



- f. Selama menguasai, Pemasangan instalasi pada Bangunan yang tercatat atas nama Pembanding / Fong Lok Tjoeng : Air PAM (*Bukti – P.13*) ; Telepon (*Bukti – P.14*) ; Listrik (*Bukti – P.15*).
 - g. Selama menguasai, membayar Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 1973 s/d 2019 (*Bukti - P. 16-a s/d Bukti – P. 16-ab*)
 - h. Fakta dan alat bukti tersebut di atas diperkuat dengan *kesaksian Deling Simanjuntak* dan *Kesaksian Agus Tusnadi* di bawah sumpah.
3. Pada tanggal 22 September 1966, ternyata secara diam-diam Versluis / Fa Setia Budhi/ NV Setiabudhi dengan Terbanding I membuat perjanjian jual beli atas tanah sengketa dan Jl Jenderal Sudirman No. 102.
- a. Terbanding I / Para Terbanding dalam persidangan *tidak mengungkapkan fakta ini dan tidak membantah tentang adanya fakta ini yang telah didalilkan dibuktikan oleh Pembanding*. Fakta ini dapat dibaca / ditemukan pada *Bukti – P.09* yaitu Putusan PN Bandung No.181/76/C/Bdg, tanggal 30 Agustus 1977 (halaman 8) yaitu *Perjanjian Jual Beli dan Pelepasan Hak atas tanah yang dibuat di Bandung di Notaris Lie Kwee Nio*.
 - b. “*SECARA DIAM-DIAM*” (Tidak diberitahukan kepada Herry Pasaribu/Pembanding) telah menjadi *FAKTA HUKUM* dalam Keputusan PN Bandung No. 181 tersebut (*Bukti – P.09*) pada halaman 15 alinea 1) yaitu *sekitar selama 10 tahun (sejak 22 September 1966 s/d 1976 /masa persidangan tersebut)*.
 - c. Karena “*DIAM-DIAM*” maka setelah membeli, *Terbanding I tidak diikuti oleh PERBUATAN NYATA atas tanah sengketa*, sebagaimana dilakukan oleh Pembanding di atas (menguasai / menggunakan tanah sengketa dll) .
 - d. Selama sekitar 10 tahun tersebut Terbanding 1 dan Versluis bersandiwara untuk memperdaya Herry Pasaribu (Pembanding) dengan tindakan sbb. :
 - 1) Terbanding 1, dalam kurun waktu sekitar 10 tahun tersebut seolah-olah tidak membeli tanah sengketa, berupa :
 - Tidak memberitahukan bahwa Terbanding I telah membeli tanah sengketa berikut Jl Jenderal Sudirman No. 102



(Bangunan No. 102 pada saat itu secara nyata digunakan oleh Orang Tua Para Terbanding).

- Membiarkan Herry Pasaribu dan Fong Lok Tjoeng tetap menguasai tanah sengketa.

2) *Bukan tanpa tujuan bahwa* Terbanding I selama 10 tahun merahasiakan hal tersebut. Terbanding I membutuhkan KONDISI KONDUSIF (tanpa gangguan dari Herry Pasaribu / Pembanding), karena tenggang waktu itu digunakan oleh Terbanding I untuk mengurus sertifikat tanah untuk Jl Jenderal Sudirman No. 102 dan No. 104 (tanah sengketa) (*Bukti T.T-1 (terbit tahun 1968) dan Bukti T.T-5 (terbit tahun 1973).*

3) *Setelah* merasa Posisinya kuat dengan memegang Sertifikat Tanah atas Jl Jenderal Sudirman No. 102 dan No. 104 serta Penetapan Pengadilan (Bukti T,1) yang dikeluarkan tahun 1975, baru sekitar awal tahun 1976 Terbanding 1 mulai menyatakan dirinya sebagai pemilik tanah sengketa.

Putusan PN Bandung No. 211/2019 tersebut, baik dalam Konvensi dan Rekonvensi, adalah MENGIKUTI maksud / tujuan / skenario yang dibangun oleh Terbanding I yaitu sengaja tidak mau mengungkapkan fakta adanya Perjanjian tanggal 22 September 1966 dalam persidangan ini. Terbanding I menyadari bahwa fakta hukum yang dikemukakan dalam Putusan PN Bandung No. 181/76 (Bukti P.09) adalah titik kelemahan Para Terbanding.

4) Sandiwara dalam 10 tahun tersebut juga didukung oleh Versluis / Fa Setiabudhi yang seolah-olah :

- Versluis tidak pernah menjual tanah sengketa kepada Terbanding I dan masih terikat dengan Perjanjian tanggal 10 Desember 1965.
- Sengaja Tidak pernah memberitahu bahwa tanah sengketa pada tanggal 22 September 1966 telah dijual kepada Terbanding I.
- Versluis tetap melakukan sebagai Kuasa Pemilik Rumah dengan tetap membiarkan Pembanding menguasai tanah sengketa, tetap menagih / menerima uang sewa dan panjar



pembelian tanah sengketa dari Pembanding sebagaimana haknya sesuai Perjanjian tanggal 10 Desember 1965 (Bukti – P.06 , Bukti P.07 , Bukti P-08 dan kesaksian DELING SIMANJUNTAK).

- 5) Patut diduga bahwa Terbanding I dan Versluis melakukan sandiwara karena Versluis menyadari masih terikat dengan perjanjian Tanggal 10 Desember 1965, sehingga Terbanding I juga membantu Versluis memperdaya Herry Pasaribu dengan tidak menunjukkan perilaku pembeli yang beritikad baik lazimnya. Terbanding I secara sengaja "sebelum dan setelah membeli" tidak langsung memberitahukan Herry Pasaribu (Pembanding)
 - 6) Baru sekitar tahun 1976 Terbanding 1 menyatakan sebagai pemilik tanah sengketa dan Versluis / Walandouw menghilang (tidak diketahui keberadaannya). Fakta ini dapat dibaca dalam BUKTI – T.6 (Putusan PN Bandung No.120/2018 pada halaman 39 yaitu pada BUKTI T I, T II, T III – 9 (berupa Surat Keputusan Kepala Kantor Urusan Perumahan)).
- e. Akibat Sandiwara Terbanding I dan Versluis selama sekitar 10 tahun tersebut, Herry Pasaribu yang beritikad baik telah dirugikan, karena Herry Pasaribu dengan Itikad Baiknya tetap melaksanakan kewajiban yang diisyaratkan dalam Perjanjian tanggal 10 Desember 1965 (Bukti P.03).
4. Dari uraian fakta dan bukti di atas, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :
- a. Sejak tanggal 22 September 1966, ada dua pihak yang berkepentingan dengan tanah sengketa dan inilah merupakan "TITIK PANGKAL" timbulnya sengketa.
 - b. Dari "TITIK PANGKAL" sengketa ini, memudahkan kita untuk menelaah ada fakta apa saja pada saat itu dan pelanggaran hukum apa yang telah terjadi, sebagai berikut :
 - 1) Sejak 22 September 1966, atas tanah sengketa ada dua perjanjian, dimana Perjanjian Sewa dan Beli tanggal 10 Desember 1965 (Bukti P.03) LAHIR LEBIH DULU dibandingkan Perjanjian tanggal 22 September 1966 tentang jual beli atas tanah Jl Jenderal Sudirman No. 102 dan No. 104 (tanah sengketa).



- 2) Perjanjian Sewa dan Beli tanggal 10 Desember 1965 (*Bukti P.03*) telah ada pembayaran/panjar untuk pembelian tanah sengketa yang diserahkan kepada Versluis / Fa Setiabudhi pada tahun 1972 dan tahun 1973 (*Bukti P.07 dan Bukti P.08*).
 - 3) Sampai dengan saat ini Perjanjian tanggal 10 Desember 1965 tidak pernah dibatalkan oleh para pihaknya, sehingga sesuai pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, maka perjanjian tersebut tetap mengikat sebagai Undang-Undang bagi para pihak.
5. Oleh karenanya, cukup alasan bagi Majelis Hakim Tinggi Yang Mulia untuk menyatakan bahwa Perjanjian jual beli atas tanah sengketa tertanggal 22 September 1966 antara Versluis / Fa Setiabudhi/ NV setiabudhi dengan Terbanding I mengandung cacat hukum, karena atas tanah sengketa telah ada perjanjian yang lahir terlebih dahulu, tidak pernah dibatalkan, sehingga masih mengikat.
- B. Fakta tentang adanya Itikat Tidak Baik Terbanding I dalam Pembelian Tanah Sengketa.
1. Majelis Hakim PN Bandung dalam keputusannya sama sekali tidak menyinggung fakta tentang Terbanding I tidak beritikad baik dalam membeli tanah sengketa pada tanggal 22 September 1966. Fakta dan bukti telah diuraikan Pembanding pada bagian A.
 2. Terbanding I dalam persidangan ini sama sekali tidak membantah berkenaan dengan fakta tanggal 22 September 1966, terlebih-lebih Majelis Hakim PN Bandung dalam Putusan N0.181/76 telah mengkaitkan fakta tersebut dengan ITIKAD BAIK dari para pihak yang bersengketa.
 3. Tentang ITIKAD BAIK dari para pihak yang bersengketa telah menjadi **FAKTA HUKUM** dalam Putusan PN Bandung No. 181/76/C/Bdg, tanggal 30 Agustus 1977 (*Bukti - P.09*) pada halaman 14 dan 15 alinea 1, singkatnya pertimbangannya sbb.:
 - Apakah Henli Huswati (Terbanding I) setelah membeli tanah sengketa sejak tanggal 22 September 1966 memberitahukan kepada Herry Pasaribu (Pembanding) ?
 - Terbukti Henli Huswati (Terbanding I) tidak memberitahukan kepada Herry Pasaribu, yang seharusnya diberitahukan,
 - Sehingga dinyatakan bahwa Herry Pasaribu menguasai tanah sengketa dengan ITIKAD BAIK dan TIDAK MELANGGAR HUKUM, dan HARUS MENDAPAT PERLINDUNGAN HUKUM.



Kutipan selengkapnya isi pertimbangan hukum dalam Putusan PN Bandung No. 181/76/C/Bdg, tanggal 30 Agustus 1977 (*Bukti - P.09*) pada Halaman 14 dan 15 alinea 1 adalah sebagai berikut :

(catatan bahwa : *Penggugat dalam rekonvensi* adalah Henli Huswati / Terbanding I *Tergugat dalam rekonvensi* adalah Herry Pasaribu / Pembanding)

“Menimbang, bahwa apakah Peggugat dalam rekonvensi setelah membeli bangunan yang terletak di Jalan Jenderal Sudirman NO. 72 dan 72a, Bandung atau Nomor 102 – 104 Bandung tersebut, sejak tanggal 22 September 1966, memberitahukan kepada Tergugat dalam rekonvensi yang lebih dahulu menghuni rumah sengketa tersebut sejak tanggal 8 Februari 1966, bahwa ia adalah pemiliknya atas rumah tersebut; Menimbang, bahwa berdasarkan surat2 bukti dan saksi2 yang diajukan oleh pihak penggugat dalam rekonvensi dan Tergugat dalam rekonvensi, ternyata bahwa Peggugat dalam rekonvensi setelah membeli rumah sengketa tersebut tidak pernah memberitahukan kepada Tergugat dalam rekonvensi bahwa ia pemilik rumah yang baru, yang seharusnya Peggugat dalam rekonvensi memberitahukan kepada Tergugat dalam rekonvensi, dengan demikian pihak Tergugat dalam rekonvensi adalah pihak yang beritikad baik, oleh karenanya Tergugat dalam rekonvensi harus dilindungi oleh hukum.

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Tergugat dalam rekonvensi beritikad baik, maka Tergugat dalam rekonvensi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga gugatan Peggugat dalam rekonvensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;”

4. Terbanding 1 sekitar 10 tahun secara sengaja untuk menyembunyikan transaksi pembelian tanah sengketa kepada Herry Pasaribu (Pembanding). Tindakan ini didukung juga oleh Versluis / Fa Setiabudhi sebagaimana telah diuraikan pada bagian A di atas, sehingga mereka berhasil selama sekitar 10 tahun memperdaya Herry Pasaribu.
5. Dalam kurun waktu 10 tahun tersebut (22 September 1966 s/d 1976) dimanfaatkan oleh Terbanding 1 untuk menguntungkan dirinya sendiri, yaitu mengurus sertifikat tanah sengketa sebagai berikut :
 - a. Tahun 1968, terbit SHGB No. 407/Wil. Tegallega, an Terbanding I, (*Bukti T.T-1*)



- b. Tahun 1973, SHGB tersebut dilepaskan dan dimohonkan SHM sehingga terbit SHM No. 938/Wilayah Bojonegara an Terbanding I, *Bukti T.T-5*.
- c. Catatan : Dalam penerbitan kedua sertifikat tanah tersebut, Turut Terbanding tidak melakukan PENGUKURAN TANAH dan akan dijelaskan lebih lanjut pada butir C di bawah (tentang cacat hukum dalam penerbitan sertifikat tanah atas tanah sengketa). Sehingga wajar bila rahasia yang di bangun oleh Terbanding I dan Versluis tetap terjaga sampai dengan tahun 1976 di saat Terbanding I mulai menyatakan sebagai pemilik tanah sengketa.
6. Setelah berhasil mendapatkan sertifikat tanah atas tanah sengketa dan Penetapan Pengadilan (tahun 1975), baru tahun 1976 Terbanding 1 menyatakan dirinya pemilik tanah sengketa dan versluis menghilang setelah memegang uang pembelian tanah sengketa dari Herry Pasaribu (*Bukti P-07 dan Bukti P-08*) dan mengabaikan Perjanjian tanggal 10 Desember 1965.
7. Sehingga sangat tepat sekali FAKTA HUKUM tentang *Itikad Tidak Baik Terbanding I dalam membeli tanah sengketa* yang telah dipertimbangkan dalam Putusan PN Bandung Putusan PN Bandung No. 181/76/C/Bdg, tanggal 30 Agustus 1977 (*Bukti P.09*). Bila fakta dan bukti dirunut/diurutkan secara kronologis dan utuh dari apa yang dilakukan oleh para pihak pada saat itu, maka akan sependapat bahwa *Herry Pasaribu dalam menguasai tanah sengketa sejak 1965 dengan ITIKAD BAIK, dan tidak melakukan pelanggaran hukum, sehingga HARUS MENDAPAT PERLINDUNGAN HUKUM.*
8. Perbuatan Terbanding I dan Versluis / Fa Setiabudhi secara nyata melanggar *Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata* menyatakan "*Perjanjian harus dilaksanakan dengan Itikad Baik*" dan bila tidak terpenuhi dapat berakibat batalnya perjanjian tersebut.
- Ukuran / Pengertian dalam Penilaian Itikad Baik ini adalah :
- c) Pengertian yang "*Subjektif*" yaitu diartikan sebagai "*KEJUJURAN*" seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum.
- d) Pengertian yang "*Objektif*" yaitu *pelaksanaan suatu perjanjian yang harus didasarkan pada NORMA KEPATUTAN atau apa yang dirasakan patut dalam masyarakat.*



Prof. Sutan Remy Sjahdeini, "KEBEBASAN BERKONTRAK DAN PERLINDUNGAN SEIMBANG BAGI PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN KREDIT DI INDONESIA", Jakarta, Institut Bankir Indonesia, 1993, halaman 112, menyatakan "*Itikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam suatu yang tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum*"

9. Berdasarkan uraian pada butir A dan uraian di atas, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim Tinggi Yang Mulia untuk menyatakan perjanjian pembelian tanah sengketa tanggal 22 September 1966 oleh Tergugat I tidak berdasarkan itikad baik dan merugikan Pemandang, sehingga merupakan perbuatan melawan hukum.

C. Fakta tentang cacat hukum dalam penerbitan sertifikat tanah atas tanah sengketa,

1. Cacat hukum dalam penerbitan sertifikat tanah atas tanah sengketa sebagaimana telah didalilkan dan dibuktikan dalam persidangan tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim PN Bandung.
2. Cacat hukum dalam penerbitan sertifikat sbb. :
 - a. Permohonan sertifikat atas tanah sengketa oleh Terbanding I / Para Terbanding didasarkan pada perjanjian jual beli tanggal 22 September 1966 yang memiliki cacat hukum sebagaimana telah diuraikan pada nomor A (tentang Adanya Dua Perjanjian) dan nomor B (tentang Itikad Baik) di atas.
 - b. Turut Terbanding Tidak Melakukan Pengukuran Tanah.
 - c. Para Terbanding Tidak Memberikan Surat Pernyataan tentang Penguasaan Fisik tanah yang sebenarnya dan Tidak menyerahkan bukti pembayaran PBB atas tanah sengketa.

Penjelasan lebih lanjut hanya terhadap butir b dan c sebagai berikut :

.b. Turut Terbanding TIDAK MELAKUKAN PENGUKURAN :

- a) Turut Terbanding tidak lakukan pengukuran dalam penerbitan sertifikat atas tanah sengketa yaitu : SHGB No. 407/Wil. Tegallega, an Terbanding I, (Bukti T.T-1) yang terbit tahun 1968 dan SHM No. 938/Wilayah Bojonegara an Terbanding I, yang terbit tahun 1973 (Bukti T.T-5) . Sehingga Turut Tergugat dalam penerbitan SHGB dan SHM tersebut di atas menggunakan surat



ukur produk masa Pemerintahan Belanda yaitu Surat Ukur No. 275, tanggal 14 September 1915.

- b) Sementara itu ketentuan hukum menyatakan bahwa dalam Pendaftaran Tanah salah satu yang harus dilakukan adalah Pengukuran. Kita dapat baca pada *Penjelasan PP 10 Tahun 1961, bagian I UMUM, .A.Pendahuluan point 1)* menjelaskan bahwa
- “ 1). Untuk menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, ... bahwa pendaftaran tanah harus meliputi dua hal, yaitu :
- c) Pengukuran dan pemetaan ...
d) Pendaftaran hak serta ... “
- c) Selanjutnya disebutkan bahwa *tujuan dilakukan Pendaftaran Tanah diatur pada pasal 6 PP No. 10/1961 yaitu bahwa hasil pengukuran dan pemetaan tersebut ditempatkan di Kantor Kepala Desa selama tiga bulan untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan.*
- d) Oleh karena tidak dilakukan pengukuran tersebut, maka wajar bila akhirnya Herry Pasaribu dalam interval 10 tahun (1966 s/d 1976) tidak mengetahui adanya pengalihan tanah sengketa dan pensertifikatan atas tanah sengketa.
- e) Berdasarkan alat bukti dan ketentuan hukum di atas bahwa tindakan Turut Terbanding adalah tidak sejalan dengan ketentuan hukum dan merugikan Pembanding. Sehingga dari awal atas penerbitan Sertifikat pada tanah sengketa adalah mengandung cacat hukum.
- c. Para Terbanding Tidak Memberikan Surat Pernyataan tentang Penguasaan Fisik tanah yang sebenarnya dan Tidak menyerahkan PBB atas tanah sengketa
- a) Dalam prosedur permohonan sertifikat tanah atau pendaftaran balik nama kepemilikan pada sertifikat tanah Turut Terbanding selalu mensyaratkan antara lain :
- (1) **SURAT PERNYATAAN** tentang penguasaan fisik tanah dan tidak dalam sengketa.
(2) **Bukti Pembayaran PBB** beberapa tahun terakhir.



b) Hal ini terjadi pada proses penerbitan semua sertifikat yang ada, namun Pembanding akan lebih fokus kepada sertifikat atas tanah sengketa yang ada saat ini yaitu SHM No. 2999/Kebon Jeruk yang dilakukan pemecahan dan *terbit pada tahun 2017*, atas nama Terbanding II dan III, sebagai berikut :

(1) Berarti Surat Pernyataan yang diserahkan oleh Terbanding II dan III kepada Turut Terbanding adalah tidak benar / tidak sesuai fakta sebenarnya / keterangan palsu. Berdasarkan semua fakta, bukti dan saksi dalam persidangan ini terbukti bahwa sejak tahun 1965 sampai tahun 2017 (saat sertifikat pemecahan dimohon) secara nyata fisik tanah sengketa dikuasai oleh Pembanding. Sampai dengan saat ini semua instalasi, perabotan dan barang dagangan Pembanding ada di dalam bangunan tanah sengketa.

(2) Bukti P-16a s/d Bukti P.16.ab yaitu bukti pembayaran Pajak Bumi Bangunan atas tanah sengketa dari tahun 1973 s/d tahun 2019. Sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam permohonan sertifikat tanah sengketa pada tahun 2017 tersebut tidak terlampir bukti pembayaran PBB atas tanah sengketa yang sah.

(3) Tentang Surat Pernyataan ini diatur dalam Pasal 61 ayat (3), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sbb.

“(3) Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) antara lain berisi :

(a) Bahwa fisik tanahnya secara nyata dikuasai dan digunakan sendiri oleh pihak yang mengaku atau secara nyata tidak dikuasai tetapi digunakan pihak lain secara sewa atau bagi hasil, atau dengan bentuk hubungan perdata lainnya.

(b) Bahwa tanahnya sedang / tidak dalam keaqdaan sengketa.

(c) Bahwa apabila penandatanganan memalsukan isi surat pernyataan, bersedia dituntut di muka Hakim secara Pidana maupun perdata karena **memberi keterangan palsu.**”



- c) Berdasarkan ke tiga uraian pelanggaran di atas, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim Tinggi Yang Mulia untuk menyatakan bahwa dalam penerbitan sertifikat tanah atas tanah sengketa mulai yang pertama kali yang terdaftar atas nama Terbanding I dan yang telah beberapa kali berubah dan terakhir dipecah dan atas tanah sengketa terdaftar dengan Sertifikat Hak Milk No. 2999/ Kel Kebon Jeruk, atas nama Terbanding II dan Terbanding III adalah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga mengandung cacat hukum.

D. Fakta tentang Penelantaran Tanah Sengketa

1. Majelis Hakim PN Bandung tidak secara cermat mempertimbangkan tentang fakta / bukti bahwa Para Terbanding sudah lebih dari 50 tahun menelantarkan Tanah Sengketa sebagaimana diatur dalam ketentuan tentang Penelantaran Tanah,
2. Fakta dan bukti dalam persidangan sudah membuktikan bahwa :
 - a. Pemanding dapat membuktikan bahwa sejak tahun 1965 s/d sekarang (**LEBIH DARI 50 TAHUN**) memiliki itikad baik dan ikatan bathin dengan tanah sengketa. Pemanding menguasainya dengan itikad baik dan sesuai ketentuan hukum (telah diuraikan terdahulu), menggunakan sesuai peruntukan, memelihara dan menunaikan semua kewajiban atas penguasaan tanah sengketa.
 - b. Sebaliknya Para Terbanding tidak dapat membuktikan pernah tinggal/ menguasai / menggunakan tanah sengketa. Tidak pernah memelihara, dan membayarkan kewajiban baik kepada Negara dan lingkungan meskipun mendalilkan bahwa mereka telah membeli sejak 22 September 1966. Fakta ini membuktikan Para Terbanding tidak memiliki Ikatan Bathin dan itikad baik atas tanah sengketa
 - c. *Tidak terbukti dalil Para Terbanding bahwa Para Terbanding tidak dapat menguasai tanah sengketa karena Pemanding tidak mau keluar.* Fakta dan bukti menunjukan :
 - 1) Bahwa masa tgl 22 September 1966 s/d sidang tahun 1976 secara sengaja Terbanding I tidak memberitahu Herry



Pasaribu dan membiarkannya (telah diuraikan pada bagian terdahulu)

2) Bahwa Pasca Putusan PN Bandung No. 181/76/C/Bdg (*Bukti - P.09*) yang membuat Terbanding I sejak saat itu tidak dapat mengusir Herry Pasaribu. Dalam pertimbangan keputusan tersebut pada bagian rekonvensi secara jelas disebutkan bahwa *Herry Pasaribu adalah penghuni yang beritikad baik dan tidak terbukti melawan hukum, dengan demikian HARUS MENDAPAT PERLINDUNGAN HUKUM (Lihat halaman 15 Bukti -P.09)*

d. Sejak Pasca Putusan PN Bandung No. 181/76 tersebut (1977), Terbanding I maupun selanjutnya beralih kepada adik-adiknya yaitu Terbanding II dan Terbanding III tidak pernah melakukan upaya hukum terhadap Putusan PN Bandung No. 181/C/76/Bdg tersebut.

e. Sesuai fakta bahwa pasca putusan PN tersebut, yang dilakukan Para Terbanding adalah :

1) Terbanding I hanyalah menghibahkan tanah sengketa kepada Terbanding II dan Terbanding III.

2) Frustasi tidak memiliki bukti untuk membantah Putusan PN Bandung No. 181/C/76/Bdg tersebut, maka Terbanding II dan Terbanding III secara melawan hukum menggunakan jasa ORMAS pada 19 Februari 2018 untuk mengusir dan menggembok bangunan di atas tanah sengketa.

f. Dalam UUPA, tentang Penelantaran Tanah diatur antara lain dalam :

3) *Pasal 27*, menyatakan bahwa Hak Milik hapus karena tanahnya ditelantarkan, yang berakibat tanahnya menjadi tanah Negara.

4) *Pasal 40*, menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan hapus karena tanahnya ditelantarkan, yang berakibat tanahnya menjadi tanah Negara.

g. Secara khusus, ketentuan tentang penelantaran tanah diatur dalam *Pasal 3, Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar* menyatakan "*Tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dapat*



dinyatakan sebagai tanah telantar apabila tanah tersebut dengan sengaja tidak digunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik”.

- h. Dr. Urip Santoso, SH, MH dalam bukunya “Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah”, Penerbit Kencana Prenada Media Group, pada halaman 277 alinea 1, menyatakan tentang Menelantarkan Tanah sbb. :

“... Dalam Hukum Adat jika seseorang selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain yang memperolehnya dengan ITIKAD BAIK, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan ini di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena ditelantarkan (pasal27, Pasal 34, dan Pasal 40) adalah sesuai dengan lembaga ini...”

Lebih lanjut Dr. Urip Santoso,SH, MH mengutip pendapat Arie S Hutagalung yang memberi pengertian *rechtsverwerking*, yaitu :

*“Didalam hukum adat ada lembaga yang namanya “kehilangan hak untuk menuntut” atau *rechtsverwerking* yang intinya adalah apabila seseorang mempunyai tanah, tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak terurus dan tanah itu digunakan oleh orang lain dengan itikad baik, dia tidak dapat lagi menuntut pengembalian tanah tersebut dari orang lain tadi. Lembaga tersebut adalah sesuai dengan prinsip yang dianut oleh hukum adat bahwa tanah merupakan milik bersama masyarakat /anggotanya, dan tidak boleh sekedar dimiliki akan tetapi tidak digunakan, sama halnya dengan larangan menelantarkan tanah dalam hukum tanah nasional”*

- i. Lembaga *rechtsverwerking* telah mendapatkan pengukuhan dalam yurisprudensi, yaitu :
- 3) Putusan Mahkamah Agung tanggal 10 Januari 1957, No. 210/K/Sip/1955 (kasus di Kabupaten Pandeglang, Jawa Barat) : *Gugatan tidak dapat diterima, oleh karena para penggugat dengan mendiamkan selama 25 tahun dianggap telah menghilangkan haknya (*rechtsverwerking*).*
 - 4) Putusan Mahkamah Agung tanggal 24 Mei 1958, No. 329/K/Sip/1957 (Kasus di Tapanuli Selatan) : *Pelepasan Hak (*rechtsverwerking*) : di Tapanuli Selatan apabila sebidang*



tanah yang diperoleh secara marimba selama 5 tahun berturut-turut dibiarkan saja oleh yang bersangkutan, maka hak atas tanah itu dianggap telah dilepaskan.

- j. Kurun waktu lebih dari 50 tahun adalah kurun waktu yang sangat panjang dan dalam kurun waktu tersebut Herry Pasaribu (Pembanding) telah memiliki IKATAN BATHIN yang kuat dengan tanah sengketa dan telah mengeluarkan biaya yang besar agar tanah / bangunan sengketa layak huni, yaitu :
- Semua pengadaan instalasi / perbaikan / perawatan / instalasi pada tanah / bangunan sengketa atas nama dan beban biaya HERRY PASARIBU / Pembanding.
 - Semua Pajak Bumi Bangunan (mulai 1973 s/d sekarang) dan luran RW/RT untuk tanah sengketa tercatat dan dibayar oleh Herry Pasaribu / Pembanding,
 - Semua Perizinan Usaha dan Korespodensi Usaha Pembanding (CV. Bandung Service) menggunakan alamat Jl, Jenderal Sudirman No.104, Bandung.
 - Karena sudah lebih dari 50 (limapuluh) tahun berusaha di Jl Jenderal Sudirman no. 104, maka sudah banyak biaya yang kami keluarkan untuk mempublikasikan tempat ini sehingga Konsumen / Pelanggan yang membutuhkan produk kami sudah sangat kenal dengan tempat usaha kami.
 - Secara immaterial tentu nama baik Perusahaan kami dan pengenalan konsumen-konsumen kami akan tempat usaha adalah tidak ternilai harganya.

Oleh karenanya, cukup alasan bagi Majelis Hakim Tinggi Yang Mulia bahwa Para Terbanding selama lebih dari 50 tahun (terhitung sejak terbitnya SHGB pada tahun 1968) telah menelantarkan tanah sengketa dengan tidak pernah menggunakannya, sehingga *TIDAK MEMILIKI IKATAN BATHIN* untuk memelihara bangunan sengketa dan menunaikan kewajiban-kewajibannya.

E. Fakta tentang Penggembokan Bangunan di atas Tanah Sengketa.

- a. Pembanding keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim PN Bandung menyatakan bahwa penggembokan tersebut sebagai suatu upaya mempertahankan hak, dan bukan perbuatan melawan hukum.



- b. Sangat disayangkan, bahwa Majelis Hakim PN Bandung tidak mencantumkan dasar hukumnya.
 - c. Dalam hukum positif, perbuat merampas / mengamankan / mengeksekusi ada dasar hukumnya dan hanya Lembaga Hukum / Petugas Hukum tertentu yang diberikan kewenangan untuk menjalankan tugas / fungsi tersebut. Sebaliknya bila tidak dilakukan oleh pihak yang berwenang tersebut maka hal itu adalah TINDAKAN MAIN HAKIM SENDIRI.
 - d. *Prosedur untuk eksekusi dalam bidang perdata adalah cukup jelas yaitu setelah ada keputusan Peradilan yang berkekuatan hukum tetap dan eksekusi di bawah Pimpinan Ketua Pengadilan Negeri (pasal 195 ayat 1 HIR atau Pasal 206 ayat 1 Rbg). Bukan dengan mengerahkan massa Ormas dan tanpa rasa peri kemanusiaan menutup sumber mata pencaharian / nafkah Para Penggugat dan karyawannya.*
 - e. Sebagai rujukan literature, buku yang ditulis oleh M Yahya Harahap, "*Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*", Penerbit Sinar Grafika, dapat digunakan karena dengan jelas dalam memaparkan dasar hukum dan prosedur dalam eksekusi perdata.
 - f. Tindak Para Terbanding dengan mengerahkan Ormas untuk melakukan pengusiran terhadap karyawan kami pada tanggal 19 Februari 2018 dan selanjutnya menggembok pintu toko Jl Jenderal Sudirman No/ 104 dari luar adalah Perbuatan Main Hakim tersendiri. Fakta ini sudah didukung dengan Kesaksian dari NANU NUGRAHA dan EKA PRIYADI dan bukti foto (*BUKTI P.22*). Perbuatan main hakim sendiri adalah sama sekali tidak mencerminkan sebagai masyarakat Indonesia yang mengamalkan sila kedua Pancasila yaitu "*KEMANUSIAAN YANG ADIL DAN BERADAB*"
 - g. Atas perbuatan melawan hukum ini kembali Para Penggugat mengalami kerugian secara materiil dan moril, karena Jalan Jenderal Sudirman No. 104 merupakan Toko yang kami gunakan selama lebih dari 53 tahun untuk mencari nafkah.
 - h. Oleh karenanya, dapat menjadi bahan pertimbangan Majelis Hakim Tinggi Yang Mulia terhormat bagaimana perilaku Para Terbanding tentang Itikad Baik dan sikap tidak Menghormati Ketentuan Hukum yang berlaku di Indonesia.
- F. Keliru Menyatakan Pembanding Melakukan Perbuatan Melawan Hukum



1. Majelis Hakim PN Bandung (*dalam Konvensi dan Rekonvensi*) keliru menyatakan Pembanding melakukan perbuatan melawan, karena Para Terbanding telah memiliki Sertifikat Tanah atas tanah sengketa.
2. Pertimbangan hukum dalam putusan tersebut **BERTENTANGAN** dengan pertimbangan hukum dalam Putusan PN Bandung No. 181/76 (*Bukti P.09*), sehingga putusannya juga berbeda.
3. Dalam persidangan perkara No. 181/76 tersebut, Terbanding I juga pada saat itu sudah memegang sertifikat tanah (SHGB No. 407/Wil. Tegallega, an Terbanding I, (Bukti T.T-1) yang terbit tahun 1968 dan SHM No. 938/Wilayah Bojonegara an Terbanding I, yang terbit tahun 1973 (Bukti T.T-5)), namun *Majelis Hakim dalam perkara tersebut menarik fakta dari "TITIK PANGKAL" / "AWAL" timbulnya sengketa tanah yaitu sejak tanggal 22 September 1966 ada dua pihak yang merasa berhak atas tanah sengketa*. Selanjutnya Majelis Hakim dalam perkara tersebut mengkaitkan dengan "SIAPA YANG BERITIKAD BAIK" dan menyatakan HERRY PASARIBU ADALAH BERITIKAD BAIK dan TIDAK MELAKUKAN PELANGGARAN HUKUM sehingga HARUS MENDAPAT PERLINDUNGAN HUKUM.
4. Sebaliknya Majelis Hakim PN Bandung dalam perkara No. 211/2019 yang diperiksa pada saat ini, *tidak mengungkapkan fakta secara UTUH sejak "TITIK PANGKAL" / "AWAL" timbulnya sengketa*, melainkan melompat kepada fakta bahwa Para Terbanding sudah memiliki Sertifikat Tanah.
5. Tentu saja pemeriksaan fakta yang tidak utuh ini sangat menguntungkan Terbanding I (Para Terbanding), karena :
 - a. Dalam persidangan ini *Para Terbanding secara sengaja tidak mengungkapkan fakta adanya perjanjian tanggal 22 September 1966 dan tidak membantah* dalil dan alat bukti yang telah dikemukakan Pembanding tentang fakta tersebut.
 - b. Dalam persidangan ini, Para Terbanding hanya mendalilkan bahwa Para Terbanding telah memegang sertifikat tanah.
 - c. Fakta membuktikan bahwa sejak Putusan Putusan PN Bandung No. 181/76 dalam rekonvensi (Bukti P.09) pada tahun 1977 yang menyatakan Terbanding I tidak beritikad baik dan menyatakan Herry Pasaribu beritikad baik dan tidak melanggar hukum,



Terbanding I atau Para Terbanding tidak melakukan upaya hukum untuk membantah Putusan tersebut.

Terbanding I hanya melakukan Pembatalan SIM dan menghibahkan kepada Terbanding II dan III. Selanjutnya karena frustrasi Terbanding II dan III melakukan :

- Menggunakan ORMAS untuk Penggembokan bangunan sengketa,
- Membuat LAPORAN TIDAK SESUAI FAKTA SEBENARNYA di Polrestabes Bandung, yang menuduh salah seorang ahli waris Herry Pasaribu yaitu Michael Pasaribu pada tanggal 19 Januari 2018 menyerobot masuk bangunan Jl Jenderal Sudirman No. 102. Faktanya No. 102 dari dulu sampai dengan saat ini masih dikuasai Terbanding II dan III untuk usaha Percetakan dengan nama toko Modern.

d. Dengan diterimanya dalil Para Terbanding, maka Para Terbanding terbebas dari Putusan PN Bandung No.181/76 yang selama ini mengakibatkan Para Terbanding sejak tahun 1977 (Lebih dari 48 tahun) tidak memiliki alasan / dasar hukum untuk membantah putusan tersebut dan mengusir Herry Pasaribu (Pembanding), karena jelas dalam putusan tersebut dinyatakan HERRY PASARIBU HARUS MENDAPAT PERLINDUNGAN HUKUM.

6. Pengungkapan fakta dalam persidang yang tidak seutuhnya baik dalam Konvensi dan Rekonvensi, mengakibatkan pilihan hukum yang digunakan juga keliru. Oleh karenanya cukup alasan Majelis Hakim Tinggi Yang Mulia untuk menyatakan bahwa Putusan PN Bandung mengandung cacat hukum dan dapat dibatalkan.

G. Keliru Menyatakan Para Penggugat dR (Para Terbanding) merupakan Pembeli yang Beritikad Baik.

1. Amar Putusan ini tidak didasarkan fakta dan bukti dalam persidangan, karena :

- a. Fakta tentang Terbanding I membeli tanah sengketa pada tanggal 22 September 1966 yang didudukan dalam Perjanjian Jual Beli dan Pelepasan Hak atas tanah yang dibuat di Bandung di Notaris Lie Kwee Nio.



- b. NAMUN dalam persidangan ini, Terbanding I tidak pernah mengungkapkan fakta dan barang bukti tentang pembelian tanah sengketa yang terjadi pada tanggal 22 September 1966 . Terbanding I melompat dan hanya mengungkapkan fakta dan bukti telah memiliki sertifikat tanah.
- c. Dalam persidangan ini, Terbanding I tidak pernah mampu membantah tentang dalil Pembanding tentang Itikad Tidak Baik Terbanding I dalam membeli tanah sengketa sebagaimana juga telah menjadi FAKTA HUKUM dalam Putusan PN Bandung No. 181/76 (Bukti P-09) yaitu sejak 22 September 1966 sampai 1976 (masa persidangan) Terbanding I tidak pernah memberitahukan Herry Pasaribu (Pembanding) tentang Terbanding I telah membeli tanah sengketa yang SEHARUSNYA Terbanding I memberitahu Herry Pasaribu. Sehingga dinyatakan bahwa Herry Pasaribu dalam menguasai tanah sengketa dengan ITIKAD BAIK dan TIDAK MELANGGAR HUKUM, sehingga HARUS MENDAPAT PERLINDUNGAN HUKUM.
- d. Oleh karenanya, jelas bahwa amar putusan tersebut adalah *keliru* karena tidak sejalan dengan dalil dan pembuktian dari Terbanding I yang sama sekali tidak pernah mengungkap jual beli tanggal 22 September 1966 dalam persidangan ini.
- e. Sebaliknya Pembanding telah mampu membuktikan tentang ITIKAD TIDAK BAIK Terbanding I pada saat membeli tanah sengketa pada tanggal 22 September 1966 yaitu dengan secara sengaja bersama-sama versluis bersandiwara selama sekitar 10 tahun (Telah diuraikan terdahulu pada bagian Itikad Tidak Baik Terbanding I). Bersandiwara selama 10 tahun tersebut bertujuan untuk menguntungkan Terbanding I dan merugikan Herry Pasaribu/Pembanding yang telah dengan itikad baik tetap melaksanakan isi Perjanjian tanggal 10 Desember 1965.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah dikemukakan oleh Pembanding di atas, kiranya ini berpendapat Hakim Tingkat Banding pada Pengadilan Tinggi Bandung berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung No. 211/PDT.G/E-Court/2019/PN.Bdg, dimaksud.

MENGADILI SENDIRI :

I. Dalam Konvensi

Dalam Provisi :

- Mengabulkan Tuntutan Provisi Penggugat Konvensi / Pembanding.

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Para Terbanding dan Turut Terbanding untuk seluruhnya,

Dalam Pokok Perkara

- Menerima Gugatan Pembanding / Penggugat Konvensi untuk seluruhnya.

II. Dalam Rekonvensi

Dalam Provisi

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat Rekonvensi / Para Terbanding untuk seluruhnya

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Para Terbanding untuk seluruhnya.

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi :

- Menghukum Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi (Para Terbanding) untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Ketua Pengadilan Tinggi Bandung cq. Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I dalam Konvensi/ Turut Tergugat dalam Rekonvensi dan Terbanding II dan III semula Tergugat II dan III dalam Konvensi/Para Penggugat dalam Rekonvensi di dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya sama sependapat dengan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dan memohon Pengadilan Tinggi memutuskan:

- 1) Menolak permohonan Banding dan memori banding dari Para Pembanding/ Para Penggugat.



- 2) Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas 1A Khusus Nomor: 211/Pdt.G.E court/2019/PN Bdg tertanggal 5 Mei 2020.
- 3) Menghukum Para Pembanding/Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 211/Pdt.G/2019/PN Bdg tanggal 5 Mei 2020I, memori banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi dan kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I dalam Kompensi/Turut Tergugat dalam Rekonpensi serta kontra memori banding dari Terbanding II dan III semula Tergugat II dan III dalam Kompensi/Para Penggugat dalam Rekonpensi yang disampaikan dalam perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa apa yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama baik yang menyangkut tentang Provisi, eksepsi, kompensi dan rekonpensi, telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dan pertimbangan tersebut diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena di dalam keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat Dalam Rekonpensi di dalam memori bandingnya tanggal 2 Juni 2020, tidak ada hal-hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya memori banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Majelis Hakim Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I dalam Kompensi/Turut Tergugat dalam Rekonpensi tertanggal 29 Juni 2020 dan kontra memori banding dari Terbanding II dan III semula Tergugat II dan III dalam Kompensi/Para Penggugat dalam Rekonpensi tertanggal 30 Juni 2020, dengan tegas menyatakan telah setuju dan sependapat, serta membenarkan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding, kontra memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 211/Pdt.G/2019/PN Bdg tanggal 5 Mei 2020, yang dimohonkan banding tersebut beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan tingkat pertama dikuatkan sehingga Para Pembanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat Dalam Rekonpensi;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 211/Pdt.G/2019/PN Bdg tanggal 5 Mei 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan pada hari Kamis tanggal 8 Oktober 2020, dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, oleh kami, RIDWAN S. DAMANIK, S.H. sebagai Hakim Ketua, dengan AMAN BARUS, S.H., M.H. dan EDDY PANGARIBUAN, S.H. M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 444/PDT/2020/PT BDG tanggal 15 September 2020 untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 14 Oktober 2020

Halaman 85 dari 86 putusan Nomor 444/PDT/2020/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

oleh Hakim Ketua dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh MOCHAMAD TIERE, S.H., M.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

AMAN BARUS, S.H., M.H.

RIDWAN S. DAMANIK, S.H.

EDDY PANGARIBUAN, S.H. M.H.

Panitera Pengganti,

MOCHAMAD TIERE, S.H., M.H.

Perincian biaya perkara :

1. Biaya MeteraiRp. 6.000,00
 2. Biaya Redaksi putusanRp. 10.000,00
 3. Biaya Proses lainnya Rp. 134.000,00
- JumlahRp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Disclaimer

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