



P U T U S A N

Nomor 378/PDT/2019/PT. BDG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

- 1. PANGLIMA KOMANDO DAERAH MILITER III SILIWANGI**, berkedudukan di Markas Komando Daerah Militer III/Siliwangi, Jalan Aceh No. 69, Bandung, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Mayor Chk AGUS SUSANTO, S.H.,M.H, yang beralamat di Markas Komando Daerah Militer III / Siliwangi, Jl. Aceh No. 69 Bandung, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juni 2019, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I semula TERGUGAT III ;**
- 2. PANGLIMA TENTARA NASIONAL INDONESIA**, berkedudukan di Markas Besar Tentara Nasional Indonesia, Jalan Mabes Hankam Raya Cilangkap, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Letkol Chk. WAWAN RUSLIWAN, SH, yang beralamat di Jl. Markas Besar Tentara Nasional Indonesia, Jalan Mabes Hankam Raya Cilangkap, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juli 2018, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II semula TERGUGAT I ;**
- 3. PT. KANTOR TATA USAHA VERSLUIS**, berkedudukan di Jalan Lebak Arum Barat No. 3 Surabaya, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada BENNY ANDRYAN, S.H, yang beralamat di Jl. Martanegara No. 24 Kota. Bandung, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 23 Januari 2019, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING III semula TURUT TERGUGAT I ;**
- 4. PT. PARAHYANGAN WISATA PERMAI**, berkedudukan di Jalan Dr. Setiabudhi No. 262, Bandung, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada SURYA DANY, S.H.,M.Kn, yang beralamat di Jl. Baliwerti No. 119-121 Kav. 34 Surabaya, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juli 2018, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING IV semula TERGUGAT IV ;**
- 5. KANTOR PERTANAHAN KOTA BANDUNG**, berkedudukan di Jalan Soekarno Hatta No. 586, Bandung, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada ASEP HIDAYAT, S.H., yang beralamat di Jl. Soekarno Hatta No.

Halaman 1 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

586, Bandung, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 28 Januari 2019, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING V semula TURUT TERGUGAT II** ;

MELAWAN

- **RAMINTEN**, berkedudukan di Sidokare Asri EE/11 RT. 056 RW. 015, Kel. Sidokare, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Andi Rohandi, S.H., C.L.A.** dan **Jhoni Y Sudrajat, S.H.**, Para Advokat pada Kantor Hukum Andi, Jhoni & Compagnon, beralamat di Jl. Kopo Gg. Sukaleuleur RT. 007 RW. 002, Kel. Babakan Asih, Kec. Bojongloa Kaler, Kota Bandung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 09 Mei 2018 selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula PENGGUGAT** ;

DAN

- **PANGLIMA TENTARA NASIONAL INDONESIA CQ. KEPALA STAFF ANGKATAN DARAT**, berkedudukan di Markas Besar Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat, Jalan. Veteran No. 5, Gambir, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING semula TERGUGAT II** ;

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 12 Agustus 2019, Nomor 378 / PEN / PDT / 2019 / PT.BDG tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Telah membaca Berkas perkara serta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 15 Januari 2019 Nomor 227/Pdt.G/2018/PN.Bdg. serta surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Mei 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 14 Mei 2018 dalam Register Nomor 227/Pdt.G/2018/PN Bdg, telah mengajukan gugatan dan telah diperbaiki pada tanggal 30 Agustus 2018 sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah anak dari Keluarga Ny. KARLIN, hal mana Ny. KARLIN menikah dengan FREDERIK WILLEM BERG (F.W. BERG), dimana perkawinan tersebut dicatatkan di Kantor Catatan Sipil Kota Besar Malang, dicatat dalam Register Nomor : 5/1947, yang lahir di Malang pada tanggal 10 September 1940;

Halaman 2 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa kedua orang tua Penggugat tersebut telah meninggal dunia, masing-masing pada tanggal 20 Juni 1973 di Kota Malang, F.W. BERG meninggal dunia, sebagaimana Akte Kematian No. 3/AK/1973, dan pada tanggal 10 Juli 1984 di Kota Surabaya, NY. KARLIN meninggal dunia sebagaimana Surat Kematian No. 184/VI/84;
3. Bahwa berdasarkan Surat Penetapan Ahli Waris Nomor: 045/VII/W/1992 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Malang dan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 54.2/42/WRS/1985 tanggal 19 Pebruari 1985, yang dibuat oleh Bupati Kepala Daerah Tingkat II Malang, dengan meninggalnya FREDERIK WILLEM BERG (F.W. BERG) dan NY. KARLIN, diterangkan bahwa Penggugat adalah sebagai satu-satunya Ahli Waris yang sah dari F.W. BERG almarhum dan NY. KARLIN almahumah;
4. Bahwa kemudian Penggugat mengetahui tentang adanya harta peninggalan kedua orang tua Penggugat tersebut berupa tanah *Eigendom Verponding* 9271 berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang dijelaskan lebih lanjut dalam surat ukur No. 202 tanggal 24 Maret 1928, dan telah dialihkan haknya kepada Penggugat semasa Penggugat masih kecil dengan cara hibah sebagaimana Acte Hibah Wasiat No. 9 yang dibuat oleh Ny. KARLIEN di hadapan Raden Martojo Soedjono, Notaris di Surabaya. Hal mana kedudukan Penggugat yang saat itu masih kecil dan belum cakap hukum diwakilkan kepada J.A.Van EFFEN BERG. Sehingga dalam hal ini Penggugat berhak mewarisi dan/atau sebagai penerima hibah atas harta peninggalan tersebut;
5. Bahwa dengan mempelajari berkas-berkas tersebut, diketahui pada tahun 1951 ayah Penggugat (F.W. BERG) melalui *ADMINISTRATIEKANTOOR VERSLUIS N.V.* (Turut Tergugat I) telah menyewakan tanah miliknya berupa Tanah *Eigendom Verponding* 9271 berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut kepada APRI (Angkatan Perang Republik Indonesia), yang sekarang menjadi Tentara Nasional Indonesia (Tergugat I), sebagaimana PERDJANDJIAN SEWA-MENJEWA tertanggal 15 Januari 1951;
6. Bahwa kemudian Penggugat menelusuri asset dimaksud dengan bertanya melalui surat kepada Lurah Kelurahan Ledeng terkait ini tanah *Eigendom Verponding* 9271 tersebut dan dijawab dengan surat Nomor: 590/075-Ledeng tanggal 24 Juni 2008, yang pada pokoknya menerangkan lokasi ini tanah *Eigendom Verponding* 9271 berada di Jalan Setiabudi No. 262 Kota Bandung;

Halaman 3 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.



7. Bahwa kemudian Penggugat mendatangi lokasi tersebut di atas, dan didapati di tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya tersebut sekarang berupa hotel dengan nama Hotel Casa d'Ladera, hal mana dikelola dalam manajemen PT. Parahyangan Wisata Permai (Tergugat IV). Dan kemudian Penggugat bertanya kepada manajemen hotel tersebut dan diperoleh informasi bahwa penguasaan lokasi hotel tersebut didapat dengan cara menyewa kepada Komando Daerah Militer III/Siliwangi (Tergugat III);
8. Bahwa kemudian Penggugat mengetahui tanah *Eigendom Verponding* 9271 tersebut berada dalam penguasaan dan pengawasan Tentara Nasional Indonesia (Tergugat I), dengan Cq. Tentara Nasional Indonesia Angkatan Darat (Tergugat II), dengan Komando Utama Oprasional (Kotama Ops) adalah Komando Daerah Militer III/Siliwangi (Tergugat III);
9. Bahwa dengan demikian, merunut pada posita angka 6, 7, dan 8, jelas tergambar dan diperoleh kesimpulan bahwa kedudukan Tergugat II dan/atau Tergugat III menguasai tanah *Eigendom Verponding* 9271 milik ayah Penggugat dengan menyewa berdasarkan PERDJANDJIAN SEWA-MENJEWA pada tanggal 15 Januari 1951, dan tanpa sepengetahuan Penggugat telah menyewakannya kembali kepada Tergugat IV untuk usaha hotel;
10. Bahwa sepengetahuan Penggugat, sejak terjadinya PERDJANDJIAN SEWA-MENJEWA pada tanggal 15 Januari 1951 saat ini, orang tuanya tidak pernah menerima uang sewa atas tanah miliknya tersebut;
11. Bahwa untuk melindungi kepentingan Penggugat atas asset berupa tanah *Eigendom Verponding* 9271 berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang berlokasi di Jalan Setiabudi No. 262 Kota Bandung yang saat ini telah digunakan sebagai Hotel Casa d'Ladera tersebut, Penggugat bermaksud melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kota Bandung (Turut Tergugat II);
12. Bahwa hingga saat ini Tergugat I, Tergugat II dan/atau Tergugat III tidak mengembalikan asset tersebut kepada Penggugat dengan alasan yang tidak jelas;
13. Bahwa apabila perolehan penguasaan fisik asset tanah *Eigendom Verponding* 9271 oleh Tergugat I, Tergugat II dan/atau Tergugat III melalui sewa menyewa sesuai dengan perjanjian sewa menyewa yang pernah dibuat pada hari Senin, tanggal 15 Januari tahun 1951 di Bandung, seharusnya jika tanah berikut bangunan tersebut sudah tidak digunakan lagi oleh Tergugat I, Tergugat II dan/atau Tergugat III, maka Tergugat I, Tergugat



II dan Tergugat III harus mengembalikan kepada Penggugat bukan dengan cara disewakan lagi ke pihak lain tanpa seizin Penggugat, dan apabila Tergugat I, Tergugat II dan/atau Tergugat III Tergugat I mendapat perolehan dengan cara okupasi, maka Tergugat II dan Tergugat III harus tunduk dan patuh terhadap aturan yang mengatur pengembalian tanah okupasi kepada yang berhak sebagaimana Surat Edaran dari Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria No. 18/SE/DJA/1982 tanggal 5 Mei 1982 kepada Sdr. Kepala Direktorat Agraria di Seluruh Indonesia Tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak-hak Baru atas Tanah yang terkena Okupasi, dimana dalam Point 4 Surat Edaran Dirjen Agraria tersebut disebutkan:

"maka untuk setiap permohonan Hak Baru atas tanah konversi hak Barat yang terkena Okupasi dapat diproses permohonan Haknya, atas nama bekas Pemegang Hak mengingat bekas pemegang hak mempunyai hak prioritas untuk mengajukan permohonan perpanjangan haknya yang terlebih dahulu harus mendapatkan rekomendasi tertulis dari Instansi yang mengokupasi"

14. Bahwa bahwa hingga saat ini Tergugat I, Tergugat II dan/atau Tergugat III tidak memberikan rekomendasi tertulis kepada Penggugat sebagai pemegang hak prioritas untuk mengajukan permohonan perpanjangan hak atas tanah *Eigendom Verponding* 9271;
15. Bahwa setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mencabut Pasal 570 Buku ke-2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), Pasal I ayat (1) Bagian Kedua UUPA jo. Pasal 55 mengatur konversi hak atas tanah *eigendom* menjadi hak milik selambat-lambatnya 20 (dua puluh) tahun sejak berlakunya UUPA, artinya dilakukan konversi selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980;
16. Bahwa namun demikian ternyata masih banyak tanah-tanah yang berstatus *eigendom* yang belum dikonversi, sehingga Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah mengaturnya sebagaimana **Paragraf 2 Pembuktian Hak Lama**, Pasal 24 sampai dengan Pasal 28 sebagai berikut:

Pasal 24

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan



atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

- (2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :
- a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
 - b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Pasal 25

- (1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.
- (2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 26

- (1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di



kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadik serta di tempat lain yang dianggap perlu.

- (3) *Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.*
- (4) *Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) ditetapkan oleh Menteri.*

Pasal 27

- (1) *Jika dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.*
- (2) *Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membawa hasil, dibuatkan berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksudkan mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan.*
- (3) *Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan.*

Pasal 28

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



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

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

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

17. Bahwa atas dasar posita angka 16 di atas, Penggugat yang berkepentingan untuk mendaftarkan tanah perolehan *eigendom verponding* tersebut sebagaimana diuraikan pada posita angka 11 di atas, namun terkendala dengan penguasaannya oleh Tergugat I, Tergugat II dan/atau Tergugat III dan Tergugat IV yang mendapatkan hak daripadanya, dengan cara melawan hukum. Sehingga permasalahan ini harus diselesaikan melalui Pengadilan;

18. Bahwa oleh karena baik Penggugat maupun orang tua Penggugat **tidak pernah mengalihkan** hak atas tanah *Eigendom Verponding* 9271 berikut bangunan di atasnya, dan diketahui penguasaan objek tanah dan bangunan tersebut oleh Tergugat I, Tergugat II dan/atau Tergugat III melalui PERDJANDJIAN SEWA-MENJEWA tertanggal 15 Januari 1951, dimana Tergugat I, Tergugat II dan/atau Tergugat III tidak pernah membayar uang sewa kepada Penggugat maupun orang tua Penggugat, dan kemudian Tergugat I, Tergugat II dan/atau Tergugat III mengabaikan PERDJANDJIAN SEWA-MENJEWA tertanggal 15 Januari 1951 tersebut dan mendapatkan manfaat dengan menyewakan kepada Tergugat IV. Maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV haruslah dinyatakan sebagai **perbuatan melawan hukum**;

19. Bahwa oleh dikarenakan tidak adanya pembayaran uang sewa atas tanah dan bangunan tersebut oleh Tergugat I, Tergugat II dan/atau Tergugat III kepada orangtua Penggugat dan/atau Penggugat sebagai ahli waris F.W. BERG yang sah, maka penguasaan atas tanah dan bangunan yang digunakan sebagai hotel oleh Tergugat IV adalah merupakan **perbuatan melawan hukum**. Sehingga oleh karenanya PERDJANDJIAN SEWA-MENJEWA tertanggal 15 Januari 1951 yang dibuat antara orang tua



Penggugat melalui Turut Tergugat I harus dinyatakan **batal demi hukum** atau **setidak-tidaknya harus dibatalkan**, dan apabila telah terjadi hubungan hukum antara Tergugat I, Tergugat II dan/atau Tergugat III dengan Tergugat IV menjadi batal dengan sendirinya;

20. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV tersebut, Penggugat menderita kerugian materiil berupa pembayaran uang sewa yang tidak dibayar kepada Penggugat terhitung sejak tanggal 15 Januari 1951 hingga gugatan ini didaftarkan atau selama 67 (enam puluh tujuh) tahun, yang jika diperhitungkan nilai sewa per tahun sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), maka kerugian yang diderita Penggugat sebesar: 67 (tahun) x Rp. 1.000.000.000,00 = Rp. 67.000.000.000,00 (enam puluh tujuh milyar rupiah);
21. Bahwa selain kerugian materiil, Penggugat juga mengalami kerugian immateriil berupa penderitaan dan tekanan bathin karena tidak dapat menempati dan menghuni tanah peninggalan orang tua Penggugat sebagai pemegang haknya, sehingga kerugian immateriil Penggugat dikonversi dengan nilai uang sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
22. Bahwa atas hal tersebut di atas, cukup beralasan apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dihukum secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat tersebut, dan dibayarkan sekaligus dan seketika;
23. Bahwa untuk melengkapi syarat pendaftaran tanah milik Penggugat tersebut ke kantor Turut Tergugat II, maka Tergugat I, Tergugat II dan/atau Tergugat III harus dihukum untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan *Eigendom Verponding* Nomor 9271, surat ukur No. 202 tanggal 24 Maret 1928 kepada Penggugat, dengan tanpa syarat dan tanpa dibebani apa pun secara sekaligus dan seketika;
24. Bahwa disamping menyerahkan objek a quo tanpa syarat dan tanpa tanpa dibebani apa pun, Tergugat I, Tergugat II dan/atau Tergugat III juga harus dihukum untuk menerbitkan rekomendasi tertulis yang pada pokoknya menyatakan Penggugat sebagai bekas pemegang hak mempunyai hak prioritas untuk mengajukan permohonan perpanjangan haknya atas objek sengketa a quo, sebagaimana Point 4 Surat Edaran Direktorat Jenderal Agraria No. 18/SE/DJA/1982 tanggal 5 Mei 1982;
25. Bahwa apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV lalai dalam melaksanakan isi putusan ini, maka cukup alasan Penggugat untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap hari apabila ia lalai untuk melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;

26. Bahwa Turut Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, untuk kepentingan menerbitkan sertifikat tanah dan bangunan a quo atas nama Penggugat sebagaimana isi putusan ini;

27. Bahwa untuk menghindari gugatan Penggugat sia-sia (*illusoir*), maka cukup alasan Penggugat untuk memohon agar diletakan sita jaminan terhadap:

- Tanah dan bangunan di Jalan Setiabudi Nomor 262 Bandung, berdasarkan *Eigendoom Verponding* Nomor 9271, surat ukur No. 202 tanggal 24 Maret 1928;

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

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

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi Nomor 262 Bandung, berdasarkan *Eigendoom Verponding* Nomor 9271, surat ukur No. 202 tanggal 24 Maret 1928;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) tersebut di atas:
 - tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi Nomor 262 Bandung, berdasarkan *Eigendoom Verponding* Nomor 9271, surat ukur No. 202 tanggal 24 Maret 1928, setempat dikenal dengan Hotel Casa d'Ladera;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum PERDJANDJIAN SEWA-MENJEWA tertanggal 15 Januari 1951 beserta segala akibat hukumnya;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi Nomor262 Bandung, berdasarkan *Eigendoom Verponding* Nomor 9271, surat ukur No. 202 tanggal 24 Maret 1928, dengan tanpa syarat dan tanpa tanpa dibebani apa pun;

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk tanggung renteng mengganti kerugian kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika, berupa:

Kerugian Materiil:

- sebesar Rp. 67.000.000.000,00 (enam puluh tujuh milyar rupiah);

Kerugian Immateriil:

- sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap hari keterlambatan apabila lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
9. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk memproses penerbitan sertifikat kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi Nomor262 Bandung, berdasarkan *Eigendoom Verponding* Nomor 9271, surat ukur No. 202 tanggal 24 Maret 1928, setempat dikenal dengan Hotel Casa d'Ladera, atas nama Penggugat;
10. Menghukum Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
11. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar bij Voerraad*);
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

ATAU

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

Halaman 11 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.



Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatan tersebut, kecuali terhadap hal-hal yang dengan jelas dan tegas dinyatakan diakui benar oleh Tergugat I.

Bahwa Tergugat-I dengan ini mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat sebagai berikut :

1. Penggugat Tidak Mempunyai Hubungan Hukum dengan Objek Perkara, sehingga Tidak Mempunyai Kualitas untuk mengajukan gugatan.

- a. Bahwa untuk mengajukan suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang benar-benar berhak dan mempunyai hubungan hukum dengan objek perkara.
- b. Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 3 nomor 5 yang pada intinya menyatakan bahwa, pada tahun 1951 ayah Penggugat (F.W. BERG) melalui ADMINISTRATIE KANTOOR VERSLUIS N.V. (Turut Tergugat-I) telah menyewakan tanah miliknya berupa Tanah Eigendom Verponding 9271 berikut bangunan yang berdiri diatasnya tersebut kepada APRI (Angkatan Perang Republik Indonesia), yang sekarang menjadi Tentara Nasional Indonesia (Tergugat-I), sebagaimana PERDJANJIAN SEWA-MENYEWA tertanggal 15 Januari 1951.
- c. Bahwa dalil tersebut sama sekali tidak beralasan, karena ternyata bahwa *Eigendom Verponding* Nomor 9271 adalah a.n. GABRIELLE ESTELLA MARTINA NEUMANN bukan a.n. F.W. BERG. Hal ini didukung oleh:
 - 1) Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh A.D. dari Rakjat Nomor 152/Cp/58 tahun 1958 dari pemilik atas nama Njonja Neumann.
 - 2) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann.
 - 3) Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dari PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung-Jawa Barat Nomor 01-2-01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda.



4) Surat PT Kantor Tata Usaha "Versluis" Pusat Surabaya-Jawa Timur Nomor 21/NRL-PS/VII/2018 tanggal 24 Juli 2018 yang pada intinya menyatakan dalam buku register sewa pada PT Kantor Tata Usaha "Versluis" Pusat Surabaya Jl. Tunjungan No. 74, Jl. Manyar Sambongan No. 46 F Surabaya, terhadap Perdjandjian Sewa Menyewa tanggal 15 Djanuari 1951 tidak tercatat dan tidak dikenal.

d. Bahwa oleh karena *Eigendom Verponding* Nomor 9271 bukan a.n. F.W. BERG (ayah Penggugat), maka jelas dan tegas bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan dengan obyek perkara, sehingga Penggugat tidak memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan. Dengan demikian, sejalan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971, yang menyatakan : "*Suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukanlah oleh yang mempunyai kepentingan*", maka gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijck Verklaard*).

2. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*).

a. Bahwa dalam gugatan Penggugat telah mendalilkan bahwa sesuai *Eigendom Verponding* Nomor 9271 tanah yang terletak di Jalan Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung merupakan harta peninggalan orang tuanya yang bernama F.W. BERG dan NY. KARLIN. Penggugat tidak menyebutkan dengan tegas tentang luas, letak dan batas-batas obyek perkara, sehingga gugatan penggugat dapat diklasifikasikan sebagai gugatan kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) dan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Hal tersebut sejalan dengan **Yurisprudensi MARI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975**, yang menyatakan: "*Tidak jelasnya obyek sengketa yaitu tidak menyebutkan lokasi, tidak jelas batas-batas ukuran dan luas serta tidak ditemukan obyek sengketa, haruslah dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima*".

b. Bahwa salah satu syarat gugatan adalah adanya posita (*fundamentum petendi*) yaitu dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar atau alasan dari tuntutan (petitum). Menurut Yahya Harahap (dalam bukunya berjudul *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan,*



Pembuktian, Putusan Pengadilan; halaman 57), perumusan posita dalam surat gugatan harus memuat:

- Pertama, disebut *substantiating theory* yang mengajarkan bahwa dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut.
- Kedua, teori individualisasi (*individualisering theorie*) yang menjelaskan bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan.

Oleh karena surat gugatan bantahan Penggugat tidak memenuhi syarat sesuai kedua teori di atas, maka terbukti bahwa surat gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*), karena posita gugatan tidak memuat fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum dan penjelasan kejadian hukum yang memperlihatkan hubungan hukum.

- c. Bukti lain bahwa gugatan Penggugat kabur adalah adanya ketidaksinkronan antara dalil-dalil posita yang satu dengan yang lainnya, demikian juga dengan petitum. Hal tersebut terdapat pada posita nomor 19 yang pada intinya menyatakan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 15 Januari 1951 yang dibuat antara orang tua Penggugat melalui Turut Tergugat I harus dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya harus dibatalkan. Dalil tersebut bertentangan dengan posita nomor 20 dimana Penggugat menuntut uang sewa kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang tidak dibayarkan sejak 15 Januari 1951 sampai gugatan didaftarkan (selama 67 tahun) sebesar Rp. 67.000.000.000,00. Berdasarkan kedua dalil posita tersebut, terbukti bahwa posita gugatan telah disusun secara tidak sistematis dan saling bertentangan. Demikian juga dalam petitum, ketidaksinkronan bisa dilihat pada angka 5 yang memohon untuk menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 15 Januari 1951, sedangkan angka 8 Penggugat memohon untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat



III untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng. Bagaimana mungkin terhadap Perjanjian Sewa Menyewa yang dibatalkan dimintakan ganti rugi atas pembayaran sewa.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian Dalam Eksepsi, terbukti bahwa gugatan Para Pembantah tidak memenuhi syarat formal, oleh karenanya cukup berasal bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvenkelijk*).

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat-I dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat-I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali tentang hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat I.
4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 1, 2, 3 dan 4 yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris F.W. Berg dan Ny. Karlin serta sebagai penerima Hibah Wasiat atas Eigendom Verponding Nomor 9271, ditanggapi sebagai berikut :
 - a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta ada dugaan memanipulasi data.
 - b. Bahwa *Eigendom Verponding* Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng, Kec. Cidadap, Kota Bandung adalah atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda, bukan atas nama F.W. Berg, hal ini didukung oleh :
 - 1) *Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh A.D. dari Rakjat Nomor 152/Cp/58 Tahun 1958 dari pemilik atas nama Njonja Neumann.*
 - 2) *Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann.*



3) Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dari PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung-Jawa Barat Nomor 01-2-01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda.

c. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan memiliki harta peninggalan orang tuanya yang bernama F.W. Berg merupakan dalil yang sangat mengada-ada, karena tanah dengan Eigendom Verponding Nomor 9271 tidak tercatat atas nama F.W. Berg, melainkan tercatat atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann.

d. Bahwa identitas Penggugat diragukan kebenarannya dengan alasan sebagai berikut :

1) Terdapat perbedaan tanda tangan di dalam KTP atas nama Raminten Nomor Induk Kependudukan 3273185009400002 tanggal 26-03-2018 dan Kartu Keluarga Nomor 3515081211150007 RT 056 RW 015 Kelurahan Sidokare, Kec. Sidoarjo, Jawa Timur tanggal 12-10-2016 dengan tanda tangan yang tertera dalam Surat Kuasa tanggal 09 Mei 2018;

2) Identitas Raminten dalam Kartu Keluarga Nomor 12.1411/02/27191 RT 056 RW 015 Kelurahan Sidokare, Kec. Sidoarjo, Jawa Timur tanggal 25 September 2006 tertera bahwa bapaknya bernama Ngariyoh dan ibunya bernama Miah.

Hal tersebut menunjukkan bahwa Raminten bukan anak dari F.W. Berg dan Ny. Karlin serta tanda tangan Raminten perlu diuji kebenarannya. Terkait hal ini Tergugat I akan menggunakan hak untuk melaporkan tentang dugaan tindak pidana pemalsuan yang dilakukan oleh Penggugat.

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 5, 6, 7, 8, 9, 10, dan 11 yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat mengetahui Eigendom Verponding Nomor 9271 terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng, Kec. Cidadap, Kota Bandung dan disewa oleh APRI (TNI) dari Lurah Ledeng serta saat ini berdiri Hotel Cassa D'Ladera, ditanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum.



b. Bahwa sebelum memberikan tanggapan terhadap dalil Penggugat, terlebih dahulu disampaikan data atas tanah objek perkara, sebagai berikut :

- 1) Lokasi : Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung (dahulu Jl. Dr. Setyabudi No. 210 Bandung)
- 2) Luas tanah : \pm 6.160 m².
- 3) Status : Penguasaan TNI AD sejak tahun 1957.
- 4) Peruntukan : Semula digunakan L.BIAD, selanjutnya digunakan Ajendam III/Slw sebagai tempat pendaftaran Catam, Caba dan Akabri kemudian digunakan Wisma Siliwangi II dan saat ini digunakan sebagai Hotel Cassa D'Ladera (kerja sama dengan pihak ketiga).

c. Asal-usul :

- 1) Pada tanggal 1 Juli 1957 tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi 262 Bandung sesuai dengan Eigendom Verponding No. 9271 a.n. Njonja Neumann dikuasai dan dimanfaatkan TNI AD berdasarkan Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh TNI AD dari Rakjat Nomor 152/CP/58 dan Perusahaan Nasional PT Kantor Tata Usaha Versluis dengan harga sewa sebesar Rp. 195,- (seratus sembilan puluh lima rupiah) setiap bulan;
- 2) Sejak tahun 1957, berdasarkan Surat Penetapan Pemakaian Bangunan Nomor: 6/Upm/7/c/1957 tanggal 1 Juli 1957 tanah dan bangunan tersebut dipergunakan L.BIAD, kemudian pada tahun 1978 digunakan tempat pendaftaran Catam, Caba dan Akabri oleh Ajendam III/Slw sampai dengan tahun 1982 dan selanjutnya digunakan Wisma Siliwangi II;
- 3) Pada tahun 1994 Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, yang menyatakan :
 - a) Menurut warkah yang ada pada kantor BPN tanah bekas hak Eigendom No. Perponding 9271 keadaan pada tanggal 24 September 1960 tertulis a.n. Gabrielle Estella Martina Plynaer Echtg van Karel Lodewijk Neumann, seluas 6.025 M²;
 - b) Dari tanah tersebut telah diadakan pengukuran ulang luasnya menjadi 5.880 M², sesuai dengan Gambar Situasi No. 3753/1994 Dp. 6367/1994/II;



c) Berdasarkan hasil pengukuran dilapangan tanah dipergunakan oleh Kodam III/Siliwangi.

4) Berdasarkan Surat Perintah Pangdam III/Slw Nomor Sprin/1297/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000 tentang perintah untuk membuat perjanjian pengelolaan tanah dan bangunan TNI AD (Mess Siliwangi II Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung) dengan Pimpinan PT. Parahyangan Wisata Permai, telah ditandatangani Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000;

5) Pada tanggal 15 Juni 2001 Pangdam III/Slw membuat surat kepada Kasad Nomor: B/554/04/2/04/01/Set tentang permohonan izin pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No 262 Bandung;

6) Pada tanggal 22 April 2002 Kasad menerbitkan Surat Nomor B/386-04/27/103/Set perihal persetujuan kerja sama pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung;

7) Pada tanggal 29 Agustus 2002 Pangdam III/Slw membuat surat kepada Kasad Nomor B/785/04/2/1/Set perihal pengiriman Renlak Hotel dan Restoran di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung.

8) Terhadap tanah *Eigendom Verponding* Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi 262 Bandung, PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung-Jawa Barat telah menerbitkan Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung Nomor 01-2-01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016, yang menyatakan bahwa pemilik *Eigendom Verponding* No. 2971 Dr. Setiabudi No 262 Bandung a.n. Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda, telah disewa oleh APRI (saat ini TNI AD).

d. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan ayah Penggugat telah menyewakan tanah *Eigendom Verponding* 9271 melalui Turut Tergugat-I (Administratie Kantoor Versluis N.V.) dengan APRI sebagaimana Perdjandjian Sewa-



Menyewa tertanggal 15 Januari 1951 adalah dalil yang tidak benar, karena tidak mungkin ada Perdjandjian Sewa-Menyewa pada tahun 1951 antara *Administratie Kantoor Versluis* N.V. dengan APRI, sedangkan *Administratie Kantoor Versluis* N.V. pada saat itu belum ada/belum berdiri, karena *Administratie Kantoor Versluis* N.V. baru berdiri pada tanggal 4 September 1952.

- e. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Perdjandjian Sewa-Menyewa tertanggal 15 Januari 1951 atas tanah dan bangunan a.n. F.W. BERG yang terletak di Djl. Setiabudhi No. 140 Bandoeng, telah dibantah oleh PT. Kantor Tata Usaha "Versluis" Pusat Surabaya (dahulu *Administratie Kantoor Versluis* N.V.) melalui Surat Nomor 21/NRL-PS/VII/2018 tanggal 24 Juli 2018, yang pada intinya menyatakan :
- 1) Bahwa dalam buku register sewa pada PT. Kantor Tata Usaha "Versluis" Pusat Surabaya Jl. Tunjungan No. 74, Jl. Manyar Sambongan No. 46 F Surabaya, terhadap Perdjandjian Sewa Menyewa tanggal 15 Djanuari 1951 tidak tercatat dan tidak dikenal.
 - 2) Dalam Perdjandjian Sewa Menyewa tanggal 15 Djanuari 1951 tidak ada para pihak yang ikut tanda tangan, sehingga diragukan kebenarannya.
 - 3) Seharusnya yang tanda tangan bukan atas nama instansi (A.P.R.I), tetapi pejabat yang ditunjuk (Nama dan Pangkat) dan pejabat *Administratie Kantoor Versluis* N.V. ikut tanda tangan.
- f. Bahwa Penggugat mengetahui lokasi tanah *Eigendom Verponding* 9271 berupa tanah dan bangunan berada di Jalan Dr. Setiabudi Nomor 262 dan telah berdiri bangunan Hotel Cassa D'Ladera didasarkan pada Surat Keterangan Kelurahan Ledeng Nomor 590/075-Ledeng tanggal 24 Juni 2008 adalah tidak benar. Hal ini didukung dengan Surat Lurah Ledeng Nomor 590/14-LED tanggal 18 Juli 2018 tentang penjelasan lokasi tanah *Eigendom Verponding* Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan, "Data-data tanah tidak ada dan tidak ada warkahnya di kelurahan Ledeng".



5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 12, 13, 14, 15, 16 dan 17 yang pada intinya menyatakan bahwa penguasaan fisik Kodam III/Slw dengan alasan tidak jelas, melalui okupasi dan perjanjian sewa menyewa, sehingga Penggugat sebagai pemegang hak prioritas untuk mengajukan permohonan perpanjangan hak atas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 9271, ditanggapi sebagai berikut :
 - a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum.
 - b. Bahwa penguasaan Kodam III/Slw di atas tanah dan bangunan *Eigendom Verponding* Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng, Kec. Cidadap, Kota Bandung didasarkan pada Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh A.D. dari Rakjat Nomor 152/Cp/58 Tahun 1958 dengan harga sewa sebesar Rp. 195,- (seratus sembilan puluh lima rupiah) setiap bulan dari pemilik atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda melalui *Administratie Kantoor Versluis N.V.* (saat ini PT. Kantor Tata Usaha Versluis). Adalah suatu hal yang tidak masuk akal apabila Penggugat menuntut pengemalian atas tanah dan bangunan objek perkara, karena orang tua Penggugat bukanlah pihak dalam perjanjian tersebut.
 - c. Bahwa ketentuan yang tercantum dalam poin 4 Surat Edaran Direktorat Jenderal Agraria NO. 18/SE/DJA/1982 tanggal 5 Mei 1982, sebagaimana yang dikutip Penggugat benar adanya. Namun demikian, karena Penggugat atau pun orang tua Penggugat bukan pemegang hak atas tanah objek perkara, maka Penggugat tidak memiliki hak untuk mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut.
6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 18 dan 19 yang pada intinya menyatakan bahwa Kodam III/Slw tidak pernah membayar uang sewa dan Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut, sehingga Perjanjian Sewa Menyewa harus dibatalkan dan Kodam III/Slw melakukan perbuatan melawan hukum, ditanggapi sebagai berikut :
 - a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta tidak mempunyai dasar hukum.



- b. Bahwa Perjanjian Sewa Menyewa antara TNI AD dan Perusahaan Nasional PT Tata Usaha Versluis sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Sewa/Menyewa Rumah/Tanah Oleh AD dari Rakjat No. 152/Cp/58 dilaksanakan atas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 9271 dan bangunan yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung milik Gabrielle Estella Martina Neumann, bukan milik F.W Berg yang diakui sebagai orang tua Penggugat. Oleh karena antara TNI AD tidak memiliki hubungan hukum dengan orang tua Penggugat, maka tidak ada kewajiban untuk melakukan pembayaran atas harga sewa kepada orang tua Penggugat. Dengan demikian, baik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum.
 - c. Sedangkan dalil Penggugat yang memohon pembatalan perjanjian sewa-menyewa antara Kodam III/Slw dengan Perusahaan Nasional PT Kantor Tata Usaha Versluis adalah tidak berdasar dan harus ditolak, karena perjanjian tersebut secara hukum adalah sah dan masih berlaku serta dilindungi oleh Undang-undang. Mengingat Penggugat tidak memiliki hubungan hukum baik dengan subjek maupun objek sewa menyewa, maka demi hukum Penggugat tidak memiliki hak untuk memohon pembatalan atas perjanjian tersebut.
 - e. Bahwa oleh karena tanah yang menjadi objek sewa menyewa bukan milik orang tua Penggugat, maka demi hukum Tergugat I tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.
7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 20, 21 dan 22 yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat menderita kerugian materiil dan immateriil yang ditanggung renteng kepada para Tergugat, ditanggapi sebagai berikut :
- a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta tidak mempunyai dasar hukum.
 - b. Bahwa karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, maka permohonan Penggugat untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III agar memberikan ganti rugi tidak beralasan menurut hukum.



8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 25, 27 dan 28 yang pada intinya menyatakan untuk diletakkan sita jaminan atas obyek sengketa, adanya permohonan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) dan uang *dwangsom*, ditanggapi sebagai berikut :
 - a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta tidak mempunyai dasar hukum.
 - b. Bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat tidak didasarkan pada bukti yang kuat, maka permohonan sita jaminan (*Concervatoir Beslaag*) harus ditolak atau dikesampingkan, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi MARI No. 1121 K/SIP/1971 yang pada intinya menyatakan : "*Penyitaan tidak dilakukan dalam hal Penggugat tidak mempunyai bukti-bukti kuat*".
 - c. Bahwa demikian juga terhadap permohonan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorrad*) dan permohonan uang *dwangsom* tidak dapat dilaksanakan karena gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan kepada para Tergugat tidak berdasarkan alat bukti yang kuat.
10. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka dalil-dalil gugatan Penggugat semuanya tidak berdasar hukum dan tidak didukung bukti-bukti yang kuat, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Bahwa berdasarkan uraian jawaban tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat I mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus:

A. DALAM EKSEPSI.

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat-I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Menerima jawaban Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

ATAU



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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

I. DALAM EKSEPSI.

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya. Selanjutnya Tergugat II akan mengajukan materi Eksepsi sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Error in Objecto.
 - a. Bahwa dalam gugatan Penggugat telah mendalilkan harta peninggalan orang tuanya yang bernama F.W. BERG dan NY. KARLIN berupa tanah Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jalan Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung.
 - b. Bahwa dalam mendalilkan tanah Eigendom Verponding Nomor 9271 tersebut, Penggugat tidak menyebutkan luas, letak dan batas-batas secara terperinci yang menjadi obyek sengketa, sehingga dapat mengakibatkan *error in objecto*.
 - c. Hal tersebut seandainya benar, maka akan sulit diketahui dan sulit untuk menentukan letak obyek sengketa serta tidak bisa dilakukan eksekusi atas obyek sengketa yang dikarenakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas.
 - d. Karena gugatan Penggugat *error in objecto* dan tidak jelas maka haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*vide* Yurisprudensi MARI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975, yang menyatakan: “*Tidak jelasnya obyek sengketa yaitu tidak menyebutkan lokasi, tidak jelas batas-batas ukuran dan luas serta tidak ditemukan obyek sengketa, haruslah dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima*”.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

2. Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas/Tidak Mempunyai Hubungan Hukum.
 - a. Bahwa untuk mengajukan gugatan harus diajukan oleh orang yang benar-benar berhak dan mempunyai hubungan hukum dalam gugatan tersebut.



- b. Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 3 nomor 5 dinyatakan : “..... diketahui pada tahun 1951 ayah Penggugat (F.W. BERG) melalui ADMINISTRATIEKANTOOR VERSLUIS N.V. (Turut Tergugat-I) telah menyewakan tanah miliknya berupa Tanah Eigendom Verponding 9271 berikut bangunan yang berdiri diatasnya tersebut kepada APRI (Angkatan Perang Republik Indonesia), yang sekarang menjadi Tentara Nasional Indonesia (Tergugat-I), sebagaimana PERDJANJIAN SEWA-MENYEWA tertanggal 15 Januari 1951”.
- c. Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut adalah tidak benar, karena Eigendom Verponding Nomor 9271 adalah bukan a.n. F.W. BERG, namun atas nama GABRIELLE ESTELLA MARTINA NEUMANN berkewarganegaraan Belanda, hal ini didukung dengan :
- 1) Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh A.D. dari Rakjat Nomor 152/Cp/58 tahun 1958 dari pemilik atas nama Njonja Neumann.
 - 2) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann.
 - 3) Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dari PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung-Jawa Barat Nomor 01-2-01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda.
 - 4) Surat PT Kantor Tata Usaha “Versluis” Pusat Surabaya-Jawa Timur Nomor 21/NRL-PS/VII/2018 tanggal 24 Juli 2018 yang pada intinya menyatakan dalam buku register sewa pada PT Kantor Tata Usaha “Versluis” Pusat Surabaya Jl. Tunjungan No. 74, Jl. Manyar Sambongan No. 46 F Surabaya, terhadap Perdjandjian Sewa Menyewa tanggal 15 Djanuari 1951 tidak tercatat dan tidak dikenal.
 - 5) Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 1208/7.32.73/VIII/2018 tanggal 27 Agustus 2018 tentang permohonan penjelasan kepemilikan dan letak Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan “Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota



Bandung, tanah Eigendom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur tanggal 16-6-1934 Nomor 202, Surat Hak Tanah tanggal 19-9-1935 No. 877 tertulis atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann dan Telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 57/Cidadap atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer”.

d. Karena Eigendom Verponding Nomor 9271 bukan a.n. F.W. BERG, maka Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan Gabrielle Estella Martina Neumann, sehingga tidak mempunyai kepentingan atas tanah obyek sengketa, oleh karena itu gugatannya harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sejalan dengan:

- 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 239 K/SIP/1968, yang menyatakan : *“Tentang gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima”.*
- 2) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971, yang menyatakan : *“Suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukanlah oleh yang mempunyai kepentingan”.*

Berdasarkan uraian tersebut di atas, karena Penggugat tidak mempunyai kualitas dan tidak mempunyai hubungan hukum sebagai Penggugat dalam perkara ini, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Pengugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

3. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*).

a. Bahwa dalam gugatan Penggugat halaman 3 nomor 5 dinyatakan : *“..... diketahui pada tahun 1951 ayah Penggugat (F.W. BERG) melalui ADMINISTRATIEKANTOOR VERSLUIS N.V. (Turut Tergugat-I) telah menyewakan tanah miliknya berupa Tanah Eigendom Verponding 9271 berikut bangunan yang berdiri diatasnya tersebut kepada APRI (Angkatan Perang Republik Indonesia), yang sekarang menjadi Tentara Nasional Indonesia (Tergugat-I), sebagaimana PERDJANJIAN SEWA-MENYEWA tertanggal 15 Januari 1951”,* apabila dicermati isi dari perjanjian tersebut ditujukan pada tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi Nomor 140 Bandung dan yang menandatangani dalam perjanjian tersebut adalah APRI bukan nama pejabat instansi di lingkungan APRI (sekarang TNI AD).



- b. Kemudian dalil gugatan Penggugat yang menunjukan lokasi tanah Eigendom Verponding 9271 berupa tanah dan bangunan berada di Jalan Dr. Setiabudi Nomor 262 dan telah berdiri bangunan Hotel Cassa D'Ladera yang didasarkan pada Surat Keterangan Kelurahan Ledeng Nomor 590/075-Ledeng tanggal 24 Juni 2008 adalah tidak benar, karena yang berwenang untuk menunjukan lokasi yang tertera dalam Eigendom Verponding adalah Badan Pertanahan setempat dalam hal ini adalah BPN Kodya Bandung, sebagaimana diterangkan dalam :
- 1) Surat Lurah Ledeng Nomor 590/14-LED tanggal 18 Juli 2018 tentang penjelasan lokasi tanah Eigendom Verponding Nomor 9271 yang menyatakan data-data tanah tidak ada dan tidak ada warkahnya di kelurahan Ledeng.
 - 2) Surat Ketua Balai Harta Peninggalan Jakarta Nomor W.10.AHU.AHU.1-UM.01.01-328 tanggal 15 Agustus 2018 tentang penjelasan mengenai Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan : *"Dilihat dari keterkaitan tugas dan fungsinya disarankan kepada Saudara untuk melakukan konfirmasi ke Badan Pertanahan Nasional setempat"*.
- c. Terlebih lagi dalam gugatan Penggugat Nomor 5 halaman 3 yang menyatakan Perdjandjian Sewa-Menyewa tertanggal 15 Januari 1951 dari Pihak Turut Tergugat-I Administratiekantoor Versluis N.V. yang berdiri sejak tanggal 4 September 1952 adalah tidak benar, karena manalah mungkin adanya Perdjandjian Sewa-Menyewa terlebih dahulu (tahun 1951) sedangkan Kantor yang menyewakan belum ada/belum berdiri (tahun 1952) dan dalam buku register sewa menyewa di PT. Kantor Tata Usaha "Versluis" Pusat Surabaya tidak tercatat dan tidak dikenal sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor 21/NRL-PS/VII/2018 tanggal 24 Juli 2018.
- d. Bahwa terhadap dalil tersebut menunjukan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*), sehingga harus dengan tegas dinyatakan gugatannya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) sebagaimana Yurisprudensi MARI No. 565K/Sip/1973, tertanggal 21 Agustus 1979, yang pada intinya menyatakan : *"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan dasar gugatan tidak sempurna, karena hak penggugat atas tanah sengketa tidak jelas"*.



Berdasarkan uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat II dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali tentang hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 1, 2, 3 dan 4 yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris F.W. Berg dan Ny. Karlin serta sebagai penerima Hibah Wasiat atas Eigendom Verponding Nomor 9271, ditanggapi sebagai berikut :
 - a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta ada dugaan memanipulasi data.
 - b. Bahwa Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung, adalah bukan a.n. F.W. Berg, namun atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda, hal ini didukung dengan :
 - 1) *Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh A.D. dari Rakjat Nomor 152/Cp/58 Tahun 1958 dari pemilik atas nama Njonja Neumann.*
 - 2) *Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann.*
 - 3) *Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dari PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung-Jawa Barat Nomor 01-2-01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda.*
 - 2) *Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 1208/7.32.73/VIII/2018 tanggal 27 Agustus 2018 tentang*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*permohonan penjelasan kepemilikan dan letak Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan :
"Berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, tanah Eigendom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur tanggal 16-6-1934 Nomor 202, Surat Hak Tanah tanggal 19-9-1935 No. 877 tertulis atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann dan Telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 57/Cidadap atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer".*

- c. Kalaupun Penggugat mendalilkan ada harta peninggalan orang tuanya, hal tersebut bukan menunjuk pada Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann, sehingga Penggugat salah menunjuk dan salah mengklaim pada Eigendom Verponding Nomor 9271, terlebih lagi harta warisan tidak dapat dihibahkan kepada pewaris yang dalam hal ini menurut Penggugat adalah pewaris tunggal (seandainya benar, secara otomatis Penggugat adalah pewarisnya).
- d. Bahwa Identitas dan keberadaan Penggugat yang telah memberikan kuasa kepada Jhoni Y Sudrajat, S.H dan Andi Rohandi, S.H, C.L.A. masih diragukan kebenarannya, karena :
- 1) Tanda tangan di dalam KTP Raminten Nomor Induk Kependudukan : 3273185009400002 tanggal 26-03-2018 dengan Kartu Keluarga Nomor 3515081211150007 Rt 056 Rw 015 Kelurahan Sidokare Kec. Sidoarjo Jawa Timur tanggal 12-10-2016 serta Surat Kuasa tanggal 09 Mei 2018 berbeda;
 - 2) Identitas Raminten dalam Kartu Keluarga Nomor 12.1411/02/27191 Rt 056 Rw 015 Kelurahan Sidokare Kec. Sidoarjo Jawa Timur tanggal 25 September 2006 dijelaskan nama orangtuanya Ngariyoh sebagai bapak dan Miah sebagai Ibu.
- e. Hal tersebut menunjukkan bahwa Raminten bukan anak dari F.W. Berg dan Ny. Karlin dan tanda tangan Raminten perlu diuji kebenarannya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, karena dalil Penggugat dapat dipatahkan oleh Tergugat II, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijck Verklaard*).

Halaman 28 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.



4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 5, 6, 7, 8, 9, 10, dan 11 yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat mengetahui Eigendom Verponding Nomor 9271 terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung dan disewa oleh APRI (TNI) dari Lurah Ledeng serta saat ini berdiri Hotel Cassa D'Ladera, ditanggapi sebagai berikut :
 - a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum.
 - b. Bahwa sebelum menanggapi, kami sampaikan data kronologis dan data teknis atas obyek sengketa, sebagai berikut :
 - 1) Lokasi: Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung (dahulu Jl. Dr. Setyabudi No. 210 Bandung)
 - 2) Luas tanah : ± 6.160 m².
 - 3) Status : Penguasaan TNI AD sejak tahun 1957.
 - 4) Peruntukan : Semula digunakan L.BIAD, selanjutnya digunakan Ajendam III/Slw sebagai tempat pendaftaran Catam, Caba dan Akabri kemudian digunakan Wisma Siliwangi II dan saat ini digunakan sebagai Hotel Cassa D'Ladera (kerja sama dengan pihak ketiga).
 - c. Asal-usul :
 - 1) Pada tanggal 1 Juli 1957 tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi 262 Bandung sesuai dengan E. Verp. No. 2971 a.n. Njonja Neumann dikuasai dan dimanfaatkan TNI AD melalui Perdjudjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh TNI AD dari Rakjat Nomor 152/CP/58 dengan Perusahaan Nasional PT Kantor Tata Usaha Versluis sebesar Rp. 195,- (seratus sembilan puluh lima rupiah) setiap bulan;
 - 2) Sejak tahun 1957 tanah dan bangunan tersebut dipergunakan L.BIAD berdasarkan Surat Penetapan Pemakaian Bangunan Nomor : 6/Upm/7/c/1957 tanggal 1 Juli 1957, kemudian pada tahun 1978 digunakan untuk tempat pendaftaran Catam, Caba dan Akabri oleh Ajendam III/Slw sampai dengan tahun 1982 dan selanjutnya digunakan Wisma Siliwangi II;
 - 3) Pada tahun 1994 telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan



Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, yang menyatakan :

- a) Menurut warkah yang ada pada kantor BPN tanah bekas hak Eigendom No. Perponding 9271 keadaan pada tanggal 24 September 1960 tertulis a.n. Gabrielle Estella Martina Plynaer Echtg van Karel Lodewijk Neumann, seluas 6.025 M2;
 - b) Dari tanah tersebut telah diadakan pengukuran ulang luasnya menjadi 5.880 M2, sesuai dengan Gambar Situasi No. 3753/1994 Dp. 6367/1994/II;
 - c) Berdasarkan hasil pengukuran dilapangan tanah dipergunakan oleh Kodam III/Siliwangi.
- 4) Berdasarkan Surat Perintah Pangdam III/Slw Nomor Sprin/1297/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000 perihal membuat perjanjian pengelolaan tanah dan bangunan TNI AD (Mess Siliwangi II Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung) dengan Pimpinan PT. Parahiyangan Wisata Permai, dan telah diterbitkan Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000;
- 5) Pada tahun 2001 Pangdam III/Slw membuat surat kepada Kasad Nomor : B/554/04/2/04/01/ Set tanggal 15 Juni 2001 perihal permohonan izin pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No 262 Bandung;
- 6) Pada tahun 2002 Kasad menerbitkan Surat Nomor B/386-04/27/103/Set tanggal 22 April 2002 perihal persetujuan kerja sama pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung;
- 7) Pada tahun 2002 Pangdam III/Slw membuat surat kepada Kasad Nomor B/785/04/2/1/Set tanggal 29 Agustus 2002 perihal pengiriman Renlak Hotel dan Restaurant di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung.
- 8) Terhadap kepemilikan Eigendom Verponding Nomor 2971 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi 262 Bandung telah diterbitkan Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dari



PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung– Jawa Barat Nomor 01-2-01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016, yang menyatakan pemilik E.Verp. No. 2971 Dr. Setiabudi No 262 Bandung a.n. Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda, telah disewa oleh APRI (saat ini TNI AD).

9) Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 1208/7.32.73/VIII/2018 tanggal 27 Agustus 2018 tentang permohonan penjelasan kepemilikan dan letak Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan : *“Berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, tanah Eigendom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur tanggal 16-6-1934 Nomor 202, Surat Hak Tanah tanggal 19-9-1935 No. 877 tertulis atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Nermann dan Telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 57/Cidadap atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer”.*

d. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Perdjudjian Sewa-Menyewa tertanggal 15 Januari 1951 dan Pihak Turut Tergugat-I (Administratiekantoor Versluis N.V.) yang berdiri sejak tanggal 4 September 1952 adalah tidak benar, karena manalah mungkin adanya Perdjudjian Sewa-Menyewa terlebih dahulu (tahun 1951) sedangkan Kantor yang menyewakan belum ada/belum berdiri (tahun 1952).

e. Kemudian dalil Penggugat yang menyatakan Perdjudjian Sewa-Menyewa tertanggal 15 Januari 1951 atas tanah dan bangunan a.n. F.W. BERG yang terletak di Djl Setiabudhi No. 140 Bandoeng, telah dibantah oleh PT. Kantor Tata Usaha “Versluis” Pusat Surabaya melalui Surat Nomor 21/NRL-PS/VII/2018 tanggal 24 Juli 2018, yang pada intinya menyatakan :

1) *Bahwa dalam buku register sewa pada PT. Kantor Tata Usaha “Versluis” Pusat Surabaya Jl. Tunjungan No. 74, Jl. Manyar Sambongan No. 46 F Surabaya, terhadap*



Perdjandjian Sewa Menyewa tanggal 15 Djanuari 1951 tidak tercatat dan tidak dikenal.

- 2) *Dalam Perdjandjian Sewa Menyewa tanggal 15 Djanuari 1951 tidak ada para pihak yang ikut tanda tangan, sehingga diragukan kebenarannya.*
 - 3) *Seharusnya yang tanda tangan bukan atas nama instansi (A.P.R.I), tetapi pejabat yang ditunjuk (Nama dan Pangkat) dan pejabat AdministratieKantoor Versluis N.V. ikut tanda tangan.*
- f. Bahwa Penggugat mengetahui lokasi tanah Eigendom Verponding 9271 berupa tanah dan bangunan berada di Jalan Dr. Setiabudi Nomor 262 dan telah berdiri bangunan Hotel Cassa D'Ladera didasarkan pada Surat Keterangan Kelurahan Ledeng Nomor 590/075-Ledeng tanggal 24 Juni 2008 adalah tidak benar, hal ini didukung dengan :
- 1) Surat Lurah Ledeng Nomor 590/14-LED tanggal 18 Juli 2018 tentang penjelasan lokasi tanah Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan : *"Data-data tanah tidak ada dan tidak ada warkahnya di kelurahan Ledeng"*.
 - 2) Surat Ketua Balai Harta Peninggalan Jakarta Nomor W.10.AHU.AHU.1-UM.01.01-328 tanggal 15 Agustus 2018 tentang penjelasan mengenai Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan : *"Dilihat dari keterkaitan tugas dan fungsinya disarankan kepada Saudara untuk melakukan konfirmasi ke Badan Pertanahan Nasional setempat"*.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, karena dalil Penggugat dapat dipatahkan sedangkan Tergugat II dapat membuktikan penguasaan dan pemanfaatannya secara sah dan meyakinkan, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Pengugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 12, 13, 14, 15, 16 dan 17 yang pada intinya menyatakan bahwa penguasaan fisik Kodam III/Slw dengan alasan tidak jelas, melalui okupasi dan perjanjian sewa menyewa, sehingga Penggugat sebagai pemegang



hak prioritas untuk mengajukan permohonan perpanjangan hak atas tanah Eigendom Verponding Nomor 9271, ditanggapi sebagai berikut;

- a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum.
- b. Bahwa benar penguasaan Kodam III/Slw di atas tanah dan bangunan Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung adalah sah menurut hukum yang didasarkan pada Perdjudjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh A.D. dari Rakjat Nomor 152/Cp/58 Tahun 1958 sebesar Rp. 195,- (seratus sembilan puluh lima rupiah) setiap bulan dari pemilik atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda dan telah memperoleh ijin dari Administratiekantoor Versluis N.V. (saat ini PT. Kantor Tata Usaha Versluis) yang semula digunakan oleh Kodam III/Slw berupa L.BIAD selanjutnya digunakan Ajendam III/Slw sebagai tempat pendaftaran Catam, Caba dan Akabri.
- c. Bahwa tanah dan bangunan tersebut kemudian dijadikan Wisma Siliwangi II dan saat ini dimanfaatkan pihak ketiga yaitu PT. Parahyangan Wisata Permai berupa Hotel Cassa D'Ladera sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000.
- d. Bahwa keberadaan Kodam III/Slw bukanlah okupasi tanpa dasar hukum, namun penguasaan yang didasarkan pada surat perjanjian dengan pihak pemilik asal Eigendom Verponding Nomor 9271 dan telah memperoleh ijin dari Administratiekantoor Versluis N.V. (saat ini PT. Kantor Tata Usaha Versluis) serta seijin dari Komando Atas Kodam III/Slw sebagaimana tertuang dalam Surat Kepala Staf TNI AD (KASAD) Nomor B/386-04/27/103/Set tanggal 22 April 2002 perihal persetujuan kerja sama pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung.
- e. Kemudian terhadap kepemilikan Eigendom Verponding Nomor 9271, dinyatakan sebagai berikut :
 - 1) Pada tahun 1994 telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, yang menyatakan :



- a) Menurut warkah yang ada pada kantor BPN tanah bekas hak Eigendom Verponding No. 9271 keadaan pada tanggal 24 September 1960 tertulis a.n. Gabrielle Estella Martina Plynaer Echtg van Karel Lodewijk Neumann, seluas 6.025 M2;
 - b) Dari tanah tersebut telah diadakan pengukuran ulang luasnya menjadi 5.880 M2, sesuai dengan Gambar Situasi No. 3753/1994 Dp. 6367/1994/II;
 - c) Berdasarkan hasil pengukuran dilapangan tanah dipergunakan oleh Kodam III/Siliwangi.
- 2) Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 1208/7.32.73/VIII/2018 tanggal 27 Agustus 2018 tentang permohonan penjelasan kepemilikan dan letak Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan :
"Berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, tanah Eigendom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur tanggal 16-6-1934 Nomor 202, Surat Hak Tanah tanggal 19-9-1935 No. 877 tertulis atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Nermann dan Telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 57/Cidadap atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer".

Hal tersebut menunjukkan bahwa penguasaan Kodam III/Slw tercatat di BPN Kodya Bandung dan membenarkan pemilik Eigendom Verponding No. 9271 tanggal 24 September 1960 tertulis a.n. Gabrielle Estella Martina Plynaer Echtg van Karel Lodewijk Neumann, seluas 6.025 M2.

- f. Karena Penggugat bukan pewaris dari pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung, maka tidak ada prioritas kepada Penggugat untuk mengajukan perpanjangan.
- g. Bahwa sewa menyewa dan pemanfaatan oleh PT. Parahyangan Wisata Permai menjadi Hotel Cassa D'Ladera sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000, hal ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu :



- 1) Pasal 1548 KUHPerduta dinyatakan : *"Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harta, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya"*.
- 2) Pasal 1320 KUHPerduta, dinyatakan : *"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :*
 - a) *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
 - b) *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
 - c) *Suatu hal tertentu;*
 - d) *Suatu sebab yang halal."*
- 3) Pasal 1338 KUHPer, dinyatakan : *"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*.

h. Kemudian dalil Penggugat yang mengklaim Eigendom Verponding Nomor 9271 a.n. F.W. BERG dan NY. KARLIN adalah tidak benar dan ada dugaan memberikan keterangan palsu ke dalam akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 277 KUHP dan Pasal 264 KUHP, hal ini secara terpisah akan dilaporkan untuk diproses kepada pihak yang berwajib.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, karena dalil Penggugat dapat dipatahkan sedangkan Tergugat II dapat membuktikan penguasaan dan pemanfaatannya secara sah dan meyakinkan, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 18 dan 19 yang pada intinya menyatakan bahwa Kodam III/Slw tidak pernah membayar uang sewa dan Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut, sehingga Perjanjian Sewa Menyewa harus dibatalkan dan Kodam III/Slw melakukan perbuatan melawan hukum, ditanggapi sebagai berikut :
 - a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta tidak mempunyai dasar hukum.
 - b. Bahwa Kodam III/Slw melakukan Perjanjian Sewa Menyewa kepada pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di



Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung a.n. atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda dan telah memperoleh ijin dari AdministratieKantoor Versluis N.V. (saat ini PT. Kantor Tata Usaha Versluis).

- c. Bahwa kewajiban Kodam III/Slw tentang Sewa Menyewa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung telah dibayar oleh Kodam III/Slw sebesar Rp. 195,- (seratus sembilan puluh lima rupiah) setiap bulan kepada Perusahaan Nasional PT. Kantor Tata Usaha Versluis, sebagaimana tertuang dalam Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh TNI AD dari Rakjat Nomor 152/CP/58 tanggal 1 Juli 1958.
- d. Sedangkan dalil Penggugat yang memohon pembatalan perjanjian sewa-menyewa antara Kodam III/Slw dengan Perusahaan Nasional PT. Kantor Tata Usaha Versluis adalah tidak berdasar dan harus ditolak, karena perjanjian tersebut masih berlaku secara sah dan dilindungi oleh Undang-undang serta Penggugat bukan pihak dalam perjanjian tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPer jo Pasal 1320 KUHPer jo Pasal 1338 KUHPer.
- e. Bahwa tindakan Kodam III/Slw yang didasarkan pada perjanjian sewa menyewa dengan pemilik yang sah tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPer, menurut Mariam Darus Badruzaman, Tahun 1983 halaman : 146-147, yaitu :
 - 1) *Harus ada perbuatan;*
 - 2) *Perbuatan itu harus melawan hukum;*
 - 3) *Ada kerugian :*
 - a) *Melanggar hak subyektif orang lain;*
 - b) *Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;*
 - c) *Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian (asas patiha).*
 - 4) *Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;*
 - 5) *Ada kesalahan "schuld".*



- f. Dari uraian unsur perbuatan melawan hukum tersebut, tidak ada satu unsurpun yang dilanggar oleh Kodam III/Siliwangi, NAMUN SEBALIKNYA dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung tidak didukung dengan bukti dan data yang kuat, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan akan diuraikan dalam gugatan rekonsensi yang menjadi satu bagian dalam jawaban ini.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, karena dalil Penggugat dapat dipatahkan sedangkan Tergugat II dapat membuktikan penguasaan dan pemanfaatannya secara sah dan meyakinkan, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Pengugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 20, 21 dan 22 yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat menderita kerugian materiil dan immateriil yang ditanggung renteng kepada para Tergugat, ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta tidak mempunyai dasar hukum.
- b. Bahwa terhadap pemanfaatan tanah dan bangunan oleh Kodam III/Slw dengan AdministratieKantoor Versluis N.V. (saat ini PT. Kantor Tata Usaha Versluis) sebagaimana tertuang dalam Perdjudjian Sewa/Menjewu Rumah/Tanah oleh TNI AD dari Rakjat Nomor 152/CP/58 tanggal 1 Juli 1958 dan saat ini telah dikerjasamakan dengan PT. Parahyangan Wisata Permai sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000 berupa Hotel Cassa D'Ladera di atas Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung yang telah mendapat ijin dari Komando Atas, sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak dampak kerugian baik materiil maupun immateriil kepada Penggugat, karena Penggugat bukan sebagai pemiliknya.



Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Pengugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 23 dan 24 yang pada intinya menyatakan untuk menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun serta menerbitkan rekomendasi tertulis kepada Penggugat sebagai prioritas mengajukan permohonan perpanjangan hak, ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta tidak mempunyai dasar hukum.
- b. Bahwa dalil permohonan tersebut telah menunjukkan tidak konsisten Penggugat, disatu sisi Penggugat mengaku sebagai pemilik namun disisi lain Penggugat meminta rekomendasi tertulis dari Kodam III/Slw.
- c. Bahwa permintaan Penggugat agar Kodam III/Slw menerbitkan rekomendasi tertulis bagi Penggugat sebagai bekas pemegang hak yang mempunyai hak prioritas mengajukan permohonan perpanjangan haknya merupakan bentuk pengakuan bahwa tanah dan bangunan tersebut bukan milik Penggugat.
- d. Bentuk pengakuan yang dinyatakan secara tegas (*Bekentenis Confession*) dari Penggugat merupakan alat bukti sebagaimana diatur dalam :
 - 1) Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu:
 - a) *Bukti Surat*
 - b) *Bukti Saksi*
 - c) *Persangkaan*
 - d) *Pengakuan*
 - e) *Sumpah*
 - 2) Pasal 1925 KUHPER menyatakan : "*Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu*".
- e. Pengakuan dipersidangan (*gerechtelijke bekentenis*) merupakan keterangan sepihak, baik secara tertulis maupun lisan yang tegas



dinyatakan oleh salah satu pihak dalam perkara di persidangan, yang membenarkan baik seluruhnya atau sebagian dari suatu peristiwa, hak atau hubungan hukum yang diajukan oleh lawannya, yang mengakibatkan pemeriksaan lebih lanjut oleh hakim tidak perlu lagi. Sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat untuk meminta diserahkan tanah dan bangunan tanpa syarat dan beban apapun.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Pengugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 25, 27 dan 28 yang pada intinya menyatakan untuk diletakkan sita jaminan atas obyek sengketa, adanya permohonan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) dan uang *dwangsom*, ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta tidak mempunyai dasar hukum.
- b. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tidak didasarkan pada bukti yang kuat dan sah dan telah dipatahkan dengan uraian dalil Tergugat-III dengan bukti-bukti dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu permohonan sita jaminan (*Concervatoir Beslaag*) harus ditolak atau dikesampingkan, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi MARI No. 1121 K/SIP/1971 yang pada intinya menyatakan : "*Penyitaan tidak dilakukan dalam hal Penggugat tidak mempunyai bukti-bukti kuat*".
- c. Kemudian terhadap permohonan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorrad*) dan uang *dwangsom* tidak dapat dilaksanakan karena gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan kepada pata Tergugat tidak terbukti, bahkan sebaliknya terhadap adanya gugatan ini, Tergugat-III mengajukan gugatan rekonsensi yang diuraikan dalam jawaban ini dan menjadi satu kesatuan yang utuh.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil gugatan Penggugat adalah tidak mendasar dan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM REKONPENSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan dalam pokok perkara Kompensi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonpensi ini.
2. Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 132 a dan 132 b HIR, maka terhadap gugatan aquo, dengan ini pihak Tergugat Kompensi mengajukan gugatan Rekonpensi.
3. Bahwa dalam kesempatan ini pula Tergugat Kompensi mengajukan gugatan Rekonpensi, sehingga terjadi perubahan penyebutan sebagai berikut :
 - a. Tergugat II Kompensi menjadi Penggugat Rekonpensi.
 - b. Penggugat Kompensi menjadi Tergugat Rekonpensi.
4. Bahwa alasan mengajukan gugatan rekonpensi adalah sebagai berikut :
 - a. Bahwa kepemilikan atas tanah obyek sengketa dengan data teknis, sebagai berikut :
 - 1) Lokasi : Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung (dahulu Jl. Dr. Setyabudi No. 210 Bandung)
 - 2) Luas tanah : ± 6.160 m².
 - 3) Status : Penguasaan TNI AD sejak tahun 1957.
 - 4) Peruntukan : Semula digunakan L.BIAD, selanjutnya digunakan Ajendam III/Slw sebagai tempat pendaftaran Catam, Caba dan Akabri kemudian digunakan Wisma Siliwangi II dan saat ini digunakan Hotel Cassa D'Ladera (kerja sama dengan pihak ketiga).
 - b. Asal-usul :
 - 1) Pada tanggal 1 Juli 1957 tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi 262 Bandung sesuai dengan E. Verp. No. 2971 a.n. Njonja Neumann dikuasai dan dimanfaatkan TNI AD melalui Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh TNI AD dari Rakjat Nomor 152/CP/58 dengan Perusahaan Nasional PT Kantor Tata Usaha Versluis sebesar Rp. 195,- (seratus sembilan puluh lima rupiah) setiap bulan;
 - 2) Sejak tahun 1957 tanah dan bangunan tersebut dipergunakan L.BIAD berdasarkan Surat Penetapan Pemakaian Bangunan Nomor : 6/Upm/7/c/1957 tanggal 1 Juli 1957, kemudian pada tahun 1978 digunakan untuk tempat pendaftaran Catam, Caba dan Akabri oleh Ajendam III/Slw sampai dengan tahun 1982 dan selanjutnya digunakan Wisma Siliwangi II;
 - 3) Pada tahun 1994 telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kotamadya

Halaman 40 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, yang menyatakan :

- a) Menurut warkah yang ada pada kantor BPN tanah bekas hak Eigendom No. Perponding 9271 keadaan pada tanggal 24 September 1960 tertulis a.n. Gabrielle Estella Martina Plynaer Echtg van Karel Lodewijk Neumann, seluas 6.025 M2;
 - b) Dari tanah tersebut telah diadakan pengukuran ulang luasnya menjadi 5.880 M2, sesuai dengan Gambar Situasi No. 3753/1994 Dp. 6367/1994/II;
 - c) Berdasarkan hasil pengukuran dilapangan tanah dipergunakan oleh Kodam III/Siliwangi.
- 4) Berdasarkan Surat Perintah Pangdam III/Slw Nomor Sprin/1297/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000 perihal membuat perjanjian pengelolaan tanah dan bangunan TNI AD (Mess Siliwangi II Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung) dengan Pimpinan PT. Parahiyangan Wisata Permai, dan telah diterbitkan Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000;
 - 5) Pada tahun 2001 Pangdam III/Slw kepada Kasad Nomor : B/554/04/2/04/01/ Set tanggal 15 Juni 2001 perihal permohonan izin pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No 262 Bandung;
 - 6) Pada tahun 2002 Kasad menerbitkan Surat Nomor B/386–04/27/103/Set tanggal 22 April 2002 perihal persetujuan kerja sama pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung;
 - 7) Pada tahun 2002 Pangdam III/Slw membuat surat kepada Kasad Nomor B/785/04/2/1/Set tanggal 29 Agustus 2002 perihal pengiriman Renlak Hotel dan Restoran di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung.
 - 8) Terhadap kepemilikan Eigendom Verponding Nomor 2971 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi 262 Bandung telah diterbitkan Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dari PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung–Jawa Barat Nomor 01-2-

Halaman 41 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.



01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016, yang menyatakan pemilik E.Verp. No. 2971 Dr. Setiabudi 262 Bandung a.n. Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda, telah disewa oleh APRI (saat ini TNI AD).

c. Bahwa penguasaan Kodam III/Siliwangi sah menurut hukum dan telah memperoleh ijin dari AdministratieKantoor Versluis N.V. (saat ini PT. Kantor Tata Usaha Versluis) dengan cara sewa menyewa sampai dan telah dimanfaatkan oleh PT. Parahyangan Wisata Permai menjadi Hotel Cassa D'Ladera sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000 sampai dengan sekarang, hal ini seijin dari Komando Atas (KASAD) sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor B/386-04/27/103/Set tanggal 22 April 2002 perihal persetujuan kerja sama pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung.

5. Terhadap kepemilikan Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda, hal ini didukung dengan :

- a. *Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh A.D. dari Rakjat Nomor 152/Cp/58 Tahun 1958 dari pemilik atas nama Njonja Neumann.*
- b. *Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann.*
- c. *Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dari PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung-Jawa Barat Nomor 01-2-01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda.*
- d. *Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 1208/7.32.73/VIII/2018 tanggal 27 Agustus 2018 tentang permohonan penjelasan kepemilikan dan letak Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan :
"Berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota*



Bandung, tanah Eigendom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur tanggal 16-6-1934 Nomor 202, Surat Hak Tanah tanggal 19-9-1935 No. 877 tertulis atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann dan Telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 57/Cidadap atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer”.

6. Berdasarkan dalil Penggugat Rekonpensi tersebut di atas, telah membuktikan penguasaan TNI AD sah secara hukum, dan Tergugat Rekonpensi yang telah mengklaim dan menggugat Kodam III/Siliwangi sebagai instansi pemerintahan yang sah dan terhormat tanpa didukung dengan bukti dan data yang akurat adalah bentuk perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 dan 1372 KUH Perdata.
7. Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPer (Mariam Darus Badruzaman, Tahun 1983 halaman : 146-147), yaitu :
 - a. *Harus ada perbuatan;*
 - b. *Perbuatan itu harus melawan hukum;*
 - c. *Ada kerugian :*
 - 1) *Melanggar hak subyektif orang lain;*
 - 2) *Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;*
 - 3) *Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian (asas patiha).*
 - c. *Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;*
 - d. *Ada kesalahan “schuld”.*
8. Bahwa karena perbuatan Tergugat Rekonpensi telah terpenuhi unsur-unsur melawan hukum sebagaimana terurai di atas, maka telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonpensi.
9. Adapun uraian kerugian materiil yang dialami Penggugat Rekonpensi dengan mengikuti jalannya persidangan yang memerlukan biaya, dengan ini diperinci sebagai berikut :
 - a. Biaya persidangan : Rp. 50.000.000,-
 - b. Biaya Transportasi : Rp. 5.000.000,-
 - c. Biaya rapat-rapat dan koordinasi : Rp. 50.000.000,-
 - d. Biaya administrasi : Rp. 10.000.000,-
 - e. Biaya ATK dan lain-lain : Rp. 10.000.000,-



Jumlah : Rp. 125.000.000,-

Terbilang : (seratus dua puluh lima juta rupiah)

10. Bahwa kerugian immateriil sebagai akibat tercemarnya nama baik Penggugat Rekonpensi, maka sudah sepatutnya mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat Rekonpensi kalau dinilai dengan rupiah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), sehingga total kerugian baik materiil maupun immateriil keseluruhannya, yaitu : Rp. 125.000.000,- + Rp. 5.000.000.000,-, sehingga total keseluruhannya yaitu = Rp. 5.125.000.000,- (lima milyar seratus dua puluh lima juta rupiah).
11. Disamping tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil tersebut di atas maka untuk pengembalian nama baik dari Penggugat Rekonpensi agar Tergugat Rekonpensi meminta maaf melalui televisi (RCTI, SCTV, METRO TV, GLOBAL TV dan TV ONE) dan media cetak (KOMPAS dan SINAR PAGI) masing-masing selama 7 hari secara berturut-turut.
12. Bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi cukup beralasan, maka untuk menjamin pelaksanaan putusan ini dikemudian hari, sangat beralasan apabila Penggugat Rekonpensi memohon agar Pengadilan Negeri Bandung terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat Rekonpensi baik yang berupa harta bergerak maupun tidak bergerak yang akan disusulkan kemudian, meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).
13. Bahwa Tergugat Rekonpensi agar melaksanakan isi putusan ini secara sukarela, mohon terlebih dahulu untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari setiap lalai melaksanakan putusan ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TERGUGAT II KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI.

- I. DALAM EKSEPSI.
 1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
 2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.
 3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.
- II. DALAM POKOK PERKARA.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menolak seluruh permohonan ganti rugi baik berupa materiil maupun immateriil dari Penggugat.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONPENSI.

1. Menyatakan gugatan Rekonpensi cukup beralasan dan dapat diterima.
2. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi semula Tergugat II Konpensi untuk seluruhnya.
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan bahwa Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No.262 Kel. Ledeng, Kec. Cidadap, Kota Bandung atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann.
5. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi bukan sebagai pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No.262 Kel. Ledeng, Kec. Cidadap, Kota Bandung atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann.
6. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap :
 - a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann.
 - b. Surat Perintah Pangdam III/Slw Nomor Sprin/1297/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000 perihal membuat perjanjian pengelolaan tanah dan bangunan TNI AD (Mess Siliwangi II Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung) dengan Pimpinan PT. Parahiyangan Wisata Permai.
 - c. Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000 berupa Hotel Cassa D'Ladera di atas Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung
 - d. Surat Kepala Staf Angkatan Darat (KASAD) Nomor B/386-04/27/103/Set tanggal 22 April 2002 perihal persetujuan kerja sama pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung.

Halaman 45 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.

Disclaimer

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



- e. Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dari PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung-Jawa Barat Nomor 01-2-01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda.
- f. Surat PT. Kantor Tata Usaha "Versluis" Pusat Surabaya-Jawa Timur Nomor 21/NRL-PS/VII/2018 tanggal 24 Juli 2018 tentang Jawaban dan penjelasan atas kebenaran Perdandjian Sewa-Menyewa tanggal 15 Djanuari 1951.
- g. Surat Ketua Balai Harta Peninggalan Jakarta Nomor W.10.AHU.AHU.1-UM.01.01-328 tanggal 15 Agustus 2018 tentang penjelasan mengenai Eigendom Verponding Nomor 9271.
- h. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 1208/7.32.73/VIII/2018 tanggal 27 Agustus 2018 tentang permohonan penjelasan kepemilikan dan letak Eigendom Verponding Nomor 9271.
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi yang telah dirinci dalam Posita gugatan Rekonpensi dengan total kerugian baik materiil maupun immateriil dan uang sewa yang harus dibayar ke negara keseluruhannya, yaitu : Rp. 125.000.000,- + Rp. 5.000.000.000,-, sehingga total keseluruhannya yaitu = Rp. 5.125.000.000,- (lima milyar seratus dua puluh lima juta rupiah).
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang bergerak maupun tidak bergerak (yang ditentukan kemudian) milik Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi.
8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari untuk setiap lalai melaksanakan putusan ini.
9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi untuk meminta maaf secara langsung melalui televisi (RCTI, SCTV, METRO TV, GLOBAL TV dan TV ONE) dan media cetak (KOMPAS dan SINAR PAGI) masing-masing selama 7 hari secara berturut-turut.
10. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini.

Atau:



Apabila Pengadilan Negeri Bandung /Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat III memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM KOMPENSI

I. DALAM EKSEPSI.

Bahwa Tergugat-III dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali secara tegas diakui kebenarannya.

Selanjutnya Tergugat-III akan mengajukan materi Eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Error in Objecto.

- a. Bahwa dalam gugatan Penggugat telah mendalilkan harta peninggalan orang tuanya yang bernama F.W. BERG dan NY. KARLIN berupa tanah Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jalan Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung.
- b. Bahwa dalam mendalilkan tanah Eigendom Verponding Nomor 9271 tersebut, Penggugat tidak menyebutkan luas, letak dan batas-batas secara terperinci yang menjadi obyek sengketa, sehingga dapat mengakibatkan *error in objecto*.
- c. Hal tersebut seandainya benar, maka akan sulit diketahui dan sulit untuk menentukan letak obyek sengketa serta tidak bisa dilakukan eksekusi atas obyek sengketa yang dikarenakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas.
- d. Karena gugatan Penggugat *error in objecto* dan tidak jelas maka haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (**vide Yurisprudensi MARI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975**, yang menyatakan: "*Tidak jelasnya obyek sengketa yaitu tidak menyebutkan lokasi, tidak jelas batas-batas ukuran dan luas serta tidak ditemukan obyek sengketa, haruslah dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima*").

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).



2. Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas/Tidak Mempunyai Hubungan Hukum.

- a. Bahwa untuk mengajukan gugatan harus diajukan oleh orang yang benar-benar berhak dan mempunyai hubungan hukum dalam gugatan tersebut.
- b. Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 3 nomor 5 dinyatakan : “..... diketahui pada tahun 1951 ayah Penggugat (F.W. BERG) melalui ADMINISTRATIEKANTOOR VERSLUIS N.V. (Turut Tergugat-I) telah menyewakan tanah miliknya berupa Tanah Eigendom Verponding 9271 berikut bangunan yang berdiri diatasnya tersebut kepada APRI (Angkatan Perang Republik Indonesia), yang sekarang menjadi Tentara Nasional Indonesia (Tergugat-I), sebagaimana PERDJANJIAN SEWA-MENYEWA tertanggal 15 Januari 1951”.
- c. Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut **adalah tidak benar**, karena Eigendom Verponding Nomor 9271 adalah bukan a.n. F.W. BERG, namun atas nama GABRIELLE ESTELLA MARTINA NEUMANN berkewarganegaraan Belanda, hal ini didukung dengan :
 - 1) **Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh A.D. dari Rakjat Nomor 152/Cp/58 tahun 1958 dari pemilik atas nama Njonja Neumann.**
 - 2) **Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann.**
 - 3) **Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dari PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung-Jawa Barat Nomor 01-2-01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda.**
 - 4) **Surat PT Kantor Tata Usaha “Versluis” Pusat Surabaya-Jawa Timur Nomor 21/NRL-PS/VII/2018 tanggal 24 Juli 2018 yang pada intinya menyatakan dalam buku register sewa pada PT Kantor Tata Usaha “Versluis” Pusat Surabaya Jl. Tunjungan No. 74, Jl. Manyar Sambongan No. 46 F Surabaya, terhadap Perdjandjian Sewa Menyewa tanggal 15 Djanuari 1951 tidak tercatat dan tidak dikenal.**



5) Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 1208/7.32.73/VIII/2018 tanggal 27 Agustus 2018 tentang permohonan penjelasan kepemilikan dan letak Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan *“Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, tanah Eigendom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur tanggal 16-6-1934 Nomor 202, Surat Hak Tanah tanggal 19-9-1935 No. 877 tertulis atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann dan Telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 57/Cidadap atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer”*.

d. Karena Eigendom Verponding Nomor 9271 bukan a.n. F.W. BERG, maka Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan Gabrielle Estella Martina Neumann, sehingga tidak mempunyai kepentingan atas tanah obyek sengketa, oleh karena itu gugatannya harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sejalan dengan:

1) **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 239 K/SIP/1968**, yang menyatakan : *“Tentang gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima”*.

2) **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971**, yang menyatakan : *“Suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukanlah oleh yang mempunyai kepentingan”*.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, karena Penggugat tidak mempunyai kualitas dan tidak mempunyai hubungan hukum sebagai Penggugat dalam perkara ini, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Pengugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

3. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel)

a. Bahwa dalam gugatan Penggugat halaman 3 nomor 5 dinyatakan : *“..... diketahui pada tahun 1951 ayah Penggugat (F.W. BERG) melalui ADMINISTRATIEKANTOOR VERSLUIS N.V. (Turut Tergugat-I) telah menyewakan tanah miliknya berupa Tanah Eigendom Verponding 9271 berikut bangunan yang berdiri diatasnya tersebut kepada APRI (Angkatan Perang Republik Indonesia), yang sekarang menjadi*



Tentara Nasional Indonesia (Tergugat-I), sebagaimana PERDJANJIAN SEWA-MENYEWA tertanggal 15 Januari 1951”, apabila dicermati isi dari perjanjian tersebut ditujukan pada tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi Nomor 140 Bandung dan yang menandatangani dalam perjanjian tersebut adalah APRI bukan nama pejabat instansi di lingkungan APRI (sekarang TNI AD).

b. Kemudian dalil gugatan Penggugat yang penunjukan lokasi tanah Eigendom Verponding 9271 berupa tanah dan bangunan berada di Jalan Dr. Setiabudi Nomor 262 dan telah berdiri bangunan Hotel Cassa D'Ladera yang **didasarkan pada Surat Keterangan Kelurahan Ledeng** Nomor 590/075-Ledeng tanggal 24 Juni 2008 **adalah tidak benar**, karena yang berwenang untuk menunjukan lokasi yang tertera dalam Eigendom Verponding adalah Badan Pertanahan setempat dalam hal ini adalah BPN Kodya Bandung, sebagaimana diterangkan dalam :

- 1) **Surat Lurah Ledeng Nomor 590/14-LED tanggal 18 Juli 2018** tentang penjelasan lokasi tanah Eigendom Verponding Nomor 9271 yang menyatakan data-data tanah tidak ada dan tidak ada warkahnya di kelurahan Ledeng.
- 2) **Surat Ketua Balai Harta Peninggalan Jakarta Nomor W.10.AHU.AHU.1-UM.01.01-328 tanggal 15 Agustus 2018** tentang penjelasan mengenai Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan: “Dilihat dari keterkaitan tugas dan fungsinya disarankan kepada Saudara untuk melakukan konfirmasi ke Badan Pertanahan Nasional setempat”.

c. Terlebih lagi dalam gugatan Penggugat Nomor 5 halaman 3 yang menyatakan Perdjandjian Sewa-Menyewa tertanggal 15 Januari 1951 dari Pihak Turut Tergugat-I Administratiekantoor Versluis N.V. yang berdiri sejak tanggal 4 September 1952 **adalah tidak benar**, karena manalah mungkin adanya Perdjandjian Sewa-Menyewa terlebih dahulu (tahun 1951) sedangkan Kantor yang menyewakan belum ada/belum berdiri (tahun 1952) dan dalam buku register sewa menyewa di PT. Kantor Tata Usaha “Versluis” Pusat Surabaya tidak tercatat dan tidak dikenal sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor 21/NRL-PS/VII/2018 tanggal 24 Juli 2018.



- d. Bahwa terhadap dalil tersebut menunjukkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscur Libel*), sehingga harus dengan tegas dinyatakan gugatannya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) sebagaimana **Yurisprudensi MARI No. 565K/Sip/1973, tertanggal 21 Agustus 1979**, yang pada intinya menyatakan :
“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan dasar gugatan tidak sempurna, karena hak penggugat atas tanah sengketa tidak jelas”.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat-III dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat-III menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali tentang hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 1, 2, 3 dan 4 yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris F.W. Berg dan Ny. Karlin serta sebagai penerima Hibah Wasiat atas Eigendom Verponding Nomor 9271, ditanggapi sebagai berikut :
 - a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta ada dugaan memanipulasi data.
 - b. Bahwa Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung, adalah bukan a.n. F.W. Berg, namun atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda, hal ini didukung dengan :
 - 1) ***Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh A.D. dari Rakjat Nomor 152/Cp/58 Tahun 1958 dari pemilik atas nama Njonja Neumann.***
 - 2) ***Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann.***



- 3) **Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dari PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung-Jawa Barat Nomor 01-2-01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda.**
 - 2) **Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 1208/7.32.73/VIII/2018 tanggal 27 Agustus 2018 tentang permohonan penjelasan kepemilikan dan letak Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan : “Berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, tanah Eigendom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur tanggal 16-6-1934 Nomor 202, Surat Hak Tanah tanggal 19-9-1935 No. 877 tertulis atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann dan Telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 57/Cidadap atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer”.**
- c. Kalaupun Penggugat mendalihkan ada harta peninggalan orang tuanya, hal tersebut bukan menunjuk pada Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann, sehingga Penggugat salah menunjuk dan salah mengklaim pada Eigendom Verponding Nomor 9271, terlebih lagi harta warisan tidak dapat dihibahkan kepada pewaris yang dalam hal ini menurut Penggugat adalah pewaris tunggal (seandainya benar, secara otomatis Penggugat adalah pewarisnya).
- d. Bahwa Indentitas dan keberadaan Penggugat yang telah memberikan kuasa kepada Jhoni Y Sudrajat, S.H dan Andi Rohandi, S.H, C.L.A. **masih diragukan kebenarannya**, karena :
- 1) Tanda tangan di dalam KTP Raminten Nomor Induk Kependudukan : 3273185009400002 tanggal 26-03-2018 dengan Kartu Keluarga Nomor 3515081211150007 Rt 056 Rw 015 Kelurahan Sidokare Kec. Sidoarjo Jawa Timurtanggal 12-10-2016 serta Surat Kuasa tanggal 09 Mei 2018 berbeda;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2) Identitas Raminten dalam Kartu Keluarga Nomor 12.1411/02/27191 Rt 056 Rw 015 Kelurahan Sidokare Kec. Sidoarjo Jawa Timur tanggal 25 September 2006 dijelaskan nama orangtuanya **Ngariyoh sebagai bapak dan Miah sebagai Ibu.**

e. Hal tersebut menunjukkan bahwa Raminten bukan anak dari F.W. Berg dan Ny. Karlin dan tanda tangan Raminten perlu diuji kebenarannya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, karena dalil Penggugat dapat dipatahkan oleh Tergugat-III, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolakgugatan Pengugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 5, 6, 7, 8, 9, 10, dan 11 yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat mengetahui Eigendom Verponding Nomor 9271 terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung dan disewa oleh APRI (TNI) dari Lurah Ledeng serta saat ini berdiri Hotel Cassa D'Ladera, ditanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum.

b. Bahwa sebelum menanggapi, kami sampaikan data kronologis dan data teknis atas obyek sengketa, sebagai berikut :

- 1) Lokasi: Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung (dahulu Jl. Dr. Setyabudi No. 210 Bandung)
- 2) Luas tanah : ± 6.160 m².
- 3) Status : Penguasaan TNI AD sejak tahun 1957.
- 4) Peruntukan : Semula digunakan L.BIAD, selanjutnya digunakan Ajendam III/Slw sebagai tempat pendaftaran Catam, Caba dan Akabri kemudian digunakan Wisma Siliwangi II dan saat ini digunakan sebagai Hotel Cassa D'Ladera (kerja sama dengan pihak ketiga).

c. Asal-usul :

- 1) Pada tanggal 1 Juli 1957 tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi 262 Bandung sesuai dengan E. Verp. No. 9271 a.n. Njonja Neumann dikuasai dan dimanfaatkan TNI AD melalui Perdjudjian Sewa/Menjewu Rumah/Tanah oleh TNI AD dari Rakjat Nomor 152/CP/58 dengan Perusahaan

Halaman 53 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.



Nasional PT Kantor Tata Usaha Versluis sebesar Rp. 195,-
(seratus sembilan puluh lima rupiah) setiap bulan;

- 2) Sejak tahun 1957 tanah dan bangunan tersebut dipergunakan L.BIAD berdasarkan Surat Penetapan Pemakaian Bangunan Nomor : 6/Upm/7/c/1957 tanggal 1 Juli 1957, kemudian pada tahun 1978 digunakan untuk tempat pendaftaran Catam, Caba dan Akabri oleh Ajendam III/Slw sampai dengan tahun 1982 dan selanjutnya digunakan Wisma Siliwangi II;
- 3) Pada tahun 1994 telah dikeluarkan **Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994**, yang menyatakan :
 - a) *Menurut warkah yang ada pada kantor BPN tanah bekas hak Eigendom No. Perponding 9271 keadaan pada tanggal 24 September 1960 tertulis a.n. Gabrielle Estella Martina Plynaer Echtg van Karel Lodewijk Neumann, seluas 6.025 M2;*
 - b) *Dari tanah tersebut telah diadakan pengukuran ulang luasnya menjadi 5.880 M2, sesuai dengan Gambar Situasi No. 3753/1994 Dp. 6367/1994/II;*
 - c) *Berdasarkan hasil pengukuran dilapangan tanah dipergunakan oleh Kodam III/Siliwangi.*
- 4) Berdasarkan Surat Perintah Pangdam III/Slw Nomor Sprin/1297/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000 perihal membuat perjanjian pengelolaan tanah dan bangunan TNI AD (Mess Siliwangi II Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung) dengan PimpinanPT. Parahiyangan Wisata Permai, dan telah diterbitkan **Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000;**
- 5) Pada tahun 2001 Pangdam III/Slw membuat surat kepada Kasad Nomor : B/554/04/2/04/01/ Set tanggal 15 Juni 2001 perihal permohonan izin pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No 262 Bandung;



- 6) Pada tahun 2002 Kasad menerbitkan Surat Nomor B/386–04/27/103/Settanggal 22 April 2002 perihal persetujuan kerja sama pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung;
 - 7) Pada tahun 2002 Pangdam III/Slw membuat surat kepada Kasad Nomor B/785/04/2/1/Set tanggal 29 Agustus 2002 perihal pengiriman Renlak Hotel dan Restoran di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung.
 - 8) Terhadap kepemilikan Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi 262 Bandung telah diterbitkan **Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dari PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung–Jawa Barat Nomor 01-2-01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016**, yang menyatakan pemilik E.Verp. No. 9271 Dr. Setiabudi No 262 Bandung a.n. Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda, telah disewa oleh APRI (saat ini TNI AD).
 - 9) **Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 1208/7.32.73/VIII/2018 tanggal 27 Agustus 2018** tentang permohonan penjelasan kepemilikan dan letak Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan : *“Berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, tanah Eigendom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur tanggal 16-6-1934 Nomor 202, Surat Hak Tanah tanggal 19-9-1935 No. 877 tertulis atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Nermann dan Telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 57/Cidadap atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer”*.
- d. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Perdijandjian Sewa-Menyewa tertanggal 15 Januari 1951 dan Pihak Turut Tergugat-I (Administratiekantoor Versluis N.V.) yang berdiri sejak tanggal 4 September 1952 **adalah tidak benar**, karena **manalah mungkin adanya Perdijandjian Sewa-Menyewa terlebih dahulu (tahun 1951) sedangkan Kantor yang menyewakan belum ada/belum berdiri (tahun 1952).**



e. Kemudian dalil Penggugat yang menyatakan Perdjandjian Sewa-Menyewa tertanggal 15 Januari 1951 atas tanah dan bangunan a.n. F.W. BERG yang terletak di Djl Setiabudhi No. 140 Bandoeng, telah dibantah oleh **PT. Kantor Tata Usaha “Versluis” Pusat Surabaya** melalui **Surat Nomor 21/NRL-PS/VIII/2018 tanggal 24 Juli 2018**, yang pada intinya menyatakan :

- 1) **Bahwa dalam buku register sewa pada PT. Kantor Tata Usaha “Versluis” Pusat Surabaya Jl. Tunjungan No. 74, Jl. Manyar Sambongan No. 46 F Surabaya, terhadap Perdjandjian Sewa Menyewa tanggal 15 Djanuari 1951 tidak tercatat dan tidak dikenal.**
- 2) **Dalam Perdjandjian Sewa Menyewa tanggal 15 Djanuari 1951 tidak ada para pihak yang ikut tanda tangan, sehingga diragukan kebenarannya.**
- 3) **Seharusnya yang tanda tangan bukan atas nama instansi (A.P.R.I), tetapi pejabat yang ditunjuk (Nama dan Pangkat) dan pejabat AdministratieKantoor Versluis N.V. ikut tanda tangan.**

f. Bahwa Penggugat mengetahui lokasi tanah Eigendom Verponding 9271 berupa tanah dan bangunan berada di Jalan Dr. Setiabudi Nomor 262 dan telah berdiri bangunan Hotel Cassa D'Ladera didasarkan pada Surat Keterangan Kelurahan Ledeng Nomor 590/075-Ledeng tanggal 24 Juni 2008 **adalah tidak benar**, hal ini didukung dengan :

- 1) **Surat Lurah Ledeng Nomor 590/14-LED tanggal 18 Juli 2018** tentang penjelasan lokasi tanah Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan : **“Data-data tanah tidak ada dan tidak ada warkahnya di kelurahan Ledeng”**.
- 2) **Surat Ketua Balai Harta Peninggalan Jakarta Nomor W.10.AHU.AHU.1-UM.01.01-328 tanggal 15 Agustus 2018** tentang penjelasan mengenai Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan : **“Dilihat dari keterkaitan tugas dan fungsinya disarankan kepada Saudara untuk melakukan konfirmasi ke Badan Pertanahan Nasional setempat”**.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut di atas, karena dalil Penggugat dapat dipatahkan sedangkan Tergugat-III dapat membuktikan penguasaan dan pemanfaatannya secara sah dan meyakinkan, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 12, 13, 14, 15, 16 dan 17 yang pada intinya menyatakan bahwa penguasaan fisik Kodam III/Slw dengan alasan tidak jelas, melalui okupasi dan perjanjian sewa menyewa, sehingga Penggugat sebagai pemegang hak prioritas untuk mengajukan permohonan perpanjangan hak atas tanah Eigendom Verponding Nomor 9271, ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum.
- b. Bahwa benar penguasaan Kodam III/Slw di atas tanah dan bangunan Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung adalah sah menurut hukum yang didasarkan pada **Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh A.D. dari Rakjat Nomor 152/Cp/58 Tahun 1958** sebesar Rp. 195,- (seratus sembilan puluh lima rupiah) setiap bulan dari pemilik atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda dan telah memperoleh ijin dari Administratiekantor Versluis N.V. (saat ini PT. Kantor Tata Usaha Versluis) yang semula digunakan oleh Kodam III/Slw berupa L.BIAD selanjutnya digunakan Ajendam III/Slw sebagai tempat pendaftaran Catam, Caba dan Akabri.
- c. Bahwa tanah dan bangunan tersebut kemudian dijadikan Wisma Siliwangi II dan saat ini dimanfaatkan pihak ketiga yaitu PT. Parahyangan Wisata Permai berupa Hotel Cassa D'Ladera sebagaimana tertuang dalam **Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000**.
- d. Bahwa keberadaan Kodam III/Slw bukanlah okupasi tanpa dasar hukum, namun penguasaan yang didasarkan pada surat perjanjian dengan pihak pemilik asal Eigendom Verponding Nomor 9271 dan telah memperoleh ijin dari Administratiekantor Versluis N.V. (saat ini PT. Kantor Tata Usaha Versluis) serta **seijin dari Komando**

Halaman 57 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.



Atas Kodam III/Slw sebagaimana tertuang dalam Surat Kepala Staf TNI AD (KASAD) Nomor B/386-04/27/103/Set tanggal 22 April 2002 perihal persetujuan kerja sama pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung.

e. Kemudian terhadap kepemilikan Eigendom Verponding Nomor 9271, dinyatakan sebagai berikut :

1) Pada tahun 1994 telah dikeluarkan **Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)** dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, yang menyatakan :

- a) Menurut warkah yang ada pada kantor BPN tanah bekas hak Eigendom Verponding No. 9271 keadaan pada tanggal 24 September 1960 tertulis a.n. Gabrielle Estella Martina Plynaer Echtg van Karel Lodewijk Neumann, seluas 6.025 M2;
- b) Dari tanah tersebut telah diadakan pengukuran ulang luasnya menjadi 5.880 M2, sesuai dengan Gambar Situasi No. 3753/1994 Dp. 6367/1994/II;
- c) Berdasarkan hasil pengukuran dilapangan tanah dipergunakan oleh Kodam III/Siliwangi.

2) **Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 1208/7.32.73/VIII/2018 tanggal 27 Agustus 2018** tentang permohonan penjelasan kepemilikan dan letak Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan :
"Berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, tanah Eigendom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur tanggal 16-6-1934 Nomor 202, Surat Hak Tanah tanggal 19-9-1935 No. 877 tertulis atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Nermann dan Telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 57/Cidadap atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer".

Hal tersebut menunjukkan bahwa penguasaan Kodam III/Slw tercatat di BPN Kodya Bandung dan membenarkan pemilik Eigendom Verponding No. 9271 tanggal 24 September 1960 tertulis a.n. Gabrielle Estella Martina Plynaer Echtg van Karel Lodewijk Neumann, seluas 6.025 M2.



f. Karena Penggugat bukan pewaris dari pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung, **maka tidak ada prioritas kepada Penggugat untuk mengajukan perpanjangan.**

g. Bahwa sewa menyewa dan pemanfaatan oleh PT. Parahyangan Wisata Permai menjadi Hotel Cassa D'Ladera sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000, hal ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu :

- 1) **Pasal 1548 KUHPerdota** dinyatakan : *"Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harta, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya".*
- 2) **Pasal 1320 KUHPerdota**, dinyatakan : *"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :*
 - a) *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
 - b) *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
 - c) *Suatu hal tertentu;*
 - d) *Suatu sebab yang halal."*
- 3) **Pasal 1338 KUHPer**, dinyatakan : *"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya".*

h. Kemudian dalil Penggugat yang mengklaim Eigendom Verponding Nomor 9271 a.n. F.W. BERG dan NY. KARLIN adalah **tidak benar dan ada dugaan memberikan keterangan palsu ke dalam akta autentik** sebagaimana diatur dalam Pasal 277 KUHP dan Pasal 264 KUHP, **hal ini secara terpisah akan dilaporkan untuk diproses kepada pihak yang berwajib.**

Berdasarkan uraian tersebut di atas, karena dalil Penggugat dapat dipatahkan sedangkan Tergugat-III dapat membuktikan penguasaan dan pemanfaatannya secara sah dan meyakinkan, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolakkugatan Pengugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).



6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 18 dan 19 yang pada intinya menyatakan bahwa Kodam III/Slw tidak pernah membayar uang sewa dan Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut, sehingga Perjanjian Sewa Menyewa harus dibatalkan dan Kodam III/Slw melakukan perbuatan melawan hukum, ditanggapi sebagai berikut :
- a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta tidak mempunyai dasar hukum.
 - b. Bahwa Kodam III/Slw melakukan Perjanjian Sewa Menyewa kepada pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung a.n. atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda dan telah memperoleh ijin dari AdministratieKantoor Versluis N.V. (saat ini PT. Kantor Tata Usaha Versluis).
 - c. Bahwa kewajiban Kodam III/Slw tentang Sewa Menyewa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung **telah dibayar oleh Kodam III/Slw sebesar Rp. 195,- (seratus sembilan puluh lima rupiah) setiap bulan** kepada Perusahaan Nasional PT. Kantor Tata Usaha Versluis, sebagaimana tertuang dalam Perdjudjian Sewa/Menyewa Rumah/Tanah oleh TNI AD dari Rakjat Nomor 152/CP/58 tanggal 1 Juli 1958.
 - d. Sedangkan dalil Penggugat yang memohon pembatalan perjanjian sewa-menyewa antara Kodam III/Slw dengan Perusahaan Nasional PT. Kantor Tata Usaha Versluis adalah tidak berdasar dan harus ditolak, karena perjanjian tersebut masih berlaku secara sah dan dilindungi oleh Undang-undang serta **Penggugat bukan pihak dalam perjanjian tersebut**, sebagaimana diatur dalam **Pasal 1548 KUHPer jo Pasal 1320 KUHPer jo Pasal 1338 KUHPer**.
 - e. Bahwa tindakan Kodam III/Slw yang didasarkan pada perjanjian sewa menyewa dengan pemilik yang sah **tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum**, karena unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPer, menurut **Mariam Darus Badruzaman, Tahun 1983 halaman : 146-147**, yaitu :



- 1) *Harus ada perbuatan;*
- 2) *Perbuatan itu harus melawan hukum;*
- 3) *Ada kerugian :*
 - a) *Melanggar hak subyektif orang lain;*
 - b) *Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;*
 - c) *Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian (asas patiha).*
- 4) *Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;*
- 5) *Ada kesalahan "schuld".*

f. Dari uraian unsur perbuatan melawan hukum tersebut, tidak ada satu unsurpun yang dilanggar oleh Kodam III/Siliwangi, **NAMUN SEBALIKNYA** dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung tidak didukung dengan bukti dan data yang kuat, dapat **dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan akan diuraikan dalam gugatan rekompensi yang menjadi satu bagian dalam jawaban ini.**

Berdasarkan uraian tersebut di atas, karena dalil Penggugat dapat dipatahkan sedangkan Tergugat-III dapat membuktikan penguasaan dan pemanfaatannya secara sah dan meyakinkan, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolakkugatan Pengugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 20, 21 dan 22 yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat menderita kerugian materiil dan immateriil yang ditanggung renteng kepada para Tergugat, ditanggapi sebagai berikut :
 - a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta tidak mempunyai dasar hukum.
 - b. Bahwa terhadap pemanfaatan tanah dan bangunan oleh Kodam III/Slw dengan AdministratieKantoor Versluis N.V. (saat ini PT. Kantor Tata Usaha Versluis) sebagaimana tertuang dalam Perdjudjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh TNI AD dari Rakjat Nomor 152/CP/58 tanggal 1 Juli 1958 dan saat ini telah dikerjasamakan dengan PT. Parahyangan Wisata Permai sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengelolaan Tanah dan



Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000 berupa Hotel Cassa D'Ladera di atas Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung yang telah mendapat ijin dari Komando Atas, sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, **sehingga tidak dampak kerugian baik materil maupun immateril kepada Penggugat, karena Penggugat bukan sebagai pemiliknya.**

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolakkugatan Pengugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 23 dan 24 yang pada intinya menyatakan untuk menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun serta menerbitkan rekomendasi tertulis kepada Penggugat sebagai prioritas mengajukan permohonan perpanjangan hak, ditanggapi sebagai berikut :
 - a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta tidak mempunyai dasar hukum.
 - b. Bahwa dalil permohonan tersebut telah menunjukkan tidak konsisten Penggugat, disatu sisi Penggugat mengaku sebagai pemilik **namun disisi lain Penggugat meminta rekomendasi tertulis dari Kodam III/Slw.**
 - c. Bahwa permintaan Penggugat agar Kodam III/Slw menerbitkan rekomendasi tertulis bagi Penggugat sebagai bekas pemegang hak yang mempunyai hak prioritas mengajukan permohonan perpanjangan haknya **merupakan bentuk pengakuan bahwa tanah dan bangunan tersebut bukan milik Penggugat.**
 - d. Bentuk pengakuan yang dinyatakan secara tegas (*Bekentenig Confension*) dari Penggugat merupakan alat bukti sebagaimana diatur dalam :
 - 1) **Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu:**
 - a) *Bukti Surat*
 - b) *Bukti Saksi*



- c) *Persangkaan*
- d) *Pengakuan*
- e) *Sumpah*

2) **Pasal 1925 KUHPER** menyatakan : “*Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantara seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu*”.

- e. Pengakuan dipersidangan (*gerechtelijke bekenenis*) merupakan keterangan sepihak, baik secara tertulis maupun lisan yang tegas dinyatakan oleh salah satu pihak dalam perkara di persidangan, yang membenarkan baik seluruhnya atau sebagian dari suatu peristiwa, hak atau hubungan hukum yang diajukan oleh lawannya, yang mengakibatkan pemeriksaan lebih lanjut oleh hakim tidak perlu lagi. **Sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat untuk meminta diserahkan tanah dan bangunan tanpa syarat dan beban apapun.**

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Pengugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 25, 27 dan 28 yang pada intinya menyatakan untuk diletakkan sita jaminan atas obyek sengketa, adanya permohonan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) dan uang *dwangsom*, ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta tidak mempunyai dasar hukum.
- b. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tidak didasarkan pada bukti yang kuat dan sah dan telah dipatahkan dengan uraian dalil Tergugat-III dengan bukti-bukti dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu permohonan sita jaminan (*Concervatoir Beslaag*) harus ditolak atau dikesampingkan, hal ini sejalan dengan **Yurisprudensi MARI No. 1121 K/SIP/1971** yang pada



intinya menyatakan : *"Penyitaan tidak dilakukan dalam hal Penggugat tidak mempunyai bukti-bukti kuat"*.

- c. Kemudian terhadap permohonan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorrad*) dan uang *dwangsom* tidak dapat dilaksanakan karena gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan kepada pata Tergugat tidak terbukti, bahkan sebaliknya terhadap adanya gugatan ini, Tergugat-III mengajukan gugatan rekonsensi yang diuraian dalam jawaban ini dan menjadi satu kesatuan yang utuh.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil gugatan Penggugat adalah tidak mendasar dan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan dalam pokok perkara Konpensi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonsensi ini.
2. Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 132 a dan 132 b HIR, maka terhadap gugatan aquo, dengan ini pihak Tergugat Konpensi mengajukan gugatan Rekonsensi.
3. Bahwa dalam kesempatan ini pula Tergugat Konpensi mengajukan gugatan Rekonsensi, sehingga terjadi perubahan penyebutan sebagai berikut:
 - a. Tergugat-III Konpensi menjadi Penggugat Rekonsensi.
 - b. Penggugat Konpensi menjadi Tergugat Rekonsensi.
4. Bahwa alasan mengajukan gugatan rekonsensi adalah sebagai berikut:
 - a. Bahwa kepemilikan atas tanah obyek sengketa dengan data teknis, sebagai berikut :
 - 1) Lokasi : Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung (dahulu Jl. Dr. Setyabudi No. 210 Bandung)
 - 2) Luas tanah : ± 6.160 m².
 - 3) Status : Penguasaan TNI AD sejak tahun 1957.
 - 4) Peruntukan : Semula digunakan L.BIAD, selanjutnya digunakan Ajendam III/Slw sebagai tempat pendaftaran Catam, Caba dan Akabri kemudian digunakan Wisma Siliwangi II dan saat ini digunakan Hotel Cassa D'Ladera (kerja sama dengan pihak ketiga).
 - b. Asal-usul :



- 1) Pada tanggal 1 Juli 1957 tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi 262 Bandung sesuai dengan E. Verp. No. 9271 a.n. Njonja Neumann dikuasai dan dimanfaatkan TNI AD melalui Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh TNI AD dari Rakjat Nomor 152/CP/58 dengan Perusahaan Nasional PT Kantor Tata Usaha Versluis sebesar Rp. 195,- (seratus sembilan puluh lima rupiah) setiap bulan;
- 2) Sejak tahun 1957 tanah dan bangunan tersebut dipergunakan L.BIAD berdasarkan Surat Penetapan Pemakaian Bangunan Nomor : 6/Upm/7/c/1957 tanggal 1 Juli 1957, kemudian pada tahun 1978 digunakan untuk tempat pendaftaran Catam, Caba dan Akabri oleh Ajendam III/Slw sampai dengan tahun 1982 dan selanjutnya digunakan Wisma Siliwangi II;
- 3) Pada tahun 1994 telah dikeluarkan **Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994**, yang menyatakan :
 - a) *Menurut warkah yang ada pada kantor BPN tanah bekas hak Eigendom No. Perponding 9271 keadaan pada tanggal 24 September 1960 tertulis a.n. Gabrielle Estella Martina Plynaer Echtg van Karel Lodewijk Neumann, seluas 6.025 M2;*
 - b) *Dari tanah tersebut telah diadakan pengukuran ulang luasnya menjadi 5.880 M2, sesuai dengan Gambar Situasi No. 3753/1994 Dp. 6367/1994/II;*
 - c) *Berdasarkan hasil pengukuran dilapangan tanah dipergunakan oleh Kodam III/Siliwangi.*
- 4) Berdasarkan Surat Perintah Pangdam III/Slw Nomor Sprin/1297/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000 perihal membuat perjanjian pengelolaan tanah dan bangunan TNI AD (Mess Siliwangi II Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung) dengan Pimpinan PT. Parahiyangan Wisata Permai, dan telah diterbitkan **Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000;**
- 5) Pada tahun 2001 Pangdam III/Slw kepada Kasad Nomor : B/554/04/2/04/01/ Set tanggal 15 Juni 2001 perihal permohonan



- izin pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No 262 Bandung;
- 6) Pada tahun 2002 Kasad menerbitkan Surat Nomor B/386–04/27/103/Set tanggal 22 April 2002 perihal persetujuan kerja sama pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung;
 - 7) Pada tahun 2002 Pangdam III/Slw membuat surat kepada Kasad Nomor B/785/04/2/1/Set tanggal 29 Agustus 2002 perihal pengiriman Renlak Hotel dan Restoran di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung.
 - 8) Terhadap kepemilikan Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi 262 Bandung telah diterbitkan **Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dari PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung–Jawa Barat Nomor 01-2-01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016**, yang menyatakan pemilik E.Verp. No. 9271 Dr. Setiabudi 262 Bandung a.n. Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda, telah disewa oleh APRI (saat ini TNI AD).
- c. Bahwa penguasaan Kodam III/Siliwangi sah menurut hukum dan telah memperoleh ijin dari AdministratieKantoor Versluis N.V. (saat ini PT. Kantor Tata Usaha Versluis) dengan cara sewa menyewa sampai dan telah dimanfaatkan oleh PT. Parahyangan Wisata Permai menjadi Hotel Cassa D'Ladera sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000 sampai dengan sekarang, hal ini seijin dari Komando Atas (KASAD) sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor B/386–04/27/103/Set tanggal 22 April 2002 perihal persetujuan kerja sama pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung.
5. Terhadap kepemilikan Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda, hal ini didukung dengan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. *Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh A.D. dari Rakjat Nomor 152/Cp/58 Tahun 1958 dari pemilik atas nama Njonja Neumann.*
 - b. *Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann.*
 - c. *Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dari PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung-Jawa Barat Nomor 01-2-01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda.*
 - d. *Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 1208/7.32.73/VIII/2018 tanggal 27 Agustus 2018 tentang permohonan penjelasan kepemilikan dan letak Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan : "Berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, tanah Eigendom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur tanggal 16-6-1934 Nomor 202, Surat Hak Tanah tanggal 19-9-1935 No. 877 tertulis atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann dan Telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 57/Cidadap atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer".*
6. Berdasarkan dalil Penggugat Rekonpensi tersebut di atas, telah membuktikan penguasaan TNI AD sah secara hukum, dan Tergugat Rekonpensi bukan sebagai pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung, sehingga mengklaim dan menggugat Kodam III/Siliwangi sebagai instansi pemerintahan yang sah dan terhormat tanpa didukung dengan bukti dan data yang akurat adalah bentuk perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 dan 1372 KUH Perdata.
7. Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPer (Mariam Darus Badruzaman, Tahun 1983 halaman : 146-147), yaitu :
- a. *Harus ada perbuatan;*
 - b. *Perbuatan itu harus melawan hukum;*

Halaman 67 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.



- c. Ada kerugian :
- 1) Melanggar hak subyektif orang lain;
 - 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;
 - 3) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian (asas patiha).
- c. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- d. Ada kesalahan "schuld".
8. Bahwa karena perbuatan Tergugat Rekonpensi telah terpenuhi unsur-unsur melawan hukum sebagaimana terurai di atas, maka telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonpensi.
9. Adapun uraian kerugian materiil yang dialami Penggugat Rekonpensi dengan mengikuti jalannya persidangan yang memerlukan biaya, dengan ini diperinci sebagai berikut :
- | | |
|-------------------------------------|---------------------------|
| a. Biaya persidangan | : Rp.50.000.000,- |
| b. Biaya Transportasi | : Rp.5.000.000,- |
| c. Biaya rapat-rapat dan koordinasi | : Rp. 50.000.000,- |
| d. Biaya administrasi | : Rp. 10.000.000,- |
| e. Biaya ATK dan lain-lain | : <u>Rp. 10.000.000,-</u> |
| Jumlah | : Rp. 125.000.000,- |
- Terbilang : (seratus dua puluh lima juta rupiah)
10. Bahwa kerugian immateriil sebagai akibat tercemarnya nama baik Penggugat Rekonpensi, maka sudah sepantasnya mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat Rekonpensi kalau dinilai dengan rupiah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), sehingga total kerugian baik materiil maupun immateriil keseluruhannya, yaitu : Rp. 125.000.000,- + Rp.5.000.000.000,-, sehingga total keseluruhannya yaitu = **Rp. 5.125.000.000,- (lima milyar seratus dua puluh lima juta rupiah).**
11. Disamping tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil tersebut di atas maka untuk pengembalian nama baik dari Penggugat Rekonpensi agar Tergugat Rekonpensi meminta maaf melalui televisi (RCTI, SCTV, METRO TV, GLOBAL TV dan TV ONE) dan media cetak (KOMPAS dan SINAR PAGI) masing-masing selama 7 hari secara berturut-turut.
12. Bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi cukup beralasan, maka untuk menjamin pelaksanaan putusan ini dikemudian hari, sangat beralasan apabila Penggugat Rekonpensi memohon agar Pengadilan Negeri



Bandung terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat Rekonpensi baik yang berupa harta bergerak maupun tidak bergerak yang akan disusulkan kemudian, meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).

13. Bahwa Tergugat Rekonpensi agar melaksanakan isi putusan ini secara sukarela, mohon terlebih dahulu untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari setiap lalai melaksanakan putusan ini.

Setelah disampaikan uraian fakta dan bukti sebagaimana tersebut di atas selanjutnya Penggugat Rekonpensi semula Tergugat Konpensi, memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI.

I. DALAM EKSEPSI.

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat-III untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat-III tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menolak seluruh permohonan ganti rugi baik berupa materiil maupun immateriil dari Penggugat.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONPENSI.

1. Menyatakan gugatan Rekonpensi cukup beralasan dan dapat diterima.
2. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi semula Tergugat Konpensi untuk seluruhnya.
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan bahwa Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung adalah atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann.



5. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi bukan sebagai pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann.
6. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap :
 - a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann.
 - b. Surat Perintah Pangdam III/Slw Nomor Sprin/1297/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000 perihal membuat perjanjian pengelolaan tanah dan bangunan TNI AD (Mess Siliwangi II Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung) dengan Pimpinan PT. Parahiyangan Wisata Permai.
 - c. Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000 berupa Hotel Cassa D'Ladera di atas Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung
 - d. Surat Kepala Staf Angkatan Darat (KASAD) Nomor B/386-04/27/103/Set tanggal 22 April 2002 perihal persetujuan kerja sama pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung.
 - e. Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dari PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung-Jawa Barat Nomor 01-2-01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda.
 - f. Surat PT. Kantor Tata Usaha "Versluis" Pusat Surabaya-Jawa Timur Nomor 21/NRL-PS/VII/2018 tanggal 24 Juli 2018 tentang Jawaban dan penjelasan atas kebenaran Perdjudjian Sewa-Menyewa tanggal 15 Djanuari 1951.
 - g. Surat Ketua Balai Harta Peninggalan Jakarta Nomor W.10.AHU.AHU.1-UM.01.01-328 tanggal 15 Agustus 2018 tentang penjelasan mengenai Eigendom Verponding Nomor 9271.
 - h. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 1208/7.32.73/VIII/2018 tanggal 27 Agustus 2018 tentang permohonan penjelasan kepemilikan dan letak Eigendom Verponding Nomor 9271.



7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi yang telah dirinci dalam Posita gugatan Rekonpensi dengan total kerugian baik materiil maupun immateriil dan uang sewa yang harus dibayar ke negara keseluruhannya, yaitu : Rp. 125.000.000,- + Rp. 5.000.000.000.-, sehingga total keseluruhannya yaitu = Rp. 5.125.000.000,- (lima milyar seratus dua puluh lima juta rupiah).
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang bergerak maupun tidak bergerak (yang ditentukan kemudian) milik Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi.
9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari untuk setiap lalai melaksanakan putusan ini.
10. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi untuk meminta maaf secara langsung melalui televisi (RCTI, SCTV, METRO TV, GLOBAL TV dan TV ONE) dan media cetak (KOMPAS dan SINAR PAGI) masing-masing selama 7 hari secara berturut-turut.
11. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini.

ATAU

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM KONPENSI :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa TERGUGAT IV menolak dengan tegas dan keras atas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan PENGGUGAT dalam perkara ini.
2. Bahwa secara fakta hukum, gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi persyaratan suatu gugatan, baik secara formil maupun materiil sebagaimana ditentukan dalam Hukum Acara Perdata, terbukti sebagai berikut :
GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU / DALUWARSA (EXCEPTIO TEMPUS) :
3. Bahwa Surat Gugatan PENGGUGAT secara fakta hukum yang ada telah **DALUWARSA**, sehingga patut untuk ditolak.



4. Bahwa secara fakta PENGGUGAT dalam Posita dan Petitemnya, mengakui dan meminta agar Perbuatan Hukum “ *PERDJANJIAN SEWA-MENJEWAtanggal 15 Januari 1951* ”, untuk dibatalkan, karena PENGGUGAT merasa dirinya sebagai Pemilik *EIGENDOM VERPONDING Nomor 9271*.
5. Bahwa terkait tuntutan Kebendaan, ketentuan **Pasal 1967 KUHPerdata**, telah mengatur secara tegas sebagaiberikut:
“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk.”
6. Bahwa berdasar **ketentuan Pasal 1967 KUH Perdata tersebut, secara jelas dan tegas, Setiap Subyek Hukum tidak dapat lagi mengajukan tuntutan hukum yang bersifat kebendaan, setelah lewatnya waktu lebih dari 30 (tiga puluh) tahun.**
7. Bahwa antara tanggal **15 Januari 1951** hingga surat gugatan PENGGUGAT terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung, pada tanggal **14 Mei 2018**, secara fakta berjarak **66 (enam puluh enam) tahun lamanya.**
8. Bahwa karenanya **secara fakta hukum gugatan yang diajukan PENGGUGAT telah melampaui tenggang waktu 30 (tiga puluh) tahun** sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Pasal 1967 KUH Perdata, **tegasnya gugatan PENGGUGAT dalam perkara ini telah DALUWARSA.**
9. Bahwa halmana berkesesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I sebagaimana tersebut dibawah ini :
 - **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No.26 K/Sip/1972 tanggal 19 April 1972**, dengan kaidah hukum :
“Menurut ketentuan yang berlaku dalam BW (KUHPerdata) suatu gugatan manjadi kadaluwarsa dalam waktu 30 tahun”.
 - **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.783 K/Sip/1973 tanggal 29 Januari 1976**, dengan kaidah hukum :
“Penggugat Terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik



yang jujur (rechtshebende te goeder trouw) harus dilindungi oleh hukum”.

10. Bahwa berdasar fakta-fakta hukum dan uraian yuridis diatas, sudah seharusnya dan sewajarnya surat gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo harus di tolak atau setidaknya tidak dapat di terima.

PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN :

11. Bahwa PENGGUGAT dalam posita gugatannya point 1, pada pokoknya mendalilkan selaku anak dari Ny. KARLIN yang pada tahun 1947 melangsungkan perkawinan dengan FREDERIK WILLEM BERG.
12. Bahwa memperhatikan secara cermat nama FREDERIK WILLEM BERG, secara pasti merupakan Subyek Hukum yang memiliki Kewarganegaraan Belanda dan seandainya Ny. KARLIN seorang Warga Negara Indonesia yang menikah dengan Subyek Hukum Warga Negara Belanda, maka berdasarkan ketentuan **Pasal 8 Undang-Undang No.62 tahun 1958 tentang Kewarganegaraan Indonesia**, secara hukum Istri (Ny. KARLIN)kehilangan Kewarganegaraan Indonesia, mutatis mutandis pula anak yang dilahirkan dalam perkawinan campuran mengikuti Kewarganegaraan Ayahnya (**Asas Ius Sanguinis**).
13. Bahwa memperhatikan secara cermat surat gugatan PENGGUGAT, secara fakta PENGGUGAT tidak mendalilkan dirinya sebagai seorang Warga Negara Indonesia.
14. Bahwa dikarenakan PENGGUGAT bukan Warga Negara Indonesia, maka gugatan PENGGUGAT yang berkehendak untuk menuntut Hak Atas Tanah, secara pasti **PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING**.
15. Bahwa hal mana secara jelas dan tegas telah diatur dalam ketentuan Pasal 21 ayat (1) jo. Pasal 30 ayat (1) jo. Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
16. Bahwa berdasar fakta hukum dan uraian Yuridis diatas, terbukti gugatan PENGGUGAT bertentangan dengan:
- **Yurisprudensi MA RI No.565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, dalam perkara antara Oen Nai Tjie lawan Ny.Jd. Tjoe Win Nio, dkk, dengan kaidah hukum yang pada intinya :**
“ Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung : Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena



dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas “

17. Bahwa berdasar fakta-fakta hukum dan uraian yuridis diatas, sudah seharusnya dan sewajarnya surat gugatan PENGGUGAT dalam perkara a quo harus di tolak atau setidaknya-tidaknya di nyatakan tidak dapat di terima.

ANTARA PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT IV TIDAK ADA PERSELISIHAN HUKUM :

18. Bahwa **syarat formil** untuk mengajukan gugatan terhadap Subyek Hukum adalah adanya **suatu Perselisihan Hukum**.
19. Bahwa secara fakta, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT IV sama sekali **TIDAK MENGENAL** dan **TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM APAPUN JUGA**, sehingga sudah pasti menurut hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT IV tidak ada perselisihan hukum.
20. Bahwa dikarenakan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT IV tidak memiliki hubungan hukum, maka beralasan menurut hukum surat gugatan PENGGUGAT ditolak dan atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
21. Bahwa dalam perkara a quo, TERGUGAT IV hanya mempunyai hubungan hukum sebatas dengan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, **tidak dengan PENGGUGAT**.
22. Bahwa karenanya terbukti surat gugatan PENGGUGAT **bertentangan** dengan:

- Yurisprudensi MA RI No.4 K/Sip/1958, dalam perkara antara Moehati alias Djaroh lawan Gustaaf, dkk, dengan kaidah hukum yang pada intinya:

“ Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak “

- Yurisprudensi MA RI No.1270 K/Pdt/1991 tanggal 20 Nopember 1993, dengan kaidah hukum yang pada intinya:

“Suatu perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata hanya mengikat mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, gugatan menarik Tergugat I dan II yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah gugatan yang keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima”



23. Bahwa berdasar uraian yuridis diatas yang didukung Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, karenanya surat gugatan PENGGUGAT **harus di tolak atau setidaknya-tidaknya di nyatakan tidak dapat di terima.**

GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA :

24. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya mendudukan PT. PARAHYANGAN WISATA PERMAI beralamat di Jalan Dr. Setiabudhi No. 262 Bandung, selaku TERGUGAT IV.
25. Bahwa secara nyata TERGUGAT IV tidak mengenal PT. PARAHYANGAN WISATA PERMAI beralamat di Jalan Dr. Setiabudhi No. 262, Bandung.
26. Bahwa secara fakta Subyek Hukum yang ada, yaitu bernama **PT. PARAHYANGAN WISATA PERMAI, berkedudukan di Surabaya dan beralamat di Jalan Ngagel No. 127 Surabaya.**
27. Bahwa subyek hukum PT. PARAHYANGAN WISATA PERMAI beralamat di Jalan Dr. Setiabudhi No. 262, Bandung **dengan** subyek hukum **PT. PARAHYANGAN WISATA PERMAI, berkedudukan di Surabaya dan beralamat di Jalan Ngagel No. 127 Surabaya adalah JELAS MERUPAKAN SUBYEK HUKUM YANG BERBEDA.**
28. Bahwa memperhatikan uraian yuridis diatas, terbukti gugatan PENGGUGAT mengandung cacat pihak atau **ERROR IN PERSONA** sehingga gugatan PENGGUGAT sudah seharusnya untuk **DITOLAK** seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan **TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijke verklaard).**

GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL) :

29. Bahwa surat gugatan PENGGUGAT pada pokoknya menuntut mengenai “Tindakan hukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan atau TERGUGAT III yang mengabaikan PERDJANDJIAN SEWA-MENJEWAWA tertanggal 15 Januari 1951 (atas tanah EIGENDOM VERPONDING 9271 berikut bangunan) dan mendapatkan manfaat dengan menyewakan kepada TERGUGAT IV “.
30. Bahwa terhadap permasalahan tersebut diatas, secara fakta dalam surat gugatan PENGGUGAT **tidak menggambarkan / menguraikan secara JELAS dan RINCI** terkait sewa menyewa antara TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III kepada TERGUGAT IV.
31. Bahwa **quad non**, PENGGUGAT hendak menuntut pembatalan seluruh perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II,



TERGUGAT III yang menyewakan atas tanah Eigendom Verponding 9271 berikut bangunan kepada TERGUGAT IV, secara hukum terlebih dahulu PENGGUGAT harus menguraikan secara jelas dan rinci **bentuk Perjanjian sewa Menyewa, Kapan dan Bagaimanakah Perjanjian Sewa tersebut dibuat oleh PARA PIHAK.**

32. Bahwa tetapi dalam gugatan PENGGUGAT secara nyata **tidak menguraikan secara Jelas dan Rinci atas Perjanjian Sewa Menyewa antara TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dengan TERGUGAT IV.**

33. Bahwa hal mana berkesesuaian dengan Doktrin dan Yurisprudensi MA. RI, sebagai berikut :

Bahwa gugatan yang **mencampuradukkan** berbagai macam hal yang tidak sama dan tidak berhubungan adalah gugatan yang **menyalahi ketentuan Hukum Acara Perdata** yang berlaku. Hakim Agung, Ny. Retnowulan Sutantio, SH. didalam halaman 17 bukunya : Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek (1997) menyatakan :

“Suatu Gugatan harus memuat gambaran yang JELAS mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan DASAR GUGATAN harus dikemukakan dengan jelas”.

34. Bahwa dengan demikian gugatan yang diajukan PENGGUGAT, secara jelas membuktikan bahwa gugatan PENGGUGAT **KABUR (Obscuur Libel).**

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa TERGUGAT IV mohon apa yang telah terurai pada bagian eksepsi dianggap tercatat kembali pada bagian ini.

2. Bahwa TERGUGAT IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT kecuali apa yang diakui dengan tegas oleh TERGUGAT IV.

3. Bahwa dalil dan tuntutan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT IV yang telah melakukan perbuatan melawan Hukum, secara nyata-nyata sangat tidak berdasarkan hukum, untuk hal mana dapat TERGUGAT IV kemukakan sebagai berikut :

PENGELOLAAN TANAH DAN BANGUNAN YANG TERLETAK Di Jalan Dr. SETIA BUDHI No.262 BANDUNG BERDASARKAN PERJANJIAN YANG SAH:

4. Bahwa TERGUGAT IV yang menguasai, mengelola dan memanfaatkan sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di



Jalan Dr. Setiabudhi No.262 Bandung (untuk selanjutnya cukup disebut : "**Hotel/Motel**"), berdasar alas hukum yang sah.

5. Bahwa dasar TERGUGAT IV menguasai, mengelola dan merawat Hotel/Motel adalah atas dasar **Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di jalan Dr. Setia Budhi No.262 Bandung, Nomor : PKS/19/X/2000, tertanggal 19 Oktober 2000, antara TERGUGAT dengan TERGUGAT IV** (untuk selanjutnya cukup disebut : "**Perjanjian** ")
 6. Bahwa didalam Perjanjian tersebut, pada pokoknya diatur :
 - TERGUGAT IV berkewajiban membangun gedung tambahan untuk 50 (lima puluh) unit kamar beserta penunjangnya ;
 - TERGUGAT IV dapat mengelola Hotel/Motel selama 25 (dua puluh lima) tahun setelah selesai pembangunan.
 7. Bahwa untuk sah-nya Perjanjian, maka harus memenuhi ketentuan :

Pasal 1320 KUHPerdara, yang mengatur sebagai berikut :

"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

 - 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;**
 - 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;**
 - 3. Suatu hal tertentu;**
 - 4. Suatu sebab yang halal. "**
 8. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 1320 KUH Perdata**, terkait Perjanjian antara TERGUGAT III dan TERGUGAT IV adalah **SAH**, karena:
 - a. Adanya Kata Sepakat antara TERGUGAT III dengan TERGUGAT IV;
 - b. TERGUGAT III dan TERGUGAT IV adalah Subyek Hukum yang Cakap dalam melakukan melakukan perbuatan hukum ;
 - c. Adanya Hak dan Kewajiban yang telah disepakati oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV ;
 - d. Perjanjian mana tidak bertentangan dengan Undang-Undang, bahkan memberikan keuntungan bagi Negara.
 9. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang telah terungkap diatas, secara nyata TERGUGAT IV yang menguasai dan mengelola atas Obyek Sengketa adalah berdasar **Alas Hukum yang SAH, yang dibuat sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku.**
- TERGUGAT IV TIDAK DAPAT DIPERINTAHKAN UNTUK MENYERAHKAN HOTEL/MOTEL SEBELUM JANGKA WAKTU PERJANJIAN BERAKHIR :**



10. Bahwa sebagaimana yang TERGUGAT IV uraikan diatas, Perjanjian antara TERGUGAT III dan TERGUGAT IV adalah **SAH**, sehingga mutatis mutandis pula Perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-Undang, vide Pasal 1338 KUH Perdata.
11. Bahwa dikarenakan Perjanjian antara TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tersebut berlaku sebagai Undang-Undang, maka secara hukum TERGUGAT IV tidak dapat diperintahkan untuk menyerahkan Hotel/Motel kepada PENGGUGAT.
12. Bahwa berdasar Perjanjian, TERGUGAT IV memiliki alas hukum dan berhak untuk menguasai, mengelola sertamemanfaatkan atas Hotel/Motel hingga batas waktu yang diperjanjikan berakhir.
13. Bahwa lebih-lebih lagi, TERGUGAT IV yang menguasai, mengelola dan memanfaatkan atas Hotel/Motel tersebut, atas dasar Itikad Baik.
14. Bahwa bahkan TERGUGAT IV sama sekali tidak ada terikat dalam suatu perjanjian dalam bentuk apapun juga dengan pihak PENGGUGAT.
15. Bahwa berdasar uraian yuridis diatas, atas tuntutan PENGGUGAT untuk “Menghukum TERGUGAT IV menyerahkan tanah dan bangunan yang terletak di jalan Setia Budi No. 262 Bandung” **PATUT UNTUK DITOLAK karena tidak berdasarkan hukum.**
TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV.
16. Bahwa sesuai ketentuan pasal 1365 KUH Perdata, untuk dapatnya subyek hukum dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, perbuatan subyek hukum tersebut harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
 - a. Adanya suatu perbuatan ;
 - b. Perbuatan tersebut melawan hukum ;
 - c. Adanya kesalahan ;
 - d. Adanya kerugian ;
 - e. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian ;
17. Bahwa 5 (lima) persyaratan suatu perbuatan melawan hukum tersebut bersifat kumulatif, bilamana salah satu syarat tidak dipenuhi, maka tidak ada suatu perbuatan melawan hukum.
18. Bahwa sebagaimana yang telah TERGUGAT IV kemukakan, Perjanjian yang dibuat antara TERGUGAT III dan TERGUGAT IV SAH secara Hukum serta tidak bertentangan dengan ketentuan Hukum yang berlaku, maka demi hukum terbukti tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan



oleh TERGUGAT IV dalam perkara aquo(**Vide Pasal 1320 KUH Perdata jo. Pasal 1338 KUH Perdata**).

19. Bahwa terbukti pula saat hubungan hukum antara TERGUGAT III dengan TERGUGAT IV terjadi pada tanggal **19 Oktober 2000, yakni terjadi jauh hari sebelum gugatan ini diajukan oleh PENGGUGAT.**
20. Bahwa lebih-lebih lagi,TERGUGAT IV yang menguasai, mengelola dan memanfaatkan atas Hotel/Motel tersebut, **telah berjalan selama hampir 18 (delapan belas) tahun, Tidak Ada Satu Pihak Pun Yang Berkeberatan.**
21. Bahwa dikarenakan tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT IV, maka terhadap tuntutan PENGGUGAT, untuk menyatakan TERGUGAT IV melakukan Perbuatan Melawan Hukum, patut untuk ditolak.
22. Bahwa dikarenakan tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT IV maupun PARA TERGUGAT yang lainnya, maka terhadap tuntutan ganti rugi materiil yang diajukan PENGGUGAT secara fakta dibuat tanpa dasar yang jelas, sehingga harus secara tegas ditolak pula.

TUNTUTAN PUTUSAN SERTA MERTA dan SITA JAMINAN TIDAK BERDASAR HUKUM :

23. Bahwa mengingat alas hak yang dijadikan dasar oleh PENGGUGAT **TIDAK JELAS**, maka tuntutan putusan serta merta yang dimohonkanPENGGUGAT harus ditolak.
Dikarenakan secara nyata, tidak ada alasan yang sangat mendesak yang dapat membawa kerugian serta tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.3 Tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.4 Tahun 2001, sehingga mutatis mutandis pula permohonan sita jaminan yang dimohonkanPENGGUGAT atas obyek sengketa harus secara tegas ditolak pula.
24. Bahwa berdasar uraian-uraian yuridis diatas,secara nyata dan jelas gugatan yang diajukan olehPENGGUGATdalam perkara ini jelas-jelas terbukti diajukan tanpa suatu alasan-alasan Hukum yang sah, serta diajukan tanpa memenuhi persyaratan-persyaratan Hukum yang berlaku sehingga sudah sewajarnya apabila gugatanPENGGUGAT iniditolak untuk seluruhnya oleh Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata ini dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.



II. DALAM REKONPENSI :

GUGATAN REKONPENSI dari TERGUGAT IV :

Bahwa TERGUGAT IV Dalam Kompensi, mohon disebut sebagai PENGGUGAT IV Rekonpensi dengan ini mengajukan gugatan Rekonpensi terhadap PENGGUGAT KONPENSI dan untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT REKONPENSI.

Bahwa adapun gugatan Rekonpensi ini diajukan PENGGUGAT IV REKONPENSI, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT IV Rekonpensi, mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan didalam jawaban atas gugatan Kompensi tersebut diatas, dianggap sudah termasuk dan dicatat ulang didalam gugatan Rekonpensi dan dengan ini juga sudah merupakan alasan-alasan/dalil-dalil pihak PENGGUGAT IV Rekonpensi didalam gugatan Rekonpensi.
1. Bahwa berdasarkan fakta-fakta yang ada, telah terbukti TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan sangat merugikan PENGGUGAT IV REKONPENSI, dan perbuatan melawan hukum mana secara terperinci dapat dibuktikan sebagai berikut:
 - a. Bahwa terbukti secara fakta Hukum, atas Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di jalan Dr. Setia Budhi No. 262 Bandung, Nomor : PKS/19/X/2000, tanggal 19 Oktober 2000 yang dibuat oleh TERGUGAT III dengan TERGUGAT IV, sama sekali tidak bertentangan dengan Hukum dan Perjanjian tersebut telah dilakukan sesuai dengan prosedur Hukum yang berlaku dan karenanya sah menurut Hukum.
 - b. Bahwa karenanya perbuatan Hukum yang terjadi terkait Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di jalan Dr. Setia Budhi No. 262 Bandung, Nomor : PKS/19/X/2000, tanggal 19 Oktober 2000, adalah **sah dan berharga serta mempunyai kekuatan Hukum yang mengikat dan berlaku.**
 - c. Bahwa secara fakta TERGUGAT REKONPENSI secara jelas dan pasti mengetahui, bilamana TERGUGAT REKONPENSI tidak memiliki hak apapun atas sebidang tanah dan bangunan Mess Siliwangi II di jalan Dr. Setia Budhi No. 262 Bandung, akan tetapi tetap mengajukan gugatan sebagaimana Dalam Kompensi.
 - d. Bahwa sehingga gugatan TERGUGAT REKONPENSI Dalam Kompensi diajukan dengan itikad buruk, tanpa dasar hukum yang benar dan sangat mengada-ada, telah mengajukan gugatan kompensi



terhadap PENGGUGAT IV REKONPENSIs yang bertujuan semata-mata untuk merugikan kepentingan PENGGUGAT IV REKONPENSI.

2. Bahwa bilamana itikad buruk TERGUGAT REKONPENSI ini terus menerus dibiarkan maka akan menimbulkan kerugian terhadap diri PENGGUGAT IV REKONPENSI dan karenanya Pengadilan harus bertindak tegas dengan menghukum TERGUGAT REKONPENSI dengan menyatakan TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan dalam pasal 1365 KUHPerduta.
3. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT REKONPENSI sebagaimana terurai diatas, adalah jelas-jelas menimbulkan kerugian yang sangat besar dan tidak ternilai harganya, yang secara pasti tidak kurang dari sebesar Rp.75.000.000.000,- (tujuh puluh lima milyar rupiah).
4. Bahwa selain hal tersebut, adalah wajar pula apabila TERGUGAT REKONPENSI dihukum untuk membuat pernyataan permintaan maaf kepada PENGGUGAT IV REKONPENSI didalam mass media terbitan Nasional, dengan ukuran sebesar 4 kolom X 40 cm, adapun isi dan bunyi dari permintaan maaf tersebut diserahkan sepenuhnya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini.
5. Bahwa lebih lanjut, adalah wajar pula apabila TERGUGAT REKONPENSI dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) atas keterlambatannya untuk melaksanakan putusan dalam perkara ini setiap harinya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus jutarupiah) terhitung sejak putusan ini diucapkan dan karenanya adalah wajar pula apabila PENGGUGAT IV REKONPENSI mohon diletakkannya Sita Jaminan atas seluruh harta benda TERGUGAT REKONPENSI yang ada baik yang bergerak maupun tidak bergerak, maupun yang akan ditunjuk kemudian, sebagai jaminan dapat terlaksananya putusan ganti rugi dalam perkara ini.
6. Bahwa mengingat gugatan Rekonpensi ini diajukan oleh PENGGUGAT IV REKONPENSI berdasarkan bukti-bukti yang otentik dan memenuhi persyaratan-persyaratan yang ditentukan oleh pasal 180 H.I.R., maka adalah wajar apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata ini memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun diajukan banding, kasasi, peninjauan kembali maupun perlawanan.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TERGUGAT IV KONPENSI / PENGGUGAT IV REKONPENSI mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim



Pemeriksa Perkara Perdata ini, agar berkenan kiranya menjatuhkan putusannya sebagai berikut :

I. DALAM KONPENSI :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi TERGUGAT IV untuk seluruhnya ;
2. Menolak Surat Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima ;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Surat Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya dan atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima ;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.

II. DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi dari PENGGUGAT IV REKONPENSI untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT REKONPENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Sah dan Berharga atas Sita Jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini.
4. Menyatakan sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan berlaku, atas Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II, di jalan Dr. Setia Budhi No.262 Bandung, Nomor : PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000.
5. Menyatakan PENGGUGAT IV REKONPENSI adalah pihak pengelola yang beritikad baik berdasarkan Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II, di jalan Dr. Setia Budhi No.262 Bandung, Nomor : PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000, dan karenanya patut mendapat perlindungan hukum.
6. Menghukum TERGUGAT IV REKONPENSI untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 75.000.000.000,- (tujuh puluh lima milyar rupiah) kepada PENGGUGAT IV REKONPENSI yang seluruhnya harus dibayar tunai dan sekaligus setelah putusan ini diucapkan.
7. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membuat pernyataan permintaan maaf kepada PENGGUGAT IV REKONPENSI, yang harus dimuat dalam mass media terbitan Nasional, dengan ukuran sebesar 4 kolom X 40 cm, adapun isi dan bunyi dari permintaan maaf tersebut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diserahkan sepenuhnya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksakan memutuskan perkara ini.

8. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar uang paksa (dwangsom) yang jumlahnya sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) untuk setiap hari atas keterlambatannya melaksanakan putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan ini diucapkan.
9. Menyatakan putusan dalam Rekonpensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorraad).
10. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar seluruh biaya.

ATAU :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

I. Gugatan Error in Persona

Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Penggugat atas Objek sengketa sebagaimana tersebut dalam gugatannya halaman 2 poin angka 1, 2, 3 dan 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Penggugat adalah ahli waris dan selaku anak satu-satunya dari orang tua bernama **Frederik Willem Berg almarhum dan NY. Karlin almarhumah** yang telah meninggalkan harta warisan berupa tanah berikut bangunan dengan Eigendom Verponding 9271 surat ukur 202 tanggal 24 Maret 1928" yang kemudian dengan dasar tersebut telah menggugat dan menarik Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara aquo adalah dalil yang keliru dan tidak benar;

Bahwa sesuai dengan dokumen dan bukti yang telah dimiliki oleh Turut Tergugat I, bahwa tanah dan bangunan yang sekarang menjadi objek sengketa dengan Eigendom Verponding Nomor 9.271 atau sekarang setempat dikenal dengan Jalan Setiabudi No. 262 Kota Bandung, adalah berasal dan milik seorang yang bernama **Gabrielle Estela Martina Plynaer**. Turut Tergugat I mendapatkan hak atas tanah dan bangunan yang sekarang menjadi objek sengketa dengan Eigendom Verponding Nomor 9.271 atau sekarang setempat dikenal dengan Jalan Setiabudi No. 262 Kota Bandung tersebut bukan berasal dari **Frederik Willem Berg almarhum dan NY. Karlin almarhumah**, oleh karena demikian maka telah



jelas gugatan penggugat yang telah menarik Turut Tergugat I sebagai pihak dalam perkara aquo adalah salah orang;

Bahwa dengan telah tidak benarnya asal kepemilikan atas sebidang tanah objek sengketa menurut Penggugat yang berasal dari **Frederik Willem Berg almarhum dan NY. Karlin almarhumah** dan menurut Turut Tergugat I berasal dari **Gabrielle Estela Martina Plynaer**, maka secara hukum antara Penggugat dan Turut Tergugat I telah tidak ada sama sekali hubungan hukum yang menjadi causa suatu gugatan. Oleh sebab itu secara Hukum Acara Perdata gugatan penggugat harus dinyatakan Error In Persona sehingga gugatan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima demi hukum;

II. Error In Objecto

Bahwa sebagaimana telah dijelaskan diatas tanah dan bangunan yang sekarang menjadi objek sengketa, yang dimaksud dengan Eigendom Verponding Nomor 9271 atau sekarang setempat dikenal dengan Jalan Setiabudi No. 262 Kota Bandung, sesuai dengan dokumen yang telah dimiliki oleh Turut Tergugat I adalah berasal dari **Gabrielle Estella Martina Plynaer** BUKAN BERASAL dari **Frederik Willem Berg almarhum dan NY. Karlin almarhumah** sebagaimana maksud dan dalil gugatan Penggugat. Oleh karena demikian sangat mungkin objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat telah tidak sama dengan apa yang telah dikuasai oleh Turut Tergugat I.

Bahwa menilik dari asal kepemilikan objek sengketa yang berbeda bisa jadi apa yang dimaksud oleh Penggugat dengan Eigendom Verponding Nomor 9271 yang ada di Kota Bandung, berbeda tempat lokasinya dengan objek Eigendom Verponding Nomor 9271 yang dikuasai oleh Turut Tergugat I yang telah disewakan pada APRI yang sekarang menjadi Tergugat I, II dan III. Sesuai dengan Bukti Pendaftaran Tanah (Riwayat Pemilikan Tanah Bekas Hak Barat) No: 237/1994 tanah Eigendom No.Verponding 9271, Desa / Kelurahan : Ledeng, Kecamatan : Cidadap , Wilayah : Cibeunying, Jalan/Blok : Dr. Setiabudhi Surat Hak tanah : 19-9-1935 No. 877, Luas : 6025 , Surat Ukur : Tanggal 16 -6-1934 No : 202 dan telah dilakukan Pengukuran ulang tahun 1994 menjadi 5880 m2. Eigendom Verponding yang dimiliki hak nya oleh Turut Tergugat I yang disewakan pada APRI tahun 1951 adalah berlokasi dahulu dikenal dengan dengan Jalan Dr. Setiabudhi No. 210 Kota Bandung dan sekarang dengan Jalan Dr. Setiabudi No 262 Kota Bandung. Dengan



keadaan demikian maka secara Hukum Acara Perdata gugatan Penggugat salah objek (Error in Objecto) karena itu harus ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

III. Eksepsi Persona Standi Non Yudisio

Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya pada halaman 1 dan 2 yang menyatakan “ Dengan ini mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Bandung terhadap :

1. Panglima Tentara Nasional Indonesia ...dst...disebut Tergugat I.
2. Panglima Tentara Nasional Indonesia Cq. Kepala Staf Angkatan Darat ...dst... disebut Tergugat II
3. Panglima Tentara Nasional Indonesia Cq. Kepala Staf Angkatan Darat Cq. Panglima Komando Daerah Militer III Siliwangidst....disebut Tergugat III dan
6. Kantor Pertanahan Kota Bandungdst....disebut Turut Tergugat II”

telah tidak tepat dan tidak lengkap dalam menyebutkan identikan para Tergugat dan Turut Tergugat II, oleh karena hal tersebut secara hukum Acara Perdata harus ditolak dan atau dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan;

Bahwa fakta dalam gugatan Penggugat dalam menyebutkan identitas Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat II , telah tidak menyebutkan dan menuliskan secara hirarki dengan benar, mestinya terlebih dahulu disebutkan Presiden Republik Indonesia Cq Panglima Tentara Nasional Indonesia disebut Tergugat I”, “ Presiden Republik Indonesia Cq Panglima Tentara Nasional Indonesia Cq. Kepala Staf Angkatan Darat disebut Tergugat II” , “ Presiden Republik Indonesia Cq Panglima Tentara Nasional Indonesia Cq. Kepala Staf Angkatan Darat Cq. Panglima Komando Daerah Militer III Siliwangi disebut Tergugat III” dan Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian ATR/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Barat Cq. Kantor ATR/Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung”;

Bahwa dalam penyebutan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mestinya harus dikaitkan dengan Presiden Republik Indonesia karena secara hirarki Hukum Administrasi Negara, dan Tata Usaha Negara sesuai dengan Undang-Undang Dasar 1945 Presiden adalah selaku Kepala Negara dan selaku Panglima Tertinggi, Panglima Tentara Nasional Indonesia



bertanggung jawab langsung pada Presiden, demikian Kepala Staf Angkatan Darat bertanggung jawab langsung pada Panglima Tentara Nasional Indonesia, Panglima Komando Daerah Militer III Siliwangi bertanggung jawab langsung pada Kepala Staf Angkatan Darat. Demikian terhadap Turut Tergugat II secara hirarki Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung bertanggung jawab pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jawa Barat dan seterusnya.

Bahwa baik Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat II secara hukum hirarki organisasi pemerintahan tidak bisa berdiri sendiri, tetapi harus dikaitkan dengan pihak atasannya yang lebih tinggi. Fakta yang ada gugatan Penggugat yang telah tidak menyebutkan identitas person hirarki yang benar dengan mengkaitkan instansi atasan yang lebih tinggi sebagai badan hukum induk, maka secara Hukum Acara Perdata masuk dalam kualifikasi eksepsi Persona Standi Non Yudisio, demi menjaga tertib hukum beracara sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat. Maka gugatan penggugat yang demikian secara hukum harus ditolak dan atau setidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima demi hukum (Niet On Vankelijke);

Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan tersebut diatas Dalam Eksepsi kiranya telah jelas dan terang gugatan penggugat telah melanggar Hukum Acara Perdata, oleh sebab itu kami mohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan untuk memutus dengan putusan sebagai berikut :

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I seluruhnya;
- Menyatakan secara hukum menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa mohon segala sesuatu yang termuat Dalam Eksepsi, mohon dianggap dan termuat pula Dalam Pokok Perkara ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan satu sama lainnya ;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan dari Penggugat kecuali yang telah diakuinya secara tegas, bulat dan nyata oleh pihak Turut Tergugat I ;
3. Bahwa sebagaimana apa yang telah didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tertanggal 14 Mei 2018 dan perubahan gugatan tanggal 30 Agustus 2018, pada halaman 2 dan 3 poin angka 3, 4 dan 5, yang



perubahan gugatannya halaman 2 poin angka 4 yang menyatakan “ berdasarkan Surat Penetapan ahli waris Nomor: 045/VII / W/1992 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Malang dan Surat Keterangan Ahli Waris nomor : 54 .2/42/WRS/1985 tanggal 1 Februari 1985 yang dibuat oleh Bupati Kepala daerah Tingkat II Malang, dengan meninggalnya Frederik Willem Berg (F.W.Berg) dan Ny. Karlin, diterangkan bahwa Penggugat adalah sebagai satu-satunya ahli waris yang sah dari F.W Berg almarhum dan NY. Karlin almarhumah..: dan dilanjutkan dengan poin angka 4 gugatan asal yang menyatakan ” ...kemudian penggugat mengetahui tentang adanya harta peninggalan kedua orang tua Penggugat tersebut berupa tanah Eigendom Verponding 9271 berikut bangunan yang berdiri diatasnya yang dijelaskan lebih lanjut dalam surat ukur No. 202 tanggal 24 Maret 1928, dan telah dialihkan haknya kepada penggugat semasa Penggugat masih kecil dengan cara hibah sebagaimana Acte Hibah Wasiat No. 9 yang dibuat oleh Ny. Karlin dihadapan Raden Martojo Soedjono Notaris di Surabaya. Hal mana kedudukan Penggugat yang saat itu masih kecil dan belum cakap hukum diwakilkan kepada J.A.Van EFFEN BERG, sehingga dalam hal ini Penggugat berhak mewarisi dan atau sebagai penerima hibah atas harta peninggalan tersebut” dan dilanjutkan dengan poin angka 5 yang menyatakan “dengan mempelajari berkas-berkas tersebut , diketahui pada tahun 1951 ayah Penggugat (F.W. Berg) melalui Administratie Kantoer Verluis N.V (Turut Tergugat I) telah menyewakan tanah miliknya berupa tanah Eigegendom Verponding 9271 berikut bangunan yang berdiri diatas nya tersebut kepada APRI (Angkatan Perang Republik Indonesia) yang sekarang menjadi Tentara Nasional Indonesia (Tergugat I) sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 15 Januari 1951”adalah dalil yang premature dan keliru sehingga harus ditolak demi hukum dan keadilan;

4. Bahwa apa yang telah didalilkan oleh Penggugat dalam poin angka 3, 4 dan 5 tersebut diatas telah terlihat ada kejanggalan yang tidak bisa difahami secara nalar normal sehingga terlihat ada ketidak benaran dari dalil penggugat. Pertama lepas benar atau tidaknya Akta kelahiran dan anak dari siapa Penggugat perlu diuji terlebih dahulu yang lebih valid pengujiannya adalah pihak Laboratorium Kriminalistik Mabes Polri atau Pihak Kepolisian dan Kedokteran Kehakiman yaitu tentang dokumen / surat akta –akta termasuk akta kelahiran dan genealogi sebenarnya keturunan dari siapa penggugat ini? Secara kasat mata kalaulah memang benar keturunan seorang Belanda tentu secara fisikly akan terlihat berbeda dengan keturunan



bangsa asia pada umumnya. Dan secara teori ilmu kedokteran gen seorang ayah akan lebih kuat menetes pada keturunannya sehingga mestinya Penggugat adalah seorang yang hampir mirip paling minimal dengan sebagai seorang golongan eropa pada umumnya. Kedua menilik dari kelahiran Penggugat yang lahir pada tanggal 10 September 1940 sewaktu ayahnya meninggal (F.W. Berg) pada tahun 1973 dan Ibunya meninggal Ny. Karlin pada tanggal 10 Juli 1984, usia Penggugat sudah dewasa kurang lebih umur 33 tahun waktu ayahnya meninggal dan atau 44 tahun waktu ibunya meninggal, yang secara hukum telah cakap untuk melakukan perbuatan hukum tetapi kenapa baru sekarang diadakan gugatan, mestinya secara akal sehat dan normal pengurusan atas harta peninggalan orang tuanya diurus sewaktu masih ada ibunya (karena ayahnya meninggal duluan) sehingga akan lebih jelas dan terang atas keabsahan dari harta kekayaan tersebut. Selain dari pada itu sesuai dengan dalil gugatan penggugat poin angka 1 yang menyatakan “dst.....dimana perkawinan tersebut dicatatkan di kantor Catatan Sipil Kota Malang, di catat dalam Register No. 5/1947, yang lahir di Malang pada tanggal 10 September 1940” artinya pencatatan perkawinan ibu bapaknya penggugat tahun 1947, sedangkan penggugat lahir tahun 1940, jadi yang menjadi keraguan Turut Tergugat I berdasarkan dalil gugatan penggugat sendiri telah terjawab, yang artinya Penggugat telah lahir lebih dahulu sebelum adanya pernikahan resmi secara hukum antara F.W.Berg dengan Ny. Karlin. Jadi keturunan siapa Penggugat itu sendiri perlu diuji dan dibuktikan sebagaimana tersebut diatas;

5. Bahwa selain dari pada itu sesuai dengan dokumen dan bukti yang ada pada Turut Tergugat I telah tidak pernah pihak Turut Tergugat I menerima atau mendapatkan perintah atau mandat atau apapun bentuk perbuatan hukum dari pihak Frederik Willem Berg atau NY. Karlin untuk menyewakan atas tanah objek sengketa kepada APRI pada tahun 1951. Karena memang secara de jure dan de facto tanah objek sengketa dengan Eigendom Verponding Nomor 9271 adalah milik dari **Mevr. GABRIELLE ESTELLA MARTINA PLYNAER** berkewarganegaraan Belanda bukan milik **Frederik Willem Berg almarhum dan NY. Karlin almarhumah**. Oleh karena demikian apa yang telah didalilkan oleh Penggugat adalah dalil yang keliru dan tidak benar sehingga secara hukum harus ditolak demi hukum dan keadilan;



6. Bahwa demikian apa yang telah didalilkan oleh Penggugat dalam halaman 3 poin angka 6, 7, 8 dan 9 yang pada pokoknya menyatakan “.....tanah *Eigendom Vervonding* 9271 berada di Jl. Setiabudi No. 262, dan telah berdiri hotel dengan nama Hotel Casa d’Ladera yang dikelola oleh Tergugat IV, yang berada dalam penguasaan dan pengawasan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, dan tanah *Eigendom Vervonding* 9271 milik ayah Penggugat telah disewakan berdasarkan perjanjian sewa menyewa pada tanggal 15 Januari 1951 tanpa sepengetahuan Penggugat dan menyewakan kembali ada Tergugat VI untuk usaha hotel” adalah dalil yang keliru dan tidak benar sehingga secara hukum harus dikesampingkan dan ditolak demi hukum;
7. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan diatas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 9271 adalah milik dari **Mevr. GABRIELLE ESTELLA MARTINA PLYNAER** yang berkewarganegaraan Belanda BUKAN MILIK **Frederik Willem Berg almarhum** atau **NY. Karlin almarhum** ayah atau orang tua dari Penggugat. Berdasarkan dokumen yang ada pada Turut Tergugat I telah tidak ada nama **Frederik Willem Berg almarhum** atau **NY. Karlin almarhum** yang berhubungan dengan tanah aquo apalagi sebagai pemilik tanah *Eigendom Verponding* Nomor 9271. Turut Tergugat I tidak pernah berhubungan hukum dan atau menerima mandat untuk melakukan perbuatan hukum atas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 9271 dari **Frederik Willem Berg almarhum** atau **NY. Karlin almarhum**, karena dalam dokumen yang dimiliki Turut Tergugat I pemilik nya adalah **Mevr. GABRIELLE ESTELLA MARTINA PLYNAER**, oleh sebab itu apa yang telah didalilkan oleh Penggugat adalah dalil yang tidak benar sehingga harus dikesampingkan dan ditolak demi hukum.
8. Bahwa demikian dalil gugatan penggugat dalam halaman 4 poin angka 10, 11, 12, 13 dan 14 yang pada pokoknya menyatakan “..... sejak terjadinya sewa menyewa orang tua penggugat tidak pernah menerima uang sewa, ...untuk melindungi kepentingan Penggugat atas tanah *Eigendom Verponding* Nomor 9271 bermaksud untuk mendaftarkan tanah di Turut Tergugat II,..hingga saat ini Tergugat I, II dan III tidak mengembalikan aset tersebut pada penggugat tanpa alasan yang jelas,....seharusnya jika tanah tersebut tidak digunakan oleh Tergugat I, II dan III harus dikembalikan pada Penggugat bukan disewakan lagi pada Tergugat IV tanpa seijin Penggugat, dan jika perolehan Tergugat I, II dan III dengan cara ocupasi maka Tergugat I, II dan III harus tunduk dan patuh pada aturan yang mengatur



pengembalian tanah ocupasi sebagaimana Surat Edaran Departemen Dalam Negeri Direktorat Agraria No. 18/SE/DJA/1982 tanggal 5 Mei 1982..." adalah dalil yang sangat premature dan keliru terlihat seolah ada keraguan yang besar atas diri Penggugat, sehingga secara hukum harus dikesampingkan dan ditolak demi hukum dan keadilan;

9. Bahwa telah jelas diuraikan diatas bahwa tanah Eigendom Verponding Nomor 9271 bukan milik Penggugat tapi milik asal dari **Mevr. Gabriella Estella Martina Neumann atau Gabrielle Estela Martina Plynaer**, yang sekarang pengasaannya ada di Turut Tergugat I sebagai satu satunya yang memiliki atas penguasaan hak tanah objek sengketa, yang kemudian berdasarkan perjanjian sewa menyewa pada tanggal 15 Januari 1951, tanah Eigendom Verponding Nomor 9271 telah diwakakan pada APRI, dengan dasar itu telah tidak kewajiban dan keharusan secara hukum Turut Tergugat I meminta ijin pada Penggugat dan atau Penggugat menerima uang sewanya, karena tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, termasuk didalamnya juga Penggugat tidak bisa secara hukum untuk mendaftarkan tanah objek sengketa dimaksud karena Penggugat bukan pemilik objek sengketa. Fakta perolehan Tergugat I, II dan III telah jelas berdasarkan perjanjian sewa menyewa pada tanggal 15 Januari 1951, bukan berdasarkan Ocupasi, sebab itu apa yang telah didalilkan oleh Penggugat adalah dalil yang tidak benar dan keliru sehingga telah patut menurut hukum untuk dikesampingkan dan ditolak oleh Pengadilan;
10. Bahwa demikian juga dalil Penggugat pada halaman 4 akhir halaman 5 dan 6 poin angka 15 dan 16 , Penggugat telah mensitir Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang telah mencabut Pasal 570 KUH Perdata, Pasal 1 ayat 1 Bagian Kedua UUPA Jo. Pasal 55 yang mengatur konversi hak atas tanah eigendom menjadi hak milik, dan Pasal 24 s/d 28 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah yang mengatur pembuktian hak lama, adalah dalil yang tidak tepat diterapkan dalam perkara aquo, sehingga secara hukum harus dikesampingkan noleh Pengadilan;
11. Bahwa telah jelas dierangkan diatas objek sengketa bukan milik Penggugat, tetapi kalau pun itu benar milik penggugat bila dilihat dengan waktu daluwarsa kepemilikan eigendom, katakanlah dihitung sejak terjadinya sewa menyewa sejak tahun 1951 sampai sekaranag tahun 2018 maka telah terdapat waktu 67 tahun Penggugat telah tidak menguasai dan tidak mengurus tanah dengan benar sesuai dengan ketentuan undang-undang pertanahan dan peraturan pendukungnya padahal Penggugat mengetahui



sudah lama tanah tersebut dikuasai oleh orang lain, dengan demikian maka secara hukum perbuatan Penggugat yang telah membiarkan, tidak mengurus tanah tersebut telah melanggar ketentuan sebagaimana apa yang telah disitir oleh Penggugat sendiri diatas, semua telah kedaluwarsa secara hukum atas penguasaan hak tanah dari Penggugat, sebab itu apa yang telah didalilkan oleh penggugat adalah dalil yang tidak benar dan keliru secara hukum sehingga harus dikesampingkan oleh Pengadilan;

12. Bahwa demikian dalil gugtan penggugat dalam halaman 7 dan 8 poin angka 17, 18, 19, 20, 21 dan 22 yang pada pokoknya menyatakan "....*penggugat bermaksud untuk mendaftarkan untuk dikonversi menjadi hak milik tetapi telah terkendala oleh penguasaan Tergugat I, II dan III yang mendapatkannya dengan cara melawan hukum sehingga harus melalui pengadilan,..... karena penggugat tidak pernah mengalihkan Eigendom Verponding Nomor 9271 yang penguasaan objek tersebut oleh Tegugat I, II dan III didasarkan pada perjanjian sewa menyewa tetapi Tergugat I, lidan III tidak pernah membayar uang sewa pada Penggugat malah Tergugat I, II dan III telah mendapat manfaat dengan menyewakan pada Tergugat IV maka perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum,karena Tergugat I, II, III dan IV telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga perjanjian Sewa Menyewa tertanggal 15 januari 1951 harus dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan batal,.....atas perbuatan melawan hukum tersebut maka Penggugat mendapat kerugian material atas uang sewa yang dihitung sejak tahun 1951 sampai gugatan didaftarkan selama 67 tahun sebesar Rp. 67.000.000.000,-... selain kerugian material; juga kerugian immateriil karena tidak bisa menempati dan menghuni tanah objek sengketa yang dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,-" adalah dalil yang keliru, tidak benar sehingga terlihat mengada ada sehingga secara hukum telah patut untuk ditolak demi hukum oleh Pengadilan;*

13. Bahwa telah tersebut diatas objek sengketa berupa Eigendom Verponding Nomor 9271 yang secara fakta fisik dikuasai oleh Turut Tergugat I sebagai pemegang hak atas objek sengketa dengan telah disewakan pada Tergugat I, II, dan III, sudah barang tentu telah tidak bisa secara hukum untuk didaftarkan dan atau dikonversi menjadi hak milik atas nama Penggugat, karena Penggugat bukanlah pemilik atas tanah Eigendom Verponding Nomor 9271. Demikian karena Penggugat atau orang tua Penggugat bukan pemilkik dari tanah objek sengketa dengan Eigendom Verponding Nomor



9271 maka secara hukum jelas apabila hak tanah tersebut dipindahkan haknya pada orang lain dengan cara sewa atau apapun Penggugat telah tidak akan mendapat uang sewa ataupun uang apapun atas tanah objek sengketa tersebut. Apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I, II, dan III termasuk Tergugat IV adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Perolehan dan penguasaan Tergugat I, II, dan III telah didasarkan oleh suatu causa yang halal karena telah didasarkan oleh suatu perjanjian keperdataan dengan cara membuat perjanjian sewa menyewa dengan Turut Tergugat I selaku pihak yang secara dejure memiliki hak untuk itu sehingga telah tidak ada hak dan aturan yang dilanggar oleh Pihak pada Tergugat I, II, dan III termasuk Tergugat IV, karena demikian apa yang telah didalilkan oleh Penggugat adalah dalil yang telah tidak benar sehingga harus ditolak oleh Pengadilan;

14. Bahwa demikian dalil penggugat yang telah menuntut untuk dibatalkannya perjanjian sewa menyewa tertanggal 15 Januari 1951 antara Turut Tergugat I dengan Tergugat I, II, dan III adalah dalil keluru dan tidak beralaskan hukum yang benar sehingga harus ditolak oleh Pengadilan. Objek sengketa berupa Eigendom Verponding Nomor 9271 bukan milik dari orang tua Penggugat yaitu **Frederik Willem Berg almarhum** atau **NY. Karlin almarhumah** atau penguat tetapi milik **Mevr. Gabrielle Estella Martina Plynaer** yang dalam hal ini Turut Tergugat I telah mendapat hak dari padanya secara benar dan sah secara hukum, karena itu tuntutan penggugat untuk membatalkan perjanjian sewa menyewa antara Turut Tergugat dengan Tergugat I, II, dan III adalah dalil yang tanpa alas hak yang benar sehingga telah patut untuk ditolak demi hukum dan keadilan;

15. Bahwa demikian dalil dan tuntutan Penggugat yang menyatakan ganti rugi *atas perbuatan melawan hukum kerugian material atas uang sewa yang dihitung sejak tahun 1951 sampai gugatan didaftarkan selama 67 tahun sebesar Rp. 67.000.000.000,-,... selain kerugian material; juga kerugian immateriil karena tidak bisa menempati dan menghuni tanah objek sengketa yang dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,* adalah dalil yang tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak oleh Pengadilan. Petitem penggugat tersebut telah bertentangan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 16 Desember 1970, Nomor 492 / K/Sip/ 1970** yang berbunyi :

“ Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan, tanpa rincian yang



dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna ”

Kemudian, **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 2 Juni 1971 No. 117/Sip/1971 tentang Ganti Rugi** yang berbunyi :

“ Gugatan ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan ”

16. Bahwa demikian dalil gugatan penggugat dalam halaman 8 poin angka 23, 24 25 dan 26 yang pada pokoknya menyatakan “... untuk melengkapi syarat pendaftaran tanah milik penggugat maka Tergugat I, II dan III harus dihukum menyerahkan tanah dan bangunan *Eigendom Verponding* No. 9271 surat ukur No. 202 tanggal 24 Maret 1928 pada penggugat,.....juga harus dihukum untuk menerbitkan rekomendasi tertulis yang pada pokoknya menyatakan penggugat sebagai bekas pemegang hak mempunyai hak prioritas untuk menmgajukan perpanjangan haknya,apabila Tergugat I, II, III dan IV lalai dalam melaksanakan isi putusan ini maka untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1000.000,- setiap hari ketrlambatannya,..... Turut Tergugat II ditarik sebagai pihak untuk kepentingan penerbitan sertifikat tanah dan bangunan aquo, ” adalah dalil yang tanpa alas hak yang benar sehingga harus dikesampingkan dan ditolak demi hukum;
17. Bahwa kedudukan dan status Tergugat I, II, III dan IV adalah poisisi kedudukan yang secara hukum tidak mempunyai kualitas untuk dituntut menyerahkan tanah aquo dan atau memberikan atau menerbitkan rekomendasi atas tanah aquo termasuk juga uang paksa, Hal demikian karena secara de jure penguasaan adalah ada di pihak Turut Tergugat I. Tergugat I, II, III dan IV kedudukann dan statusnya hanya sebagai sebatas menyewa pada Turut Tergugat I . artinya secara hukum posisi kedudukan pemegang hak atas tanah aquo adalah Turut Tergugat I, walaupun benar secara defacto yang menguasai adalah Tergugat I, II,III dan IV tetapi pengasaan tersebut didasarkan pada suatu perjanjian keperdataan, sehingga apa yang telah didalilkan oleh Penggugat adalah dalil yang tidak berdasar hukum sehingga harus ditolak oleh Pengadilan;
18. Bahwa demikian tuntutan Penggugat pada Tergugat I, II, III dan IV agar membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- setiap kali lalai



melaksanakan bunyi putusan ini adalah dalil dan tuntutan yang tidak tepat, tidak dapat di pertanggung jawabkan secara hukum , karena secara hukum kedudukan dan status Tergugat I, II, III dan IV bukan sebagai pemilik atas tanah objek sengketa, yang penguasaannya telah didasarkan pada aturan hukum berupa perjanjian sewa menyewa, sebab itu dalil dan tuntutan Penggugat harus ditolak demi hukum dan keadilan;

19. Bahwa terhadap penguasaan dan atau kepemilikan atas tanah dan bangunan objek sengketa Eigendom Verponding No. 9271 setempat dikenal dengan jalan Setiabudi No. 262 Kota Bandung telah dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar, sehingga petitum penggugat untuk mengajukan sita janinan atas tanah rumah sebagaimana tersebut diatas harus ditolak demi hukum oleh Pengadilan karena tidak berdasar hukum dan tidak mempunyai alasan pembenar yang bisa dipertanggungjawabkan secara hukum sehingga terhadap sita jaminan tersebut bertentangan dengan Pasal 227 (1) HIR;

20. Bahwa demikian juga tuntutan tentang *uitvoerbaar bij vooraad* dari Penggugat adalah tuntutan yang sama sekali tidak didasari oleh alas hukum yang benar, gugatan Penggugat telah tidak didasari oleh bukti-bukti yang otentik dan benar sebab itu tuntutan *uitvoerbaar bij vooraad* Penggugat telah tidak sesuai dan atau bertentangan dengan Pasal 180 (1) HIR sebab itu harus ditolak demi hukum dan keadilan;

Maka berdasarkan alasan – alasan yang dikemukakan tersebut di atas, Turut Tergugat I mohon kehadiran Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kls. IA Bandung yang memeriksa dan meengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan ;

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi Turut Tergugat I seluruhnya;
- Menyatakan secara hukum menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijke*).
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Dalam Pokok Perkara

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

Dan atau, ***Ex Aequo Et Bono***



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas dan nyata seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat II;
2. Bahwa Turut Tergugat II berpendirian perkara ini adalah mumi perkara perdata antara Penggugat dengan para Tergugat yang tidak ada keterkaitan dengan Turut Tergugat II dan telah terbukti pula baik pada Posita maupun Petitum dalam surat Gugatan Penggugat tidak terdapat perbuatan Turut Tergugat II yang merugikan kepentingan pihak Penggugat, maka Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan memutus gugatan Penggugat untuk ditolak dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
3. Bahwa, gugatan Penggugat menarik Turut Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo sebagaimana dalilnya pada halaman 10 poin 10 dan 11 pada prinsipnya adalah guna tertibnya hukum dan tidak kurangnya pihak serta untuk tunduk dan patuh terhadap putusan dalam perkara a quo sampai dengan adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dalam hal ini perlu Penggugat ketahui, karena pada dasarnya apapun putusan Pengadilan, Turut Tergugat II sebagai subyek hukum berdasarkan kewenangan yang dimiliki aku melaksanakan putusan tersebut sesuai tata cara dan prosedur serta Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, sehingga Penggugat tidak perlu menarik Turut Tergugat II (Kantor Pertanahan Kola Bandung) sebagai pihak, sehingga sudah seleyaknya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara berkenan memutus gugatan Penggugat untuk ditolak dan/atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut diatas dan disertai dasar-dasar hukum yang mendasari alasan-alasan hukum tersebut, mohon kiranya Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa Perkara a quo, berkenan memutus dan menyatakan "Menerima Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya"

II. DALAM POKOK PERKARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mohon bahwa apa yang telah Turut Tergugat II kemukakan dalam Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkaranya;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan nyata demi kepentingan Turut Tergugat II;
3. Bahwa, untuk mendukung Jawaban Turut Tergugat II dan memperjelas pokok permasalahan perkara a quo, yang tercatat pada buku petunjuk yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung adalah **Tanah Eigendom 9271 Surat Ukur Nomor 202 Tahun 1934 tercatat atas nama Gabrielle Estella Marlina Plyneareht Van Karel Lodewyk Numann.**

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

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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Membaca putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 15 Januari 2019 No.277/Pdt.G/2018/PN.Bdg. yang amar lengkapnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi Nomor 262 Bandung, berdasarkan Eigendoom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur No. 202 tanggal 24 Maret 1928;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa tertanggal 15 Januari 1951 beserta segala akibat hukumnya;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi Nomor 262 Bandung, berdasarkan Eigendoom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur No. 202 tanggal 24 Maret 1928 dengan tanpa syarat dan tanpa dibebani apapun;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk tanggung renteng mengganti kerugian kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika kerugian materiil sebesar Rp.4.724.518.000,-(empat milyar tujuh ratus dua puluh empat juta lima ratus delapan belas rupiah);
7. Menghukum Turut Tergugat II untuk memproses penerbitan Sertifikat kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi Nomor 262 Bandung, berdasarkan Eigendoom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur No. 202 tanggal 24 Maret 1928, setempat dikenal dengan Hotel Casa D'Ladera atas nama Raminten (Penggugat);
8. Menghukum Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp 2.901.000,00 (Dua juta sembilan ratus satu ribu rupiah);

DALAM REKONVENSİ

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi untuk seluruhnya;

Halaman 97 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Penggugat Rekonpensi/ Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.0,-(nihil); Pemberitahuan putusan kepada para pihak, 2 (dua) pihak yang tidak hadir yaitu Kuasa Tergugat IV dan Kuasa Turut Tergugat II masing - masing pada tanggal 24 Januari 2019 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding No. 9/PDT.B/2019/PN.BDG, yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, ternyata bahwa pada hari Selasa tanggal 24 Januari 2019, Pembanding I semula Tergugat III telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 227/Pdt.G/2018/PN Bdg, tanggal 15 Januari 2019 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat, kepada Pembanding III semula Turut Tergugat I, kepada Pembanding IV semula Tergugat IV dan kepada Pembanding V semula Turut Tergugat II masing - masing pada tanggal 29 Januari 2019, kepada Pembanding II Semula Tergugat I pada tanggal 13 Februari 2019, serta kepada Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 4 Maret 2019 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding No. 9/PDT.B/2019/PN.BDG, yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, ternyata bahwa pada hari Senin tanggal 28 Januari 2019, Pembanding II semula Tergugat I telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 227/Pdt.G/2018/PN Bdg, tanggal 15 Januari 2019 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat, kepada Pembanding I semula Tergugat III, kepada Pembanding III semula Turut Tergugat I, kepada Pembanding IV semula Tergugat IV dan kepada Pembanding V semula Turut Tergugat II masing - masing pada tanggal 29 Januari 2019, serta kepada Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 4 Maret 2019 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding No. 9/PDT.B/2019/PN.BDG, yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, ternyata bahwa pada hari Senin tanggal 28 Januari 2019, Pembanding III semula Turut Tergugat I telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 227/Pdt.G/2018/PN Bdg, tanggal 15 Januari 2019 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat, kepada Pembanding I semula Tergugat III, kepada Pembanding IV semula Tergugat IV dan kepada Pembanding V semula Turut Tergugat II masing - masing pada tanggal 29 Januari 2019, kepada Pembanding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II Semula Tergugat I pada tanggal 13 Februari 2019, serta kepada Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 4 Maret 2019 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding No. 9/PDT.B/2019/PN.BDG, yang ditanda tangani oleh PIh. Panitera Pengadilan Negeri Bandung, ternyata bahwa pada hari Kamis tanggal 31 Januari 2019, Pembanding IV semula Tergugat IV telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 227/Pdt.G/2018/PN Bdg, tanggal 15 Januari 2019 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat, kepada Pembanding I semula Tergugat III, kepada Pembanding III semula Turut Tergugat I dan kepada Pembanding V semula Turut Tergugat II masing - masing pada tanggal 1 Februari 2019, kepada Pembanding II Semula Tergugat I pada tanggal 13 Februari 2019, serta kepada Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 4 Maret 2019 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding No. 9/PDT.B/2019/PN.BDG, yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Bandung, ternyata bahwa pada hari Senin tanggal 4 Februari 2019, Pembanding V semula Turut Tergugat II telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor : 227/Pdt.G/2018/PN Bdg, tanggal 15 Januari 2019 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat, kepada Pembanding I semula Tergugat III, kepada Pembanding III semula Turut Tergugat I, dan kepada Pembanding IV semula Tergugat IV masing - masing pada tanggal 6 Februari 2019, kepada Pembanding II Semula Tergugat I pada tanggal 13 Februari 2019, serta kepada Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 21 Februari 2019 ;

Menimbang, bahwa Pembanding V semula Turut Tergugat II telah mengajukan Memori Banding tanggal 14 Februari 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 14 Februari 2019 Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat, kepada Pembanding I semula Tergugat III, kepada Pembanding III semula Turut Tergugat I dan kepada Pembanding IV semula Tergugat IV masing - masing pada tanggal 19 Februari 2019, kepada Pembanding II semula Tergugat I pada tanggal 6 Maret 2019 serta kepada turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 21 Maret 2019 ;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat III telah mengajukan Memori Banding tanggal 27 Maret 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 27 Maret 2019 Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat,

Halaman 99 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.

Disclaimer

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



kepada Pembanding III semula Turut Tergugat I dan kepada Pembanding V semula Turut Tergugat II masing - masing pada tanggal 1 April 2019, kepada Pembanding II semula Tergugat I pada tanggal 11 April 2019 serta kepada Pembanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 30 April 2019 ;

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat I telah mengajukan Memori Banding tanggal 29 Maret 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 29 Maret 2019 Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat, kepada Pembanding III semula Turut Tergugat I dan kepada Pembanding V semula Turut Tergugat II masing - masing pada tanggal 1 April 2019, kepada Pembanding I semula Tergugat III pada tanggal 2 April 2019, kepada Pembanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 30 April 2019 serta kepada Turut Terbanding semula Tergugat II pada tanggal 14 Mei 2019 ;

Menimbang, bahwa Pembanding IV semula Tergugat IV telah mengajukan Memori Banding tanggal 20 Juni 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 20 Juni 2019 Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 12 Juli 2019, kepada Pembanding III semula Turut Tergugat I dan kepada Pembanding V semula Turut Tergugat II masing - masing pada tanggal 27 Juni 2019, kepada Pembanding I semula Tergugat III pada tanggal 28 Juni 2019 serta kepada Pembanding II semula Tergugat I pada tanggal 16 Juli 2019;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Tergugat II telah mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 25 April 2019 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 25 April 2019 Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat dan kepada Pembanding III semula Turut Tergugat I pada tanggal 2 Mei 2019, kepada Pembanding I semula Tergugat III pada tanggal 3 Mei 2019, kepada Pembanding V semula Turut Tergugat II pada tanggal 6 Mei 2019, kepada Pembanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 20 Mei 2019 serta kepada Pembanding II semula Tergugat I pada tanggal 16 Juli 2019 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Bandung telah memberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 25 Maret 2019, kepada Pembanding I semula Tergugat III, kepada Pembanding III semula Turut Tergugat I, dan kepada Pembanding V semula Turut Tergugat II masing – masing pada tanggal 26 Maret 2019, kepada Pembanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 8 April 2019, kepada Pembanding II semula Tergugat I pada tanggal 11 April 2019 dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat II pada



tanggal 25 April 2019 untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa pemohon banding dari Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding III semula Turut Tergugat I, Pembanding IV semula Tergugat IV, Pembanding II semula Turut tergugat II masing-masing melalui kuasanya, telah sejalan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu Pemohon banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat III dalam memori bandingnya tanggal 27 Maret 2019 yang disertai dengan bukti-bukti tambahan telah mengajukan alasan-alasan keberatan sebagai berikut :

1. TENTANG KEBERATAN ATAS PERTIMBANGAN PUTUSAN DALAM EKSEPSI

a. Gugatan Penggugat Error in Objecto.

- 1) Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Factie* tingkat pertama sama sekali tidak mencerminkan keadilan dalam memeriksa dan memutus perkara a quo.
- 2) Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Factie* halaman 117 yang pada intinya menyatakan :

“Menimbang, bahwa hal yang dikutip Tergugat-II dan Tergugat-III dalam kaidah hukum sebagaimana Yurisprudensi Nomor 1149 K/Sip/1975 adalah tidak tepat, karena objek sengketa sebagaimana dimaksud dalam gugatan Penggugat tersebut ada dan ditemukan, dan diakui oleh para pihak sebagai objek sengketa dalam gugatan a quo”.

Terhadap isi pertimbangan Majelis Hakim tersebut ditanggapi sebagai berikut :

1. Bahwa faktanya **dalam gugatan Penggugat** mendalilkan harta peninggalan orang tuanya yang bernama F.W. BERG dan NY. KARLIN berupa tanah Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jalan Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dan **PENGGUGAT TIDAK MENYEBUTKAN LUAS, LETAK DAN BATAS-BATAS SECARA TERPERINCI YANG MENJADI**



OBJEK SENGKETA, sehingga dapat mengakibatkan *error in objecto*.

2. Bahwa terhadap penunjukan pada saat Pemeriksaan Setempat, Pembanding-I telah menyatakan keberatan atas penunjukan batas-batas obyek sengketa karena dalam gugatan secara nyata tidak dijelaskan dan tidak diuraikan.
3. Penggugat menunjukan lokasi tanah yang dikuasai oleh TNI AD didasarkan pada bukti P-11 yang berupa fotocopy dan telah dibantah oleh Tergugat-I, II dan III.
4. Obyek sengketa dalam dalil gugatan Penggugat menunjukan pada lokasi Nomor 140 sebagaimana bukti P-8, sedangkan saat sidang lapangan, **ternyata tanah dan bangunan yang ditunjuknya adalah terletak di Jl. DR. Setiabudi Nomor 262 (dahulu 210) Bandung yang saat ini berupa Hotel Cassa D'Ladera, sehingga gugatan Penggugat adalah Error In Objecto.**
5. Karena gugatan Penggugat *error in objecto* dan tidak jelas maka haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*vide* **Yurisprudensi MARI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975**, yang menyatakan: *"Tidak jelasnya obyek sengketa yaitu tidak menyebutkan lokasi, tidak jelas batas-batas ukuran dan luas serta tidak ditemukan obyek sengketa, haruslah dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima"*.

b. Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas/Tidak Mempunyai Hubungan Hukum.

- 1) Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Factie* tingkat pertama sama sekali tidak mencerminkan keadilan dalam memeriksa dan memutus perkara a quo.
- 2) Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim *Judex Factie* tingkat pertama halaman 118, dinyatakan :

"Menimbang, bahwa terkait eksepsi tersebut diuraikan sebagaimana uraian pada eksepsi Tergugat-I mengenai Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek perkara dan tidak memiliki kualitas untuk mengajukan gugatan, sehingga Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan lebih jauh lagi. Dan oleh karenanya



eksepsi Tergugat-II dan Tergugat-III tersebut haruslah ditolak.”

3) Terhadap pertimbangan Eksepsi Tergugat-I pada pertimbangan Majelis Hakim halaman 116, dinyatakan :

“Menimbang, bahwa terkait obyek perkara dan hubungannya dengan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat merupakan bagian dari substansi gugatan yang perlu dibuktikan, karena sudah masuk pada pokok perkara. Oleh karenanya eksepsi Tergugat-I tersebut haruslah ditolak.”

Terhadap isi pertimbangan Majelis Hakim tersebut ditanggapi sebagai berikut :

1. Bahwa ternyata dasar dalam mempertimbangkan eksepsi Tergugat-III tentang *Penggugat Tidak Mempunyai Kualitas/Tidak Mempunyai Hubungan Hukum* yang disamakan dengan Eksepsi dari Tergugat-I adalah karena sudah memasuki pokok perkara, namun ternyata dalam pertimbangan dalam pokok perkara sama sekali tidak mempertimbangkan tentang substansi adanya perbedaan nama dalam Eigendom Verponding Nomor 9271.
2. Dalam bukti yang diajukan oleh Pembanding-I semula Tergugat-III, secara nyata dan jelas bahwa Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jln. DR. Setiabudi Nomor 262 Bandung adalah atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann, hal ini didukung dengan bukti :
 - a. **Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh A.D. dari Rakjat Nomor 152/Cp/58 tahun 1958** dari pemilik atas nama Njonja Neumann.
 - b. **Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994**, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann.
 - c. **Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dari PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung-Jawa Barat Nomor 01-2-01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016**, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda.



- d. Surat PT Kantor Tata Usaha “Versluis” Pusat Surabaya-Jawa Timur Nomor 21/NRL-PS/VII/2018 tanggal 24 Juli 2018 yang pada intinya menyatakan dalam buku register sewa pada PT Kantor Tata Usaha “Versluis” Pusat Surabaya Jl. Tunjungan No. 74, Jl. Manyar Sambongan No. 46 F Surabaya, terhadap Perdjandjian Sewa Menyewa tanggal 15 Djanuari 1951 tidak tercatat dan tidak dikenal.
- e. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 1208/7.32.73/VIII/2018 tanggal 27 Agustus 2018 tentang permohonan penjelasan kepemilikan dan letak Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan : *“Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, tanah Eigendom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur tanggal 16-6-1934 Nomor 202, Surat Hak Tanah tanggal 19-9-1935 No. 877 tertulis atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann”.*
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan Eigendom Verponding Nomor 9271 a.n. F.W. BERG adalah tidak benar, yang benar adalah atas nama GABRIELLE ESTELLA MARTINA NEUMANN berkewarganegaraan Belanda, hal ini didukung bukti surat **Nomor T-I, II, III Nomor 1, Nomor 6, Nomor 15, Nomor 17, Nomor 28, Nomor 29, Nomor 30, Nomor 31 dan Nomor 32 serta keterangan para Saksi dari Tergugat-I, II dan III serta Bukti Surat dari TT-II.1 (BPN Kota Bandung).**
4. Karena Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann maka Penggugat tidak mempunyai kepentingan atas tanah obyek sengketa dan tidak mempunyai kualitas/tidak mempunyai hubungan hukum, oleh karena itu gugatannya harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sejalan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 239 K/SIP/1968**, yang menyatakan : *“Tentang gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima”* jo **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971**, yang menyatakan : *“Suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukanlah oleh yang mempunyai kepentingan”.*
- c. **Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Obscuur Libel)**



- 1) Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Factie* tingkat pertama sama sekali tidak mencerminkan keadilan dalam memeriksa dan memutus perkara a quo.
- 2) Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim *Judex Factie* tingkat pertama halaman 116, dinyatakan :

“Menimbang, bahwa gugatan Penggugat tersebut telah memuat identitas Penggugat dan pihak-pihak yang digugatnya, telah memuat dalil-dalil alasan gugatan sebagaimana tertuang dalam posita gugatan, dan telah memuat apa-apa yang menjadi tuntutan sebagaimana dimintakan dalam petitum gugatan.”

Terhadap isi pertimbangan Majelis Hakim tersebut ditanggapi sebagai berikut :

1. Bahwa sangat jelas dalam gugatan Penggugat halaman 3 nomor 5 dinyatakan : *“..... diketahui pada tahun 1951 ayah Penggugat (F.W. BERG) melalui ADMINISTRATIEKANTOOR VERSLUIS N.V. (Turut Tergugat-I) telah menyewakan tanah miliknya berupa Tanah Eigendom Verponding 9271 berikut bangunan yang berdiri diatasnya tersebut kepada APRI (Angkatan Perang Republik Indonesia), yang sekarang menjadi Tentara Nasional Indonesia (Tergugat-I), sebagaimana PERDJANJIAN SEWA-MENYEWA tertanggal 15 Januari 1951”*, apabila dicermati isi dari perjanjian tersebut ditujukan pada tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi Nomor 140 Bandung dan yang menandatangani dalam perjanjian tersebut adalah APRI bukan nama pejabat instansi di lingkungan APRI (sekarang TNI AD).
2. Kemudian dalil gugatan Penggugat yang penunjukan lokasi tanah Eigendom Verponding 9271 berupa tanah dan bangunan berada di Jalan Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dan telah berdiri bangunan Hotel Cassa D'Ladera yang **didasarkan pada Surat Keterangan Kelurahan Ledeng** Nomor 590/075-Ledeng tanggal 24 Juni 2008 **adalah tidak benar**, karena yang berwenang untuk menunjukan lokasi yang tertera dalam Eigendom Verponding adalah Badan Pertanahan setempat dalam hal ini adalah BPN Kodya Bandung, sebagaimana diterangkan dalam :

Halaman 105 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.



- a. Surat Lurah Ledeng Nomor 590/14-LED tanggal 18 Juli 2018 tentang penjelasan lokasi tanah Eigendom Verponding Nomor 9271 yang menyatakan data-data tanah tidak ada dan tidak ada warkahnya di kelurahan Ledeng.
- b. Surat Ketua Balai Harta Peninggalan Jakarta Nomor W.10.AHU.AHU.1-UM.01.01-328 tanggal 15 Agustus 2018 tentang penjelasan mengenai Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan : *"Dilihat dari keterkaitan tugas dan fungsinya disarankan kepada Saudara untuk melakukan konfirmasi ke Badan Pertanahan Nasional setempat"*.

3. Terlebih lagi dalam gugatan Penggugat Nomor 5 halaman 3 yang menyatakan Perdjandjian Sewa-Menyewa tertanggal 15 Januari 1951 dari Pihak Turut Tergugat-I Administratiekantoor Versluis N.V. yang berdiri sejak tanggal 4 September 1952 **adalah tidak benar**, karena manalah mungkin adanya **Perdjandjian Sewa-Menyewa terlebih dahulu (tahun 1951) sedangkan Kantor yang menyewakan belum ada/belum berdiri (tahun 1952) dan dalam buku register sewa menyewa di PT. Kantor Tata Usaha "Versluis" Pusat Surabaya tidak tercatat dan tidak dikenal sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor 21/NRL-PS/VII/2018 tanggal 24 Juli 2018.**

3. Bahwa terhadap dalil tersebut menunjukan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*), sehingga harus dengan tegas dinyatakan gugatannya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) sebagaimana **Yurisprudensi MARI No. 565K/Sip/1973, tertanggal 21 Agustus 1979**, yang pada intinya menyatakan : *"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan dasar gugatan tidak sempurna, karena hak penggugat atas tanah sengketa tidak jelas"*.

2. TENTANG KEBERATAN ATAS PERTIMBANGAN PUTUSAN DALAM POKOK PERKARA

- a. Majelis Hakim telah salah mempertimbangkan pembuktian dalil gugatan Penggugat.



1) Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim halaman 126 dan 127 dinyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 telah dibuktikan telah terjadi perkawinan antara F.W. Berg dan Karlin yang berlangsung di Malang pada tanggal 12 Maret 1938, dan dalam perkawinan tersebut telah diperoleh keturunan bernama Raminten (in casu Penggugat) sebagaimana dibuktikan dengan bukti P-2 tersebut di atas.”

“Menimbang, bahwa hingga pada akhir pemeriksaan perkara aquo dengan agenda kesimpulan, tidak ada satupun baik alat bukti surat maupun keterangan saksi yang menguatkan jawaban Tergugat-I, Tergugat-II dan Tergugat-III perihal orang tua Penggugat sebagaimana yang didalilkan dalam jawabannya tersebut, sehingga dalam hal ini pembuktian Penggugat sebagai anak dari pasangan F.W. Berg dan Karlin tidak terbantahkan. Sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat Penggugat merupakan anak dari pasangan F.W. Berg dan Karlin.”

Terhadap isi pertimbangan Majelis Hakim tersebut ditanggapi sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim dalam mempertimbangkan bukti P-1 dan P-2 kurang cermat dan kurang teliti sehingga dalam mempertimbangkan isi putusan salah.
2. Kejanggalan terhadap bulan kelahiran Penggugat.
 - a. Apabila dicermati dalam dalil gugatan Penggugat Nomor 1 dinyatakan : “Bahwa Penggugat adalah anak dari Keluarga Ny. KARLIN, hal mana Ny. KARLIN menikah dengan FREDERIK WILLEM BERG (F.W. BERG), dimana perkawinan tersebut tercatat di Kantor Catatan Sipil Kota Besar Malang, dicatat dalam Register Nomor : 5/1947, **yang lahir di Malang pada tanggal 10 September 1940”**.
 - b. Bahwa bukti yang diajukan Penggugat yaitu P-2 berupa Kutipan Akta Kelahiran No. 3579CL1010194001605 atas nama Raminten dan bukti P-12 berupa Kartu Keluarga atas nama



Raminten, dengan tegas dan jelas bahwa **Raminten dilahirkan di Malang pada tanggal 10 Oktober 1940.**

- c. Bahwa ternyata ada perbedaan bulan antara dalil gugatan Penggugat Nomor 1 dan bukti yang diajukan oleh Penggugat Nomor P-1, P-2 dan P-12, sehingga ada manipulasi data yang diajukan oleh Penggugat serta diragukan kebenaran identitas Penggugat yang bernama Raminten. **Apakah Raminten ada Raminten-Raminten lainnya yang sama namanya namun beda orang ????**
 - d. Terhadap identitas Penggugat juga sudah dibantah oleh Pembanding-I semula Tergugat-III dalam jawaban gugatan yang menjadi satu kesatuan yang utuh dengan memori Banding ini.
3. Kejanggalan terhadap Akte Nikah orang tua Penggugat.
- a. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat Nomor 1 dinyatakan : “Bahwa Penggugat adalah anak dari Keluarga Ny. KARLIN, hal mana Ny. KARLIN menikah dengan FREDERIK WILLEM BERG (F.W. BERG), dimana **perkawinan tersebut tercatat di Kantor Catatan Sipil Kota Besar Malang, dicatat dalam Register Nomor : 5/1947**, yang lahir di Malang pada tanggal 10 September 1940”.
 - b. Sedangkan bukti yang diajukan oleh Penggugat Nomor P-1 berupa **Akte Perkawinan dari Catatan Sipil Kota Besar Malang Nomor 6/1938 tanggal 12 Maret 1938.**
 - c. Apabila dicermati ternyata ada perbedaan bukti yang diajukan dengan dalil gugatan Penggugat, sehingga manalah mungkin pencatatan pernikahan dilakukan dua kali pada kantor yang sama yaitu Catatan Sipil Kota Besar Malang. Hal ini menunjukkan ada rekayasa data yang dilakukan oleh Penggugat.
 - d. Terhadap rekayasa data tersebut juga dilakukan terhadap bukti-bukti lain yang patut diduga adanya pemalsuan identitas dan pemalsuan dokumen dan



hal ini sudah dibantah oleh Pembanding-I semula Tergugat-III dalam jawaban gugatan yang menjadi satu kesatuan yang utuh dengan memori Banding ini.

4. Apabila Majelis Hakim mencermati dengan teliti antara dalil gugatan dan bukti yang diajukan oleh Penggugat terutama Bukti P-1, P-2 dan P-12, maka tidak sinkron dan haruslah dalil gugatannya dinyatakan tidak dapat dibuktikan.

2) Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim halaman 127 dinyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa namun demikian Penggugat telah berhasil membuktikan adanya perkawinan diantara kedua orang tuanya sebagaimana bukti P-1, dan berhasil membuktikan kedua orang tuanya tersebut telah meninggal dunia sebagaimana bukti P-3 dan P-4, dan telah menunjukan bukti P-12 berupa Kartu Keluarga atas nama Raminten yang didalamnya terdapat keterangan siapa-siapa yang menjadi ayah dan ibu dari Raminten, dan keterangan Saksi Tan Robby Sanjaya yang menyatakan, bahwa saksi kenal dengan Raminten (Penggugat) tahun 1964/1965”.

Terhadap isi pertimbangan Majelis Hakim tersebut ditanggapi sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim dalam mempertimbangkan bukti P-1, P-3, P-4 dan P-12 kurang cermat dan kurang teliti sehingga dalam mempertimbangkan isi putusan salah.
2. Bahwa sudah jelas dan terang pada bukti P-5 yang diajukan oleh Penggugat berupa Penetapan Ahli Waris Nomor 045/VII/W/1992 tanggal 22 Juni 1992 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Malang berupa fotocopy, sehingga berdasarkan **Pasal 1888 KUHPer dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3609 K/Pdt/1985** yang menyatakan : *“fotocopy dari sebuah surat/dokumen yang tidak pernah dapat ditunjukkan aslinya tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat menurut Hukum Acara Perdata”.*



3. Kemudian terhadap identitas Penggugat sebagaimana bukti P-1, P-2 dan P-12 telah dibantah dan ditanggapi dalam keberatan tersebut di atas dalam memori banding ini, maka terhadap bukti P-5 haruslah dikesampingkan dan dinyatakan dengan tegas bahwa dalil gugatan Penggugat tidak dapat dibuktikan.

3) Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim halaman 128 dinyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 830 KUHPerdara, Harta Waris baru terbuka (dapat diwariskan kepada pihak lain) apabila terjadi suatu kematian. Selain itu Pewaris terjadi karena adanya hubungan darah di antara Pewaris dan Ahli Waris, kecuali untuk suami atau isteri dari Pewaris (Pasal 832 KUHPerdara), dengan ketentuan mereka masih terikat dalam perkawinan ketika Pewaris meninggal dunia. Artinya, kalau mereka sudah bercerai pada saat Pewaris meninggal dunia, maka suami/isteri tersebut bukan merupakan ahli waris dari Pewaris”.

“Menimbang, bahwa Penggugat telah membuktikan adanya hubungan darah antara Pewaris (F.W.Berg dan Karlin) dan ahli waris (Raminten, in casu Penggugat), sehingga karena hukum Penggugat merupakan ahli waris dari Pewaris tersebut. Dan berdasarkan Pasal 852 KUHPerdara, Penggugat termasuk ahli waris Golongan I, karena merupakan anak/keturunan dari pewaris.”

Terhadap isi pertimbangan Majelis Hakim tersebut ditanggapi sebagai berikut :

1. Bahwa terhadap pertimbangan Majelis Hakim tersebut sudah benar sesuai ketentuan yang berlaku, namun yang menjadi pertanyaan adalah dalam dalil gugatan Penggugat Nomor 4 telah tegas dan jelas dinyatakan bahwa : *“Penggugat semasa masih kecil ada peralihan hak dari orang tuanya ke anak (Penggugat) berupa tanah Eigendom Verponding Nomor 9271 berikut bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana Acte Hibah Wasiat*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 9 yang dibuat oleh Ny. KARLIEN dihadapan Raden Martojo Soedjono, Notaris di Surabaya”.

2. Terhadap dalil gugatan Penggugat sangat janggal dan adanya manipulasi data, karena manalah mungkin pengakuan Penggugat sebagai anak tunggal dan anak kandung dari F.W BERG dengan Ny. Karlin yang nyata-nyata sebagai Pewarisnya tetapi dibuatkan Acte Hibah Wasiat.

3. Kemudian terhadap keterangan Saksi Tan Robby Sanjaya, ditanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa Penggugat hanya menghadirkan satu orang saksi dalam persidangan, sedangkan bukti-bukti surat yang diajukan di persidangan telah dibantah oleh Pembanding-I semula Tergugat-III, sehingga berdasarkan **Pasal 1905 KUHPerdata**, yang menyatakan : *“Keterangan seorang saksi saja, tanpa suatu alat bukti lain, di muka pengadilan tidak boleh dipercaya”*, sesuai **adagium unnus testis nullus testis**.

b. Terlebih lagi saksi yang dihadirkan oleh Penggugat tidak secara langsung mengetahui tentang perolehan kepemilikan dari Penggugat sehingga keterangan tersebut harus ditolak, hal ini sejalan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 803 K/Sip/1970 tanggal 5 Mei 1971**, yang pada intinya menyatakan : *“Kesaksian yang didengar dari orang lain de auditu tidak perlu dipertimbangkan oleh hakim”* jo **Yurisprudensi MARI Nomor 858 K/Sip/1971 tanggal 27 Oktober 1971**, yang pada intinya menyatakan : *“Keterangan saksi yang tidak mengetahui secara pasti tentang permasalahan obyek sengketa, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sempurna”* jo **Yurisprudensi Jawa Barat 1969-1972 I, halaman 110, MA 8 Januari 1972 Nomor 904 K/Sip/1971, Yurisprudensi Jawa Barat 1969-1972 I, halaman 111**, yang pada intinya menyatakan : *“Bahwa keterangan saksi yang tidak*

Halaman 111 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.

Disclaimer

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

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



disertai dengan sebab musababnya sampai ia dapat mengetahui tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna”.

4. Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim halaman 128 tersebut (anak kandung secara otomatis sebagai pewaris) apabila dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat Nomor 4 (adanya Acte Hibah Wasiat) maka tidak bersesuaian dan saling bertentangan, sehingga dalil gugatan Penggugat tidak dapat dibuktikan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Banding untuk menolak pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

- b. Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bukti Pembanding-I semula Tergugat-III secara keseluruhan.

- 1) Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan halaman 130 tidak mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Pembanding-I secara keseluruhan sehingga salah dalam mempertimbangkannya, isi pertimbangannya yaitu :

“Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, tidak ada satupun dari bukti-bukti tersebut yang berupa bukti Acte Van Eigendom Verponding No. 9271 tanggal 20 Mei 1930 sebagaimana bentuk bukti surat yang dimiliki oleh Penggugat (bukti P-6); dari bukti-bukti surat para Tergugat dan para Turut Tergugat tersebut hanya berupa Surat Perjanjian Sewa Menyewa, Surat Pemanfaatan Tanah/Pengelolaan Tanah, Surat Permohonan Hak, Surat Pendaftaran Tanah, Surat Keterangan Tanah, Surat Pembayaran Pajak, ternyata tidak dapat memenuhi pembuktian hak lama, sebagaimana maksud ketentuan Pasal 24 ayat (1) PP No. 24/1997.”

Terhadap isi pertimbangan Majelis Hakim tersebut ditanggapi sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding-I semula Tergugat-III telah menghadirkan sebanyak 32 (tiga puluh dua) surat di depan Majelis Hakim dan sudah diperiksa keasliannya.



2. Terhadap bukti surat tersebut telah dapat menguatkan dalil jawaban Pembanding-I semula Tergugat-III terhadap Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung adalah atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann, yaitu :

- a. **Bukti T.I, II, III-28 : Akte Van 19 September 1935 Leges f10.50 No. 877 Nieuwe Eigenares : Gabrielle Estella Martina Plynaer.**

Lampiran : Terjemahan bahasa Belanda ke Bahasa Indonesia.

Ket : Sebagai bukti bahwa Gabrielle Estella Martina Plynaer telah membeli dan mendaftarkan tanah yang tertera dalam surat ukur tanggal 16 Juni 1934 Nomor 202 Nomor Kadastral 13003/Oedjoengbroengkoelon seluas 6025 M2.

- b. **Bukti T.I, II, III-29 : UITTREKSEL uit het Besluit van den Gouverneur-Generaal van Nederlandsch-Indie No. 19, Bogor 22 Mei 1939, STAAT, behoorende bij het Besluit van 22 Mei 1935 Nomor 19.**

Lampiran : Terjemahan bahasa Belanda ke Bahasa Indonesia.

Ket : Sebagai bukti adanya salinan dari Keputusan Gubernur Jenderal Hindia Belanda Nomor 19 tanggal 22 Mei 1935 yang telah menjual tanah kepada Nyonya G.E.M. Neumann-Plynaer melalui Kuasanya Ir. G.S. Goomas di Kantor A.I.A. di Bandung. Di dalam lampiran menyebutkan :

- 1) Nama Pemohon : Ir. G.S. Goemans dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama istri G.E.M. Neumann-Plynaer
- 2) Letak Tanah di Desa Tjidadap Distrik Lembang bagian Priangan.
- 3) Luas : 6025 M2.
- 4) Tanggal dan nomor surat pengukuran : Bandung, 16 Juni 1934, Nomor : 202.



- 5) Pembayaran : F 1506, 25.
- 6) Kondisi khusus : bahwa sepanjang batas timur dari sebidang tanah tersebut terletak bagian jalan, serta disepanjang batas timur laut dan pada sisi timur laut dari sebidang tanah tersebut terletak masing-masing bagian dari pipa air ledeng dan oleh cara pemilik demi kebaikan karesidenan priangan dapat dipelihara dalam kondisi baik, dalam hal tidak dapat memenuhi syarat dari kepala Badan Pengurus yang berwenang, akan dikenakan denda kepada pemilik untuk memenuhi pemeliharaan tersebut.

c. **Bukti T.I, II, III-30** : Verschrijvingsrecht No. 522, Bandoeng 6 September 1935 Afgegeven voor Origineel De b.s. b/h Residentiegerecht.

Lampiran : Terjemahan bahasa Belanda ke Bahasa Indonesia.

Ket : Sebagai bukti bahwa Ny. G.E.M Neumann-Plynaer di Bandung telah membayar uang pendaftaran secara lunas atas sebidang tanah atas kepemilikan tanggal 22-5-1935 No. 19 dengan surat pengukuran tanggal 16-6-1934 Nomor 202 sebesar 5% dari f 3654,25 = f 182, 71, yang ditandatangani dan dikeluarkan untuk dokumen asli oleh Kepala Kantor Panitera Pengadilan Karesidenan.

d. **Bukti T.I, II, III-31** : OPGAVE VERKOOP WAARDE, Bandoeng 6 September 1935.

Lampiran : Terjemahan bahasa Belanda ke Bahasa Indonesia.

Ket : Sebagai bukti bahwa adanya penilaian penjualan dari sebidang tanah dan kepemilikan yang harus didaftarkan a.n. Ny. G.E.M Neumann-Plynaer berdasarkan G.B. tanggal



22-5-1935 No. 19 surat pengukuran tanggal 16-6-1934 Nomor 202 sesuai situasi tanggal 22-5-1935 dengan harga f 3654,2 di Bandung telah membayar uang pendaftaran secara lunas atas sebidang tanah atas kepemilikan tanggal 22-5-1935 No. 19 dengan surat pengukuran tanggal 16-6-1934 Nomor 202 sebesar 5% dari f 3654,25 = f 182, 71, yang ditandatangani dan dikeluarkan untuk dokumen asli oleh Kepala Kantor Panitera Pengadilan Karesidenan.

- e. **Bukti T.I, II, III-32** : Akta Nomor 877 Surat Ukur 202/1934 luas 6025.

Ket : Sebagai bukti bahwa lokasi tanah yang disengketakan di Jalan Setiabudi Nomor 210 (sekarang 262) Bandung, telah terbit Surat Ukur Nomor 202/1934 seluas 6025 dengan akta Nomor 877

3. Berdasarkan bukti T.I, II dan III Nomor 28 sampai dengan Nomor 32 dan bukti-bukti lainnya yang sudah diajukan dipersidangan dapat membuktikan adanya pembuktian hak lama sebagaimana diatur dalam **Pasal 24 PP Nomor 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah**, yaitu :

- *Ayat (1) : Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.*
- *Ayat (2) : Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan*



kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :

- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
- b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

4. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Kodam III/Slw sebagai Pembanding-I semula Tergugat-III yang menguasai sejak tahun 1958 sampai saat ini mendapatkan hak prioritas untuk mengajukan kepemilikan hak terhadap tanah dan bangunan yang tercatat dalam Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Banding untuk menolak pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) dan Kodam III/Slw yang menguasai sejak tahun 1958 sampai saat ini mendapatkan hak prioritas untuk mengajukan kepemilikan hak terhadap tanah dan bangunan yang tercatat dalam Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. DR. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung.

- c. Majelis Hakim telah salah mempertimbangkan kepemilikan Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. DR. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung.



- 1) Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan halaman 131 dan 132 tidak mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh Pembanding-I secara keseluruhan sehingga salah dalam mempertimbangkannya, isi pertimbangannya yaitu :

“Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat telah berhasil membuktikan alas hak atas objek sengketa Eigendom Verponding Nomor 9271 adalah milik dari F.W. Berg (Ayah dari Penggugat).”

“Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat adalah anak dari Pasangan F.W. Berg dan Karlin, yang keduanya telah meninggal dunia, yang karena hukum berhak mewarisi harta peninggalan pewaris berupa objek sebagaimana Akta Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama F.W. Berg. Sehingga dengan demikian Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pemilik objek sebagaimana Akta Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama F.W. Berg tersebut.”

Terhadap isi pertimbangan Majelis Hakim tersebut ditanggapi sebagai berikut :

1. Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim telah salah dan keliru menyatakan pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama F.W. Berg, karena dalil tersebut telah dibantah oleh Pembanding-I semula Tergugat-III.
2. Bahwa Eigendom Verponding Nomor 9271 yang benar adalah atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann, sebagaimana didukung dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding-I yaitu : **keterangan para saksi dari Tergugat-III dan bukti surat T-I, II, III Nomor 1, T-I, II, III Nomor 6, T-I, II, III Nomor 15, T-I, II, III Nomor 17, T-I, II, III Nomor 28, T-I, II, III Nomor 29, T-I, II, III Nomor 30, T-I, II, III Nomor 31 dan T-I, II, III Nomor 32 serta bukti surat dari TT-II.1 (BPN Kota Bandung).**



3. Bukti-bukti yang menyebutkan Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann telah dihadirkan dipersidangan dan membuktikan dalil jawaban Tergugat-III saat ini Pembanding-I dan Eigendom Verponding Nomor 9271 bukan atas nama F.W. Berg.
4. Faktanya saat ini diobyeq sengketa dikuasai oleh Kodam III/Slw selaku Pembanding-I dan dikerjasamakan menjadi Hotel Cassa D'Ladera sehingga prioritas kepemilikan hak lama terhadap tanah dan bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Berdasarkan uraian dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding-I semula Tergugat-III dapat menguatkan dan membuktikan dalil jawaban yang menjadi satu kesatuan dalam memori banding ini, oleh karena itu haruslah dikabulkan.

2) Bahwa apabila Majelis Hakim mempertimbangkan secara keseluruhan bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding-I semula Tergugat-III maka kepemilikan Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. DR. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung adalah atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann. Karena dalam pertimbangan Majelis Hakim halaman 132 yang menyatakan :

"Menimbang, bahwa Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, dan Turut Tergugat-I membantah hal tersebut dengan mendalilkan bahwa obyek sewa menyewa tersebut adalah milik Gabrielle Estella Martina Neumann yang dilakukan oleh Administratiekantoor Versluis N.V. (in casu Turut Tergugat-I) kepada APRI (in casu Tergugat-I, Tergugat-II, dan/atau Tergugat-III) sebagaimana bukti T.I, II dan III-1 tentang Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh A.D. dari Rakjat Nomor 152/Cp/58 tahun 1958".

Terhadap isi pertimbangan Majelis Hakim tersebut ditanggapi sebagai berikut :



1. Bahwa tidak benar kalau dalil Pembanding-I semula Tergugat-III yang menyatakan pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 adalah Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann hanya didukung pada bukti T.I, II dan III-1 saja, tapi ada bukti-bukti pendukung lainnya.
 2. Bahwa bukti-bukti pendukung pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 adalah Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann yaitu **keterangan para saksi dari Tergugat-III dan bukti surat T-I, II, III Nomor 1, T-I, II, III Nomor 6, T-I, II, III Nomor 15, T-I, II, III Nomor 17, T-I, II, III Nomor 28, T-I, II, III Nomor 29, T-I, II, III Nomor 30, T-I, II, III Nomor 31 dan T-I, II, III Nomor 32 serta bukti surat dari TT-II.1 (BPN Kota Bandung).**
 3. Berdasarkan bukti-bukti tersebut maka benar pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 adalah Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann
- 3) Bahwa in casu Penggugat adalah ahli waris dari F.W. Berg dan Ny. Karlin, namun dalam penunjukan lokasi tanah yang disewakan kepada APRI berdasarkan bukti P-8 berupa Perdjandjian Sewa-Menyewa tertanggal 15 Januari 1951 atas tanah dan bangunan a.n. F.W. BERG yang terletak di Jl. DR Setiabudi No. 140 Bandoeng, telah dibantah oleh **PT. Kantor Tata Usaha "Versluis" Pusat Surabaya** melalui **Surat Nomor 21/NRL-PS/VII/2018 tanggal 24 Juli 2018**, yang pada intinya menyatakan :
- a) Bahwa dalam buku register sewa pada PT. Kantor Tata Usaha "Versluis" Pusat Surabaya Jl. Tunjungan No. 74, Jl. Manyar Sambongan No. 46 F Surabaya, terhadap Perdjandjian Sewa Menyewa tanggal 15 Djanuari 1951 tidak tercatat dan tidak dikenal.



b) Dalam Perdjandjian Sewa Menyewa tanggal 15 Djanuari 1951 tidak ada para pihak yang ikut tanda tangan, sehingga diragukan kebenarannya.

c) Seharusnya yang tanda tangan bukan atas nama instansi (A.P.R.I), tetapi pejabat yang ditunjuk (Nama dan Pangkat) dan pejabat AdministratieKantoor Versluis N.V. ikut tanda tangan.

4) Kemudian penunjukan lokasi dalam Perdjandjian Sewa-Menyewa tertanggal 15 Januari 1951 atas tanah dan bangunan a.n. F.W. BERG yang terletak di Jl. DR. Setiabudi No. 140 Bandoeng adalah berbeda dengan obyek tanah dan bangunan berupa Hotel Cassa D'Ladera yang terletak di Jl. DR. Setiabudi Nomor 262 Bandung (semula Nomor 210 Bandung), sehingga dalil gugatan Penggugat sekarang Terbanding telah salah menunjuk obyek sengketa.

3. TENTANG REKONPENSI.

a. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan dalam pokok perkara Konpensi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekonpensi ini.

b. Bahwa dalil tentang Rekonpensi yang telah disampaikan pada jawaban gugatan adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam memori banding tentang rekonpensi ini.

c. Bahwa karena Terbanding semula Penggugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan seluruh dalil gugatan ditolak seluruhnya, sedangkan Pembanding-I semula Tergugat-III/Penggugat Rekonpensi dapat membuktikan seluruh dalil gugatan Rekonpensinya, maka terhadap permohonan gugatan Rekonpensi harus dikabulkan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil gugatan Rekonpensi dapat diterima dan dikabulkan untuk seluruhnya.

4. TENTANG NAMA PEMILIK EIGENDOM VERPONDING NOMOR 9271.

a. Bahwa dalam uraian tentang pokok perkara telah dijelaskan bahwa terhadap **pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271** yang terletak di Jl. DR. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung **adalah atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann.**

b. Bahwa dalam satu bidang tanah tidak mungkin terdapat Nomor Eigendom yang sama dengan 2 (dua) nama pemegang hak yang



berbeda, sehingga terhadap dalil gugatan Penggugat yang mengaku Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama F.W. Berg adalah salah dan tidak terdaftar di BPN Kota Bandung.

- c. Terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat yang mengaku pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama F.W. Berg patut diragukan keasliannya dan hal ini akan diuji serta dilaporkan pada pihak yang berwajib untuk diperiksa kebenaran dan keaslian bukti-bukti tersebut (vide bukti tambahan dari Pemanding).

5. TENTANG ADANYA BUKTI TAMBAHAN.

- a. Bahwa Pemanding-I semula Tergugat-III dalam memori bandingnya telah mengajukan bukti tambahan guna menjadi bahan pertimbangan dalam memeriksa dan memutus perkara aquo.
- b. Adapun bukti tambahan tersebut (terlampir) menunjukkan bahwa pihak Pemanding dapat membuktikan dalil jawaban dan dalil dalam memori bandingnya yang dapat mematahkan dalil gugatan Penggugat saat ini Terbanding.
- c. Mohon agar bukti tambahan dari Pemanding-I semula Tergugat-III merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam berkas perkara aquo.

Oleh karenanya Pemohon Banding-I semula Tergugat-III memohon kepada Majelis Hakim Banding yang memeriksa perkara aquo berkenan memutus perkara dengan amar yang menyatakan :

- Menerima permohonan Banding oleh Pemohon Banding-I semula Tergugat-III.
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 227/Pdt.G/2018/PN.Bdg tanggal 15 Januari 2019.
- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara.

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI.

- I. **DALAM EKSEPSI.**
1. Mengabulkan eksepsi Tergugat-III untuk seluruhnya.
 2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.
 3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.
- II. **DALAM POKOK PERKARA.**



1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat-III tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menolak seluruh permohonan ganti rugi baik berupa materiil maupun immateriil dari Penggugat.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONPENSI.

1. Menyatakan gugatan Rekonpensi cukup beralasan dan dapat diterima.
2. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi semula Tergugat Konpensi untuk seluruhnya.
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan bahwa Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung adalah atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann.
5. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi bukan sebagai pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann.
6. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap :
 - a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann.
 - b. Surat Perintah Pangdam III/Slw Nomor Sprin/1297/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000 perihal membuat perjanjian pengelolaan tanah dan bangunan TNI AD (Mess Siliwangi II Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung) dengan Pimpinan PT. Parahiyangan Wisata Permai.
 - c. Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000 berupa Hotel Cassa D'Ladera di atas



- Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung
- d. Surat Kepala Staf Angkatan Darat (KASAD) Nomor B/386-04/27/103/Set tanggal 22 April 2002 perihal persetujuan kerja sama pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung.
- e. Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dari PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung-Jawa Barat Nomor 01-2-01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda.
- f. Surat PT. Kantor Tata Usaha "Versluis" Pusat Surabaya-Jawa Timur Nomor 21/NRL-PS/VII/2018 tanggal 24 Juli 2018 tentang Jawaban dan penjelasan atas kebenaran Perdjandjian Sewa-Menyewa tanggal 15 Djanuari 1951.
- g. Surat Ketua Balai Harta Peninggalan Jakarta Nomor W.10.AHU.AHU.1-UM.01.01-328 tanggal 15 Agustus 2018 tentang penjelasan mengenai Eigendom Verponding Nomor 9271.
- h. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 1208/7.32.73/VIII/2018 tanggal 27 Agustus 2018 tentang permohonan penjelasan kepemilikan dan letak Eigendom Verponding Nomor 9271.
7. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi yang telah dirinci dalam Posita gugatan Rekonpensi dengan total kerugian baik materil maupun immateril dan uang sewa yang harus dibayar ke negara keseluruhannya, yaitu : Rp. 125.000.000,- + Rp. 5.000.000.000,- sehingga total keseluruhannya yaitu = Rp. 5.125.000.000,- (lima milyar seratus dua puluh lima juta rupiah).
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang bergerak maupun tidak bergerak (yang ditentukan kemudian) milik Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi.
9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sehari untuk setiap lalai melaksanakan putusan ini.

10. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi untuk meminta maaf secara langsung melalui televisi (RCTI, SCTV, METRO TV, GLOBAL TV dan TV ONE) dan media cetak (KOMPAS dan SINAR PAGI) masing-masing selama 7 hari secara berturut-turut.

11. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini.
ATAU

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

DAFTAR BUKTI TAMBAHAN

dari Pembanding-I semula Tergugat-III dalam perkara

No. 227/Pdt.G/2018/PN.Bdg

NO	NOMOR BUKTI	URAIAN	KET
1	2	3	4
1	T.III - 33	Surat Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Bandung Provinsi Jawa Barat Nomor 276/13.32.73/II/2019 tanggal 20 Februari 2019 Ket : Sebagai bukti bahwa adanya ralat surat Kepala Kantor Kota Bandung tanggal 27-08-2018 No.1208/7.32.73/VIII/2018 Permohonan penjelasan kepemilikan dan letak Eigendom Verponding No. 9271 belum diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 57/Cidadap atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer sesuai dengan buku daftar Eigendom dan Peta Distrik yang tersimpan dan terdaftar di Kantor Pertanahan, Eigendom Nomor 9271 terdaftar atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer Echgt van Karel Lodewijk Neumann dengan bidang tanah terletak di Jalan Setiabudhi No. 262 Bandung.	Asli
2	T.III - 34	Surat Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Balai Bahasa Jawa Barat Nomor 000134/G5.09/	Asli

Halaman 124 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.



3	T.III - 35	<p>BS/2019 tanggal 20 Februari 2019.</p> <p><u>Ket</u> : Sebagai bukti bahwa terhadap bukti surat yang diajukan oleh Penggugat (saat ini Terbanding) yang berupa Perdjandjian Sewa-Menyewa tanggal 15 Januari 1951, Meetbrief Nomor 202 tanggal 24 Maret 1982 dan Acte Van Eigendom tanggal 20 Mei 1930, <u>terdapat penulisan yang inkonsistensi penggunaan ejaan dan kurang lazim saat penulisan</u>, sehingga diragukan kebenarannya.</p> <p>Surat Pemerintah Kota Bandung Dinas Perpustakaan dan Kearsipan Nomor : 045/462-Lolasip tanggal 11 Maret 2019.</p>	Asli
4	T.III - 36	<p><u>Ket</u> : Sebagai bukti bahwa <u>terhadap nama jalan Dr. Setia Budhi Nomor 262 Kota Bandung pada tahun 1928 masih bernama Lembang Weg</u> yang bersumber dari buku "Laporan Akhir Penelusuran Sumber Sejarah : Morfologi Kota Bandung Abad XIX-XX" hasil kerjasama antara Dinas Perpustakaan dan Kearsipan Kota Bandung dengan Tim Peneliti Fakultas Ilmu Budaya Universitas Padjadjaran Bandung Tahun 2017.</p> <p>Surat dari Pengadilan Negeri Surabaya Kelas I A Khusus Nomor W.14.UI/3316/Hk.02/3/2019 tanggal 11 Maret 2019.</p>	Asli
5	T.III - 37	<p><u>Ket</u> : Sebagai bukti bahwa terhadap Surat Minuta Notaris Raden Martoyo Soedjono, SH atas <u>Akta Hibah Wasiat Nomor 9 tahun 1957, bahwa dokumen tersebut di atas bukan produk Pengadilan Negeri Surabaya.</u></p> <p>Laporan Polisi Nomor LP/289/II/2019/JBR/POLRESTABES tanggal 04 Februari 2019.</p> <p><u>Ket</u> : Sebagai bukti bahwa terhadap bukti yang diajukan oleh Penggugat (saat ini Terbanding) telah dilaporkan ke Polrestabes Kota Bandung tentang dugaan adanya pembuatan</p>	Asli



6	T.III - 38	laporan keterangan palsu. Surat Tanda Bukti Lapo r Nomor STTLP/289/II/2019/ JBR/POLRESTABES tanggal 04 Februari 2019. Ket : Sebagai bukti bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat (saat ini Terbanding) telah dilaporkan ke Polrestabes Kota Bandung tentang dugaan adanya pemalsuan surat yang dilakukan Penggugat sebagaimana diatur dalam Pasal 220 dan 266 KUHP.	Asli
7	T.III - 39	Surat Keterangan Tanda Lapo r Kehilangan Nomor B/SKTLK/15976/III/2018/SPKT tanggal 16 Maret 2018. Ket : Sebagai bukti bahwa terhadap bukti-bukti surat yang dimiliki oleh Penggugat telah dilaporkan ke Polrestabes Kota Bandung dan dinyatakan hilang, namun faktanya Penggugat menghadirkan dipersidangan serta Surat Keterangan Tanda Lapo r Kehilangan tersebut telah dimasukan dalam akta otentik dalam Akta Kuasa Pengurusan dari Notaris Yulius Anwar, SH, MH Nomor 01 tanggal 20 Maret 2018.	Fotocopy
8	T.III - 40	Akta Kuasa Pengurusan dari Notaris Yulius Anwar, SH, MH Nomor 01 tanggal 20 Maret 2018. Ket : Sebagai bukti bahwa Sugeng K.A sebagai kuasa dan anak kandung dari Raminten telah membuat kuasa pengurusan yang dikuasakan kepada Muhammad Faizil Akbar dan dalam Akta tersebut dinyatakan : <i>"Menurut pengakuannya bahwa asli Surat tanah Verponding tersebut di atas telah hilang, hal ini didasarkan kepada Surat Keterangan Tanda Lapo r Kehilangan dari Polrestabes Bandung Nomor B/SKTLK/15976/III/2018/ SPKT tanggal enam belas Maret tahun dua ribu delapan belas (16-</i>	Fotocopy



	9	T.III - 41	<p>03-2018) yang ditandatangani oleh AKP SUKARSA NRP 62060425 KANIT SKPT.” Namun faktanya, Penggugat telah menghadirkan bukti-bukti surat tersebut di persidangan pada tanggal 18 Oktober 2018 (sebagaimana daftar bukti yang diajukan oleh Penggugat), sehingga laporan kehilangannya di duga ada keterangan palsu serta Akta Notaris tersebut masih digunakan oleh kuasa pengurusnya a.n. Muhammad Faizil Akbar untuk mengajukan permohonan mediasi kepada Kepala Staf Angkatan Darat pada tanggal 22 Januari 2019.</p>	Asli
	10	T. III - 42	<p>Surat Tanda Terima Laporan Badan Reserse Kriminal Mabes Polri Nomor : STTL/203/III/2019/ BARESKRIM tanggal 13 Maret 2019. Ket : Sebagai bukti bahwa terhadap dugaan pemalsuan Dokumen yang digunakan di Pengadilan Negeri Bandung, telah dilaporkan Ke Bareskrim Mabes Polri a.n. Raminten dan Sugeng KA, sebagaimana diatur dalam pasal 263 KUHP jo 264 KUHP.</p> <p>Surat kematian dari Kelurahan Sidokare Nomor 438.7.1.9/75/438.7.1.9/2019 tanggal 23 Mei 2019. Ket : Sebagai bukti bahwa Penggugat a.n Raminten telah meninggal dunia karena sakit di Sidoarjo pada hari Kamis tanggal 22 Mei 2019 yang beralamat di Sidokare Asri EE-11 RT 56 RW 15 Kel. Sidokare, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo.</p> <p>Bedasarkan bukti tersebut membuktikan bahwa karena Penggugat yang memberi kuasa telah meninggal dunia dan tidak ada surat kuasa dari ahli warisnya untuk meneruskan proses perkara nomor 227/Pdt.G/2018/PN. Bdg, maka terhadap proses dan pemeriksaan perkaranya harus dinyatakan dihentikan atau digugurkan, karena pemberi kuasa sudah tidak dapat memberikan tindakan hukum</p>	Fotocopy dilegalisir dari kelurahan Sidokare, aslinya ada di Kelurahan sidokare



		lagi. Hal ini diatur dalam pasal 1813 KUHper yang menyatakan gugurnya hal –hal yang diberikan kuasa dari pemberi kuasa jo. Putusan Mahkamah Agung RI nomor 431K/Sip/1973 tanggal 9 Mei 1974 yang menyatakan : dengan meninggalnya Penggugat asli dan tidak adanya persetujuan dari semua ahli warisnya untuk melanjutkan gugatan semula, gugatan harus dinyatakan gugur .	
--	--	---	--

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan alasan keberatan dalam memori bandingnya tertanggal 29 Maret 2019 sebagai berikut ;

a. Bahwa pertimbangan Judec Factie Tingkat pertama tersebut tidak beralasan hukum, karena Judec Factie tidak memberikan pertimbangan yang cukup berdasarkan fakta dan bukti yang diajukan dalam persidangan.

b. Bahwa penguasaan obyek perkara oleh Tergugat III didasarkan pada perjanjian sewa menyewa tanggal 1 Juli 1957 antara Administratie-Kantoor Versluis N.V. selaku kuasa dari Gabriella Estella Martina Neumann dengan TNI AD (bukti T.I.II.III-1), tidak didasarkan pada perjanjian tanggal 15 Januari 1951 antara Administratie-Kantoor Versluis N.V. selaku kuasa F.W Berg dengan APRI. Dengan demikian, sewa menyewa obyek perkara yang dilakukan Tergugat III dengan Tergugat IV tidak memerlukan izin dari F.W Berg atau ahli warisnya, karena F.W Berg bukan Pemilik Acta Van Eigendom tersebut.

Bahwa berdasarkan alat bukti yang sahyaitu bukti TT.II-1 (BUKU DAFTAR EIGENDOM) yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Penggugat, maka secara hukum pemilik Acta Van Eigendom tersebut adalah Gabrielle Estela Martina Neumann dan bukan FW Berg, dengan demikian segala pertimbangan Judec Factie yang menyatakan para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum merupakan pertimbangan yang salah dan keliru, karena tidak didukung menurut alat bukti yang sah menurut hukum.

Dengan demikian mohon kiranya Majelis Hakim Tingkat Banding Memberikan Putusan sebagai berikut :

- Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Pembanding II semula Tergugat I ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Bandung nomor 227/Pdt.G/2018/PN.Bdg tanggal 15 Januari 2019 ;

Selanjutnya mengadili sendiri :

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatn Penggugat tidak dapat diterima ;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima jawaban Tergugat I untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidak – tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

ATAU

Apabila Pengadilan Tinggi Bandung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Pembanding III semula Turut Tergugat I tidak mengajukan memori banding ;

Menimbang, bahwa Pembanding IV semula Tergugat IV mengajukan alasan-alasan keberatan dalam memori bandingnya tertanggal 20 Juni 2019, sebagai berikut ;

1. Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Bandung yang diucapkan pada tanggal 15 Januari 2019 tersebut diatas, telah di beritahukan kepada PEMBANDING pada tanggal 24 Januari 2019, oleh karena PEMBANDING berkeberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut, maka pada tanggal 31 Januari 2019 PEMBANDING telah menyatakan Permohonan Banding melalui Pengadilan Negeri Bandung (terlampir fotocopy), oleh karena itu Permohonan Banding ini, **telah diajukan dalam tenggang waktu serta menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku**, oleh karenanya haruslah diterima.
2. Bahwa secara nyata putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut didasari pada pertimbangan-pertimbangan yang tidak berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan fakta yang ada, karenanya cukup beralasan untuk dibatalkan.
3. Bahwa adapun keberatan-keberatan PEMBANDING atas putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut, adalah sebagai berikut :

Halaman 129 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.

Disclaimer

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



I. **DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa PEMBANDING IV dalam jawaban pertama-nya telah mengajukan Eksepsi berkaitan dengan surat gugatan yang diajukan TERBANDING, yaitu antara lain berkaitan dengan :
 - a. **GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU / DALUWARSA (EXCEPTIO TEMPUS) ;**
 - b. **PENGGUGAT / TERBANDING TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN ;**
 - c. **ANTARA PENGGUGAT (TERBANDING) DENGAN TERGUGAT IV (PEMBANDING IV) TIDAK ADA PERSELISIHAN HUKUM ;**
 - d. **GUGATAN PENGGUGAT EROR IN PERSONA ;**
 - e. **GUGATAN PENGGUGAT KABUR (Obscur Libel) ;**
2. Bahwa akan tetapi, Pengadilan Negeri Bandung dalam pertimbangan hukumnya telah menolak seluruh eksepsi diatas tanpa dasar hukum yang beralasan, mengingat hal-hal sebagai berikut :

GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU / DALUWARSA (EXCEPTIO TEMPUS) ;

3. Bahwa berdasarkan ketentuan :

Pasal 1967 KUHPerdara, sebagai berikut :

“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk.”

Bahwa selain itu sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I sebagaimana tersebut dibawah ini :

- ✦ **Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No.26 K/Sip/1972 tanggal 19 April 1972, dengan kaidah hukum :**

“Menurut ketentuan yang berlaku dalam BW (KUHPerdara) suatu gugatan manjadi kadaluwarsa dalam waktu 30 tahun”.

- ✦ **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.783 K/Sip/1973 tanggal 29 Januari 1976, dengan kaidah hukum :**

“Penggugat Terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak



sebagai pemilik yang jujur (rechtshebende te goeder trouw) harus dilindungi oleh hukum”.

4. Bahwa memperhatikan Surat gugatan TERBANDING, secara nyata :
Mengakui dan meminta agar perbuatan hukum “ PERDJANJIAN SEWA-MENJEW A tanggal 15 Januari 1951, untuk dibatalkan , karena PENGUGAT merasa dirinya sebagai Pemilik EIGENDOM VERPONDING Nomor 9271
5. Bahwa akan tetapi Pengadilan Negeri pada halaman 119 secara **SUMIR** dalam pertimbangan hukumnya yaitu sebagai berikut :
“ Bahwa atas hal tersebut Majelis Hakim berpendapat untuk meyakini apakah benar Perdjanjian Sewa Menjewa tanggal 15 Januari 1951 telah menimbulkan piutang bersyarat sehingga melepaskan dari lewat waktu, perlu dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara, sehingga tidak dapat dipertimbangkan dalam eksepsi, dan oleh karenanya eksepsi TERGUGAT IV tersebut haruslah ditolak”
6. Bahwa Berdasarkan ketentuan Pasal 1253 KUHPerdata, secara nyata **PERDJANJIAN SEWA-MENJEW A tanggal 15 Januari 1951** tidak menimbulkan **PIUTANG BERSYARAT**, sebab :
 - Kewajiban untuk membayar sewa dalam suatu perjanjian sewa menyewa **bukan merupakan “piutang bersyarat”** untuk lahirnya perjanjian sewa menyewa atau untuk dapat berlakunya perikatan sewa menyewa ataupun penyerahan obyek sewa.
 - **Perjanjian Sewa Menyewa** adalah Perikatan dengan ketentuan waktu (Pasal 1268 – 1271 KUHPerdata), dimana **perikatan ini sama sekali tidak menangguhkan lahirnya perikatan** dan terkait **sesuatu yang pasti akan terjadi di masa depan.**
 - Apabila prestasi menyewakan suatu obyek tidak dibalas dengan prestasi membayar harga sewa, maka tidak berarti perikatan perjanjian sewa menyewa yang terjadi menjadi bersyarat dan perjanjian sewa menyewa ditangguhkan, melainkan terjadi **wanprestasi** pembayaran uang sewa.
 - Bahwa tegasnya, perjanjian sewa menyewa tanggal 15 Januari 1951 **BUKAN TERMASUK KATEGORI** perikatan bersyarat terkait **suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi.**
7. Bahwa terlebih lagi, gugatan TERBANDING pada pokoknya adalah untuk **Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum**



PERDJANJIAN SEWA-MENJEWA tertanggal 15 Januari 1951 beserta segala akibat hukumnya, BUKAN untuk meminta uang sewa yang belum dibayarkan oleh PIHAK PENYEWA, sehingga lebih membuktikan adanya itikad buruk TERBANDING untuk menciptakan sesuatu hak yang tidak nyata, bertentangan dengan ketentuan daluwarsa terkait piutang dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 1990 KUHPerdara, yang atas hal mana tidak dipertimbangkan dengan baik oleh Pengadilan Negeri Bandung bahkan secara **SUMIR** Pengadilan Negeri Bandung menolak eksepsi PEMBANDING IV.

8. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, terbukti Pengadilan Negeri Bandung telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukum, karenanya beralasan menurut hukum atas Putusan Pengadilan Negeri Bandung untuk **DIBATALKAN**.

PENGGUGAT / TERBANDING TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN ;

9. Bahwa Pengadilan Negeri Bandung pada halaman 119 dalam pertimbangan hukumnya berpendapat :

“Menimbang, bahwa atas hal tersebut Majelis Hakim berpendapat perundang-undangan yang telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan tangkisan sebagaimana eksepsi tersebut”

10. Bahwa secara nyata dalam surat gugatan TERBANDING mendalilkan selaku Ahli waris dari F.W BERG dan Ny. KARLIN **terjadi dalam kurun waktu jauh hari sebelum tahun 2006** (Undang-Undang No. 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan), sehingga atas hal mana **DEMI HUKUM berlaku Undang-Undang No. 62 Tahun 1958**.
11. Bahwa karenanya terbukti berdasarkan ketentuan **Pasal 8 Undang-Undang No.62 tahun 1958 tentang Kewarganegaraan Indonesia**, secara hukum Istri (Ny. KARLIN) kehilangan Kewarganegaraan Indonesia, **mutatis mutandis** pula anak yang dilahirkan dalam perkawinan campuran mengikuti Kewarganegaraan Ayahnya (***Asas Ius Sanguinis***).
12. Bahwa dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (1) jo. Pasal 30 ayat (1) jo. Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, PENGGUGAT **yang bukan Warga Negara Indonesia**, maka secara pasti TERBANDING **TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING** untuk menuntut Hak Atas Tanah.



13. Bahwa berdasarkan dengan fakta yuridis diatas terbukti Pengadilan Negeri Bandung telah salah menerapkan hukum, maka secara hukum patut untuk dibatalkan.

ANTARA PENGGUGAT (TERBANDING) DENGAN TERGUGAT IV (PEMBANDING IV) TIDAK ADA PERSELISIHAN HUKUM ;

14. Bahwa berdasarkan :

➤ Yurisprudensi MA RI No.4 K/Sip/1958, dalam perkara antara Moehati alias Djaroh lawan Gustaaf, dkk, dengan kaidah hukum yang pada intinya:

“ Syarat mutlak untuk menuntut seseorang didepan

Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak “

➤ Yurisprudensi MA RI No.1270 K/Pdt/1991 tanggal 20 Nopember 1993, dengan kaidah hukum yang pada intinya:

“Suatu perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUH

Perdata hanya mengikat mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, gugatan menarik Tergugat I dan II yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah gugatan yang keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima”

15. Bahwa berdasarkan fakta yang ada, PEMBANDING IV tidak pernah mengenal dan tidak mempunyai hubungan hukum dalam bentuk apapun juga dengan TERBANDING.

16. Bahwa berdasarkan kajian yuridis diatas, maka sudah sepatutnya Putusan Pengadilan Negeri Bandung untuk dibatalkan.

GUGATAN PENGGUGAT / TERBANDING EROR IN PERSONA ;

17. Bahwa Pengadilan Negeri Bandung dalam pertimbangannya sebagaimana terurai dalam Putusan hal. 121, sangat **SUMIR** dan **KEBERPIHAKAN** kepada pihak TERBANDING, yaitu :

“Menimbang, bahwa rasio yang terkandung dalam penerapan yang dijelaskan diatas adalah untuk menghindari tindakan sewenang-wenang dari tergugat. Sebab kalau perubahan alamat sesudah gugatan diajukan dibenarkan mengakibatkan gugatan cacat formil, perubahan itu akan dimanfaatkan tergugat yang beritikad buruk untuk melumpuhkan dan memperlmainkan gugugat dan peradilan”

18. Bahwa secara fakta subyek hukum dan domisilie atau alamat PEMBANDING IV sejak awal berdiri, sebagaimana Akta No. 23 tanggal 25



Agustus 2000, Tentang Pendirian Perseroan Terbatas **PT. PARAHYANGAN WISATA PERMAI (sesuai bukti tertanda T-IV-1)**, terbukti sejak awal berdiri :

- a. Subyek hukum **PEMBANDING IV** bernama **PT. PARAHYANGAN WISATA PERMAI**, bukan **PT. PARAYANGAN WISATA PERMAI** ;
- b. Alamat atau domisilie hukum **PEMBANDING IV**, beralamat di Jalan Ngagel No. 127 Surabaya, **bukan** beralamat di Jalan Dr. Setiabudhi No. 262 Bandung.

19. Bahwa karenanya terbukti, pada saat adanya gugatan dalam perkara aquo **PEMBANDING IV tidak melakukan perubah apapun**, baik dari nama Subyek Hukum maupun Alamat Domisilie hukum dan atas hal mana sudah terjadi sejak berdirinya **PEMBANDING IV**, yakni pada tanggal 25 Agustus 2000.

20. Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas, terbukti Pengadilan Negeri Bandung sangat **SUMIR** dan sangat **BERPIHAK kepada TERBANDING**, sehingga sangat beralasan dan sudah sepatutnya agar Putusan Pengadilan Negeri Bandung untuk **DIBATALKAN**.

GUGATAN PENGGUGAT / TERBANDING KABUR (Obscur Libel) ;

Bahwa berdasarkan Doktrin Hakim Agung, Ny. Retnowulan Sutantio, SH. didalam halaman 17 bukunya : Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek (1997) menyatakan :

“Suatu Gugatan harus memuat gambaran yang JELAS mengenai duduknya persoalan, dengan lain perkataan DASAR GUGATAN harus dikemukakan dengan jelas”.

21. Bahwa akan tetapi dalam gugatan TERBANDING **Tidak Merinci** atau **Tidak Menguraikan Dengan JELAS** mengenai **bentuk Perjanjian sewa Menyewa, Kapan dan Bagaimanakah Perjanjian Sewa tersebut dibuat oleh PARA PIHAK.**

22. Bahwa bahkan SECARA **SUMIR** Pengadilan Negeri Bandung sependapat dengan gugatan TERBANDING dengan menolak Eksepsi dari **PEMBANDING IV**.

23. Bahwa karenanya terbukti, pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tersebut sudah sepatutnya untuk **DIBATALKAN**.

I. DALAM KONPENSI :

A. KEBERATAN TENTANG : PERTIMBANGAN HUKUM PENGADILAN NEGERI BANDUNG HANYA BERDASARKAN KETERANGAN SATU SAKSI SAJA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri dalam menjatuhkan putusannya, secara fakta sangat sumir dan berpihak kepada TERBANDING.
- b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 169 HIR Jo. Pasal 1905 KUHPerdata, pada pokoknya dengan tegas mengatur **“Keterangan seorang saksi saja tanpa alat pembuktian lain, dalam Pengadilan tidak boleh dipercaya”**.
- c. Bahwa TERBANDING, pada persidangan menghadirkan satu orang saksi fakta saja yaitu Sdr. **TAN ROBBY SANJAYA**, menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi mengetahui perkara ini, yaitu Raminten menggugat untuk pengembalian tanahnya ;
 - Bahwa pada tahun 1964 / 1965 saat itu umur saksi kira-kira 13 / 14 tahun, pernah datang F.W Berg bersama istrinya Karlin dan anaknya Raminten (PENGGUGAT) kerumah saksi dan bertemu dengan ayah saksi, Setelah mereka pulang, saksi bertanya kepada ayah saksi, ada urusan apa ? dan dijawab ayah saksi, mereka minta tolong dijembatani untuk menjual tanahnya di jalan Setiabudi (depan kampus IKIP sekarang) ;
 - Bahwa setahu saksi tanah yang menjadi sengketa dari dulu tahun 1964 / 1965 sampai sekarang lokasinya tetap, tidak berpindah ;
 - Bahwa dulu sewaktu ditempati Mess Tentara, saksi sering datang kesana karena memasukkan / menyuplai barang-barang seperti gula dan bahan-bahan pokok lainnya bersama dengan sopir, namun setelah kejadian G30 S PKI tidak menyuplai lagi ;
 - Bahwa dari dulu lokasi tanah ada dibelokan jalan, didepannya ada jualan nanas, ada IKIP ;
 - Bahwa sekarang sudah berubah menjadi Hotel Cassa D'Ladera ;
- d. Bahwa memperhatikan keterangan saksi yang **berulang kali** menjadi bahan pertimbangan Pengadilan Negeri Bandung tersebut, secara nyata penuh **KEJANGGALAN** dan **SANGAT DILUAR NALAR LOGIKA**, yaitu :
 - d.1 Bahwa secara nyata Saksi Sdr. TAN ROBBY SANJAYA menerangkan kejadian yang sudah terjadi 54 tahun lamanya, **dimana sangat diluar nalar logika bilamana seorang saksi mempunyai ingatan secara mendetail dan lengkap atas peristiwa yang sudah terjadi 54 tahun lamanya ;**

Halaman 135 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.



- d.2 Bahwa terlebih lagi saat itu, umur Saksi Sdr. TAN ROBBY SANJAYA masih berumur 13 tahun, dimana sangat patut diuji kebenarannya, *apakah seseorang yang masih berumur 13 tahun mengerti dan atau memahami apa makna kepemilikan rumah dan menjual rumah ?* ;
- d.3 Bahwa selain daripada itu, bilamana dicermati dengan seksama dan bilamana benar pula terjadi peristiwa tersebut, terbukti Saksi Sdr. TAN ROBBY SANJAYA tidak mengetahui secara langsung atas kepemilikan atau legal standing FW BERG atau Ny. KARLIN Cq. TERBANDING atas tanah yang terletak di Jalan Setiabudhi No. 262 Bandung, dimana berdasarkan kesaksian Sdr. TAN ROBBY SANJAYA hanya berdasarkan keterangan ayahnya saksi Sdr. TAN ROBBY SANJAYA saja, yaitu *“saksi bertanya kepada ayah saksi, ada urusan apa ? dan dijawab ayah saksi, mereka minta tolong dijembatani untuk menjual tanahnya di jalan Setiabudi”* ;
- d.4 Bahwa sehingga secara hukum keterangan Saksi Sdr. TAN ROBBY SANJAYA merupakan **TESTIMONIUM DE AUDITU**, yang tidak dapat dijadikan sebagai suatu dasar alat bukti.
- e. Bahwa berdasarkan uraian diatas, terbukti Pengadilan Negeri Bandung sangat **SUMIR** dan **sangat berpihak kepada TERBANDING** dengan menjadikan bahan pertimbangan pada satu orang saksi yang kesaksiannya penuh **KEJANGGALAN** dan **DILUAR NALAR LOGIKA**.
- f. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, terbukti Pengadilan Negeri Bandung **telah tersesat** dan **memiliki keberpihakan** kepada TERBANDING dalam menjatuhkan putusan dan tidak mempertimbangkan fakta-fakta materiil yang ada, sehingga putusan Pengadilan Negeri Bandung, haruslah **DIBATALKAN**.
- B. KEBERATAN MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BANDUNG KELIRU MENERAPKAN HUKUM PEMBUKTIAN :**
- a. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bandung, harus dibatalkan, karena Pengadilan Negeri Bandung telah **SALAH** menerapkan Hukum Pembuktian.
- b. Bahwa Pengadilan Negeri Bandung dalam pertimbangannya sebagaimana terurai dalam Putusan hal. 130, yaitu :
- “Bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, tidak ada satupun dari bukti-bukti tersebut yang berupa bukti Acte Van Eigendom Verponding No. 9271 tanggal**



20 Mei 1930 sebagaimana bentuk bukti surat yang dimiliki oleh Penggugat (bukti P-6) dan seterusnya

- c. Bahwa berkaitan dengan **Acte Van Eigendom No. 9271 tanggal 20 Mei 1930 atas nama FW. BERG**, dimana TERBANDING telah mendalilkan Kepemilikan tanah aquo atas dasar Penetapan Ahli Waris No. 045/VII/W/1992 tanggal 22 Juni 1992 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Malang pada pokoknya Raminten (TERBANDING) ditetapkan sebagai ahli waris satu-satunya dari pasangan FW. BERG (almarhum) dan KARLIN (almarhum).
- d. Bahwa berdasar surat-surat bukti yang diajukan oleh PEMBANDING I (semula TERGUGAT III) dan PEMBANDING V (semula TURUT TERGUGAT II), **secara Hukum seharusnya TERBANDING TIDAK DAPAT dinyatakan sebagai pemilik yang SAH**, mengingat :
- Bahwa Surat Bukti Eigendom Verponding yang tercatat secara **SAH** di Kantor Pertanahan Kota Bandung (PEMBANDING V) adalah **EIGENDOM VERPONDING No.9271, Surat Ukur No. 202 tanggal 16-06-1934 atas nama GABRIELLE ESTELLA MARTINA PLYNAER ECHGT VAN KAREL LODEWIJK NEUMAN. (sebagaimana bukti tertanda TT.II-1)**
 - **Bukan tercatat atas nama FW. BERG**, karenanya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku atas **EIGENDOM VERPONDING No.9271, Surat Ukur No. 202 tanggal 16-06-1934 atas nama GABRIELLE ESTELLA MARTINA PLYNAER ECHGT VAN KAREL LODEWIJK NEUMAN** adalah yang terkuat dan terpenuhi menurut hukum.
 - Bahwa selain daripada itu antara nama **GABRIELLE ESTELLA MARTINA PLYNAER ECHGT VAN KAREL LODEWIJK NEUMAN dengan FW. BERG**, secara pasti merupakan 2 (dua) Subyek Hukum yang **BERBEDA**.
 - Bahwa sehingga bagaimana mungkin **TERBANDING** yang tidak ada **Hubungan Hukumnya** dengan Pemegang **EIGENDOM VERPONDING No.9271, Surat Ukur No. 202 tanggal 16-06-1934** yang tercatat atas nama **GABRIELLE ESTELLA MARTINA PLYNAER ECHGT VAN KAREL LODEWIJK NEUMAN** dapat dinyatakan sebagai pemilik tanah, sebagaimana amar ke-2 **Dalam Pokok Perkara Putusan Pengadilan Negeri Bandung ???**



- Bahwa EIGENDOM VERPONDING No. 9271 atas nama FW. BERG tersebut **TIDAK PERNAH** tercatat di Kantor Pertanahan Bandung dalam bentuk apapun juga, karenanya sangat diragukan kebenarannya.
 - Bahwa terlebih lagi, TERBANDING secara fakta **TIDAK PERNAH** menguasai Fisik Obyek Sengketa,
 - e. Bahwa memperhatikan fakta-fakta hukum diatas dihubungkan dengan ketentuan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria secara jelas dan nyata **TERBANDING TIDAK DAPAT** dinyatakan sebagai **Pemilik Yang Sah atas Obyek Sengketa**.
 - f. Bahwa berdasar uraian yuridis diatas, secara sederhana terbukti Pengadilan Negeri Bandung telah **KELIRU** dan **KHILAF** menerapkan Hukum Pembuktian, sehingga beralasan menurut hukum seluruh pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bandung **DI BATALKAN**.
- C. KEBERATAN TENTANG PEMBANDING IV / TERGUGAT IV DINYATAKAN MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM :**
- a. Bahwa Pengadilan Negeri Bandung yang dalam amar putusannya telah menyatakan PEMBANDING IV (semula TERGUGAT IV) melakukan perbuatan melawan hukum, secara fakta telah terjadi Kekeliruan dan Kekhilafan.
 - b. Bahwa Pengadilan Negeri Bandung sama sekali tidak memberikan Pertimbangan Hukum, dimana letak PEMBANDING IV telah melakukan perbuatan melawan hukum.
 - c. Bahwa antara PEMBANDING dengan TERBANDING **Tidak Pernah Saling Kenal Mengenal sehingga sama sekali Tidak Ada Hubungan Hukum**.
 - d. Bahwa sebagaimana kita ketahui bersama unsur-unsur dari suatu Perbuatan Melawan Hukum terdiri dari 4 (empat) syarat, yang bersifat kumulatif, yaitu :
 - **Adanya perbuatan melawan hukum;**
 - **Adanya kesalahan;**
 - **Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;**
 - **Adanya kerugian.**
 - e. Bahwa terkait 4 (empat) syarat untuk dapatnya Subyek Hukum dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, ternyata sama sekali tidak



dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Bandung, satupun dari 4 (empat) syarat perbuatan melawan hukum.

- f. Bahwa kewajiban Pengadilan Negeri dalam memberikan Pertimbangan Hukumnya yang mendasari Amar Putusan, secara nyata-nyata Melanggar Ketentuan Hukum, sebagaimana yang telah diatur dalam :
- **Ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang No.48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang mengatur :**
Putusan Pengadilan selain memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.
 - **Ketentuan Pasal 178 ayat (1) HIR, yang mengatur :**
(1) *Pada waktu bermusyawarah, hakim karena jabatannya, wajib melengkapi segala alasan.*
 - **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No.2461 K/Pdt/1984, dengan kaidah hukum :**
Putusan yang dijatuhkan tidak cukup pertimbangan, karena hakim tidak seksama dan rinci menilai segala fakta yang ditemukan dalam persidangan.
- g. Bahwa sebagaimana yang telah PEMBANDING IV kemukakan, Perjanjian yang dibuat antara PEMBANDING I (semula TERGUGAT III) dan PEMBANDING IV (TERGUGAT IV) adalah **SAH** secara Hukum serta tidak bertentangan dengan ketentuan Hukum yang berlaku, maka demi hukum terbukti tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PEMBANDING IV dalam perkara aquo (***Vide Pasal 1320 KUH Perdata jo. Pasal 1338 KUH Perdata***).
- h. Bahwa terbukti pula saat hubungan hukum antara PEMBANDING I dengan PEMBANDING IV terjadi pada tanggal **19 Oktober 2000**, yakni terjadi **jauh hari sebelum gugatan ini diajukan oleh TERBANDING.**
- i. Bahwa lebih-lebih lagi, PEMBANDING IV yang menguasai, mengelola dan memanfaatkan atas Hotel/Motel tersebut, **telah berjalan selama hampir 19 (sembilan belas) tahun, Tidak Ada Satu Pihak Pun Yang Berkeberatan.**
- j. Bahwa dikarenakan tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PEMBANDING IV dan berdasarkan ketentuan Hukum diatas, karenanya Amar Putusan Pengadilan Negeri Bandung yang menyatakan



PEMBANDING telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, terbukti tanpa pertimbangan hukum yang cukup, sehingga harus **DIBATALKAN**.

II. DALAM REKONPENSİ :

Bahwa Pengadilan Negeri Bandung sama sekali tidak mempertimbangkan berdasarkan fakta-fakta yang ada bahkan telah keliru dengan pertimmengambil alih pertimbangan dalam konpensi menjadi pertimbangan dalam gugatan rekompensi, padahal secara fakta terbukti sebagai berikut :

- e. Bahwa secara fakta TERBANDING secara jelas dan pasti mengetahui, bilamana TERBANDING tidak memiliki hak apapun atas sebidang tanah dan bangunan Mess Siliwangi II di jalan Dr. Setia Budhi No. 262 Bandung, akan tetapi tetap mengajukan gugatan sebagaimana Dalam Kompensi.
- f. Bahwa sehingga gugatan TERBANDING diajukan dengan itikad buruk, tanpa dasar hukum yang benar dan sangat mengada-ada, telah mengajukan gugatan konpensi terhadap PEMBANDING IV yang bertujuan semata-mata untuk merugikan kepentingan PEMBANDING IV.
- g. Bahwa bilamana itikad buruk TERBANDING ini terus menerus dibiarkan maka akan menimbulkan kerugian terhadap diri PEMBANDING IV dan karenanya Pengadilan harus bertindak tegas dengan menghukum TERBANDING dengan menyatakan TERBANDING telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan dalam pasal 1365 KUHPerdata.
- h. Bahwa akibat perbuatan TERBANDING sebagaimana terurai diatas, adalah jelas-jelas menimbulkan kerugian yang sangat besar dan tidak ternilai harganya, yang secara pasti tidak kurang dari sebesar Rp.75.000.000.000,- (tujuh puluh lima milyar rupiah).
- i. Bahwa selain hal tersebut, adalah wajar pula apabila TERBANDING dihukum untuk membuat pernyataan permintaan maaf kepada PEMBANDING IV didalam mass media terbitan Nasional, dengan ukuran sebesar 4 kolom X 40 cm, adapun isi dan bunyi dari permintaan maaf tersebut diserahkan sepenuhnya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan uraian hukum sebagaimana yang dikemukakan PEMBANDING IV tersebut diatas, PEMBANDING IV mohon Kepada Yang Mulia BAPAK KETUA PENGADILAN TINGGI BANDUNG yang bijaksana berkenan memberikan keputusannya dalam Tingkat Banding sebagaimana terurai sebagai berikut :

1. **MENERIMA permohonan Banding dari PEMBANDING IV semula TERGUGAT IV KONPENSI/PENGGUGAT IV REKONPENSI ;**
2. **MEMBATALKAN Putusan Pengadilan Negeri Bandung dalam perkara perdata No.227/Pdt.G/2018/PN.Bdg, tanggal 15 Januari 2019, dan dengan mengadili sendiri dalam perkara ini :**

I. DALAM KONPENSI :

B. DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan eksepsi **PEMBANDING IV semula TERGUGAT IV KONPENSI** untuk seluruhnya ;
2. Menolak Surat Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima ;
3. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar seluruh biaya perkara.

B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Surat Gugatan **PENGGUGAT** untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima ;
2. Menghukum **PENGGUGAT** untuk membayar seluruh biaya perkara.

II. DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan Rekonpensi dari **PEMBANDING IV semula PENGGUGAT IV REKONPENSI** untuk seluruhnya.
2. Menghukum **TERBANDING semula TERGUGAT REKONPENSI** untuk membayar seluruh biaya.

ATAU :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Pembanding V semula Turut Tergugat II telah mengajukan alasan-alasan keberatan dalam memori bandingnya tertanggal 14 Februari 2019 sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding V semula Turut Tergugat II menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat Pertama halaman 124 yang tidak mempertimbangkan dalil Turut Tergugat II sekarang Pembanding V yang



pada pokoknya menjelaskan bahwa, **tanah objek sengketa berdasarkan data yang ada pada Pembanding V dahulu Turut Tergugat II adalah sebagai berikut :**

Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudhi No. 262 Bandung, berdasarkan data yang ada pada Pembanding V adalah Eigendom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur No. 202 tanggal 16-6-1934 atas nama *Gabrielle Estella Martina Plynaer echgt van Karel Lodewijk Neumann*;

Bahwa Penggugat sebagaimana dalil gugatan mengaku selaku ahli waris dari Ny. KARLIN almarhum dan FREDERIK WILLEM BERG (F.W.BERG) almarhum mendasarkan kepada alas hak berupa Eigendom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur No. 202 tanggal 24 Maret 1928 atas nama Ny. Karljen berdasarkan Acte Hibah Wasiat No. 9 yang dibuat dihadapan Raden Martojo Soedjono, Notaris di Surabaya. Hal mana kedudukan Penggugat yang saat itu masih kecil dan belum cakap hukum diwakilkan kepada J.A Van Effen. Sehingga dalam hal ini Penggugat berhak mewarisi dan/atau sebagai penerima hibah atas harta peninggalan tersebut.

Sedangkan fakta hukum terhadap bidang tanah **Eigendom Verp. No. 9271** Meet brief No.202, tanggal 16-6-1934, tercatat atas nama *Gabrielle Estella Martina Plynaer echgt van Karel Lodewijk Neumann*, yang terletak di Jalan Setiabudhi No.262 Bandung;

2. Bahwa dalam satu bidang tanah tidak mungkin terdapat Nomor Eigendom yang sama dengan 2 (dua) nama pemegang hak yang berbeda.
3. Bahwa data-data arsip kepemilikan yang terdaftar dari zaman Pemerintahan Belanda hanya tersimpan dan terdaftar di Kantor Pertanahan, tidak mungkin ada 2 (dua) pemegang Hak Eigendom dengan Nomor yang sama dan Hak Eigendom Verponding harus sesuai dengan data yang ada pada Kantor Pertanahan.
4. Bahwa sesuai dengan Buku daftar Eigendom dan Peta Distrik yang tersimpan dan terdaftar di Kantor Pertanahan, Eigendom Nomor 9271 terdaftar atas nama *Gabrielle Estella Martina Plynaer echgt van Karel Lodewijk Neumann* dan dengan bidang tanah letak dan batas-batasnya sesuai dengan Peta Distrik lembar 12 Bidang 121 (*bukti terlampir*).
5. Bahwa terhadap tanah-tanah yang dulunya berasal dari Hak Barat seperti Eigendom Verponding, Erfacht dan Opstal setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria sebagaimana diundangkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengalami konversi. Semua jenis hak barat itu dinyatakan berakhir 20 (dua puluh) tahun kemudian tepatnya sejak tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24 September 1980 segala macam tanah berasal dari hak barat secara otomatis menjadi tanah negara.

Ketentuan pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria antara lain :

- (1) Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa

Selaku demikian dengan diberlakukannya ketentuan Konversi terhadap tanah-tanah bekas Hak Barat berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka hak keperdataan Penggugat telah gugur demi hukum.

Atas dasar seluruh uraian tersebut diatas mohon kiranya yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa perkara ini berkenan memutus antara lain :

1. Menerima permohonan banding, Pembanding V dahulu Turut Tergugat II
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kls IA Bandung No.227/PDT.G/2018/PN.Bdg tanggal 15 Januari 2019.
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat untuk tidak diterima (*Niet onvankelijk verklaard*).
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.
5. Apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Halaman 143 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Turut terbanding semula tergugat II mengajukan Kontra memori banding tertanggal 25 April 2019 sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

I. DALAM EKSEPSI.

Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat termasuk Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana yang diuraikan dalam pertimbangan hukumnya terhadap eksepsi-eksepsi yang sebelumnya telah kami dalilkan dalam Jawaban kami, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya. Selanjutnya Terbanding/Tergugat II akan mengajukan materi Eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Error in Objecto.

- a. Bahwa dalam gugatan Penggugat telah mendalilkan harta peninggalan orang tuanya yang bernama F.W. BERG dan NY. KARLIN berupa tanah Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jalan Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung.
- b. Bahwa dalam mendalilkan tanah Eigendom Verponding Nomor 9271 tersebut, **Penggugat tidak menyebutkan luas, letak dan batas-batas secara terperinci yang menjadi obyek sengketa**, sehingga dapat mengakibatkan *error in objecto*.
- c. Bahwa mengingat dalam perkara a quo berkaitan dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah, sehingga seharusnya Penggugat sebagai pihak yang mendalilkan bahwa obyek gugatan tersebut adalah miliknya, maka sudah seharusnya pula dalam gugatannya tersebut menyebutkan dengan detail mengenai batas-batas obyek perkara.
- d. Bahwa mengingat dalam perkara aquo faktanya terdapat perbedaan yang mendasar antara Penggugat dan Para Tergugat dalam menunjukan lokasi obyek perkara, sebagai berikut:

Lokasi obyek perkara menurut Penggugat:

Dalam gugatannya Penggugat dengan tegas menyatakan bahwa obyek perkara terletak di Jl. Setiabudhi No. 140, Bandung sebagaimana bukti P-8 (Mohon periksa Bukti P-8).

BERBEDA DENGAN



Lokasi obyek perkara menurut Para Tergugat:

Pada saat diselenggarakan sidang lapangan ternyata obyek perkara tersebut terletak di Jl. Setiabudhi No. 262, Bandung (**dahulu No. 210, Bandung**).

- e. Dengan demikian obyek perkara yang dimaksud dalam gugatan perkara aquo apakah sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Setiabudhi No. 140, Bandung atau yang berada di Jl. Setiabudhi No. 262, Bandung????
Kalaupun yang dimaksud Penggugat obyek gugatan adalah tanah dan bangunan yang berada dalam penguasaan Tergugat III sama dengan yang dimaksud dengan Penggugat tersebut, nyatanya dahulu bukan No. 140 melainkan No. 210.
- f. Seandainya Penggugat tetap dalam pendiriannya, maka akan sulit diketahui dan sulit untuk menentukan letak obyek sengketa serta tidak bisa dilakukan eksekusi atas obyek sengketa yang dikarenakan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas.
- g. Sebagaimana hal-hal yang telah kami dalilkan di atas, sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan *error in objecto* dan tidak jelas dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana Yurisprudensi MARI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975, yang menyatakan: "*Tidak jelasnya obyek sengketa yaitu tidak menyebutkan lokasi, tidak jelas batas-batas ukuran dan luas serta tidak ditemukan obyek sengketa, haruslah dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima*".
- h. Namun demikian ternyata dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Judex Factie Tingkat Pertama tidak menilai bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut tidak memenuhi syarat-syarat formil gugatan sebagaimana yang dimaksud dalam Yurisprudensi MARI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975, hal ini menunjukkan adanya kesalahan Majelis Hakim dalam memeriksa dan memutus perkara aquo, oleh karenanya berdasarkan uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat berkenan untuk menolak gugatan



Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Peggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

2. Peggugat Tidak Mempunyai Kualitas/Tidak Mempunyai Hubungan Hukum.

a. Bahwa untuk mengajukan gugatan harus diajukan oleh orang yang benar-benar berhak dan mempunyai hubungan hukum dalam gugatan tersebut.

b. Bahwa mengingat dalam perkara aquo Peggugat mendalilkan bahwa obyek perkara yang dimaksud dalam gugatannya merupakan harta warisan Ny. Karlin yang menikah dengan Frederik Willem Berg (F.W. Berg) yang tidak lain menurut Peggugat kedua orang tersebut adalah orang tuanya maka harus dibuktikan hubungan hukum antara Peggugat dan kedua orang tuanya tersebut.

c. Sebagaimana fakta pemeriksaan persidangan pada Tingkat Pertama ternyata Majelis Hakim salah dan keliru dalam memeriksa perkara aquo, berkaitan dengan kedudukan hukum Peggugat dalam perkara aquo, antara lain sebagai berikut:

1) Hubungan hukum antara Peggugat dengan Ny. Karlin dan F.W. Berg yang saling kontradisi.

a) **Adanya kejanggalan dalam bulan kelahiran Peggugat.**

(1) Dalam dalil gugatan Peggugat No. 1 yang pada pokoknya menyatakan:

"Bahwa Peggugat adalah anak dari Keluarga Ny. Karlin, hal mana Ny. Karlin menikah dengan Frederik Willem Berg (F.G. Berg), dimana perkawinan tersebut tercatat di Kantor Catatan Sipil Kota Besar Malang, dicatat dalam Register Nomor: 5/1947, yang lahir di Malang pada tanggal 10 September 1940." (Mohon periksa gugatan Peggugat No. 1).



- (2) Bahwa dalam bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu P-2 berupa Kutipan Akte Kelahiran yang pada pokoknya menjelaskan bahwa Raminten/ Penggugat dilahirkan di Malang pada **tanggal 10 Oktober 1940. (Mohon periksa bukti P-2).**
- (3) Bahwa dari apa yang didalilkan Penggugat dengan dari apa yang dibuktikan Penggugat yang berkaitan dengan tanggal kelahiran Penggugat ternyata kontradiksi satu sama lain.
- (4) Bahwa dalam pemeriksaan di Tingkat Pertama Penggugat tidak mengajukan perubahan gugatan dan tidak memberikan klarifikasi apapun terkait hal tersebut.
- (5) Bahwa gugatan Penggugat tersebut menjadi semakin tidak jelas karena terdapat ada **2 orang yang bernama Raminten, yakni Raminten yang lahir di Kota Malang pada tanggal 10 September 1940 dan Raminten yang lahir di Kota Malang pada tanggal 10 Oktober 1940**, sehingga gugatan ini benar-benar membingungkan Para Tergugat, yang sebenarnya anak sah dari Ny. Karlin dan F.W. Berg **RAMINTEN YANG MANA** (mempunyai hubungan hukum)...????

b) Adanya kejanggalan dalam Akte Nikah orang tua Penggugat.

- (1) Dalam dalil gugatan Penggugat No. 1 yang pada pokoknya menyatakan:

"Bahwa Penggugat adalah anak dari Keluarga Ny. Karlin, hal mana Ny. Karlin menikah dengan Frederik Willem



*Berg (F.G. Berg), dimana perkawinan tersebut tercatat di Kantor Catatan Sipil Kota Besar Malang, dicatat dalam **Register Nomor: 5/1947**, yang lahir di Malang pada tanggal 10 September 1940.”*

- (2) Bahwa dalam bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu P-1 berupa Kutipan Akte Nikah antara Ny. Karlin dengan F.W. Berg yang pada pokoknya menjelaskan bahwa perkawinan antara Ny. Karlin dengan F.W. Berg telah dicatatkan di Catatan Sipil Kota Besar Malang **Nomor 6/1938 pada tanggal 12 Maret 1938. (Mohon periksa bukti P-1).**
- (3) Bahwa dari apa yang didalilkan Penggugat dengan dari apa yang dibuktikan Penggugat yang berkaitan dengan tanggal kelahiran Penggugat ternyata kontradiksi satu sama lain.
- (4) Bahwa dalam pemeriksaan di Tingkat Pertama Penggugat tidak mengajukan perubahan gugatan dan tidak memberikan klarifikasi apapun terkait hal tersebut.
- (5) Bahwa gugatan Penggugat tersebut menjadi semakin tidak jelas karena terdapat ada **2 pasangan suami isteri yang diakui Raminten/Penggugat sebagai orang tuanya yang sah, yakni Ny. Karlin dan F.W. Berg yang perkawinannya dicatatkan di Kota Malang pada tahun 1947 dan Ny. Karlin dan F.W. Berg yang perkawinannya dicatatkan di Kota Malang pada tanggal 12 Maret 1938,**



ternyata terdapat selisih/rentang waktu perbedaan yang sangat lam yakni 9 tahun, sehingga gugatan ini benar-benar membingungkan Para Tergugat, dan menjadi pertanyaan besar apakah memang betul pernah terjadi perkawinan antara Ny. Karlin dengan F.W. Berg sehingga keduanya mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat....??? Karena membuktikan bukti-bukti yang diajukan Penggugat di muka persidangan sengaja dimanipulasi.

- c) Bahwa selanjutnya dalam Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yakni pada Hlm. 127 s.d. 128 yang pada pokoknya Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat telah berhasil membuktikan bahwa yang bersangkutan adalah Ahli Waris yang sah dari pasangan Ny. Karlin dengan F.W. Berg sebagaimana bukti yang diajukan P-5 yang berkaitan dengan Penetapan Ahli Waris dan keterangan yang disampaikan oleh Saksi Tan Robby Sanjaya di muka persidangan Tingkat Pertama. **(Mohon periksa Pertimbangan Majelis Hakim Hlm. 127 s.d. 128).**
- d) Bahwa apabila diteliti secara seksama, dapat dibuktikan bahwa Bukti P-5 hanya berupa Fotocopy, sehingga kekuatan pembuktian P-5 adalah Copy dari Fotocopy, sehingga sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3609 K/Pdt/1985 yang pada pokoknya menyatakan:

"Fotocopy dari sebuah surat/dokumen yang tidak pernah dapat ditunjukkan aslinya tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat menurut Hukum Acara Perdata."



e) Bahwa apabila diteliti secara seksama, keterangan yang disampaikan oleh Saksi Tan Robby Sanjaya yang menerangkan hubungan hukum Penggugat dengan Ny. Karlin dan F.W. Berg tidak cukup beban pembuktiannya karena tidak didukung dengan keterangan saksi yang lainnya, yakni sebagaimana dalam ketentuan:

(1) Pasal 1905 BW yang pada pokoknya menyatakan:

"Keterangan seorang saksi saja, tanpa suatu alat bukti lain, di muka pengadilan tidak boleh dipercaya."

(2) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 803 K/Sip/1970, yang pada pokoknya menyatakan:

"Kesaksian yang didengar dari orang lain de auditu tidak perlu dipertimbangkan oleh Hakim."

(3) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 858 K/Sip/1971, yang pada pokoknya menyatakan:

"Keterangan saksi yang tidak mengetahui secara pasti tentang permasalahan obyek sengketa, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sempurna."

(4) Yurisprudensi Pengadilan Tinggi Jawa Barat 1969-1972, Hlm 110, Mahkamah Agung RI Nomor 904 K/Sip/1971, Pengadilan Tinggi Jawa Barat 1969-1972 I, Hlm. 111, yang pada pokoknya:

"Bahwa keterangan saksi yang tidak disertai dengan sebab musababnya sampai ia dapat mengetahui tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna."



f) Kesimpulan.

Sebagaimana hal-hal yang telah kami uraikan di atas, diperoleh fakta dan data sebagai berikut:

- (1) Dalil gugatan Penggugat No. 1 kontradiksi dengan Bukti P-2.
- (2) Dalil gugatan Penggugat No. 1 kontradiksi dengan Bukti P-1.
- (3) Bukti P-5 adalah copy dari fotocopy.
- (4) Keterangan Saksi Tan Robby Sanjaya bersifat Ullus Testis Nullus Testis.
- (5) Oleh karena itu terhadap bukti P-1 dan P-2 perlu dinyatakan dalam pertimbangan Majelis Hakim untuk ditolak.

2) Tidak ada catatan yang menunjukkan Penggugat mempunyai hak keperdataan atas obyek perkara aquo.

a) Bahwa dalil gugatan Penggugat halaman 3 nomor 5 dinyatakan :

"..... diketahui pada tahun 1951 ayah Penggugat (F.W. BERG) melalui ADMINISTRATIEKANTOOR VERSLUIS N.V. (Turut Tergugat-I) telah menyewakan tanah miliknya berupa Tanah Eigendom Verponding 9271 berikut bangunan yang berdiri diatasnya tersebut kepada APRI (Angkatan Perang Republik Indonesia), yang sekarang menjadi Tentara Nasional Indonesia (Tergugat-I), sebagaimana PERDJANJIAN SEWA-MENYEWA tertanggal 15 Januari 1951".

b) Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut adalah tidak benar, karena Eigendom Verponding Nomor 9271 adalah bukan tercatat atas nama F.W. BERG, namun tercatat atas nama GABRIELLE ESTELLA



MARTINA NEUMANN berkewarganegaraan Belanda, hal ini didukung dengan :

- (1) Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh A.D. dari Rakjat Nomor 152/Cp/58 tahun 1958 dari pemilik atas nama Njonja Neumann.
- (2) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann.
- (3) Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dari PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung-Jawa Barat Nomor 01-2-01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda.
- (4) Surat PT Kantor Tata Usaha "Versluis" Pusat Surabaya-Jawa Timur Nomor 21/NRL-PS/VII/2018 tanggal 24 Juli 2018 yang pada intinya menyatakan dalam buku register sewa pada PT Kantor Tata Usaha "Versluis" Pusat Surabaya Jl. Tunjungan No. 74, Jl. Manyar Sambongan No. 46 F Surabaya, terhadap Perdjandjian Sewa Menyewa tanggal 15 Djanuari 1951 tidak tercatat dan tidak dikenal.
- (5) Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 1208/7.32.73/VIII/2018 tanggal 27 Agustus 2018 tentang permohonan penjelasan kepemilikan



dan letak Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan "Bahwa berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, tanah Eigendom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur tanggal 16-6-1934 Nomor 202, Surat Hak Tanah tanggal 19-9-1935 No. 877 tertulis atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann dan Telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 57/Cidadap atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer".

- c) Bahwa mengingat yang mengadakan perjanjian dengan APRI pada tahun 1958 adalah Gabrielle Estella Martina Neumann yang merupakan warga Negara Belanda, maka dengan berlakunya ketentuan Pasal 21 UUPA, yang bersangkutan sudah tidak berhak atas obyek perkara lagi, sehingga tanah yang menjadi obyek perkara telah menjadi TANAH NEGARA BEBAS. Oleh karena yang menguasai dan merawat obyek perkara tersebut hingga saat ini adalah Tergugat III, sehingga Hak Prioritas atas tanah tersebut adalah TERGUGAT III.
- d) Bahwa dengan demikian tidak ada satupun dokumen kepemilikan yang menunjukkan bahwa obyek perkara tersebut adalah milik Penggugat.
- e) Kesimpulan.

Bahwa oleh karena Eigendom Verponding Nomor 9271 bukan a.n. F.W. BERG, maka Penggugat tidak ada hubungan hukum dengan Gabrielle Estella Martina Neumann, sehingga tidak mempunyai



kepentingan atas tanah obyek sengketa, oleh karena itu gugatannya harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sejalan dengan:

- (1) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 239 K/SIP/1968, yang menyatakan :
"Tentang gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima".
- (2) Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 294 K/SIP/1971 tanggal 7 Juli 1971, yang menyatakan : *"Suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dan bukanlah oleh yang mempunyai kepentingan"*.

d. Berdasarkan uraian tersebut di atas, karena Penggugat tidak mempunyai kualitas dan tidak mempunyai hubungan hukum sebagai Penggugat dalam perkara ini, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Pengugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

3. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*).

- a. Bahwa dalam gugatan Penggugat halaman 3 nomor 5 dinyatakan : *"..... diketahui pada tahun 1951 ayah Penggugat (F.W. BERG) melalui ADMINISTRATIEKANTOOR VERSLUIS N.V. (Turut Tergugat-I) telah menyewakan tanah miliknya berupa Tanah Eigendom Verponding 9271 berikut bangunan yang berdiri diatasnya tersebut kepada APRI (Angkatan Perang Republik Indonesia), yang sekarang menjadi Tentara Nasional Indonesia (Tergugat-I), sebagaimana PERDJANJIAN SEWA-MENYEWA tertanggal 15 Januari 1951"*, apabila dicermati isi dari perjanjian tersebut ditujukan pada tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi Nomor 140 Bandung dan yang menandatangani dalam



perjanjian tersebut adalah APRI bukan nama pejabat instansi di lingkungan APRI (sekarang TNI AD).

b. Kemudian dalil gugatan Penggugat yang menunjukan lokasi tanah Eigendom Verponding 9271 berupa tanah dan bangunan berada di Jalan Dr. Setiabudi Nomor 262 dan telah berdiri bangunan Hotel Cassa D'Ladera yang didasarkan pada Surat Keterangan Kelurahan Ledeng Nomor 590/075-Ledeng tanggal 24 Juni 2008 adalah tidak benar, karena yang berwenang untuk menunjukan lokasi yang tertera dalam Eigendom Verponding adalah Badan Pertanahan setempat dalam hal ini adalah BPN Kodya Bandung, sebagaimana diterangkan dalam :

1) Surat Lurah Ledeng Nomor 590/14-LED tanggal 18 Juli 2018 tentang penjelasan lokasi tanah Eigendom Verponding Nomor 9271 yang menyatakan data-data tanah tidak ada dan tidak ada warkahnya di kelurahan Ledeng.

2) Surat Ketua Balai Harta Peninggalan Jakarta Nomor W.10.AHU.AHU.1-UM.01.01-328 tanggal 15 Agustus 2018 tentang penjelasan mengenai Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan : *"Dilihat dari keterkaitan tugas dan fungsinya disarankan kepada Saudara untuk melakukan konfirmasi ke Badan Pertanahan Nasional setempat"*.

c. Terlebih lagi dalam gugatan Penggugat Nomor 5 halaman 3 yang menyatakan Perdjandjian Sewa-Menyewa tertanggal 15 Januari 1951 dari Pihak Turut Tergugat-I Administratiekantoor Versluis N.V. yang berdiri sejak tanggal 4 September 1952 adalah tidak benar, karena manalah mungkin adanya Perdjandjian Sewa-Menyewa terlebih dahulu (tahun 1951) sedangkan Kantor yang menyewakan belum ada/belum berdiri (tahun 1952) dan dalam buku register sewa menyewa di PT. Kantor Tata Usaha "Versluis" Pusat Surabaya tidak tercatat dan tidak



dikenal sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor 21/NRL-PS/VII/2018 tanggal 24 Juli 2018.

- d. Bahwa terhadap dalil tersebut menunjukkan gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*), sehingga harus dengan tegas dinyatakan gugatannya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) sebagaimana Yurisprudensi MARI No. 565K/Sip/1973, tertanggal 21 Agustus 1979, yang pada intinya menyatakan : “*Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima atas alasan dasar gugatan tidak sempurna, karena hak penggugat atas tanah sengketa tidak jelas*”.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat II dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali tentang hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya.
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 1, 2, 3 dan 4 yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris F.W. Berg dan Ny. Karlin serta sebagai penerima Hibah Wasiat atas Eigendom Verponding Nomor 9271, ditanggapi sebagai berikut :
 - a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta ada dugaan memanipulasi data.
 - b. Bahwa Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung, adalah bukan a.n. F.W. Berg, namun atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda, hal ini didukung dengan :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) *Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh A.D. dari Rakjat Nomor 152/Cp/58 Tahun 1958 dari pemilik atas nama Njonja Neumann.*
- 2) *Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann.*
- 3) *Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dari PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung-Jawa Barat Nomor 01-2-01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda.*
- 4) *Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 1208/7.32.73/VIII/2018 tanggal 27 Agustus 2018 tentang permohonan penjelasan kepemilikan dan letak Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan : "Berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, tanah Eigendom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur tanggal 16-6-1934 Nomor 202, Surat Hak Tanah tanggal 19-9-1935 No. 877 tertulis atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann dan Telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 57/Cidadap atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer".*

c. *Kalaupun Penggugat mendalihkan ada harta peninggalan orang tuanya, hal tersebut bukan menunjuk pada Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann, sehingga Penggugat salah menunjuk dan salah mengklaim pada Eigendom Verponding Nomor 9271, terlebih lagi harta warisan tidak dapat dihibahkan kepada pewaris yang dalam hal ini menurut Penggugat adalah pewaris tunggal (seandainya benar, secara otomatis Penggugat adalah pewarisnya).*

Halaman 157 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.



d. Bahwa Identitas dan keberadaan Penggugat yang telah memberikan kuasa kepada Jhoni Y Sudrajat, S.H dan Andi Rohandi, S.H, C.L.A. masih diragukan kebenarannya, karena :

- 1) Tanda tangan di dalam KTP Raminten Nomor Induk Kependudukan : 3273185009400002 tanggal 26-03-2018 dengan Kartu Keluarga Nomor 3515081211150007 Rt 056 Rw 015 Kelurahan Sidokare Kec. Sidoarjo Jawa Timur tanggal 12-10-2016 serta Surat Kuasa tanggal 09 Mei 2018 berbeda;
- 2) Identitas Raminten dalam Kartu Keluarga Nomor 12.1411/02/27191 Rt 056 Rw 015 Kelurahan Sidokare Kec. Sidoarjo Jawa Timur tanggal 25 September 2006 dijelaskan nama orangtuanya Ngariyoh sebagai bapak dan Miah sebagai Ibu.

e. Hal tersebut menunjukkan bahwa Raminten bukan anak dari F.W. Berg dan Ny. Karlin dan tanda tangan Raminten perlu diuji kebenarannya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, karena dalil Penggugat dapat dipatahkan oleh Tergugat II, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 5, 6, 7, 8, 9, 10, dan 11 yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat mengetahui Eigendom Verponding Nomor 9271 terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung dan disewa oleh APRI (TNI) dari Lurah Ledeng serta saat ini berdiri Hotel Cassa D'Ladera, ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta tidak berdasarkan hukum.
- b. Bahwa sebelum menanggapi, kami sampaikan data kronologis dan data teknis atas obyek sengketa, sebagai berikut :
 - 1) Lokasi : Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung (dahulu Jl. Dr. Setyabudi No. 210 Bandung)
 - 2) Luas tanah : \pm 6.160 m².
 - 3) Status : Penguasaan TNI AD sejak tahun 1957.



4) Peruntukan : Semula digunakan L.BIAD, selanjutnya digunakan Ajendam III/Slw sebagai tempat pendaftaran Catam, Caba dan Akabri kemudian digunakan Wisma Siliwangi II dan saat ini digunakan sebagai Hotel Cassa D'Ladera (kerja sama dengan pihak ketiga).

c. Asal-usul :

1) Pada tanggal 1 Juli 1957 tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi 262 Bandung sesuai dengan E. Verp. No. 2971 a.n. Njonja Neumann dikuasai dan dimanfaatkan TNI AD melalui Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh TNI AD dari Rakjat Nomor 152/CP/58 dengan Perusahaan Nasional PT Kantor Tata Usaha Versluis sebesar Rp. 195,- (seratus sembilan puluh lima rupiah) setiap bulan;

2) Sejak tahun 1957 tanah dan bangunan tersebut dipergunakan L.BIAD berdasarkan Surat Penetapan Pemakaian Bangunan Nomor : 6/Upm/7/c/1957 tanggal 1 Juli 1957, kemudian pada tahun 1978 digunakan untuk tempat pendaftaran Catam, Caba dan Akabri oleh Ajendam III/Slw sampai dengan tahun 1982 dan selanjutnya digunakan Wisma Siliwangi II;

3) Pada tahun 1994 telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, yang menyatakan :

a) Menurut warkah yang ada pada kantor BPN tanah bekas hak Eigendom No. Perponding 9271 keadaan pada tanggal 24 September 1960 tertulis a.n. Gabrielle Estella Martina Plynaer Echtg van Karel Lodewijk Neumann, seluas 6.025 M2;

b) Dari tanah tersebut telah diadakan pengukuran ulang luasnya menjadi 5.880 M2, sesuai dengan Gambar Situasi No. 3753/1994 Dp. 6367/1994/II;

c) Berdasarkan hasil pengukuran dilapangan tanah dipergunakan oleh Kodam III/Siliwangi.



- 4) Berdasarkan Surat Perintah Pangdam III/Slw Nomor Sprin/1297/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000 perihal membuat perjanjian pengelolaan tanah dan bangunan TNI AD (Mess Siliwangi II Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung) dengan Pimpinan PT. Parahiyangan Wisata Permai, dan telah diterbitkan Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000;
- 5) Pada tahun 2001 Pangdam III/Slw membuat surat kepada Kasad Nomor : B/554/04/2/04/01/ Set tanggal 15 Juni 2001 perihal permohonan izin pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No 262 Bandung;
- 6) Pada tahun 2002 Kasad menerbitkan Surat Nomor B/386-04/27/103/Set tanggal 22 April 2002 perihal persetujuan kerja sama pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung;
- 7) Pada tahun 2002 Pangdam III/Slw membuat surat kepada Kasad Nomor B/785/04/2/1/Set tanggal 29 Agustus 2002 perihal pengiriman Renlak Hotel dan Restoran di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung.
- 8) Terhadap kepemilikan Eigendom Verponding Nomor 2971 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi 262 Bandung telah diterbitkan Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dari PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung-Jawa Barat Nomor 01-2-01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016, yang menyatakan pemilik E.Verp. No. 2971 Dr. Setiabudi No 262 Bandung a.n. Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda, telah disewa oleh APRI (saat ini TNI AD).
- 9) Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 1208/7.32.73/VIII/2018 tanggal 27 Agustus 2018 tentang permohonan penjelasan kepemilikan dan letak Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan : *"Berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, tanah Eigendom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur tanggal 16-6-1934 Nomor 202,*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Hak Tanah tanggal 19-9-1935 No. 877 tertulis atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Nermann dan Telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 57/Cidadap atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer”.

d. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Perdijandjian Sewa-Menyewa tertanggal 15 Januari 1951 dan Pihak Turut Tergugat-I (Administratiekantoor Versluis N.V.) yang berdiri sejak tanggal 4 September 1952 adalah tidak benar, karena manalah mungkin adanya Perdijandjian Sewa-Menyewa terlebih dahulu (tahun 1951) sedangkan Kantor yang menyewakan belum ada/belum berdiri (tahun 1952).

e. Kemudian dalil Penggugat yang menyatakan Perdijandjian Sewa-Menyewa tertanggal 15 Januari 1951 atas tanah dan bangunan a.n. F.W. BERG yang terletak di Djl Setiabudhi No. 140 Bandoeng, telah dibantah oleh PT. Kantor Tata Usaha “Versluis” Pusat Surabaya melalui Surat Nomor 21/NRL-PS/VII/2018 tanggal 24 Juli 2018, yang pada intinya menyatakan :

1) *Bahwa dalam buku register sewa pada PT. Kantor Tata Usaha “Versluis” Pusat Surabaya Jl. Tunjungan No. 74, Jl. Manyar Sambongan No. 46 F Surabaya, terhadap Perdijandjian Sewa Menyewa tanggal 15 Djanuari 1951 tidak tercatat dan tidak dikenal.*

2) *Dalam Perdijandjian Sewa Menyewa tanggal 15 Djanuari 1951 tidak ada para pihak yang ikut tanda tangan, sehingga diragukan kebenarannya.*

3) *Seharusnya yang tanda tangan bukan atas nama instansi (A.P.R.I), tetapi pejabat yang ditunjuk (Nama dan Pangkat) dan pejabat AdministratieKantoor Versluis N.V. ikut tanda tangan.*

f. Bahwa Penggugat mengetahui lokasi tanah Eigendom Verponding 9271 berupa tanah dan bangunan berada di Jalan Dr. Setiabudi Nomor 262 dan telah berdiri bangunan Hotel Cassa D'Ladera didasarkan pada Surat Keterangan Kelurahan Ledeng Nomor 590/075-Ledeng tanggal 24 Juni 2008 adalah tidak benar, hal ini didukung dengan :

Halaman 161 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.



1) Surat Lurah Ledeng Nomor 590/14-LED tanggal 18 Juli 2018 tentang penjelasan lokasi tanah Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan : *"Data-data tanah tidak ada dan tidak ada warkahnya di kelurahan Ledeng"*.

2) Surat Ketua Balai Harta Peninggalan Jakarta Nomor W.10.AHU.AHU.1-UM.01.01-328 tanggal 15 Agustus 2018 tentang penjelasan mengenai Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan : *"Dilihat dari keterkaitan tugas dan fungsinya disarankan kepada Saudara untuk melakukan konfirmasi ke Badan Pertanahan Nasional setempat"*.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, karena dalil Penggugat dapat dipatahkan sedangkan Tergugat II dapat membuktikan penguasaan dan pemanfaatannya secara sah dan meyakinkan, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Pengugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 12, 13, 14, 15, 16 dan 17 yang pada intinya menyatakan bahwa penguasaan fisik Kodam III/Slw dengan alasan tidak jelas, melalui okupasi dan perjanjian sewa menyewa, sehingga Penggugat sebagai pemegang hak prioritas untuk mengajukan permohonan perpanjangan hak atas tanah Eigendom Verponding Nomor 9271, ditanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum.

b. Bahwa benar penguasaan Kodam III/Slw di atas tanah dan bangunan Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung adalah sah menurut hukum yang didasarkan pada Perdandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh A.D. dari Rakjat Nomor 152/Cp/58 Tahun 1958 sebesar Rp. 195,- (seratus sembilan puluh lima rupiah) setiap bulan dari pemilik atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda dan telah memperoleh ijin dari Administratiekantoor Versluis N.V. (saat ini PT. Kantor Tata Usaha Versluis) yang semula digunakan oleh Kodam III/Slw berupa L.BIAD



selanjutnya digunakan Ajendam III/Slw sebagai tempat pendaftaran Catam, Caba dan Akabri.

- c. Bahwa tanah dan bangunan tersebut kemudian dijadikan Wisma Siliwangi II dan saat ini dimanfaatkan pihak ketiga yaitu PT. Parahyangan Wisata Permai berupa Hotel Cassa D'Ladera sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000.
- d. Bahwa keberadaan Kodam III/Slw bukanlah okupasi tanpa dasar hukum, namun penguasaan yang didasarkan pada surat perjanjian dengan pihak pemilik asal Eigendom Verponding Nomor 9271 dan telah memperoleh ijin dari Administratiekantoor Versluis N.V. (saat ini PT. Kantor Tata Usaha Versluis) serta sejijin dari Komando Atas Kodam III/Slw sebagaimana tertuang dalam Surat Kepala Staf TNI AD (KASAD) Nomor B/386-04/27/103/Set tanggal 22 April 2002 perihal persetujuan kerja sama pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung.
- e. Kemudian terhadap kepemilikan Eigendom Verponding Nomor 9271, dinyatakan sebagai berikut :
 - 1) Pada tahun 1994 telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, yang menyatakan;
 - a) Menurut warkah yang ada pada kantor BPN tanah bekas hak Eigendom Verponding No. 9271 keadaan pada tanggal 24 September 1960 tertulis a.n. Gabrielle Estella Martina Plynaer Echtg van Karel Lodewijk Neumann, seluas 6.025 M2;
 - b) Dari tanah tersebut telah diadakan pengukuran ulang luasnya menjadi 5.880 M2, sesuai dengan Gambar Situasi No. 3753/1994 Dp. 6367/1994/II;
 - c) Berdasarkan hasil pengukuran dilapangan tanah dipergunakan oleh Kodam III/Siliwangi.
 - 2) Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 1208/7.32.73/VIII/2018 tanggal 27 Agustus 2018 tentang permohonan penjelasan kepemilikan dan letak Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan :
"Berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota



Bandung, tanah Eigendom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur tanggal 16-6-1934 Nomor 202, Surat Hak Tanah tanggal 19-9-1935 No. 877 tertulis atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Nermann dan Telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 57/Cidadap atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer”.

Hal tersebut menunjukkan bahwa penguasaan Kodam III/Slw tercatat di BPN Kodya Bandung dan membenarkan pemilik Eigendom Verponding No. 9271 tanggal 24 September 1960 tertulis a.n. Gabrielle Estella Martina Plynaer Echtg van Karel Lodewijk Neumann, seluas 6.025 M2.

f. Karena Penggugat bukan pewaris dari pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung, maka tidak ada prioritas kepada Penggugat untuk mengajukan perpanjangan.

g. Bahwa sewa menyewa dan pemanfaatan oleh PT. Parahyangan Wisata Permai menjadi Hotel Cassa D'Ladera sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000, hal ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu :

1) Pasal 1548 KUHPerduta dinyatakan : *“Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harta, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”.*

2) Pasal 1320 KUHPerduta, dinyatakan : *“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :*

- a) *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
- b) *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- c) *Suatu hal tertentu;*
- d) *Suatu sebab yang halal.”*

3) Pasal 1338 KUHPer, dinyatakan : *“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.*



h. Kemudian dalil Penggugat yang mengklaim Eigendom Verponding Nomor 9271 a.n. F.W. BERG dan NY. KARLIN adalah tidak benar dan ada dugaan memberikan keterangan palsu ke dalam akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 277 KUHP dan Pasal 264 KUHP, hal ini secara terpisah akan dilaporkan untuk diproses kepada pihak yang berwajib.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, karena dalil Penggugat dapat dipatahkan sedangkan Tergugat II dapat membuktikan penguasaan dan pemanfaatannya secara sah dan meyakinkan, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Pengugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 18 dan 19 yang pada intinya menyatakan bahwa Kodam III/Slw tidak pernah membayar uang sewa dan Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah dan bangunan tersebut, sehingga Perjanjian Sewa Menyewa harus dibatalkan dan Kodam III/Slw melakukan perbuatan melawan hukum, ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta tidak mempunyai dasar hukum.
- b. Bahwa Kodam III/Slw melakukan Perjanjian Sewa Menyewa kepada pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung a.n. atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda dan telah memperoleh ijin dari AdministratieKantoor Versluis N.V. (saat ini PT. Kantor Tata Usaha Versluis).
- c. Bahwa kewajiban Kodam III/Slw tentang Sewa Menyewa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung telah dibayar oleh Kodam III/Slw sebesar Rp. 195,- (seratus sembilan puluh lima rupiah) setiap bulan kepada Perusahaan Nasional PT. Kantor Tata Usaha Versluis, sebagaimana tertuang dalam Perdjudjian Sewa/Menjewu Rumah/Tanah oleh TNI AD dari Rakjat Nomor 152/CP/58 tanggal 1 Juli 1958.



d. Sedangkan dalil Penggugat yang memohon pembatalan perjanjian sewa-menyewa antara Kodam III/Slw dengan Perusahaan Nasional PT. Kantor Tata Usaha Versluis adalah tidak berdasar dan harus ditolak, karena perjanjian tersebut masih berlaku secara sah dan dilindungi oleh Undang-undang serta Penggugat bukan pihak dalam perjanjian tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUHPer jo Pasal 1320 KUHPer jo Pasal 1338 KUHPer.

e. Bahwa tindakan Kodam III/Slw yang didasarkan pada perjanjian sewa menyewa dengan pemilik yang sah tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, karena unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPer, menurut Mariam Darius Badruzaman, Tahun 1983 halaman : 146-147, yaitu :

- 1) *Harus ada perbuatan;*
- 2) *Perbuatan itu harus melawan hukum;*
- 3) *Ada kerugian :*
 - a) *Melanggar hak subyektif orang lain;*
 - b) *Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;*
 - c) *Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian (asas patiha).*
- 4) *Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;*
- 5) *Ada kesalahan "schuld".*

f. Dari uraian unsur perbuatan melawan hukum tersebut, tidak ada satu unsurpun yang dilanggar oleh Kodam III/Siliwangi, NAMUN SEBALIKNYA dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung tidak didukung dengan bukti dan data yang kuat, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan akan diuraikan dalam gugatan rekonsensi yang menjadi satu bagian dalam jawaban ini.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, karena dalil Penggugat dapat dipatahkan sedangkan Tergugat II dapat membuktikan penguasaan dan pemanfaatannya secara sah dan meyakinkan,



maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Pengugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 20, 21 dan 22 yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat menderita kerugian materiil dan immateriil yang ditanggung renteng kepada para Tergugat, ditanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta tidak mempunyai dasar hukum.

b. Bahwa terhadap pemanfaatan tanah dan bangunan oleh Kodam III/Slw dengan AdministratieKantoor Versluis N.V. (saat ini PT. Kantor Tata Usaha Versluis) sebagaimana tertuang dalam Perdandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh TNI AD dari Rakjat Nomor 152/CP/58 tanggal 1 Juli 1958 dan saat ini telah dikerjasamakan dengan PT. Parahyangan Wisata Permai sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000 berupa Hotel Cassa D'Ladera di atas Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung yang telah mendapat ijin dari Komando Atas, sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak dampak kerugian baik materiil maupun immateriil kepada Penggugat, karena Penggugat bukan sebagai pemiliknya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Pengugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 23 dan 24 yang pada intinya menyatakan untuk menyerahkan tanah dan bangunan kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun serta menerbitkan rekomendasi tertulis kepada Penggugat sebagai prioritas mengajukan permohonan perpanjangan hak, ditanggapi sebagai berikut :

a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta tidak mempunyai dasar hukum.



- b. Bahwa dalil permohonan tersebut telah menunjukkan tidak konsisten Penggugat, disatu sisi Penggugat mengaku sebagai pemilik namun disisi lain Penggugat meminta rekomendasi tertulis dari Kodam III/Slw.
- c. Bahwa permintaan Penggugat agar Kodam III/Slw menerbitkan rekomendasi tertulis bagi Penggugat sebagai bekas pemegang hak yang mempunyai hak prioritas mengajukan permohonan perpanjangan haknya merupakan bentuk pengakuan bahwa tanah dan bangunan tersebut bukan milik Penggugat.
- d. Bentuk pengakuan yang dinyatakan secara tegas (*Bekentenis Confession*) dari Penggugat merupakan alat bukti sebagaimana diatur dalam :
- 1) Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yaitu:
 - a) *Bukti Surat*
 - b) *Bukti Saksi*
 - c) *Persangkaan*
 - d) *Pengakuan*
 - e) *Sumpah*
 - 2) Pasal 1925 KUHPER menyatakan : "*Pengakuan yang diberikan di hadapan Hakim, merupakan suatu bukti yang sempurna terhadap orang yang telah memberikannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang diberi kuasa khusus untuk itu*".
- e. Pengakuan dipersidangan (*gerechtelijke bekentenis*) merupakan keterangan sepihak, baik secara tertulis maupun lisan yang tegas dinyatakan oleh salah satu pihak dalam perkara di persidangan, yang membenarkan baik seluruhnya atau sebagian dari suatu peristiwa, hak atau hubungan hukum yang diajukan oleh lawannya, yang mengakibatkan pemeriksaan lebih lanjut oleh hakim tidak perlu lagi. Sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat untuk meminta diserahkan tanah dan bangunan tanpa syarat dan beban apapun.
- Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim untuk menolak gugatan Pengugat atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).



9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat nomor 25, 27 dan 28 yang pada intinya menyatakan untuk diletakkan sita jaminan atas obyek sengketa, adanya permohonan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) dan uang *dwangsom*, ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa dalil gugatan Penggugat adalah tidak benar dan mengada-ada serta tidak mempunyai dasar hukum.
- b. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tidak didasarkan pada bukti yang kuat dan sah dan telah dipatahkan dengan uraian dalil Tergugat-III dengan bukti-bukti dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, oleh karena itu permohonan sita jaminan (*Concervatoir Beslaag*) harus ditolak atau dikesampingkan, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi MARI No. 1121 K/SIP/1971 yang pada intinya menyatakan : "*Penyitaan tidak dilakukan dalam hal Penggugat tidak mempunyai bukti-bukti kuat*".
- c. Kemudian terhadap permohonan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) dan uang *dwangsom* tidak dapat dilaksanakan karena gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan kepada pata Tergugat tidak terbukti, bahkan sebaliknya terhadap adanya gugatan ini, Tergugat-III mengajukan gugatan rekompensi yang diuraikan dalam jawaban ini dan menjadi satu kesatuan yang utuh.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dalil gugatan Penggugat adalah tidak mendasar dan harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM REKOMPENSI

1. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan dalam pokok perkara Kompensi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rekompensi ini.
2. Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 132 a dan 132 b HIR, maka terhadap gugatan aquo, dengan ini pihak Tergugat Kompensi mengajukan gugatan Rekompensi.
3. Bahwa dalam kesempatan ini pula Tergugat Kompensi mengajukan gugatan Rekompensi, sehingga terjadi perubahan penyebutan sebagai berikut :
 - a. Tergugat II Kompensi menjadi Penggugat Rekompensi.



- b. Penggugat Kompensi menjadi Tergugat Rekonpensi.
4. Bahwa alasan mengajukan gugatan rekonpensi adalah sebagai berikut :
 - a. Bahwa kepemilikan atas tanah obyek sengketa dengan data teknis, sebagai berikut :
 - 1) Lokasi : Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung (dahulu Jl. Dr. Setyabudi No. 210 Bandung)
 - 2) Luas tanah : ± 6.160 m².
 - 3) Status : Penguasaan TNI AD sejak tahun 1957.
 - 4) Peruntukan : Semula digunakan L.BIAD, selanjutnya digunakan Ajendam III/Slw sebagai tempat pendaftaran Catam, Caba dan Akabri kemudian digunakan Wisma Siliwangi II dan saat ini digunakan Hotel Cassa D'Ladera (kerja sama dengan pihak ketiga).
 - b. Asal-usul :
 - 1) Pada tanggal 1 Juli 1957 tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi 262 Bandung sesuai dengan E. Verp. No. 2971 a.n. Njonja Neumann dikuasai dan dimanfaatkan TNI AD melalui Perdjudjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh TNI AD dari Rakjat Nomor 152/CP/58 dengan Perusahaan Nasional PT Kantor Tata Usaha Versluis sebesar Rp. 195,- (seratus sembilan puluh lima rupiah) setiap bulan;
 - 2) Sejak tahun 1957 tanah dan bangunan tersebut dipergunakan L.BIAD berdasarkan Surat Penetapan Pemakaian Bangunan Nomor : 6/Upm/7/c/1957 tanggal 1 Juli 1957, kemudian pada tahun 1978 digunakan untuk tempat pendaftaran Catam, Caba dan Akabri oleh Ajendam III/Slw sampai dengan tahun 1982 dan selanjutnya digunakan Wisma Siliwangi II;
 - 3) Pada tahun 1994 telah dikeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, yang menyatakan :
 - a) Menurut warkah yang ada pada kantor BPN tanah bekas hak Eigendom No. Perponding 9271 keadaan pada tanggal 24 September 1960 tertulis a.n. Gabrielle Estella Martina Plynaer Echtg van Karel Lodewijk Neumann, seluas 6.025 M²;
 - b) Dari tanah tersebut telah diadakan pengukuran ulang luasnya menjadi 5.880 M², sesuai dengan Gambar Situasi No. 3753/1994 Dp. 6367/1994/II;



- c) Berdasarkan hasil pengukuran dilapangan tanah dipergunakan oleh Kodam III/Siliwangi.
- 4) Berdasarkan Surat Perintah Pangdam III/Slw Nomor Sprin/1297/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000 perihal membuat perjanjian pengelolaan tanah dan bangunan TNI AD (Mess Siliwangi II Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung) dengan Pimpinan PT. Parahiyangan Wisata Permai, dan telah diterbitkan Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000;
- 5) Pada tahun 2001 Pangdam III/Slw kepada Kasad Nomor : B/554/04/2/04/01/ Set tanggal 15 Juni 2001 perihal permohonan izin pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No 262 Bandung;
- 6) Pada tahun 2002 Kasad menerbitkan Surat Nomor B/386-04/27/103/Set tanggal 22 April 2002 perihal persetujuan kerja sama pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung;
- 7) Pada tahun 2002 Pangdam III/Slw membuat surat kepada Kasad Nomor B/785/04/2/1/Set tanggal 29 Agustus 2002 perihal pengiriman Renlak Hotel dan Restaurant di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung.
- 8) Terhadap kepemilikan Eigendom Verponding Nomor 2971 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi 262 Bandung telah diterbitkan Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dari PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung-Jawa Barat Nomor 01-2-01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016, yang menyatakan pemilik E.Verp. No. 2971 Dr. Setiabudi 262 Bandung a.n. Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda, telah disewa oleh APRI (saat ini TNI AD).
- c. Bahwa penguasaan Kodam III/Siliwangi sah menurut hukum dan telah memperoleh ijin dari AdministratieKantoor Versluis N.V. (saat ini PT. Kantor Tata Usaha Versluis) dengan cara sewa menyewa sampai dan telah dimanfaatkan oleh PT. Parahiyangan Wisata Permai menjadi Hotel Cassa D'Ladera sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000 sampai dengan sekarang, hal ini sejjin dari Komando Atas (KASAD) sebagaimana tertuang dalam Surat Nomor



B/386–04/27/103/Set tanggal 22 April 2002 perihal persetujuan kerja sama pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung.

5. Terhadap kepemilikan Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda, hal ini didukung dengan :
 - a. *Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh A.D. dari Rakjat Nomor 152/Cp/58 Tahun 1958 dari pemilik atas nama Njonja Neumann.*
 - b. *Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann.*
 - c. *Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dari PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung-Jawa Barat Nomor 01-2-01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda.*
 - d. *Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 1208/7.32.73/VIII/2018 tanggal 27 Agustus 2018 tentang permohonan penjelasan kepemilikan dan letak Eigendom Verponding Nomor 9271, yang pada intinya menyatakan : “Berdasarkan data yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Bandung, tanah Eigendom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur tanggal 16-6-1934 Nomor 202, Surat Hak Tanah tanggal 19-9-1935 No. 877 tertulis atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer echtg van Karel Lodewijk Neumann dan Telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 57/Cidadap atas nama Gabriella Estella Martina Plynaer”.*
6. Berdasarkan dalil Penggugat Rekonsensi tersebut di atas, telah membuktikan penguasaan TNI AD sah secara hukum, dan Tergugat Rekonsensi yang telah mengklaim dan menggugat Kodam III/Siliwangi sebagai instansi pemerintahan yang sah dan terhormat tanpa didukung dengan bukti dan data yang akurat adalah bentuk perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 dan 1372 KUH Perdata.



7. Adapun unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPer (Mariam Darus Badruzaman, Tahun 1983 halaman : 146-147), yaitu :

- a. *Harus ada perbuatan;*
- b. *Perbuatan itu harus melawan hukum;*
- c. *Ada kerugian :*
 - 1) *Melanggar hak subyektif orang lain;*
 - 2) *Bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat;*
 - 3) *Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian (asas patiha).*
- c. *Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;*
- d. *Ada kesalahan "schuld".*

8. Bahwa karena perbuatan Tergugat Rekonpensi telah terpenuhi unsur-unsur melawan hukum sebagaimana terurai di atas, maka telah menimbulkan kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonpensi.

9. Adapun uraian kerugian materiil yang dialami Penggugat Rekonpensi dengan mengikuti jalannya persidangan yang memerlukan biaya, dengan ini diperinci sebagai berikut :

- | | | |
|----|----------------------------------|---------------------|
| a. | Biaya persidangan | : Rp. 50.000.000,- |
| b. | Biaya Transportasi | : Rp. 5.000.000,- |
| c. | Biaya rapat-rapat dan koordinasi | : Rp. 50.000.000,- |
| d. | Biaya administrasi | : Rp. 10.000.000,- |
| e. | Biaya ATK dan lain-lain | : Rp. 10.000.000,- |
| | Jumlah | : Rp. 125.000.000,- |

Terbilang : (seratus dua puluh lima juta rupiah)

10. Bahwa kerugian immateriil sebagai akibat tercemarnya nama baik Penggugat Rekonpensi, maka sudah sepatasnya mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat Rekonpensi kalau dinilai dengan rupiah sebesar Rp. 5.000.000.000.- (lima milyar rupiah), sehingga total kerugian baik materiil maupun immateriil keseluruhannya, yaitu : Rp. 125.000.000,- + Rp. 5.000.000.000.-, sehingga total keseluruhannya yaitu = Rp. 5.125.000.000,- (lima milyar seratus dua puluh lima juta rupiah).

11. Disamping tuntutan ganti rugi materiil dan immateriil tersebut di atas maka untuk pengembalian nama baik dari Penggugat Rekonpensi



agar Tergugat Rekonpensi meminta maaf melalui televisi (RCTI, SCTV, METRO TV, GLOBAL TV dan TV ONE) dan media cetak (KOMPAS dan SINAR PAGI) masing-masing selama 7 hari secara berturut-turut.

12. Bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi cukup beralasan, maka untuk menjamin pelaksanaan putusan ini dikemudian hari, sangat beralasan apabila Penggugat Rekonpensi memohon agar Pengadilan Negeri Bandung terlebih dahulu meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat Rekonpensi baik yang berupa harta bergerak maupun tidak bergerak yang akan disusul kemudian, meskipun ada upaya hukum verzet, banding atau kasasi (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).

13. Bahwa Tergugat Rekonpensi agar melaksanakan isi putusan ini secara sukarela, mohon terlebih dahulu untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari setiap lalai melaksanakan putusan ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, TERGUGAT II KONPENSI/PENGGUGAT REKONPENSI memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bandung yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk memutuskan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI.

I. DALAM EKSEPSI.

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menolak seluruh permohonan ganti rugi baik berupa materiil maupun immateriil dari Penggugat.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONPENSI.

1. Menyatakan gugatan Rekonpensi cukup beralasan dan dapat diterima.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi semula Tergugat II Konpensi untuk seluruhnya.
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat serta masih berlaku atas Perdjandjian Sewa/Menjewa Rumah/Tanah oleh A.D. dari Rakjat Nomor 152/Cp/58 tahun 1958 dari pemilik asal atas nama Njonja Neumann.
5. Menyatakan sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat terhadap :
 - a. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Nomor 237/1994 tanggal 8-4-1994, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann.
 - b. Surat Perintah Pangdam III/Slw Nomor Sprin/1297/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000 perihal membuat perjanjian pengelolaan tanah dan bangunan TNI AD (Mess Siliwangi II Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung) dengan Pimpinan PT. Parahiyangan Wisata Permai.
 - c. Perjanjian Pengelolaan Tanah dan Bangunan Mess Siliwangi II di Jalan Dr. Setiabudi No 262 Bandung Nomor PKS/19/X/2000 tanggal 19 Oktober 2000 berupa Hotel Cassa D'Ladera di atas Eigendom Verponding Nomor 9271 yang terletak di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Kel. Ledeng Kec. Cidadap Kota Bandung
 - d. Surat Kepala Staf Angkatan Darat (KASAD) Nomor B/386-04/27/103/Set tanggal 22 April 2002 perihal persetujuan kerja sama pemanfaatan tanah TNI AD di Jl. Dr. Setiabudi No. 262 Bandung.
 - e. Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Bangunan Jl. Dr. Setiabudi Nomor 262 Bandung dari PT. Kantor Tata Usaha Versluis Perwakilan Bandung-Jawa Barat Nomor 01-2-01/Ket.VJB/2016 tanggal 2 Februari 2016, pemilik Eigendom Verponding Nomor 9271 atas nama Gabrielle Estella Martina Neumann berkewarganegaraan Belanda.
 - f. Surat PT. Kantor Tata Usaha "Versluis" Pusat Surabaya-Jawa Timur Nomor 21/NRL-PS/VII/2018 tanggal 24 Juli 2018 tentang

Halaman 175 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawaban dan penjelasan atas kebenaran Perdjandjian Sewa-Menyewa tanggal 15 Djanuari 1951.

g. Surat Ketua Balai Harta Peninggalan Jakarta Nomor W.10.AHU.AHU.1-UM.01.01-328 tanggal 15 Agustus 2018 tentang penjelasan mengenai Eigendom Verponding Nomor 9271.

h. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Bandung Nomor 1208/7.32.73/VIII/2018 tanggal 27 Agustus 2018 tentang permohonan penjelasan kepemilikan dan letak Eigendom Verponding Nomor 9271.

6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonpensi yang telah dirinci dalam Posita gugatan Rekonpensi dengan total kerugian baik materiil maupun immateriil dan uang sewa yang harus dibayar ke negara keseluruhannya, yaitu : Rp. 125.000.000,- + Rp. 5.000.000.000.-, sehingga total keseluruhannya yaitu = Rp. 5.125.000.000,- (lima milyar seratus dua puluh lima juta rupiah).
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas barang bergerak maupun tidak bergerak (yang ditentukan kemudian) milik Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi.
8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari untuk setiap lalai melaksanakan putusan ini.
9. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonpensi semula Penggugat Konpensi untuk meminta maaf secara langsung melalui televisi (RCTI, SCTV, METRO TV, GLOBAL TV dan TV ONE) dan media cetak (KOMPAS dan SINAR PAGI) masing-masing selama 7 hari secara berturut-turut.
10. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini.

ATAU;

Apabila Pengadilan Negeri Bandung /Majelis Hakim yang mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa sehubungan dengan memori banding dari Pemanding I semula Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi,

Halaman 176 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.



Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding IV semula Tergugat IV Konvensi / Penggugat IV Rekonvensi, Pembanding V semula Tergugat II.

Maka Majelis Hakim tingkat banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa tentang keberatan para Pembanding semula para Tergugat dalam eksepsinya yang menyangkut masalah tidak disebutkannya luas, letak serta batas-batas objek sengketa secara terperinci yang mengakibatkan gugatan menjadi *error in objecto*, serta mengenai bahwa Penggugat tidak berkualitas atau tidak mempunyai hubungan hukum dan tentang eksepsi bahwa gugatan Penggugat kabur dan kadaluwarsa, maka setelah Majelis Hakim tingkat banding meneliti secara seksama tentang hal-hal tersebut di atas, ternyata semuanya sudah dipertimbangkan secara benar dan menyeluruh sesuai dengan kaidah hukum, sehingga keberatan-keberatan mengenai hal-hal tersebut di atas dalam memori banding para Pembanding merupakan pengulangan, sehingga tidak perlu dibahas serta dipertimbangkan lebih lanjut di tingkat banding.

Menimbang, bahwa selanjutnya sehubungan dengan alasan keberatan dari para Pembanding semula para Tergugat dalam memori bandingnya tentang kegagalan mengenai akta kelahiran orang tua dari Penggugat / Terbanding, dimana di dalam akta perkawinan yang tercatat di Kantor Catatan Sipil Malang, dalam Register Nomor 5 Tahun 1947 tercatat lahir di Malang pada tanggal 10 September 1940, sedangkan dalam bukti P-1 (berupa akta perkawinan Nomor 6 Tahun 1938) disebutkan tanggal 12 Maret 1938, demikian pula tentang adanya perbedaan yang menimbulkan keraguan bagi Pembanding adalah tentang adanya perbedaan, yaitu RAMINTEN (Penggugat) adalah anak dari Ny. Karlin dan F.W Berg dari perkawinan yang dicatatkan di Kantor Catatan Sipil Malang, tercatat dalam register Nomor 5 / 1947, Lahir di Malang tanggal 10 September 1940, sedangkan dalam bukti P-2 (Kutipan Akte kelahiran RAMINTEN) disebutkan lahir di Malang tanggal 10 Oktober 1940 (beda mengenai bulan).

Menimbang, bahwa sehubungan dengan keberatan-keberatan tersebut di atas, Pembanding I semula Tergugat II dalam memori bandingnya juga menyatakan meragukan keaslian Surat bukti P-1, dan P-2 tersebut, dan telah melaporkan tentang hal itu kepada pihak Kepolisian sebagaimana bukti tambahan berupa I, II, Nomor. 37, 38, dan 39 berupa laporan kepada pihak Kepolisian tentang tindak Pidana pemalsuan surat dan Surat Keterangan tanda laporan kehilangan oleh Sugeng KA, serta bukti I,II Nomor. 41 tentang Surat tanda terima laporan tentang pemalsuan surat.



Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding sehubungan keadaan-keadaan tersebut di atas berpendapat bahwa sepanjang belum ada Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa surat-surat dimaksud telah dinyatakan palsu / dipalsukan, sehingga walaupun ada prasangka tentang keasliannya oleh para Pembanding / para Tergugat dan telah pula dilaporkan tentang hal itu pada pihak Kepolisian, maka haruslah dinyatakan belum dapat dibuktikan tentang adanya dugaan keraguan keasliannya tersebut dengan mengingat azas praduga tidak bersalah, dengan demikian alasan-alasan keberatan pertimbangan tentang hal tersebut haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa sehubungan dengan diajukannya bukti tambahan oleh Pembanding I semula tergugat III Konvensi / penggugat Rekonvensi berupa Surat Kematian dari kelurahan Sidokare No. 438.7.1.9/75/438.7/2019 tanggal 23 Mei 2019 yang menerangkan bahwa Penggugat an. RAMINTEN telah meninggal dunia karena sakit di Sidoarjo pada Hari Kamis tanggal 22 Mei 2019, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat oleh karena gugatan dalam perkara *a quo* diajukan pada tanggal 14 Mei 2018 dan ternyata pula bahwa pihak ahli waris Penggugat tidak ada pernyataan yang menyatakan bahwa RAMINTEN telah meninggal dunia dan tidak ada pula persetujuan dari pihak Penggugat tersebut untuk melanjutkan perkara / tidak, maka perihal bukti I,II 42 tersebut haruslah dikesampingkan karena lazimnya kepada orang tuanya meninggal / ahli warisnyalah yang paling mengetahuinya dan yang paling berkepentingan.

Menimbang, bahwa tentang alasan-alasan keberatan yang selebihnya dari para Pembanding semula para Tergugat, setelah Majelis Hakim tingkat Banding meneliti secara seksama ternyata seluruhnya telah terangkum secara benar oleh Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan putusannya, oleh karenanya keberatan-keberatan yang telah dibahas dan dipertimbangkan oleh Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan putusannya tersebut di tingkat banding tidak perlu dipertimbangkan lagi karena sudah merupakan pengulangan terhadap fakta yang telah dipertimbangkan.

Menimbang, bahwa tentang kontra memori banding dari Turut Terbanding II semula Tergugat II, oleh karena keberatan-keberatan yang telah disampaikan oleh para Pembanding semula para Tergugat dan telah pula dipertimbangkan di atas, maka tentang kontra memori banding tersebut haruslah dikesampingkan.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 15 Januari 2019 Nomor :



227/Pdt.G/2018/PN.Bdg dan telah pula membaca serta memperhatikan memori banding dari Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding III semul Turut Tergugat I, Pembanding IV semula Tergugat IV, dan Pembanding V semula Turut Tergugat II melalui kuasanya, dan Kontra memori banding dari Turut Terbanding semula Tergugat II, maka Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan yang telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding, namun Pengadilan Tinggi berbeda pendapat dengan pertimbangan hukum dan pada amar Putusan Hakim tingkat pertama, khusus menyangkut dikabulkannya tuntutan Penggugat mengenai uang sewa tanah dan bangunan objek sengketa, yaitu tuntutan Penggugat Konvensi pada amar putusan Nomor urut 6 (enam).

- Bahwa memang benar, konsekuensi dikabulkannya gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, maka para Tergugat di hukum untuk mengganti kerugian kepada Penggugat.
- Bahwa ternyata yang dikabulkan oleh Hakim di tingkat pertama, tuntutan Penggugat menyangkut uang sewa tanah dan bangunan objek sengketa yang dikabulkan dihitung sejak tahun 1951 sampai dengan tahun 2018, yaitu selama 68 (enam puluh delapan) tahun, sebagaimana telah diuraikan pada putusan Hakim tingkat pertama pada halaman 140 sampai dengan halaman 142, jumlah uang sewa tanah dan bangunan dikabulkan sebesar Rp. 4.724.518.000 (empat milyar tujuh ratus dua puluh empat juta lima ratus delapan belas ribu rupiah).
- Bahwa dari surat-surat bukti yang diajukan Penggugat, sebenarnya tidak ada surat bukti lain yang mendukung adanya perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan kecuali surat bukti tertanda P-8, yaitu Perjanjian sewa menyewa tertanggal 15 Januari 1951 antara Administratie Kantoor Versluis N.V dan APRI, oleh karenanya dirasa tidak adil jika ganti kerugian sewa tanah dan bangunan diperhitungkan mulai tahun 1951 sampai dengan tahun 2018, karena Penggugat tidak dapat menunjukkan baik dengan surat atau keterangan saksi tentang adanya perpanjangan perjanjian sewa, pernyataan jika para Tergugat telah lalai tidak bersedia membayar uang sewa, karena memang para Tergugat merasa tidak ada hubungan hukum apapun dengan Penggugat ataupun orang tua Penggugat, maka wajar para Tergugat tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar uang sewa kepada Penggugat, disamping itu Penggugat juga tidak dapat menunjukkan surat peringatan atau teguran kepada para Tergugat untuk memenuhi kewajiban membayar uang sewa kepada Penggugat.

- Bahwa lazim dalam suatu perjanjian sewa diatur hak dan kewajiban masing-masing pihak, subjek dan objek yang diperjanjikan jangka waktu, besaran uang sewa dan lain sebagainya, ternyata dalam perkara *a quo* tidak jelas di atur, tidak ada pedoman atau keterangan ahli atau lembaga yang khusus menangani sewa yang layak di lokasi objek sengketa per tahun, sesuai kondisi rumah dan bangunan lingkungan setempat, fasilitas apa saja yang tersedia, banyak faktor yang menentukan, maka Pengadilan Tinggi merujuk pada tuntutan Penggugat dalam surat gugatan uang sewa tahun 2018 di tuntut sebesar Rp. 65.618.582,76 (enam puluh lima juta enam ratus delapan belas ribu lima ratus delapan puluh dua koma tujuh puluh enam) per bulan, sudah di nilai layak tanpa di tambah kenaikan 20% per tahun terhitung mulai saat perkara *a quo* di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 14 Mei 2018 sampai dengan uang ganti kerugian sewa tanah dan bangunan dibayar lunas oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng, mengganti kerugian materiil secara sekaligus dan seketika kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 15 Januari 2019 Nomor : 227/Pdt.G/2018/PN.Bdg pada amar putusan Nomor urut 6 (enam) dalam gugatan Konvensi perlu diperbaiki sebagaimana akan di sebutkan pada amar putusan di bawah ini.

Menimbang, bahwa sedangkan amar putusan selebihnya baik dalam gugatan Konvensi dalam eksepsi dalam pokok perkara dan dalam gugatan Rekonvensi, dalam eksepsi, dalam pokok perkara, tetap dipertahankan dan dikuatkan.

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat III, Pembanding II semula Tergugat I, Pembanding III semula Turut Tergugat I, Pembanding IV semula Tergugat IV, Pembanding V semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding semula Tergugat II tetap di pihak yang kalah, maka di hukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan.

Mengingat pasal-pasal dari Undang-undang yang bersangkutan, terutama H.I.R, Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 peradilan ulangan di Jawa dan Madura.

Halaman 180 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.

Disclaimer

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



MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bandung tanggal 15 Januari 2019 Nomor : 227/Pdt.G/208/PN.Bdg ;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi Nomor 262 Bandung, berdasarkan Eigendoom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur No. 202 tanggal 24 Maret 1928;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa tertanggal 15 Januari 1951 beserta segala akibat hukumnya;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk menyerahkan obyek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi Nomor 262 Bandung, berdasarkan Eigendoom Verponding Nomor 9271, Surat Ukur No. 202 tanggal 24 Maret 1928 dengan tanpa syarat dan tanpa dibebani apapun;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng mengganti kerugian kepada Penggugat secara sekaligus dan seketika kerugian materiil sebesar Rp. 65.618.582,76 (enam puluh lima juta enam ratus delapan belas ribu lima ratus delapan puluh dua koma tujuh puluh enam rupiah) per bulan, terhitung mulai perkara di daftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bandung pada bulan Mei 2018 sampai dengan uang ganti kerugian dibayar lunas oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV kepada Penggugat.
7. Menghukum Turut Tergugat II untuk memproses penerbitan Sertifikat kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Setiabudi Nomor 262 Bandung, berdasarkan Eigendoom Verponding Nomor 9271,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Ukur No. 202 tanggal 24 Maret 1928, setempat dikenal dengan Hotel Casa D'Ladera atas nama Raminten (Penggugat);

8. Menghukum Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini;
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
10. Menghukum Para Pemanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

DALAM REKONVENSII

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.0,-(nihil);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim, pada hari **Senin** tanggal **23 September 2019**, oleh kami **Muchtadi Rivaie, S.H.,M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung selaku Ketua Majelis dengan **Joko Siswanto, S.H.,M.H.** dan **H.Yuliusman, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam Peradilan tingkat banding, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 12 Agustus 2019 Nomor 378 / PEN / PDT / 2019 / PT.BDG. putusan mana diucapkan pada hari **Kamis** tanggal **26 September 2019** dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan Hakim – Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Bebet Ubaedilah Affandi, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Joko Siswanto, S.H.,M.H.

Muchtadi Rivaie, S.H.,M.H.

Halaman 182 dari 183 halaman Putusan Perdata No. 378/PDT/2019/PT.BDG.



H.Yuliusman, S.H.

Panitera Pengganti

Bebet Ubaedilah Affandi, S.H.,M.H.

Perincian Biaya :

- Materai	Rp. 6.000,-
- Redaksi	Rp. 10.000,-
- Pemberkasan	Rp. 134.000,-
J u m l a h	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)