



PUTUSAN

Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Smd

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Sumedang yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. Nama : RADEN MAMAT KEMAL;**  
Tempat /Tgl Lahir : Bandung, 28-08-1946;  
NIK : 3273232808460003  
Agama : Islam;  
Jenis Kelamin : laki-laki;  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Pekerjaan : Perdagangan;  
Pendidikan : SMA  
Alamat : Rancacili RT 002 RW 006 Kel Cipamokalan Kec  
Ranca Sari Kota Bandung Provinsi Jawa Barat:

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I;**

- 2. Nama : RADEN TONNY ACHMADIJAT;**  
Tempat /Tgl Lahir : Bandung, 22-02-1948;  
NIK : 3273232202480002  
Agama : Islam;  
Jenis Kelamin : laki-laki;  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Pekerjaan : Perdagangan;  
Pendidikan : SMA  
Alamat : Rancacili RT 002 RW 006 Kel Cipamokalan Kec  
Ranca Sari Kota Bandung Provinsi Jawa Barat:

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II;**

- 3. Nama : ANAH;**  
Tempat /Tgl Lahir : Majalengka, 13-02-1963;  
NIK : 3210015302630021;  
Agama : Islam;  
Jenis Kelamin : Perempuan;  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga;

Halaman 1 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendidikan : SD  
Alamat : Kp.Cikapundung RT 001 RW 004 Desa  
Dayuhwangi Kec Lemahsungih Kabupaten  
Majalengka Provinsi Jawa Barat;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;

**4. Nama : H. TETEN HERTIAMAN, S.pd**  
Tempat /Tgl Lahir : Sumedang, 09-04-1963;  
NIK : 3672080904630002;  
Agama : Islam;  
Jenis Kelamin : laki-laki;  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil  
Pendidikan : Strata I  
Alamat : Komp TCI Blok B 9 No. 02 RT 005 RW 006 Kel  
Sukma Jaya Kec Jombang Kota Cilegon Provinsi  
Banten:

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;

**5. Nama : DADANG JATNIKA;**  
Tempat /Tgl Lahir : Sumedang, 25-11-1964;  
NIK : 3211062511840003;  
Agama : Islam;  
Jenis Kelamin : laki-laki;  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Pekerjaan : Wiraswasta;  
Pendidikan : SMA;  
Alamat : Link. Mekarjadi RT 013 RW 001 Kel Lebak Denok  
Kec Citangkil Kota Cilegon Provinsi Banten:

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat V**;

**6. Nama : MUMUH SUKMANA;**  
Tempat /Tgl Lahir : Sumedang, 06-05-1966;  
NIK : 3210180605660001;  
Agama : Islam;  
Jenis Kelamin : laki-laki;  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Pekerjaan : Kepolisian RI (POLRI);  
Pendidikan : SMA;

Halaman 2 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alamat : BTN Andir Purnajaya RT 002 RW 003 Desa Karyamukti Kec Panyingkiran Kab Majalengka Provinsi Jawa Barat;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VI;**

**7. Nama : MUHAMAD HENDRA;**  
Tempat /Tgl Lahir : Sumedang, 10-10-1971;  
NIK : 3211061010710002;  
Agama : Islam;  
Jenis Kelamin : laki-laki;  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Pekerjaan : Wiraswasta;  
Pendidikan : SMA;  
Alamat : Dusun Cijeler RT 003 RW 005 Desa Cijeler Kec Situraja Kab Sumedang Provinsi Jawa Barat;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VII;**

**8. Nama : HETI KUSMAWATI;**  
Tempat /Tgl Lahir : Sumedang, 23-04-1978;  
NIK : 3672086304780004;  
Agama : Islam;  
Jenis Kelamin : Perempuan;  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga;  
Pendidikan : SMA;  
Alamat : Komp TWI FWA 38 No 02 RT 005 RW 005 Kel Warnasari Kec Citangkil Kota Cilegon Provinsi Banten;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat VIII;**

**9. Nama : ASEP IRAWAN;**  
Tempat /Tgl Lahir : Majalengka, 18-10-1987;  
NIK : 3672081610870002;  
Agama : Islam;  
Jenis Kelamin : Laki-laki;  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Pekerjaan : Wiraswasta;  
Pendidikan : SMA;  
Alamat : Perum BCK Blok B4 No 17 RT 002 RW 011 Kel Cibeber Kec Cibeber Kota Cilegon Provinsi Banten;

Halaman 3 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd

#### 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

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IX;**

**10. Nama** : **ASEP DADANG KOMAR;**  
Tempat /Tgl Lahir : Bandung, 03-05-1966;  
NIK : 3273230305660002;  
Agama : Islam;  
Jenis Kelamin : Laki-laki;  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Pekerjaan : Wiraswasta;  
Pendidikan : SMA;  
Alamat : Rancacili RT 002 RW 006 Kel Cipamokolan Kec  
Rancasari Kota Bandung Provinsi Jawa Barat;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat X;**

**11. Nama** : **ELIS KARTIKA;**  
Tempat /Tgl Lahir : Sumedang, 08-03-1969;  
NIK : 3211184803690004;  
Agama : Islam;  
Jenis Kelamin : Perempuan;  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga;  
Pendidikan : SMA;  
Alamat : Link Cipadung RT 003 RW 006 Desa Kotakaler Kec  
Sumedang Utara Kab Sumedang Provinsi Jawa  
Barat;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat XI;**

**12. Nama** : **ISEU KOMALASARI;**  
Tempat /Tgl Lahir : Sumedang, 12-07-1971;  
NIK : 3273255207710002;  
Agama : Islam;  
Jenis Kelamin : Perempuan;  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga;  
Pendidikan : SMA;  
Alamat : Babakan Dangdeur RT 001 RW 004 Kel Pasirbiru  
Kec. Cibiru Kota Bandung Provinsi Jawa Barat;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat XII;**

**13. Nama** : **ENENG ROSMIATI;**  
Tempat /Tgl Lahir : Sumedang, 21-02-1978;

Halaman 4 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NIK : 3211186102780010;  
Agama : Islam;  
Jenis Kelamin : Perempuan;  
Kewarganegaraan : Indonesia;  
Pekerjaan : Karyawan Swasta;  
Pendidikan : SMA;  
Alamat : Lingkungan Ketib RT 001 RW 012 Desa Kotakaler  
Kec Sumedang Kab Sumedang Provinsi Jawa  
Barat;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat XIII**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Rahmad Syahputra, S.H., 2. Hadi Haerul Hadi, S.H., M.H., 3. Tenggar Nur Addin, S.H., M.H., 4. Budi Nugroho, S.H., Advokat/Pengacara/Penasihat Hukum Law Firm Rahmad Syahputra SH & Partners beralamat Komplek Taman Graha Asri Blok CC3 No. 8 Kelurahan Serang Kecamatan Serang Kota Serang Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I B Nomor 111/SK/2023/PN Smd tanggal 29 Agustus 2023, selanjutnya sebagai **Para Penggugat** ;

#### Lawan:

- 1. Udju Bin Alm Idir, Bin Alm Tawi Bin Alm Bangin, Bin Alm Moetakin, Bin Alm Koesoemah**, bertempat tinggal di kampung Sekeangkrih RT 04 RW 20 Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- 2. Rondi Bin Alm Marna anak dari Alm Iti, Binti Alm Bangin, Bin Alm Moetakin, Bin Alm Koesoemah**, bertempat tinggal di kampung Cijati RT 01 RW 10 Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
- 3. Roni Riswara Bin Alm Marna anak dari Alm Iti, Binti Alm Bangin, Bin Alm Moetakin, Bin Alm Koesoemah**, bertempat tinggal di kampung Sekejengkol RT 01 RW 14 Desa Cileunyi Wetan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
- 4. Asep Sukandar Bin Alm Karya Alm Karya anak dari Alm Iti, Binti Alm Bangin, Bin Alm Moetakin, Bin Alm Koesoemah**, bertempat tinggal di Kp. Pasirangin RT 02 RW 06 Desa Cilengkrang Kecamatan Cilengkrang Kabupaten Bandung, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

Halaman 5 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **H. Dadan Setiadi Megantara**, bertempat tinggal di Jalan Ir H. Juanada Nomor 368, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat, **Tergugat V**;

6. **PT PRIWISTA RAYA**, berkedudukan DI Jalan Ir H. Juanada Nomor 368, Kelurahan Dago, Kecamatan Coblong, Kota Bandung, Provinsi Jawa Barat. **Tergugat VI**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nurdam Humbaran, S.SY, Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Humbaran & Rekan beralamat di Kp. Tanjung Rt. 002/Rw.005 Desa Tanjungsari Kecamatan Cangkuang, Kabupaten Bandung, Provinsi Jawa Bara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I B Nomor 112/SK/2023/PN Smd tanggal 29 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V dan Tergugat VI**;

7. **MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAB NASIONAL Cq. KEPALA KANTOR WILAYAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI JAWA BARAT Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SUMEDANG**, yang berkedudukan di Jl. Pangeran Kornel No. 264, Pasangrahan Baru, Kecamatan Sumedang Selatan, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Wahyu Arthamaji Stia Widodo, S.H., 2. Supardi, s.Kom., M.Si., 3. Tarto, S.H., 4. Nur Ayu Sutarti S., S.H., 5. Yan Yan, S.H., 6. Ulima Fhadiyah Ermahri, S.H., yang beralamat di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat Jalan Pangeran Kornel No. 264 Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I B Nomor 120/SK/2023/PN Smd tanggal 12 September 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

8. **KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT, DIREKTORAT JENDRAL BINA MARGA Cq. DIREKTORAT JALAN BEBAS HAMBATAN SATUAN KERJA PENGADAAN TANAH JALAN TOL WILAYAH I PENGADAAN TANAH JALAN TOL CILEUNYI-SUMEDANG-DAWUAN I DAN SOREANG-PASIRKOJA, Cq. KEPALA PEJABAT PEMBUAT KOMITMEN PENGADAAN TANAH JALAN TOLCILEUNYI-SUMEDANG-DAWUAN DAN PASIRKOJA**, yang berkedudukan di jalan Puspa Kencana Nomor 56 Bumi Panyawangan Desa Cimekar Kec Cleunyi Kabupaten Bandung;

Halaman 6 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Kuwat Saronto dan 2. Setyo Kusumo Saputro, S.H., beralamat di Jl. Kamper II No. 53 Bumi Panyawangan, Bandung, berdasarkan Surat Perintah tanggal 26 September 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I B Nomor 120/SK/2023/PN Smd tanggal 12 September 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

**9. BUPATI KEPALA DAERAH KABUPATEN SUMEDANG**, yang berkedudukan di Jalan Prabu Geusan Ulun No 40, Regol Wetan, Kecamatan Samedang Selatan Kabupaten Sumedang Jawa Barat;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Hj. Lilis Komala, S.H., M.H., 2. Agus Suyaman, S.H., M.H., 3. Reyna Amalia Pumieda, S.H., 4. Agnis Fitria Rahmat, S.H., yang kesemuanya adalah Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Pemerintah Daerah Kabupaten Sumedang, beralamat di Jl. Prabu Gajah Agung No. 09 Kelurahan Situ Kacamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Agustus 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I B Nomor 119/SK/2023/PN Smd tanggal 12 September 2023, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

**10. KEPALA DESA CILAYUNG**, yang berkedudukan di Jalan Lurah Bintang Nomor 267 KM 3,8 Dusun Cipeundeuy RT 01 RW 02 Desa Cilayung Kec Jatinangor Kab. Sumedang Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV**;

**11. CAMAT KANTOR KECAMATAN JATINANGOR, KABUPATEN SUMEDANG**, yang berkedudukan di Jalan Jatinangor-Sumedang, Hegarmanah, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat V**;

**12. KEPALA DESA SINDANGSARI**, yang berkedudukan di Jalan Cikuda-Nanggerang KM. 5 Dusun Sindanglaya Desa Sindangsari RT 02 RW 07 Kec Sukasari Kabupaten Sumedang 45366, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat VI**;

**13. CAMAT KANTOR KECAMATAN SUKASARI KABUPATEN SUMEDANG**, yang berkedudukan di Jalan Raya Genteng KM. 4 Desa Sukasari Kecamatan Sukasari Sumedang Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat VII**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 7 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 08 Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sumedang pada tanggal 09 Agustus 2023 dalam Register Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Smd, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**I. PARA PENGGUGAT ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS HAK EIGENDOM NOMOR VERPONDING 3**

1. Bahwa, Penggugat 1 s.d 9 adalah ahli waris dari Rd. Siti Djulaeha alias Siti Djulaeha Wirasasmita alias Rd. Siti Djulaeha Lorenz binti Memed Sumed alias Abdul Kadir Prawira Atmadja berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Bandung Nomor 0466/Pdt.P/2018/PA.Bdg tanggal 24 September 2018 dengan amar putusan sebagai berikut :

**MENETAPKAN :**

- 1). *"Mengabulkan permohonan Para Pemohon untuk seluruhnya;*
- 2). *Menyatakan Rd. Siti Djulaeha alias Siti Djulaeha Wirasasmita alias Rd. Siti Djulaeha Lorenz binti Memed Sumed alias Abdul Kadir Prawira Atmadja meninggal dunia pada tanggal 04 Januari 2016;*
- 3). *Menetapkan ahli waris almarhum Rd. Siti Djulaeha alias Siti Djulaeha Wirasasmita alias Rd. Siti Djulaeha Lorenz binti Memed Sumed alias Abdul Kadir Prawira Atmadja adalah:*
  - 3.1. *Alm. Rd. Edi Suratman alias Raden Edi Suratman alias Edi Suratman Bin Rd. H. Ijus Oesman alias Rd. H Iyus Usman (anak kandung laki-laki suami pertama);*
  - 3.2. *Rd. Hidayat alias Raden Hidayat Bin Rd. H. Ijus Oesman alias Rd. H Iyus Usman (anak kandung laki-laki suami pertama);*
  - 3.3. *Rd. Mamat Kemal alias Raden Mamat Kemal Bin Rd. H. Ijus Oesman alias Rd. H Iyus Usman (anak kandung laki-laki suami pertama)/(Penggugat I);*
  - 3.4. *Rd. Tonny Achmadijat alias Raden Tonny Achmadijat Bin Rd. H. Ijus Oesman alias Rd. H Iyus Usman (anak kandung laki-laki suami pertama)/(Penggugat II);*
  - 3.5. *Setia Asih Frederika Flora Grunec alias Frida binti Dr. Franz Grunec alias Rd. Adjie Moch. Abdul Hadi (anak kandung perempuan dari suami kedua);*



- 4). Menyatakan, menetapkan pewaris Rd. Edi Suratman alias Raden Edi Suratman alias Edi Suratman Bin Rd. H. Ijus Oesman alias Rd. H Iyus Usman meninggal dunia pada tanggal 23 April 2018;
- 5). Menyatakan, menetapkan ahli waris dari Rd. Edi Suratman alias Raden Edi Suratman alias Edi Suratman Bin Rd. H. Ijus Oesman alias Rd. H Iyus Usman yang meninggal dunia pada tanggal 23 April 2018 adalah sebagai berikut;
  - 5.1. **Anah Binti Awinta (Istri)/(Penggugat III);**
  - 5.2. **H. Teten Hertawan, SPd., M.Si Bin Edi Suratman alias Raden Edi Suratman alias Edi Suratman (anak kandung laki-laki istri pertama)/(Penggugat IV);**
  - 5.3. **Dadang Jatnika Bin Edi Suratman alias Raden Edi Suratman alias Edi Suratman (anak kandung laki-laki istri pertama)/(Penggugat V);**
  - 5.4. **Rd. Mumuh Sukmana Edi Suratman alias Raden Edi Suratman alias Edi Suratman (anak kandung laki-laki istri pertama)/(Penggugat VI);**
  - 5.5. **Moh. Hendra Edi Suratman alias Raden Edi Suratman alias Edi Suratman (anak kandung laki-laki istri pertama)/(Penggugat VII);**
  - 5.6. **Heti Kusmawati Binti Edi Suratman alias Raden Edi Suratman alias Edi Suratman (anak kandung laki-laki istri pertama)/(Penggugat VIII);**
  - 5.7. **Asep Irawan bin Edi Suratman alias Raden Edi Suratman alias Edi Suratman (anak kandung laki-laki istri Kedua)/(Penggugat IX);**
- 6). Menyatakan Setia Asih Frederika Flora Grunec alias Frida binti Dr. Franz Grunec alias Rd. Adjie Moch. Abdul Hadi adalah Mafqud/tidak diketahui alamatnya;
- 7). Membebankan biaya perkara kepada para Pemohon sejumlah Rp. 141.000 (seratus empat puluh satu ribu rupiah);”
2. Bahwa, Penggugat 10 s.d 13 adalah ahli waris dari Rd. Hidayat alias Raden Hidayat Bin Rd. H. Ijus Oesman alias Rd. H Iyus Usman berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Sumedang Nomor 229/Pdt.P/2019/PA.Smdg tanggal 29 Agustus 2019 dengan amar putusan sebagai berikut :

**MENETAPKAN :**

Halaman 9 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



- 1). *"Mengabulkan permohonan Para Pemohon untuk seluruhnya;*
- 2). *Menetapkan ahli waris dari almarhum Rd. Hidayat bin Rd. H. Iyus Usman dan almarhumah Nani Maryani binti M. Anap adalah;*
  1. ***Elis Kartila binti Rd. Hidayat (anak perempuan)/ (Penggugat XI);***
  2. ***Asep Dadang Komar bin Rd. Hidayat (anak laki-laki)/ (Penggugat X);***
  3. ***Iseu Komalasari binti Rd. Hidayat (anak perempuan)/ (Penggugat XII);***
  4. *Ida Farida binti Rd. Hidayat (anak perempuan);*
  5. ***Eneng Rosmiati binti Rd. Hidayat (anak perempuan)/ (Penggugat XIII);***
- 3). ***Membebaskan kepada para pemohon untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 176.000,00 (seratus tujuh puluh enam ribu rupiah)."***

3. Bahwa, pada tanggal 1 Januari 1992 Setia Asih Frederika Flora Grunec alias Frida binti Dr. Franz Grunec alias Rd. Adjie Moch. Abdul Hadi membuat Surat Hibah Mutlak yang pada pokoknya menyatakan *"karena saya telah masuk warga negara jerman, maka warisan seluruhnya yang ada di Indonesia saya hibahkan dengan mutlak kepada kakak-kakak seibu yaitu :*

- 1). *R. Edi Suratman*
- 2). *Hidayat*
- 3). *Mamat Kemal*
- 4). *Tonny Achmadijat"*

4. Bahwa, pada tanggal 10 Maret 1954 **Rd. Siti Djulaeha** alias **Siti Djulaeha Wirasmita** alias **Rd. Siti Djulaeha Lorenz** binti **Memed Sumed** alias **Abdul Kadir Prawira Atmadja** telah membeli sebidang tanah Hak Eigendom Nomor Verponding 3 dari Maatschappij tot Exploitatie Der Ondernemingen Nagelaten W.A. Baron Baud yang terletak di Propinsi Djawa-Barat, Keresidenan Priangan Distrik Tandjungsari Desa Djatinangor Kampung Djatinangor berdasarkan Surat Ukur tt. 31 Oktober 1881 No. 421/1881 dengan Luas 9.705.700 m<sup>2</sup> (sembilan juta tujuh ratus lima ribu tujuh ratus meter persegi);

5. Bahwa, atas pembelian Eigendom Verponding No 3 dibuatkan Grose Akta No. 750 tanggal 10 Maret 1954 dihadapan Kepala Kantor



Pertanahan Bandung Kantor Pertanahan dibantu oleh Moechamad Sahir Komis Kepala Kantor Pertanahan tersebut.

6. Bahwa, untuk memberikan kepastian hukum dan kejelasan terhadap pemegang hak Eigendom, maka dalam Pasal 1 ayat (1) bagian kedua UUPA ditentukan bahwa Eigendom dapat di rubah menjadi hak milik. Pasal 1 ayat (1) bagian kedua UUPA menyebutkan sebagai berikut :  
“(1) Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyainya tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21.”;
7. Bahwa, dikarenakan **Rd. Siti Djulaeha** alias **Siti Djulaeha Wirasasmita** alias **Rd. Siti Djulaeha Lorenz** binti **Memed Sumed** alias **Abdul Kadir Prawira Atmadja** telah memenuhi syarat sebagai mana dimaksud dalam Pasal 21 UUPA maka **Rd. Siti Djulaeha** alias **Siti Djulaeha Wirasasmita** alias **Rd. Siti Djulaeha Lorenz** binti **Memed Sumed** alias **Abdul Kadir Prawira Atmadja** mendaftarkan serta mengkonversikan Eigendom Nomor Verponding 3 menjadi Hak Milik pada tanggal 08-11-1960 melalui Departemen Agraria Kantor Pendaftaran Tanah Tingkat Bandung yang di tandatangani oleh Ir. Soeparman Sentot;
8. Bahwa, dengan didaftarkan dan dikonversikannya sebidang tanah Hak Eigendom Verponding No 3 yang terletak di Propinsi Djawa-Barat, Keresidenan Priangan Distrik Tandjungsari Desa Djatinangor Kampung Djatinangor berdasarkan Surat Ukur tt. 31 Oktober 1881 No. 421/1881 dengan Luas 9.705.700 m<sup>2</sup> (sembilan juta tujuh ratus lima ribu tujuh ratus meter persegi) oleh **Rd. Siti Djulaeha** alias **Siti Djulaeha Wirasasmita** alias **Rd. Siti Djulaeha Lorenz** binti **Memed Sumed** alias **Abdul Kadir Prawira Atmadja**, maka SAH menurut hukum Hak Eigendom Nomor Verponding 3 adalah milik **Rd. Siti Djulaeha** alias **Siti Djulaeha Wirasasmita** alias **Rd. Siti Djulaeha Lorenz** binti **Memed Sumed** alias **Abdul Kadir Prawira Atmadja**;
9. Bahwa, Hak Eigendom Verponding No 3 sampai dengan saat ini belum pernah diperjualbelikan oleh **Rd. Siti Djulaeha** alias **Siti Djulaeha Wirasasmita** alias **Rd. Siti Djulaeha Lorenz** binti **Memed Sumed** alias **Abdul Kadir Prawira Atmadja** atau ahli warisnya;

Halaman 11 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



II. TENTANG HUBUNGAN HUKUM DAN KEPENTINGAN PARA PENGUGAT

1. Bahwa, riwayat tanah Eigendom Vervonding Nomor 3 seluas 9.705.700 m<sup>2</sup> (sembilan juta tujuh ratus lima ribu tujuh ratus meter persegi) adalah merupakan tanah usaha bekas perkebunan milik dari keluarga mertua W.A Baron Baud (alm) yakni Moetakin Bin E. Koesoemah dan Moetjian Binti Moh. Soleh, sehingga dengan demikian tanah tersebut merupakan tanah asli milik pribumi yaitu milik W.A Baron Baud;
2. Bahwa, berdasarkan hasil telaah yuridis dari ahli peranakan **Dr. Muchtar Wahid., Msi dan Dr. Risnarto., M.S., P.U.**, terhadap masalah tanah bekas Eigendom Vervonding No. 3 An WA Baron Baud seluas 9.705.700 m<sup>2</sup> (sembilan juta tujuh ratus lima ribu tujuh ratus meter persegi) yang terletak di Jatinangor, Kabupaten Sumedang telah dinyatakan bahwasanya eks perkebunan Jatinangor adalah tanah usaha, sehingga tidak termasuk obyek yang ditegaskan menjadi tanah negara, sebagaimana hal tersebut diatur dalam Pasal 1 ayat 1 huruf c dan Pasal 2 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 Tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir ("UU No 1 Tahun 1958) yang berbunyi sebagai berikut :

"Pasal 1 ayat 1 huruf c

1. *Bagian-bagian dari tanah partikelir yang dimaksud dalam pasal 6 ayat 1 dari Peraturan tentang tanah-tanah partikelir, S. 1912 - 422;*
2. *Bagian-bagian dari tanah partikelir yang menurut adat setempat termasuk tanah desa atau diatas mana penduduk mempunyai hak yang sifatnya turun-temurun;*

Pasal 2 ayat 1

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

- a. *Barangsiapa yang dalam surat eigendom, yang dibuat menurut peraturan-peraturan yang berlaku, tercatat sebagai pemilik tanah partikelir itu;*
- b. *Barang siapa dengan alat-alat pembukti yang sah dapat membuktikan, bahwa ia berhak atas tanah partikelir itu sebagai pemilik."*

Halaman 12 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



3. Bahwa, berdasarkan Peta District Tandjoengsari a.h.d.d In 1939 Oejoengbroeng id.in 1940 alas dasar perkebunan Jatinangor (*Ondernemingen* Jatinangor R.v.E Nomor e (*Recht Van Eigendom* Nomor 3) yang meliputi wilayah Induk Desa Cikeruh, Desa Cileles dimana Desa Cileles kemudian dimekarkan menjadi Desa Cilayung;
4. Bahwa, berdasarkan Peta *Meetbrief Eigendom Vervonding No. 3* tertanggal 8 Agustus 1930 dan *Nederlandsch Indie Wees Kamer* tertanggal 4 Oktober 1937, jelas batas Eigendom Vervonding No 3 dimana sebelah kiri/barat adalah batas alam sungai Cibeusi dan Batas kanan/timur adalah Sungai Cikeruh;
5. Bahwa, perkebunan Jatinangor, bekas Eigendom Vervonding No 3 atas nama Inlander Wiliam Abraham Baron Baud seluas 9.705.700 m<sup>2</sup> (sembilan juta tujuh ratus lima ribu tujuh ratus meter persegi) adalah Tanah Usaha Perkebunan Jatinangor dan tidak termasuk Tanah Kongsi yang menjadi obyek penegasan Tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 dan Pasal 2 ayat (1) UU No 1 Tahun 1958 Tentang Penghapusan Tanah-Tanah Partikelir, yang ditegaskan satu demi satu oleh Manteri Agraria dengan Surat Keputusan yang menjelaskan Nama, Letaknya, Luasnya dan sedapat mungkin keterangan kadester lainnya serta nama dan alamat pemiliknya;
6. Bahwa, berdasarkan Undang-Undnag No 86 Tahun 1958 Tentang Nasionalisasi Jo yang dikenakan Nasionalisasi, maka tanah peninggalan WA Baron Baud berdasarkan Eigendom No 3 seluas 9.705.700 m<sup>2</sup> (sembilan juta tujuh ratus lima ribu tujuh ratus meter persegi) bukan sebagai tanah perusahaan milik Belanda, melainkan tanah perseorangan milik WA Baron Baud, dahulu seorang pengusaha ARGO BISNIS yang sukses dijamannya yang bersatus Pribumi;
7. Bahwa, berdasarkan Buku Panduan Direktorat Landreform data akhir Desember 1978 Daftar tanah yang luasnya lebih dari 10 Bouw yang terkena UU No 11 tahun 1958 dan di validasi oleh Direktorat Pengaturan dan Penguasaan Tanah BPN tahun 1966, serta PP No 19 Tahun 1958, LN No 31 Tahun 1959, bahwa tanah bekas perkebunan Jatinangor adalah Eigendom Vervonding No 3 milik WA Baron Baud terbukti tidak tercatat sebagai tanah yang terkena Undang-Undang No 1 Tahun 1958 (Bukan Objek Nasionalisasi), maka dengan demikian bekas tanah Eigendom Vervonding No 3 a/n Baron Baud yang telah dijual kepada **Rd. Siti Djulaeha** alias **Siti Djulaeha Wirasasmita** alias

Halaman 13 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



**Rd. Siti Djulaeha Lorenz** binti **Memed Sumed** alias **Abdul Kadir Prawira Atmadja** bukan merupakan tanah negara bebas;

8. Bahwa, atas tanah bekas Eigendom Vervonding No 3 saat ini terletak di Desa Cilayung, Desa Sayang, Desa Cikeruh, Desa Hegarmanah, Desa Cileles, Desa Cibeusi, Kecamatan Jatinangor dan Desa Sindangsari Kecamatan Sukasari Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat dengan batas-batas sebagai berikut :

Batas sebelah Utara : Kaki Gunung Manglayang, Kp Cibeusi Pojok dan Kp. Cikeuyeup Girang (wilayah Desa Sindangsari Kecamatan Sukasari dan Desa Cilayung Kecamatan Jatinangor)

Batas sebelah Selatan : Jalan Raya Warung Kalde Jalan Sumedang-Bandung, (Wilayah Desa Cibeusi, Desa Sayang, Desa Cikeruh, Desa Hagar Manah Kecamatan Jatinangor)

Batas sebelah Barat : Batas Alam Sungai Cibeusi atau Kabupaten Bandung (Wilayah Desa Cibeusi, Kecamatan Jatinangor dan Desa Sindangsari Kecamatan Sukasari)

Batas sebelah Timur : Batas Alam Sungai Cikeruh, Jalan Naggerang (Wilayah Desa Cileles, Desa Cilayung Kecamatan Jatinangor dan Desa Sindangsari Kecamatan Sukasari.

9. Bahwa, terhadap sebidang tanah milik WA Baron Baud yang berdasarkan Eigendom Vervonding No 3 tersebut telah dilepaskan kepemilikan haknya kepada **Rd. Siti Djulaeha** alias **Siti Djulaeha Wirasasmita** alias **Rd. Siti Djulaeha Lorenz** binti **Memed Sumed** alias **Abdul Kadir Prawira Atmadja** berdasarkan Grose Akta No. 750 tanggal 10 Maret 1954, serta telah didaftarkan dan dikonversikan Eigendom Nomor Verponding 3 yang terletak di Propinsi Djawa-Barat, Keresidenan Priangan Distrik Tandjungsari Desa Djatinangor Kampung Djatinangor berdasarkan Surat Ukur tt. 31 Oktober 1881 No. 421/1881 dengan Luas 9.705.700 m<sup>2</sup> (sembilan juta tujuh ratus lima ribu tujuh ratus meter persegi), **maka SAH menurut hukum Hak Eigendom**

Halaman 14 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



**Verponding No 3 adalah milik Rd. Siti Djulaeha alias Siti Djulaeha Wirasasmita alias Rd. Siti Djulaeha Lorenz binti Memed Sumed alias Abdul Kadir Prawira Atmadja;**

10. Bahwa, dikarenakan Rd. Siti Djulaeha alias Siti Djulaeha Wirasasmita alias Rd. Siti Djulaeha Lorenz binti Memed Sumed alias Abdul Kadir Prawira Atmadja saat ini telah meninggal dunia maka berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Bandung Nomor 0466/Pdt.P/2018/PA.Bdg tanggal 24 September 2018 dan Putusan Agama Sumedang Nomor 229/Pdt.P/2019/PA.Smdg tanggal 29 Agustus 2019 yang **berhak atas kepemilikan tanah hak Eigendom Vervonding No 3 dengan Luas 9.705.700 m<sup>2</sup> (sembilan juta tujuh ratus lima ribu tujuh ratus meter persegi) adalah PARA PENGGUAT;**

### **III. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT DAN PARA TURUT TERGUGAT**

1. Bahwa, terhadap Eigendom Vervonding No 3 a/n WA Bron Baud yang telah dilepaskan kepemilikannya kepada Rd. Siti Djulaeha alias Siti Djulaeha Wirasasmita alias Rd. Siti Djulaeha Lorenz binti Memed Sumed alias Abdul Kadir Prawira Atmadja, Tergugat I s.d Tergugat IV telah mengklaim tanah Hak Eigendom Vervonding No 3 dengan Luas 9.705.700 m<sup>2</sup> (sembilan juta tujuh ratus lima ribu tujuh ratus meter persegi) adalah milik Tergugat I s.d Tergugat IV;
2. Bahwa, Tergugat I s.d IV mengklaim Eigendom Vervonding No 3 dengan cara mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sumedang tanggal 13 September 2021 dengan berdasarkan Eigendom Vervonding No 3 yang belum dikonvrsikan;
3. Bahwa, menurut buku "*Konversi Hak-Hak atas Tanah*" karangan AP. Perlindungan (hlm 1) pengertian konversi hak atas tanah adalah bagaimana pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA dalam hal ini hak Eigendom untuk masuk dalam sistem UUPA, yakni menyesuaikan hak-hak atas tanah lama menjadi hak-hak atas tanah baru yang dikenal dalam UUPA;
4. Bahwa, selain itu menurut buku "*Hukum Pendaftaran Tanah*" karangan Yamin Lubis *et.al.* (hlm 218), pemberlakuan konversi terhadap hak-hak barat termasuk Eigendom dilakukan dengan pemberian batas jangka waktu selama 20 tahun sejak berlakunya UUPA. Artinya mensyaratkan terhadap hak atas tanah Eigendom dilakukan konversi menjadi hak milik selambat-lambatnya tanggal 24 September 1980;

Halaman 15 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



5. Bahwa, Tergugat I s.d Tergugat IV pada faktanya belum melakukan konversi atas Eigendom Vervonding No 3 yang diklaim milik Tergugat I s.d Tergugat IV;
6. Bahwa, pada faktanya Eigendom Vervonding No 3 a/n Baron Baud telah dilepaskan kepemilikan haknya kepada **Rd. Siti Djulaeha** alias **Siti Djulaeha Wirasasmita** alias **Rd. Siti Djulaeha Lorenz** binti **Memed Sumed** alias **Abdul Kadir Prawira Atmadja** berdasarkan Grose Akta No. 750 tanggal 10 Maret 1954, serta telah didaftarkan dan dikonversikan Eigendom Verponding No 3 yang terletak di Propinsi Djawa-Barat, Keresidenan Priangan Distrik Tandjungsari Desa Djatinangor Kampung Djatinangor berdasarkan Surat Ukur tt. 31 Oktober 1881 No. 421/1881 dengan Luas 9.705.700 m2 (sembilan juta tujuh ratus lima ribu tujuh ratus meter persegi) dan telah didaftarkan serta dikonveriskan Eigendom Nomor Verponding 3 menjadi Hak Milik pada tanggal 08-11-1960 melalui Departemen Agraria Kantor Pendaftaran Tanah Tingkat Bandung yang di tandatangani oleh Ir. Soeparman Sentot.
7. Bahwa, dengan telah didaftarkan dan dikonversikannya Eigendom Vervonping No 3 pada tanggal 08-11-1960 melalui Departemen Agraria Kantor Pendaftaran Tanah Tingkat Bandung yang di tandatangani oleh Ir. Soeparman Sentot oleh **Rd. Siti Djulaeha** alias **Siti Djulaeha Wirasasmita** alias **Rd. Siti Djulaeha Lorenz** binti **Memed Sumed** alias **Abdul Kadir Prawira Atmadja** maka yang berhak atas Eigendom Vervonding No 3 adalah **Rd. Siti Djulaeha** alias **Siti Djulaeha Wirasasmita** alias **Rd. Siti Djulaeha Lorenz** binti **Memed Sumed** alias **Abdul Kadir Prawira Atmadja** atau ahli warisnya dalam hal ini adalah PARA PENGGUGAT;
8. Bahwa, perbuatan Tergugat I s.d Tergugat IV yang mengklaim Eigendom Vervonding No 3 yang belum didaftarkan adalah **suatu Perbuatan Melawan Hukum**;
9. Bahwa, berdasarkan peta *Meetbriefft* dan *Wees Kamer* yang sudah di *overlay* oleh Ahli Pemetaan terlihat jelas tanah yang dikuasai oleh Tergugat V dan Tergugat VI jelas masuk dalam tanah bekas Eigendom Vervonding No 3 milik Para Penggugat;
10. Bahwa, sebagian dari tanah bekas perkebunan Eigendom Vervonding No 3 yang dikuasai oleh Tergugat V dan Tergugat VI adalah seluas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

163.095 m2 yang menjadi objek sengketa dalam gugatan ini, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Eks Eigendom Vervonding No 3/Tanag PT Priwista Raya (Tergugat VI)  
Sebelah Selatan : Tanah Eks Eigendom Vervonding No 3/ Garapan Masyarakat  
Sebelah Barat : Tanah Eks Eigendom Vervonding No 3/ Hak Pakai Kemendagri  
Sebelah Timur : Pemukiman Masyarakat/Perkampungan

11. Bahwa, berdasarkan Surat Badan Pertanahan Nasional Republik Indoneisa Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat No 25/600-32-II//2014, tertanggal 13 Januari 2014, yang pada pokoknya menyatakan bahwa "Terkait ganti rugi atas terbitnya hak-hak baru di ats tanah bekas perkebunan Jatinangor, dipersilahkan saudara Ahli Waris mengajukan upaya hukum terhadap para pihak, sedangkan ganti rugi atas lahan yang terkenan pembangunan jalan tol Cisundawu tersebut sepenuhnya menjadi wewenang Panitia Pengadaan Jalan Tol Cisundawu;
12. Bahwa, merujuk pada peta situasi kawasan Jatinangor yang merupakan lampiran Perda No 11 Tahun 1992 serta merujuk pada Peta Kawasan Perguruan Tinggi Peka Diklat Depdagri dimana batas pengturan peruntukan dan penggunaan tanah bekas perkebunan Jatinangor untuk kawasan pendidikan, maka jelas tanah yang dikuasai oleh Tergugat V dan Tergugat VI jelas berada di areal B degan luas 226 Ha yang termasuk kedalam lokasi bekas perkebunan Jatinangor yang ada dalam Eigendom Vervonding No 3 milik WA Baron Baud yang telah dilepaskan kepada **Rd. Siti Djulaeha alias Siti Djulaeha Wirasasmita alias Rd. Siti Djulaeha Lorenz binti Memed Sumed alias Abdul Kadir Prawira Atmadja** berdasarkan Grosse Akta No 750 tertanggal 10 Maret 1954;
13. Bahwa, berdsarkan urian di atas telah nyata tanah-tanah sebagaimana disebut dalam Eigendom Vervonding No 3, Tanah Usaha (tanah bekas perkebunan) adalah milik **Rd. Siti Djulaeha alias Siti Djulaeha Wirasasmita alias Rd. Siti Djulaeha Lorenz binti Memed Sumed alias Abdul Kadir Prawira Atmadja atau ahli warisnya dalam hal ini PARA PENGUGAT;**
14. Bahwa, Tergugat V dan Tergugat VI sekitar tahun 2016 melakukan penguasaan tanah seluas 59.348 m2 dari sebagian tanah Eigendom

Halaman 17 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



Vervonding No 3 seluas 9.705.700 m<sup>2</sup> secara melawan hukum yaitu diduga dengan cara merekayasa riwayat tanah di blok Pasir Kacang/blok Pasir Kacang, blok Cimanglid, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Desa Sindangsari, Kecamatan Sukasari, Kabupaten Sumedang, seolah-olah tanah yang dibeli dan dibebaskan oleh Tergugat V dan Tergugat VI adalah tanah milik adat masyarakat sekitar, melalui mekanisme Jual-Beli, padahal pada faktanya **Tidak Terdapat Bukti Girik Asli**, maka atas perbuatan Tergugat V dan Tergugat VI yang telah merekayasa riwayat tanah dapat dikategorikan sebagai suatu **Perbuatan Melawan Hukum**;

15. Bahwa, ditemukan fakta jual-beli hak milik adat yang dilakukan oleh Tergugat V dan Tergugat VI tidak pernah terjadi sebagai mana dijelaskan di atas, akan tetapi Turut Tergugat I (BPN Kabupaten Sumedang) tetap menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Tergugat VI antara lain :

15.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016, No 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 m<sup>2</sup> (tiga puluh satu ribu sembilan ratus meter persegi), tanggal penerbitan 21-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);

15.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016, No 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi), tanggal penerbitan 10-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);

16. Bahwa, Tergugat V telah pula membuat dokumen yang tidak memiliki dokumen girik asli dengan bantuan aparat Desa Cilayung (Turut Tergugat IV) dan Turut Tergugat I sehingga terbit dokumen berupa :

16.1. Tanah Milik Adat C No 623 Persil 4 Luas 848 m<sup>2</sup> NIB 270 Nomor Urut Nominatif 280, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;

16.2. Tanah Milik Adat C No 191 Persil 4 Luas 154 m<sup>2</sup> NIB 274 Nomor Urut Nominatif 284, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;



- 16.3. Tanah Milik Adat C No 159 Persil 4 Luas 611 m2 NIB 288 Nomor Urut Nominatif 296, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat tercatat atas nama Tergugat VI (PT Priwista Raya);
- 16.4. Tanah Milik Adat C No 465 Persil 4 Luas 179 m2 NIB 294 Nomor Urut Nominatif 302, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;
- 16.5. Tanah Milik Adat C No 190 Persil 4 Luas 1.980 m2 NIB 296 Nomor Urut Nominatif 304, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;
- 16.6. Tanah Milik Adat C No 57 Persil 4 Luas 390 m2 NIB 297 Nomor Urut Nominatif 305, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;
- 16.7. Tanah Milik Adat C No 465 Persil 4 Luas 2.515 m2 NIB 305 Nomor Urut Nominatif 315, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;
- 16.8. Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016, No 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 m2 (tiga puluh satu ribu sembilan ratus meter persegi), tanggal penerbitan 21-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);
- 16.9. Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016, No 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 m2 (tujuh puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi), tanggal penerbitan 10-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);
17. Bahwa, atas Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Tanah Milik Adat C yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV untuk dan atas nama Tergugat V dan Tergugat VI menjadikan seolah-olah transaksi jual-beli atas tanah benar terjadi adanya yang mana pada faktanya transaksi tersebut tidak pernah terjadi;



18. Bahwa, Turut Tergugat I sebagai pejabat yang bertanggung jawab atas pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan/pertanahan, penataan agraria/pertanahan, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah serta penanganan masalah agraria/pertanahan, pemanfaatan ruang dan tanah, tidak menjalankan fungsinya dengan baik. Turut Tergugat I sangat tidak cermat dalam memeriksa kebenaran materil dari transaksi jual beli yang diduga dilakukan oleh Tergugat V dan Tergugat VI secara fiktif;
19. Bahwa, objek sengketa yang dipermasalahan oleh PARA PENGUGAT adalah terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Tanah Milik Adat C yang seolah-olah terjadi transaksi jual-beli hak atas tanah sehingga mengakibatkan penguasaan tanah secara melawan hukum atas tanah seluas 163.095 m<sup>2</sup> dari sebageaian tanah Eigendom Verponding No 3 seluas 9.705.700 m<sup>2</sup> (sembilan juta tujuh ratus lima ribu tujuh ratus meter persegi) milik PARA PENGUGAT sebagai ahli waris dari **Rd. Siti Djulaeha** alias **Siti Djulaeha Wirasasmita** alias **Rd. Siti Djulaeha Lorenz** binti **Memed Sumed** alias **Abdul Kadir Prawira Atmadja**;
20. Bahwa, pada saat ini tanah-tanah sebagaimana terurai di atas telah terkena Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi kepentingan umum jalan Tol Cisandawu sebagaimana hasil Inventarisasi dan Identifikasi oleh Satgas A dan Satgas B Pengadaan Tanah Jalan Tol Cisandawu, serta terhadap masing-masing bidang tanah beserta benda-benda yang ada di atasnya telah mendapatkan hasil penilaian dari KJPP dengan total nilai Rp. 329.718.336.292,- (tiga ratus dua puluh sembilan milyar tujuh ratus delapan belas juta tiga ratus tiga puluh enam ribu dua ratus sembilan puluh dua rupiah) untuk tanah seluas 59.348 m<sup>2</sup> (lima puluh sembilan ribu tiga ratus empat puluh delapan meter persegi);
21. Bahwa, dikarenakan masih adanya sengketa di Pengadilan Negeri Sumedang kelas 1 B atas bidang-bidang tanah *a quo* maka pembayaran uang ganti rugi untuk pembebasan tanah saat ini telah dilakukan *Consignatie* di Pengadilan Negeri Sumedang Kelas 1 B;
22. Bahwa, ketentuan adanya larangan pengalihan tanah setelah adanya penetapan lokasi untuk pembangunan bagi kepentingan umum secara tegas dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 36



Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksana Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang berbunyi :

*“Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati/ Walikota atau Gubernur, maka bagi siapa yang ingin melakukan pembelian tanah di atas tanah tersebut, terlebih dahulu harus mendapat persetujuan tertulis dari Bupati/ Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.”;*

23. Bahwa, Pasal 27 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyebutkan :

*“Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.”;*

24. Bahwa, pada kenyataannya Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat I telah melakukan kerjasama secara melawan hukum (Perbuatan Melawan Hukum) sehingga terbit:

16.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016, No 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 m2 (tiga puluh satu ribu sembilan ratus meter persegi), tanggal penerbitan 21-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);

16.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016, No 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 m2 (tujuh puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi), tanggal penerbitan 10-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);

16.3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00003/Cilayung, Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang Luas 8.519 m2 NIB 301+304 Nomor Urut Nominatif 311 tercatat atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);

16.4. Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00003/Cilayung, Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang Luas 44.152 m2 NIB 306 Nomor Urut Nominatif 316 tercatat atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);

Halaman 21 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



25. Bahwa, dengan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat VI (PT Priwista Raya), maka Turut Tergugat I telah secara nyata mengabaikan larangan pembelian tanah/pengadilan tanah yang dilakukan oleh Tergugat VI sebagaimana ketentuan 27 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Jo 4 ayat (3) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksana Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
26. Bahwa, oleh karena proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagaimana dijelaskan di atas atas nama Tergugat VI yang dilakukan oleh Turut Tergugat I secara Melawan Hukum maka patut dinyatakan bahwa segala tindakan yang dilakukan oleh Tergugat V dan Tergugat VI terhadap objek Gugatan harus dinyatakan **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM**;
27. Bahwa, klaim dari Para Tergugat terhadap bidang-bidang tanah sebagaimana terurai di atas yang terkena Jalan Tol untuk mendapatkan ganti rugi atas dasar SHGB yang berasal dari Egedom Vervonding No 3 a/n Baron Baud yang telah dilepaskan kepemilikannya kepada **Rd. Siti Djulaeha** alias **Siti Djulaeha Wirasmita** alias **Rd. Siti Djulaeha Lorenz** binti **Memed Sumed** alias **Abdul Kadir Prawira Atmadja** adalah bertentangan dengan peraturan perundnagan-undangan. Sehingga yang berhak atas pembayaran uang ganti rugi adalah **Rd. Siti Djulaeha** alias **Siti Djulaeha Wirasmita** alias **Rd. Siti Djulaeha Lorenz** binti **Memed Sumed** alias **Abdul Kadir Prawira Atmadja** atau ahli warisnya dalam hal ini adalah PARA PENGGUGAT;
28. Bahwa, perbuatan Para Tergugat mengkalim objek tanah perkara *a quo* dengan tujuan menguntungkan diri sendiri tanpa melibatkan Para Penggugat sebagai pemilik yang sah atas objek tanah perkara *a quo* adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;
29. Bahwa, atas perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat selaku pemilik objek tanah perkara *a quo*;
30. Bahwa, berdasarkan rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi :



*“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”;*

31. Bahwa, pengertian Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) dalam hukum perdata diartikan secara luas mengandung makna bukan hanya perbuatan yang melanggar undang-undang yang tertulis semata akan tetapi meliputi juga perbuatan-perbuatan kepatutan dalam pergaulan hidup kebiasaan di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini;
32. Bahwa, perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat IV yang telah mengklaim dan mengakui tanah objek perkara *a quo* adalah milik Tergugat I sampai dengan Tergugat IV atas dasar Eigendom Vervonding No 3 a/n Baron Baud yang telah dilepaskan kepemilikannya kepada **Rd. Siti Djulaeha** alias **Siti Djulaeha Wirasasmita** alias **Rd. Siti Djulaeha Lorenz** binti **Memed Sumed** alias **Abdul Kadir Prawira Atmadja** adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;
33. Bahwa, Perbuatan Tergugat V dan Tergugat VI yang telah mengklaim dan mengakui tanah objek perkara *a quo* adalah milik Tergugat V sampai dengan Tergugat VI atas dasar SHGB dan Tanah Milik Adat C adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;

#### IV. TENTANG KERUGIAN PENGGUGAT

1. Bahwa, atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat dengan tidak dapatnya memanfaatkan nilai yang dapat timbul atas tanah objek perkara *a quo* milik Para Penggugat;
2. Bahwa, mengenai Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat tersebut, Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang yang memeriksa, mengadili dan memutus gugatan ini, agar menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan **MENYATAKAN PARA PENGGUGAT ADALAH PEMILIK YANG SAH** atas objek tanah perkara *a quo* berdasarkan Grosse Akta No 750 tertanggal 10 Maret 1954 atas peralihan Hak Eigendom Vervonding No 3 a/n Baron Baud sebagai Penjual kepada **Rd. Siti Djulaeha** alias **Siti Djulaeha Wirasasmita** alias **Rd. Siti Djulaeha Lorenz** binti **Memed Sumed** alias **Abdul Kadir Prawira Atmadja** sebagai Pembeli yang terletak di

Halaman 23 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



Propinsi Jawa-Barat, Keresidenan Priangan Distrik Tandjungsari Desa Djatinangor Kampung Djatinangor berdasarkan Surat Ukur tt. 31 Oktober 1881 No. 421/1881 dengan Luas 9.705.700 m<sup>2</sup> (sembilan juta tujuh ratus lima ribu tujuh ratus meter persegi) yang telah di daftarkan dan dikonversikan melalui Departemen Agraria Kantor Pendaftaran Tanah Tingkat Bandung yang di tandatangani oleh Ir. Soeparman Sentot;

3. Bahwa, Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang yang memeriksa, mengadili dan memutus gugatan ini agar menyatakan :

3.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016, No 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 m<sup>2</sup> (tiga puluh satu ribu sembilan ratus meter persegi), tanggal penerbitan 21-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);

3.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016, No 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi), tanggal penerbitan 10-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);

### **ADALAH CACAT HUKUM DAN TIDAK BERKEKUATAN HUKUM MENGIKAT**

4. Bahwa, Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang yang memeriksa, mengadili dan memutus gugatan ini agar menyatakan bidang-bidang tanah yang terkena Proyek Pembangunan Jalan Tol di Blok Pasirkacang, Desa Cilayung seluas 59.348 m<sup>2</sup> antara lain :

4.1. Tanah Milik Adat C No 623 Persil 4 Luas 848 m<sup>2</sup> NIB 270 Nomor Urut Nominatif 280, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;

4.2. Tanah Milik Adat C No 191 Persil 4 Luas 154 m<sup>2</sup> NIB 274 Nomor Urut Nominatif 284, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;

4.3. Tanah Milik Adat C No 159 Persil 4 Luas 611 m<sup>2</sup> NIB 288 Nomor Urut Nominatif 296, letak tanah Blok Pasirkacang,

Halaman 24 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat tercatat atas nama Tergugat VI (PT Priwista Raya);

4.4. Tanah Milik Adat C No 465 Persil 4 Luas 179 m<sup>2</sup> NIB 294 Nomor Urut Nominatif 302, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;

4.5. Tanah Milik Adat C No 190 Persil 4 Luas 1.980 m<sup>2</sup> NIB 296 Nomor Urut Nominatif 304, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;

4.6. Tanah Milik Adat C No 57 Persil 4 Luas 390 m<sup>2</sup> NIB 297 Nomor Urut Nominatif 305, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;

4.7. Tanah Milik Adat C No 465 Persil 4 Luas 2.515 m<sup>2</sup> NIB 305 Nomor Urut Nominatif 315, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;

4.8. Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016, No 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 m<sup>2</sup> (tiga puluh satu ribu sembilan ratus meter persegi), tanggal penerbitan 21-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);

4.9. Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016, No 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi), tanggal penerbitan 10-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);

**ADALAH BERASAL DAN TERLETAK DI ATAS TANAH BEKAS EIGENDOM VERVONDING NO 3 A/N BARON BAUD YANG TELAH DILEPASKAN KEPADA RD. SITI DJULAEHA ALIAS SITI DJULAEHA WIRASASMITA ALIAS RD. SITI DJULAEHA LORENZ BINTI MEMED SUMED ALIAS ABDUL KADIR PRAWIRA ATMADJA**

5. Bahwa, oleh karena Para Tergugat yang menguasai tanah objek perkara *a quo* milik Para Penggugat, maka memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang memerintahkan Para Tergugat

Halaman 25 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



yang menguasai tanah objek perkara *a quo* untuk menyerahkan tanah objek perkara *a quo* kepada Para Penggugat serta tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;

6. Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, maka Para Penggugat mengalami kerugian materiil dengan tidak dapat menerima Uang Ganti Rugi atas Proyek Pembangunan Jalan Tol di Blok Pasir kacang Desa Cilayung sebesar Rp. 329.718.336.292,- (tiga rutas dua puluh sembilan milyar tujuh ratus delapan belas juta tiga ratus tiga puluh enam ribu dua ratus sembilan puluh dua rupiah);
7. Bahwa, Oleh sebab itu untuk menjamin dapat dilaksanakannya putusan pengadilan terhadap perkara ini nantinya, maka beralasanlah menurut hukum jika harta kekayaan Para Tergugat, baik yang berupa barang bergerak maupun tidak bergerak diletakkan dibawah sita jaminan (*conservatoir beslag*), dan Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sumedang untuk memerintahkan penyitaan terhadap harta kekayaan Para Tergugat tersebut.
8. Bahwa, oleh karena gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan Para Penggugat memiliki alasan-alasan yang disertai bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya, maka berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 180 HIR sudah sangat berdasar menurut hukum apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu dalam perkara ini walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Berdasarkan uraian-uraian Para Penggugat tersebut di atas, akhirnya Para Penggugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

## **DALAM PROVISI**

1. **MENYATAKAN PARA PENGGUGAT ADALAH PEMILIK YANG SAH atas objek tanah perkara *a quo*** berdasarkan Grosse Akta No 750 tertanggal 10 Maret 1954 atas peralihan Hak Eigendom Vervonding No 3 a/n Baron Baud sebagai Penjual kepada **Rd. Siti Djulaeha** alias **Siti Djulaeha Wirasmita** alias **Rd. Siti Djulaeha Lorenz** binti **Memed Sumed** alias **Abdul Kadir Prawira Atmadja** sebagai Pembeli yang terletak di Propinsi Djawa-Barat, Keresidenan Priangan Distrik

Halaman 26 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tandjungsari Desa Djatinangor Kampung Djatinangor berdasarkan Surat Ukur tt. 31 Oktober 1881 No. 421/1881 dengan Luas 9.705.700 m<sup>2</sup> (sembilan juta tujuh ratus lima ribu tujuh ratus meter persegi) yang telah di daftarkan dan dikonversikan melalui Departemen Agraria Kantor Pendaftaran Tanah Tingkat Bandung yang di tandatangani oleh Ir. Soeparman Sentot;

2. Memerintahkan kepada Para Tergugat yang menguasai untuk menyerahkan tanah objek perkara *a quo* kepada Para Penggugat serta tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan terhadap harta kekayaan Para Tergugat;
4. Memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu dalam perkara ini walaupun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*);

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan segala tindakan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan seluas 103.747 m<sup>2</sup> anatar lain:
  - 3.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016, No 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 m<sup>2</sup> (tiga puluh satu ribu sembilan ratus meter persegi), tanggal penerbitan 21-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);
  - 3.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016, No 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi), tanggal penerbitan 10-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);

## **ADALAH CACAT HUKUM DAN TIDAK BERKEKUATAN HUKUM MENGIKAT**

4. Menyatakan bidang-bidang tanah yang terkena Proyek Pembangunan Jalan Tol di Blok Pasirkacang, Desa Cilayung seluas 59.348 m<sup>2</sup> antara lain :
  - 4.1. Tanah Milik Adat C No 623 Persil 4 Luas 848 m<sup>2</sup> NIB 270 Nomor Urut Nominatif 280, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa

Halaman 27 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;

4.2. Tanah Milik Adat C No 191 Persil 4 Luas 154 m<sup>2</sup> NIB 274 Nomor Urut Nominatif 284, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;

4.3. Tanah Milik Adat C No 159 Persil 4 Luas 611 m<sup>2</sup> NIB 288 Nomor Urut Nominatif 296, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat tercatat atas nama Tergugat VI (PT Priwista Raya);

4.4. Tanah Milik Adat C No 465 Persil 4 Luas 179 m<sup>2</sup> NIB 294 Nomor Urut Nominatif 302, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;

4.5. Tanah Milik Adat C No 190 Persil 4 Luas 1.980 m<sup>2</sup> NIB 296 Nomor Urut Nominatif 304, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;

4.6. Tanah Milik Adat C No 57 Persil 4 Luas 390 m<sup>2</sup> NIB 297 Nomor Urut Nominatif 305, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;

4.7. Tanah Milik Adat C No 465 Persil 4 Luas 2.515 m<sup>2</sup> NIB 305 Nomor Urut Nominatif 315, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;

4.8. Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016, No 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 m<sup>2</sup> (tiga puluh satu ribu sembilan ratus meter persegi), tanggal penerbitan 21-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);

4.9. Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016, No 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi), tanggal penerbitan 10-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);

Halaman 28 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



ADALAH BERASAL DAN TERLETAK DI ATAS TANAH BEKAS EIGENDOM VERVONDING NO 3 A/N BARON BAUD YANG TELAH DILEPASKAN KEPADA RD. SITI DJULAEHA ALIAS SITI DJULAEHA WIRASASMITA ALIAS RD. SITI DJULAEHA LORENZ BINTI MEMED SUMED ALIAS ABDUL KADIR PRAWIRA ATMADJA

5. Menyatakan perbuatan Tergugat I sampai dengan Tergugat IV yang telah mengklaim dan mengakui tanah objek perkara *a quo* adalah milik Tergugat I sampai dengan Tergugat IV atas dasar Eigendom Vervonding No 3 a/n Baron Baud yang telah dilepaskan kepemilikannya kepada **Rd. Siti Djulaeha** alias **Siti Djulaeha Wirasasmita** alias **Rd. Siti Djulaeha Lorenz** binti **Memed Sumed** alias **Abdul Kadir Prawira Atmadja** adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;
6. Menyatakan, Perbuatan Tergugat V dan Tergugat VI yang telah mengklaim dan mengakui tanah objek perkara *a quo* adalah milik Tergugat V sampai dengan Tergugat VI atas dasar SHGB dan Tanah Milik Adat C adalah **Perbuatan Melawan Hukum**;
7. Memerintahkan Para Tergugat yang menguasai tanah objek perkara *a quo* milik Para Penggugat untuk menyerahkan tanah objek perkara *a quo* kepada Para Penggugat serta tunduk dan patuh pada putusan perkara ini;
8. Menyatakan Para Penggugat berhak atas Uang Ganti Rugi atas Proyek Pembangunan Jalan Tol di Blok Pasir kacang Desa Cilayung sebesar Rp. 329.718.336.292,- (tiga rutan dua puluh sembilan milyar tujuh ratus delapan belas juta tiga ratus tiga puluh enam ribu dua ratus sembilan puluh dua rupiah);
9. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dilakukan terhadap harta kekayaan Para Tergugat;
10. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun diajukan upaya hukum verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lain (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Membebankan biaya perkara kepada Para Tergugat yang timbul menurut hukum;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang berpendapat lain, Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap kuasanya dipersidangan, Tergugat I, Tergugat II datang

Halaman 29 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghadap sendiri ke persidangan, Tergugat V, Tergugat VI, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III datang menghadap kuasanya dipersidangan, sedangkan untuk Tergugat III tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN.Smd tanggal 11 Agustus 2023, tanggal 30 Agustus 2023, tanggal 13 September 2023, tanggal 25 Oktober 2023, Tergugat IV tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN.Smd tanggal 11 Agustus 2023, tanggal 30 Agustus 2023, tanggal 13 September 2023, tanggal 25 Oktober 2023, Turut Tergugat IV tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN.Smd tanggal 11 Agustus 2023, tanggal 30 Agustus 2023, tanggal 13 September 2023, tanggal 25 Oktober 2023, Turut Tergugat V tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN.Smd tanggal 11 Agustus 2023, tanggal 30 Agustus 2023, tanggal 13 September 2023, tanggal 25 Oktober 2023, Turut Tergugat VI tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN.Smd tanggal 11 Agustus 2023, tanggal 30 Agustus 2023, tanggal 13 September 2023, tanggal 25 Oktober 2023, Turut Tergugat VII tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan Nomor 17/Pdt.G/2023/PN.Smd, tanggal 11 Agustus 2023, tanggal 30 Agustus 2023, tanggal 13 September 2023, tanggal 25 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII tidak hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut dan juga tidak mengirimkan wakilnya untuk menghadap dipersidangan, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII telah melepaskan haknya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Dr. Eko Julianto, S.H., M.M., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sumedang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 24 Oktober 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Para Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat

Halaman 30 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III mengajukan Jawaban tertanggal 14 November 2023 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas;

## DALAM EKSEPSI

### I. Eksepsi Kewenangan/ Kompetensi Absolut Pengadilan.

Bahwa gugatan penggugat adalah gugatan *nebis et idem*, dimana penggugat pernah melakukan gugatan Intervensi dalam perkara Nomer:32/Pdt.G/2021/ PN.Smd kepada Para Tergugat dengan amar putusan gugatan Intervensi di tolak, atas dasar hal tersebut maka Pengadilan Negeri Sumedang, tidak berwenang mengadili gugatan tersebut. Untuk itu sudah sepatutnya menurut hukum, majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menjatuhkan putusan sela sebagai putusan akhir, yang menyatakan gugatan *a quo*, tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

### II. Eksepsi plurium litis consortium.

Bahwa penggugat mendalikan Raden Siti Djulaeha Lorendz pada tanggal 10 maret 1954 telah membeli tanah *Eigendom Vervonding Nomer:3* dengan Grose Akta No.750 yang telah dilakukan konversi pada tanggal 08-11-1960, namun faktanya Raden Siti Djulaeha ataupun ahli warisnya tidak pernah menguasai tanah *Eigendom Vervonding No.3* sedikitpun, dimana atas tanah *Eigendom Vervonding No:3* yang diklaim telah dikonversi tersebut dijadikan kawasan pendidikan dan dikuasai oleh pemerintahan diantaranya Kemetrian Dalam Negeri RI, Pemerintah Provinsi Jawa Barat, Unwim/ ITB, Yayasan Koperasi Indonesia/ Ikopin, UNPAD, dan masyarakat, namun oleh Penggugat Pihak tersebut tidak ditarik sebagai Pihak, sehingga gugatan Penggugat menjadi kurang Pihak.

Bahwa penggugat mendalikan atas tanah *Eigendom Vervonding Nomer:3* telah dibeli dan dikonversi, yang apabila atas tanah tersebut benar dikonversi atau di daftarkan, maka secara otomatis terkait pencatatan riwayat kepemilikannya akan berubah, yang semula diakui oleh Penggugat milik W.A Baud maka akan berubah riwayat pencatatannya menjadi atas nama dan milik Raden Siti Julaeha. Sebagaimana surat Kemetrian ATR/BPN Kabupaten Sumedang Nomer:25/600-32-II-I/2014 tertanggal 13 Januari



2014, bahwa dijelaskan riwayat pencatatan kepemilikan tanah eks perkebunan Jatinangor adalah milik W.A Baron Baud, dan telah terbit sertifikat atas nama pihak terkait, diantaranya:

- 1) Hak Pakai atas nama Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan RI seluas: 177 Ha.
- 2) Hak Pakai atas nama Yayasan Pendidikan Koperasi Indonesia seluas :28 Ha.
- 3) Hak Pakai atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Barat seluas:140 Ha.
- 4) Hak Pakai atas nama Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Dalam Negeri seluas: 285 Ha.
- 5) Hak Pakai atas nama Bumi Perkemahan seluas:35 Ha.
- 6) Hak Pakai atas nama Pemerintah Provinsi Jawa Barat (ITB) seluas:52 Ha.
- 7) Hak Milik masyarakat blok cikeuyeup seluas: 12,5 Ha.

Bahwa dari fakta surat kementerian ATR/BPN tersebut saja klaim penggugat yang telah membeli dan mengkonversi tanah *Eigendom Vervonding* No.3 sudah terbantahkan, namaun penggugat juga mengabiakn pihak terkait dan tidak menariknya menjadi Pihak dalam gugatan yang diajukan. Maka supaya sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan dengan tuntas dan menyeluruh, maka penggugat seharusnya menjadikan pihak lainnya menjadi pihak yang ditarik sebagai pihak yang digugat, namun karena tidak ditarik sebagai pihak mengakibatkan gugatan penggugat menjadi kurang pihak/ mengandung cacat *Plurium Litis Consortium*;

### III. Eksepsi Obscur Libel

Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Edisi ke-2, Cet.1, Jakarta:Sinar Grafika, 2017, pada halaman 514 dan 515 menyatakan:

*“Yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).*

Bahwa gugatan Para Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum, akan tetapi dalam isi gugatan baik dalam posita maupun



petitumnya, tidak meminta/merinci kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;

Bahwa perbuatan melawan hukum berdasarkan norma pada Pasal 1365 BW yang berbunyi:

*“Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”*

Bahwa berdasarkan teori tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV menilai gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur, didasarkan hal-hal berikut:

- Bahwa meskipun gugatan Para Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum akan tetapi Para Penggugat tidak merinci secara tegas dan jelas berapa kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan Para Tergugat dan bagaimana hubungan kausalitas antara perbuatan/kesalahan masing-masing Para Tergugat dengan jumlah kerugian yang diderita Para Penggugat;
- Bahwa dalil gugatan Penggugat pada Petitum angka 8 yang menyatakan Penggugat berhak atas pencairan ganti rugi sebesar Rp. 329.718.336.292,- (tiga ratus dua puluh sembilan milyar tujuh ratus delapan belas juta tiga ratus tiga puluh enam ribu dua ratus sembilan puluh dua rupiah), bukan merupakan perhitungan akibat adanya kerugian yang timbul disebabkan adanya perbuatan melawan hukum yang didalilkan dilakukan oleh Para Tergugat, karena ganti rugi tersebut merupakan ganti rugi terhadap bidang-bidang tanah yang terkena Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Jalan Toll Cisumdawu;
- Bahwa dalam posita gugatan Penggugat pada angka 3 Romawi II. Tentang Hubungan Hukum dan Kepentingan Para Penggugat mendalilkan:

*“Bahwa berdasarkan peta distric Tanjoengasri a.h.d.d in 1939 Oejoengbroeng Id.in 1940 Dasar Perkebunan Jatinangor (Onderneming Jatinangor R.v.E No:3 (Rech Van Eigendom No.3) yang meliputi wilayah Induk Desa Cikeruh, Desa Cileles, dimana Desa Cileles dimekarkan menjadi Desa Cilayung”*
- Bahwa fakta tersebut bertentangan dengan dalil gugatan Para Penggugat pada petitum angka 6 Romawi III. Tentang Perbuatan



Melawan Hukum Para Tergugat dan Para Turut yang mendalilkan bahwa:

*“Eigendom Vervonding No:3 yang terletak di Provinsi Djawa Barat, Kerisidenan Priangan Distrik Tandjungsari, Desa DJatinangor Kampung DJatinangor berdasarkan Surat Ukur tt. 31 Oktober 1881 No.421/1881 dengan Luas 9.705.700 m<sup>2</sup>...”*

Bahwa tidak ada Desa DJatinangor Kampung DJatinangor yang ada adalah Kecamatan Jatinangor yang merupakan nama Kecamatan Pemekaran dari Kecamatan Cikeruh, dimana Cikeruh menjadi nama Desa saat ini;

## DALAM KONVENSI

1. Bahwa segala sesuatu yang telah didalilkan dalam eksepsi di atas merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Kami menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan sebagaimana gugatan dalam perkara *a quo*, akan tetapi dalil-dalil gugatannya menyerupai dalil-dalil gugatan kami dalam perkara Nomor 32/Pdt.G/2021/PN.Smd tertanggal 10 Mei 2022 yang saat ini terhadap perkara *a quo* masih diperiksa di tingkat kasasi;
4. Bahwa fakta gugatan Para Penggugat yang menyerupai gugatan/copy paste dari gugatan kami menunjukkan bahwa Para Penggugat tidak memahami gugatannya selain hanya klaim sepihak sebagai pemilik tanah *Eigendom Vervonding* 3 dengan Luas:9.705.700 m<sup>2</sup> berdasarkan warisan dari Rd Siti Djulaeha;
5. Bahwa terdapat kejanggalan-kejanggalan mengenai klaim pembelian tanah *Eigendom Vervonding* Nomer:3 milik W.A Baron Baud yang dibeli oleh Raden Siti Djulaeha Lorendz, yang dijadikan dalil-dalil yang dibangun oleh Para Penggugat dalam gugatannya antara lain:
  - 1) Bahwa dalam gugatan Point I. Nomer:4 “Bahwa, pada tanggal 10 maret 1954 Rd. Siti Djulaeha Wirasasmita aliasa R. Siti Djulaeha Lorenz binti Memed Sumed telah membeli sebidang tanah hak *Eigendom Vervonding* Nomer:3 dari *Maatschappij tot Exploitatie Der Ondernemingen Negelaten W.A Baron Baud* yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Keresidenan Priangan, Distrik Tandjungsari, Desa DJatinangor, Kampung DJatinangor berdasarkan surat Ukur tt. 31

Halaman 34 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



oktober 1881 Nomer.421/1881 dengan luas 9.705.700 m<sup>2</sup>. Jelas hal ini sangat tidak masuk akal karena dalam akta *Eigendom Vervonding* Nomer:3 tercatat atas nama Pemilik yaitu W.A Baron Baud, sedangkan NV. *Maatschappij Tot Exploitatie Der Ondernemingen Negelaten* W.A Baron Baud hanyalah perusahaan yang mengelola kegiatan administrasi pengelolaan perkebunan milik W.A Baron Baud;

- 2) Bahwa dalil Raden Siti Djulaeha Lorendz membeli dari *Maatschappij tot Exploitatie Der Ondernemingen Negelaten* W.A Baron Baud sesuatu yang tidak masuk akal, karena dalam setiap proses jual beli tanah maka harus disebutkan person atau nama orang yang menjualnya yang bertindak untuk dan atas nama Direksi Perusahaan atau Direksi dari NV *Maatschappij Tot Exploitatie Der Ondernemingen Negelaten* W.A Baron Baud;
- 3) Bahwa dalil Raden Siti Djulaeha pada tanggal 10 maret 1954 telah membeli sebidang tanah hak *Eigendom Vervonding* Nomer:3 a.n W.A Baron Baud adalah Tidak Benar dan Hal Yang Keliru, karena tanah *Eigendom Vervonding* Nomer:3 tersebut bukanlah tercatat atas nama NV. *Maatschappij Tot Exploitatie Der Ondernemingen Negelaten* W.A Baron Baud, melainkan tercatat sebagai milik pribadi dari W.A Baron Baud, dimana sesuai dengan ketentuan hanya W.A Baron Baud, atau Ahli Warisnya yang berhak melakukan sebuah tindakan hukum berupa jual beli ataupun mengalihkan hak atas bidang tanah tersebut kepada orang lain, namun fakta yang terjadi W.A Baron Baud telah meninggal pada tahun 1879, sedangkan Istrinya yaitu Antjiah telah meninggal pada tahun 1935, sementara anak kandungnya yaitu Ida Louise Junia Baud telah meninggal pada tahun 1933, dimana orang tua kami dan kami sebagai ahli waris pengganti tidak pernah menjual atau mengalihkan atas bidang tanah *Eigendom Vervonding* Nomer:3 kepada Raden Siti Julaeha Lorendz;
- 4) Bahwa didalilkan Raden Siti Djulaeha telah membeli tanah *Eigendom Vervonding* Nomer:3 yang teletak di Kampung DJatinangor Desa DJatinangor, hal tersebut adalah keliru dan mengada-ngada, karena dalam literature sejarah dan administrasi wilayah dari jaman colonial belanda sampai saat ini TIDAK PERNAH ada yang namanya kampung DJatinangor ataupun Desa DJatinangor, bahwa fakta yang sebenarnya Jatinangor awalnya merupakan nama sebuah Perkebunan milik W.A baron Baud (*Onderneming* DJatinagor) seperti

Halaman 35 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



tercatat dalam Peta Distric 1939/1940, yang kemudian nama Jatinangor digunakan sebagai nama Kecamatan pengganti dari Kecamatan Cikeruh;

- 5) Bahwa dalam point I. Nomer:5 yang pada intinya telah telah dibuat Grose Akta Nomer:750 tanggal 10 Maret 1954 dihadapan Kepala Kantor Pertanahan Bandung, maka perlu dipertanyakan dan diuji kebenarannya, karena faktanya sampai dengan saat ini atas objek tanah Perkebunan Jatinangor masih tercatat atas nama W.A Baron Baud di Kementran ATR/BPN sebagaimana Surat Nomer: 25/600-32-III/2014 tertanggal 13 Januari 2014. Apabila Grose Akta Nomer:750 tanggal 10 Maret 1954 tersebut benar maka secara otomatis riwayat tanah kepemilikan terakhir akan tercatat atas nama R. Siti Djulaeha Lorenz binti Memed Sumed namun faktanya tetap tercatat atas nama W.A Baron Baud;
- 6) Bahwa dalam point I. Nomer:7, 8, 9 Penggugat mendalilkan atas tanah *Eigendom Vervonding* Nomer:3 yang telah dibeli oleh Raden Siti Djulaeha telah dilakukan Konversi sesuai ketentuan UUPA, dalil tersebut adalah tidak benar dan mengada-ngada karena faktanya atas tanah perkebunan jatinangor *Eigendom Vervonding* Nomer:3 tidak pernah berubah kepemilikannya dan tetap tercatat atas nama W.A Baron Baud, hal ini sesuai dengan riwayat tanah yang tertatat resmi di pemerintah yaitu:
  - Berdasarkan Perda Nomer:11 tahun 1993 bahwa atas tanah eks perkebunan jatinangor tercatat atas nama NV. Maatschappij Tot Exploitatie Der Ondernemingen Negelaten W.A Baron Baud yang telah berakhir haknya pada tanggal 31 Desember 1961, dan tidak tercatat atas nama Raden Siti Julaeha;
  - Surat Kementrian Agraria & Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomer:1299/27.I-800/III/2016 tertanggal 23 Maret 2016, bahwa riwayat tanah Eks Perkebuan Jatinangor terakhir tercatat atas nama W.A Baron Baud bukan Raden Siti Julaeha Lorendz, yang kemudian pada tahun 1964 diambil alih oleh PPN Karet;
  - Risalah Pemeriksaan Tanah Nomer:540-21-KWBPN-PAN.B-1991 tertanggal 6 Pebruari 1991, menerangkan riwayat tanah atas eks Perkebunan Jatinangor tercatat atas nama NV. Maatschappij Tot Exploitatie Der Ondernemingen Negelaten W.A Baron Baud yang

Halaman 36 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



telah berakhir haknya pada tanggal 31-12-1961, dan tidak tercatat atas nama Raden Siti Julaeha;

7) Bahwa berdasarkan fakta-fakata resmi pencatatan pemerintah, maka dali Raden Siti Julaeha telah membeli tanah *Eigendom Vervonding* Nomer:3 dan telah dilakukan Konversi sesuai UUPA, adalah suatu kebohongan dan rekayasa belaka, karena faktanya riwayat pencatatan terakhir tetap atas nama W.A Baron Baud;

8) Bahwa fakta yang sebenarnya atas tanah *Eigendom Vervonding* Nomer:3 atas nam W.A Baron Baud seluas;9.705.700 m2, sesuai Perjanjian Nomer:64/1949 tertanggal 12 September 1949, sudah dilakukan perjanjian pijam pakai oleh Residen Preanger dalam 3 periode 25 tahun selama 75 tahun, dan akan dikembalikan setelah habis waktunya kepada pemilik, dimana perjanjian ini dilegalisasi oleh Ketua Pengadilan Negeri Bandung pada tanggal 27 Maret 1951, dengan perintah Harap Segera di proses atas nama pemilik dikantor Landrate, dengan perantara loerah setempat, sehingga jelas bahwa posisi tanah tersebut sedang dipinjamkan kepada residen Priangan, dan tidak mungkin pada tahun 1953 dijual kepada Raden Siti Djulaeha Lorendz;

6. Bahwa tanah Perkebunan Jatinangor dahulunya berada diwilayah administratif Desa Induk Cipacing dan mekar menjadi Desa Cibeusi, Desa Induk Cikeruh mekar menjadi Desa Sayang dan Hegarmanah, Desa Induk Cileles mekar menjadi Desa Cilayung, Desa Induk Sukasari mekar manjadi Desa Sindangsari, sedangkan Kecamatan Cikeruh mekar menjadi nama Kecamatan Jatinangor;

7. Bahwa karena selanjutnya dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang merupakan copy paste daari gugatan kami di Pengadilan Negeri Sumedang dalam perkara Nomor 32/Pdt.G/2021/PN.Smd tertanggal 10 Mei 2022, oleh karenanya kami tidak menanggapainya;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana kami uraikan baik dalam eksepsi maupun pokok perkara (konvensi), mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menerima jawaban kami tersebut dan untuk kemudian memberikan putusan sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Halaman 37 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
2. Membebaskan biaya perkara yang timbul dari perkara *aquo* kepada Para Penggugat.

Atau ;

**SUBSIDAIR**

Apabila yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa **Tergugat V dan Tergugat VI mengajukan jawaban pada pokoknya adalah sebagai berikut;**

**A. DALAM EKSEPSI**

Bahwa Tergugat V dan Tergugat VI menolak seluruh dalil gugatan yang diajukan para Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat V dan Tergugat VI ;

Bahwa terlebih dahulu Tergugat V dan Tergugat VI menyampaikan eksepsi terhadap gugatan para Penggugat, sebagai berikut :

**1. Eksepsi tentang “Error in Persona” atau “Exceptio in Persona”**

Bahwa gugatan para Penggugat merupakan gugatan yang “*Error in Persona*” atau mengandung kekeliruan mengenai seseorang, berdasarkan alasan sebagai berikut :

1.1 Bahwa gugatan para Penggugat merupakan gugatan yang “*error in persona*” karena para Penggugat merupakan orang yang tidak memenuhi syarat mengajukan gugatan (*diskualifikasi in person*), disebabkan :

- Bahwa para Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan mengenai kepemilikan atas tanah Eigendom verponding Nomor 3, **karena telah lewat waktu (daluwarsa) lebih dari 30 tahun**, sebagaimana ketentuan PP No.24 tahun 1997 pasal 32.

Berdasarkan fakta hukum ternyata terhitung antara apa yang didalilkan para Penggugat bahwa pada tanggal 10 Maret 1954 **Rd. Siti Djulaeha alias Siti Djulaeha Wirasmita alias Rd. Siti Djulaeha Lorenz binti Memed Sumed alias Abdul Kadir Prawira Atmadja** telah membeli sebidang tanah Hak Eigendom Nomor Verponding 3 dari Maatschappij tot Exploitatie Der Ondernemingen Nagelaten W.A. Baron Baud yang terletak di

Halaman 38 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



Propinsi Djawa-Barat, Keresidenan Priangan Distrik Tandjungsari Desa Djatinangor Kampung Djatinangor berdasarkan Surat Ukur tt. 31 Oktober 1881 No. 421/1881 dengan Luas 9.705.700 m<sup>2</sup> (sembilan juta tujuh ratus lima ribu tujuh ratus meter persegi); sampai gugatan diajukan dalam perkara ini (1954-2023) dalam kurun waktu 69 tahun Penggugat tidak pernah menguasai fisik tanah;

- Bahwa para Penggugat sebagai pemegang Eigendom Verponding Nomor 3 tidaklah memiliki hubungan hukum dengan tanah milik Tergugat V & Tergugat VI yang dibeli dan telah dilepaskan haknya oleh pemilik masyarakat desa Cilayung, yaitu asal tanah hak milik adat secara turun-temurun, bukan asal eigendom verponding sebagaimana gugatan;

Terhadap gugatan yang demikian beralasan hukum untuk dinyatakan tidak diterima, sebagaimana putusan Mahkamah Agung No:639.K/SIP/1975, tanggal 28 Mei 1977, yang menyatakan : *“bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”*;

- 1.2 Bahwa gugatan para Penggugat “kurang pihak/tidak lengkap” (*plurium litis consortium*), karena pihak yang bertindak sebagai penggugat maupun yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada pihak yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau tergugat, sebagai berikut :

- 1.2.1 Bahwa gugatan para Penggugat menunjuk objek tanah milik Tergugat V & Tergugat VI yang terkena pembebasan tanah dan pemberian ganti rugi dari proyek pembangunan jalan tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan (Cisumdawu), yang lokasinya terletak di Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, sedangkan Tergugat V & Tergugat VI memperoleh hak atas tanah tersebut berdasarkan jual-beli dan pelepasan hak dari masyarakat setempat untuk 141 bidang tanah hak milik adat dengan luas keseluruhan sekitar lebih dari 126.000 M<sup>2</sup>, sehingga seharusnya nama-nama pemilik asal atas tanah sebagai penjual dan atau yang melepaskan haknya kepada Tergugat V & Tergugat VI ditarik sebagai tergugat ataupun turut tergugat;



1.2.2 Bahwa pasca objek tanah milik Tergugat V & Tergugat VI terkena dampak pembebasan tanah dan pemberian ganti rugi dari proyek pembangunan jalan tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan (Cisumdawu), yang terletak di Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, telah ada beberapa perkara gugatan yang menggugat Tergugat V & Tergugat VI dan sama-sama mengklaim berhak atas tanah tersebut namun dengan dasar kepemilikan nomor eigendom verponding yang berbeda, yaitu:

- a. Perkara No:13/Pdt.G/2020/PN.Smd, register 10 Februari 2020, yang diajukan H. IYUS ISKANDAR, dkk (Para Ahli Waris H. Moelja Wiranata Koesoemah dan Rd. Hj. Njimas Momoh Sari), dasar Eigendom Verponding No.64 seluas 42, 5 ha dan No.4146 seluas 120 ha (total 162,5 ha);
- b. Perkara No:32/Pdt.G/2021/PN.Smd, register tanggal 14 September 2021, yang diajukan UDJU Bin IDIR, dkk (Para Ahli Waris Bangin bin Moetakin), dasar Eigendom Verponding No.3, seluas 9.705.700 M2 an. W.A Baron Baud;
- c. Perkara No:2/Pdt.G/2022/PN.Smd, register tanggal 18 Januari 2022, yang diajukan Ny. YOHANNA DE MEYER (salah satu Ahli Waris PIETER MEYER), dasar Eigendom Verponding Nomor 722, 631, 741, 639, 725, 720 dan 7.443, (total seluas 3.089.371 M2);
- d. Perkara No:12/Pdt.G/2023/PN.Smd, register tanggal 18 Januari 2022, yang diajukan Ny. YOHANNA DE MEYER (salah satu Ahli Waris PIETER MEYER), dasar Eigendom Verponding Nomor 741, dengan total keseluruhan seluas 1.308.070 M2 (satu juta tiga ratus delapan ribu tujuh puluh meter persegi)

Sehingga seharusnya pihak penggugat dalam perkara sebelumnya yaitu Iyus Iskandar, dkk sebagai para penggugat dalam perkara Nomor 13/Pdt.G/2020/ PN.Smd dan ahli waris Pieter Meyyer, dkk sebagai para penggugat dalam perkara Nomor 2/Pdt.G/2022/PN.Smd dan perkara Nomor 12/Pdt.G/2023/PN Smd ditarik juga sebagai pihak atau setidak-tidaknya sebagai turut tergugat dalam perkara ini,

Halaman 40 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



karena masing-masing penggugat tersebut menuntut hak atas tanah yang sama ;

Hal ini terjadi dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap, sehingga tanpa ditariknya nama-nama pemilik asal atas tanah sebagai penjual dan atau yang melepaskan haknya kepada Tergugat juga para penggugat dalam perkara Nomor 13/Pdt.G/2020/PN.Smd dan penggugat Nomor 2/Pdt.G/2022/PN.Smd, serta Nomor 12/Pdt.G/2023/PN.Smd menyebabkan gugatan mengandung cacat *Error in Persona* dalam bentuk *Plurium Litis Consortium*;

## 2. Eksepsi tentang “Error in Objecto”

Bahwa gugatan para Penggugat merupakan gugatan yang “*error in objecto*” atau mengandung kekeliruan mengenai objek, berdasarkan alasan, sebagai berikut :

- Bahwa dasar kepemilikan para Penggugat dalam gugatan adalah berupa Eigendom Verponding Nomor 3, dengan total keseluruhan seluas 9.705.700 m2 (sembilan juta tujuh ratus lima ribu tujuh ratus meter persegi) dengan tanpa menyebutkan letak pasti dan batas-batasnya dari eigendom verponding tersebut;
- Bahwa berdasarkan data fisik dan data yuridis, atas eigendom verponding tersebut adalah **salah, keliru atau berbeda letak objeknya dengan tanah milik Tergugat V & Tergugat VI** yang terkena imbas pembebasan tanah dan pemberian ganti rugi proyek pembangunan jalan tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan (Cisumdawu) yang terletak di Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, yang dilepaskan haknya langsung dari masyarakat **tercatat di pemerintahan desa setempat sebagai tanah hak milik adat secara turun-temurun, bukan asal Eigendom Verponding**;
- Bahwa pasca proyek pembangunan jalan tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan (Cisumdawu) telah ada 4 (empat) perkara gugatan yang ditujukan kepada Tergugat V & Tergugat VI yang sama-sama mengklaim berhak atas tanah milik Tergugat V & Tergugat VI yang terkena dampak pembebasan tanah dan pemberian ganti rugi dari proyek pembangunan jalan tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan (Cisumdawu), yang terletak di Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, namun dengan dasar kepemilikan nomor eigendom verponding yang berbeda, sehingga

Halaman 41 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



makin meyakinkan Tergugat V & Tergugat VI kesemua eigendom verponding dalam keempat perkara tersebut (termasuk eigendom verponding Nomor 3, dalam perkara ini) adalah **salah, keliru atau berbeda letak objeknya dengan tanah milik Tergugat V & Tergugat VI, yang berasal dari pelepasan hak milik adat masyarakat setempat, bukan berasal dari eigendom verponding;**

Dengan demikian gugatan para Penggugat yang demikian merupakan gugatan yang “*Error in Objecto*” dan berlasan hukum untuk tidak diterima;

**3. Eksepsi tentang “Obscuur Libel”**

Bahwa para Penggugat tidak jelas dan tidak cermat dalam merumuskan dan menyusun dalil-dalil gugatan, khususnya dalil gugatan yang menyatakan Tergugat **melakukan Perbuatan Melawan Hukum** karena fakta hukum sebenarnya Tergugat V & Tergugat VI tidak pernah melakukan Perbuatan melawan hukum, objek tanah sengketa adalah milik sah dari Tergugat V & Tergugat VI yang dahulu dibeli oleh Tergugat V & Tergugat VI melalui transaksi jual-beli yang sah secara hukum, tiba-tiba tanpa alasan hukum yang jelas objek tanah a quo digugat oleh Penggugat tanpa adanya alasan hukum yang jelas, hal mana objek tanah yang digugat tidak jelas luas, lokasi/letak dan batas-batasnya, di samping itu antara Penggugat dengan Tergugat V & Tergugat VI tidak ada hubungan hukum apapun. ;-

Bahwa gugatan para penggugat tidak jelas dan atau kabur (*Obscoor Libel*) karena materi gugatan Penggugat campur aduk antara **gugatan perbuatan melawan hukum dengan perkara warisan dan Hibah** dimana disatu sisi para Penggugat dinyatakan sebagai ahli waris **Rd. Siti Djulaeha alias Siti Djulaeha Wirasasmita alias Rd. Siti Djulaeha Lorenz binti Memed Sumed alias Abdul Kadir Prawira Atmadja** dengan silsilah dan garis keturunan yang tidak jelas, disisi lain para Penggugat tidak menjabarkan secara jelas perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh para tergugat khususnya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V & Tergugat VI sehingga harus dihukum untuk membayar kerugian Materil dan imaterial seolah-olah perbuatan Tergugat V & Tergugat VI telah dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum. ;--

Bahwa dengan demikian karena gugatan para Penggugat ini tidak jelas dan atau kabur (*Obscoor Libel*) maka beralasan hukum apabila gugatan Penggugat seperti ini untuk dinyatakan tidak dapat diterima (NO). ;--

Halaman 42 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



## Dalam Pokok Perkara

### I. PARA PENGGUGAT ADALAH PEMILIK YANG SAH ATAS HAK EIGENDOM NOMOR VERPONDING 3

1. Bahwa segala sesuatu yang didalilkan pada bagian Eksepsi mohon agar dinyatakan sebagai bagian yang bulat dan utuh serta tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara. ;--
2. Bahwa pada dasarnya Tergugat V dan VI menyatakan menolak seluruh dalil gugatan yang diajukan para Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 08 Agustus 2023, terkecuali terhadap dalil-dalil gugatan yang diakui secara tegas bulat dan utuh kebenarannya oleh Tergugat. ;--
3. Bahwa terhadap dalil gugatan yang diuraikan pada poin 1, 2 dan 3 Tergugat V & dan Tergugat VI mensoomir untuk membuktikannya ;
4. Bahwa pada dalil poin 4 surat gugatan para penggugat menerangkan pada tanggal 10 Maret 1954 **Rd. Siti Djulaeha** alias **Siti Djulaeha Wirasasmita** alias **Rd. Siti Djulaeha Lorenz** binti **Memed Sumed** alias **Abdul Kadir Prawira Atmadja** telah membeli sebidang tanah Hak Eigendom Nomor Verponding 3 dari Maatschappij tot Exploitatie Der Ondernemingen Nagelaten W.A. Baron Baud yang terletak di Propinsi Jawa-Barat, Keresidenan Priangan Distrik Tandjungsari Desa Djatinangor Kampung Djatinangor berdasarkan Surat Ukur tt. 31 Oktober 1881 No. 421/1881 dengan Luas 9.705.700 m2 (sembilan juta tujuh ratus lima ribu tujuh ratus meter persegi), namun berdasarkan penetapan ahli waris No.66/Pdt.P/2020/PA.Nph W.A. Baron Baud pada tanggal 12 Mei 1878 telah membuat penunjukan Waris No.5 yang dibuat di Notaris P.PH Du Cloux yang isinya semua harta kekayaan W.A. Baron Baud termasuk tanah perkebunan jatinangor menjadi milik anaknya bernama BARONESE IDA LOISE JUNIA BAUD, Dengan demikian Fakta hukum ini bertentangan dengan dalil gugatan poin 4 yang intinya menyatakan jika W.A. Baron Baud pada tanggal tanggal 10 Maret 1954 menjual ataupun mengalihkan hak atas kepemilikan tanah tersebut kepada **Rd. Siti Djulaeha** alias **Siti Djulaeha Wirasasmita** alias **Rd. Siti Djulaeha Lorenz** binti **Memed Sumed** alias **Abdul Kadir Prawira Atmadja**, sehingga beralasan hukum dalil poin 4 surat gugatan Penggugat tersebut untuk dinyatakan ditolak karena isi dari dalil itu mengandung kebohongan dan tidak benar.
5. Bahwa terhadap dalil gugatan yang diuraikan pada poin 5, 6, 7, 8 dan 9 Tergugat V & VI mensomir untuk membuktikannya ;

Halaman 43 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



## TENTANG HUBUNGAN HUKUM DAN KEPENTINGAN PARA PENGGUGAT

1. Bahwa sebagaimana disinggung pada bagian Eksepsi pada intinya menyatakan apabila Tergugat V dan Tergugat VI adalah pemilik yang sah dari objek tanah seluas 62 Ha yang terletak di Blok Pasircikacang Desa Cilayung, Kecamatan Jatiningor setempat dikenal sebagai Perumahan Bumi Kiara Payung beralamat di Desa Cilayung, Kecamatan Jatiningor Kabupaten Sumedang, saat ini sebagian tanah a quo masuk dan terkena Proyek jalan Tol Cisumdawu (Cileunyi Sumedang Dawuan). ;--
2. Bahwa sehubungan tanah hak milik Tergugat V dan Tergugat VI sebagaimana diuraikan point 1 di atas adalah perumahan yang sebagian rumahnya telah beralih kepemilikan kepada pemilik lain maka terhadap objek tanah a quo telah terbit bukti-bukti kepemilikan baru yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Sumedang (Turut Tergugat I), hak milik Tergugat V dan Tergugat VI terhadap tanah a quo dengan bukti-bukti kepemilikan yang sah adalah benar dan sesuai aturan hukum yang berlaku transaksi peralihan hak dan pembuatan bukti-bukti kepemilikannya *dilakukan dan dibuat sah secara hukum tidak ada perbuatan melawan hukum* atas pemilikan dan penerbitan surat-surat bukti hak dari tanah a quo. ;  
Bahwa sama halnya dengan dalil poin 1 dalil ini adalah salah dan keliru dengan menyatakan jika W.A. Baron Baud disebutkan sebagai seorang Pribumi karena sebenarnya W. A. Baron Baud bukan seorang Pribumi melainkan seorang bangsa kolonial, maka beralasan hukum dalil gugatan poin 1 ini untuk ditolak karena dalil ini berisi ketidak benaran hukum.
3. Bahwa sebagaimana uraian dalil di atas yang menyatakan jika W.A Baron Baud pada tanggal tanggal 12 Mei 1878 telah membuat penunjukan Waris No.5 dibuat di Notris P.PH Du Cloux yang isinya semua harta kekayaan W.A. Baron Baud termasuk tanah perkebunan jatiningor diwariskan kepada anaknya bernama BARONESE IDA LOISE JUNIA BAUD, yang artinya setelah W.A. Baron Baud meninggal dunia tanah perkebunan jatiningor vervonding No.3 menjadi tanah yang diterlantarkan karena pemiliknya tidak ada di indonesia, sehingga beralasan hukum apabila sebagian besar dari tanah tersebut dikuasai oleh negara sebagai bagian dari tanah-tanah eks Partikelir, maka beralasan hukum dalil gugatan para penggugat pada poin 2 untuk dinyatakan ditolak.
4. Bahwa mengenai dalil poin 3 dan 4 tidak ditanggapi secara Khusus terhadap ketiga dalil tersebut, tetapi walaupun dalil-dalil tersebut tidak

Halaman 44 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



ditanggapi secara khusus, Tergugat V dan VI menyatakan menolak dalil-dalil gugatan tersebut.

5. Bahwa tanah peninggalan W.A. Baron Baud berupa perkebunan dengan vervonding No.3 menurut dalil gugatan poin No.5 dinyatakan tanah tersebut tidak termasuk tanah-tanah partikelir yang dinasionalisasi menjadi tanah Negara, menurut Tergugat walaupun objek tanah a quo tidak termasuk tanah partikelir yang dinasionalisasi oleh negara tetapi objek tanah ini sejak kemerdekaan termasuk tanah yang bertahun-tahun diterlantarkan karena pemilik berikutnya bernama BARONESE IDA LOISE JUNIA BAUD sebagai anak kandung W.A. Baron Baud yang ditunjuk menerima warisan tanah tersebut menterlantarkan tanah itu, sehingga beralasan hukum jika tanah tersebut termasuk tanah yang dapat diambil alih menjadi tanah negara dan / atau tanah yang dapat dialihkan menjadi hak milik yang mengelolanya, sehingga beralasan hukum jika dalil gugatan poin 5, 6 dan 7 untuk dinyatakan ditolak karena muatan materinya sama. ;-
6. Bahwa terhadap dalil gugatan yang diuraikan pada poin 8, 9 dan 10 Tergugat V & Tergugat VI mensomir untuk membuktikannya. ;-

## **TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT DAN PARATURUT TERGUGAT**

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang diuraikan pada point 1, 2, 3, 4 dan 5 Tergugat V dan Tergugat VI tidak akan menanggapi, namun mensoomir para Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II dan Tergugat IV untuk membuktikannya ;
2. Bahwa mengenai dalil poin 6, 7 dan 8 tidak ditanggapi secara Khusus terhadap ketiga dalil tersebut, tetapi walaupun dalil-dalil tersebut tidak ditanggapi secara khusus, Tergugat V dan Tegugat VI menyatakan menolak dalil-dalil gugatan tersebut ;
3. Bahwa tanah hak milik Tergugat V & Tergugat VI yang berlokasi di Cilayung yang saat ini dijadikan objek sengketa oleh Para Penggugat yang menganggap masuk dalam tanah bekas Eigendom Vervonding No 3, pada hal tanah tersebut adalah hak milik yang sah dari Tergugat V dan Tergugat VI hasil pembelian dari tanah adat milik Masyarakat dengan bukti-bukti kepemilikan yang sah dan sesuai aturan hukum yang berlaku transaksi peralihan hak dan pembuatan bukti-bukti kepemilikannya *dilakukan dan dibuat sah secara hukum* atas pemilikan dan penerbitan surat-surat bukti hak dari tanah a quo, sehingga beralasan hukum jika



kami menolak apa yang didalilkan oleh Para Penggugat pada dalil gugatan poin 9 dan 10 ;-

4. Bahwa sebagaimana diuraikan pada dalil jawaban diatas maka dalam hal tanah a quo terkena pembebasan jalan Tol Cisumdawu maka uang hasil Pembebasannya sepenuhnya menjadi hak milik dari Tergugat V dan Tergugat VI karena objek tanah a quo milik Tergugat V dan Tergugat VI tanah tersebut bukan bagian dari tanah eks Perkebunan Jatinangor, sehingga beralasan hukum jika kami menolak apa yang didalilkan oleh Para Penggugat pada dalil gugatan poin 11 dan 12 tersebut ;
5. Bahwa sebagaimana diuraikan pada dalil jawaban diatas yang intinya menyampaikan jika pada tanggal 12 Mei 1878 atau setahun sebelum Almarhum W.A Baron Baud meninggal dunia tanah perkebunan Jatinangor atau tanah Vervonding No.3 telah diwariskan kepada anaknya, karena tanah tersebut telah diwariskan kepada anak kandungnya maka tanah tersebut tidak menjadi harta peninggalan W.A Baron Baud Lagi sementara para Pengugat mendalilkan WA Baron Baud telah menjual tanah Vervonding No.3 tersebut kepada Rd. Siti Djulaeha alias Siti Djulaeha Wirasasmita alias Rd. Siti Djulaeha Lorenz binti Memed Sumed alias Abdul Kadir Prawira Atmadja pada tanggal 10 Maret 1954, maka sangat tepat dan beralasan hukum apabila dalil gugatan poin 13 dinyatakan ditolak. ;-
6. Bahwa menanggapi dalil gugatan penggugat poin 14 yang menyatakan Tergugat V & Tergugat VI melakukan penguasaan tanah Eighendhom Vervonding No. 3 dalil gugatan ini adalah salah karena Fakta hukum sebenarnya Tergugat V & Tergugat VI hanya menguasai tanah di daerah Desa Cilayung yang dahulunya beli dari masyarakat Desa Cilayung sah secara hukum dan luas tanah milik Tergugat V & Tergugat VI tidak seperti yang diuraikan para Penggugat pada poin 14, sehingga penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat V & Tergugat VI tidak dilakukan dengan cara melawan hukum melainkan dilakukan sah secara hukum, sehingga Tergugat V dan Tergugat VI menolak dalil gugatan pada poin 14 tersebut. ;-
7. Bahwa menanggapi dalil gugatan pada poin 15 dan 16, keterangan pada dalil gugatan sepenuhnya bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya terjadi, dikatakan bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya terjadi karena fakta hukum sebenarnya Tergugat V & Tergugat VI tidak menguasai bagian dari tanah eighendom Vervonding No.3 tanah



yang saat ini dikuasai oleh Tergugat V & Tergugat VI adalah tanah miliknya yang dibeli sah secara hukum dari Masyarakat Desa Cilayung sehingga pada waktu objek tanah tersebut disertifikatkan pada ATR / BPN Kabupaten Sumedang (Turut Tergugat I), maka pensertifikatan tersebut dilakukan sah secara hukum maka beralasan hukum apabila dalil gugatan pada poin 15 dan 16 untuk dinyatakan ditolak, karena dalil tersebut tidak memiliki alasan dan dasar hukum sah;-

8. Bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.0003 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00003 oleh Turut Tergugat I adalah sah secara hukum karena sertifikat – sertifikat tersebut didasari hak kepemilikan dan adanya transaksi jual beli yang dilakukan sah secara hukum, dalam transaksi jual-beli tanah tersebut dilakukan tanpa ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V & Tergugat VI, sehingga beralasan hukum apabila dalil mengenai hal ini yang tertuang pada poin 17, 18 dan 19 untuk dinyatakan ditolak ;-
9. Bahwa mengenai tanah hak milik Tergugat V & Tergugat VI yang terkena pembebasan Jalan tol saat ini uang hasil pembebasan tersebut seharusnya segera diterima oleh pemiliknya yang sah yaitu Tergugat V & Tergugat VI tetapi karena adanya gangguan berupa gugatan maka akhirnya uang dari hasil pembebasan lahan hak milik Tergugat V & Tergugat VI itu terpaksa diconsignatie di Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I.B, walaupun sebenarnya tidak ada alasan hukum uang hasil pembebasan itu harus diconsignatie di Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I.B karena tanah yang dibebaskan tersebut adalah hak milik sah dari Tergugat V & Tergugat VI, gugatan ini hanyalah upaya menghalang-halangi dari pihak-pihak yang sama sekali tidak memiliki hak dari tanah milik Tergugat V & Tergugat VI yang terkena Pembebasan, gugatan ini tidak rasional dan terkesan mengada-ada, sehingga beralasan hukum apabila dalil pada poin 20 dan 21 untuk dinyatakan ditolak ;-
10. Bahwa Tergugat V & Tergugat VI sebagai pemilik sah dari tanah yang digugat oleh Para Penggugat, sebagai pemilik yang sah ia bebas melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah miliknya seperti mensertifikatkan tanah miliknya itu ke ATR / BPN Kabupaten Sumedang ( Turut Tergugat I) sehingga terhadap tanah miliknya itu Terbit SHGB No.0003 dan SHGB No.00003 / Desa Cilayung, penerbitan kedua SHGB tersebut jelas-jelas bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum karena penerbitannya dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku,

Halaman 47 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



sehingga beralasan hukum jika dalil poin 22, 23, 24 dan 25 harus dinyatakan ditolak. ;-

11. Bahwa Penerbitan SHGB NO.0003 / Desa Cilayung dan SHGB No.00003/Desa Cilayung dilakukan sah secara hukum, karena penerbitannya sah secara hukum maka tidak ada perbuatan melawan hukum dalam penerbitan kedua sertifikat itu, sehingga tidak menerbitkan kerugian pada pihak manapun, sehingga beralasan dan berdasar hukum jika dalil gugatan poin 26 dinyatakan ditolak. ;-
12. Bahwa menanggapi dalil gugatan poin 27 yang menyatakan Para Penggugat selaku ahli waris Rd. Siti Djulaeha alias Siti Djulaeha Wirasasmita alias Rd. Siti Djulaeha Lorenz binti Memed Sumed alias Abdul Kadir Prawira Atmadja yang berhak untuk menerima uang hasil pembebasan lahan dari Pejabat Pembuat komitmen Pengadaan Tanah Jalan Cileunyi Sumedang Dawuan / CISUMENDAWU (Turut Tergugat II) bukan Tergugat V & Tergugat VI adalah dalil gugatan yang salah dan keliru, karena tanah yang menjadi objek pembebasan adalah tanah hak milik dari Tergugat V & Tergugat VI sehingga secara hukum Tergugat V & Tergugat VI lah yang paling berhak untuk menerima uang hasil pembebasan tanah itu, sehingga beralasan dan berdasar hukum jika dalil poin 27 untuk dinyatakan ditolak . ;--
13. Bahwa tanah objek sengketa sejak sekitar tahun 1995 dan 1996 dibeli dari Masyarakat Desa Cilayung sehingga sejak itu hingga saat ini tanah objek sengketa sudah menjadi hak milik yang sah dari Tergugat V & Tergugat VI maka sah dan berdasarkan hukum jika Tergugat V & Tergugat VI mengklaim kepemilikan dari tanah objek sengketa, klaim dari Tergugat V & Tergugat VI adalah sah dan tidak merugikan pihak manapun termasuk Para Penggugat, sehingga alasan dan atau dalil yang menyatakan jika akibat dari Klaim Tergugat V & Tergugat VI mengakibatkan Para penggugat merasa dirugikan baik materil ataupun kerugian imateril adalah alasan dan dalil yang mengada-ada dan tidak benar sehingga beralasan hukum jika dalil tersebut yang diutarakan pada dalil gugatan poin 28 dan 29 beralasan hukum untuk ditolak ;
14. Bahwa mengenai dalil poin 30, 31 dan 32 tidak ditanggapi secara Khusus terhadap ketiga dalil tersebut, tetapi walaupun dalil-dalil tersebut tidak ditanggapi secara khusus, Tergugat V dan Tegugat VI menyatakan menolak dalil-dalil gugatan tersebut ;
15. Bahwa Penerbitan :

Halaman 48 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016, No 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 m<sup>2</sup> (tiga puluh satu ribu sembilan ratus meter persegi), tanggal penerbitan 21-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016, No 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi), tanggal penerbitan 10-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);
- Tanah Milik Adat C No 623 Persil 4 Luas 848 m<sup>2</sup> NIB 270 Nomor Urut Nominatif 280, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;
- Tanah Milik Adat C No 191 Persil 4 Luas 154 m<sup>2</sup> NIB 274 Nomor Urut Nominatif 284, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;
- Tanah Milik Adat C No 159 Persil 4 Luas 611 m<sup>2</sup> NIB 288 Nomor Urut Nominatif 296, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat tercatat atas nama Tergugat VI (PT Priwista Raya);
- Tanah Milik Adat C No 465 Persil 4 Luas 179 m<sup>2</sup> NIB 294 Nomor Urut Nominatif 302, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;
- Tanah Milik Adat C No 190 Persil 4 Luas 1.980 m<sup>2</sup> NIB 296 Nomor Urut Nominatif 304, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;
- Tanah Milik Adat C No 57 Persil 4 Luas 390 m<sup>2</sup> NIB 297 Nomor Urut Nominatif 305, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;
- Tanah Milik Adat C No 465 Persil 4 Luas 2.515 m<sup>2</sup> NIB 305 Nomor Urut Nominatif 315, letak tanah Blok Pasirkacang, Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang, Provinsi Jawa Barat;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016, No 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 m<sup>2</sup> (tiga puluh satu ribu sembilan ratus meter persegi), tanggal penerbitan 21-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016, No 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 m<sup>2</sup> (tujuh

Halaman 49 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi), tanggal penerbitan 10-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);

oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV dengan diterbitkan atas nama Tergugat V & Tergugat VI adalah sudah tepat dan berdasar hukum karena objek tanah yang diterbitkan SHGB-nya adalah hak milik sah dari Tergugat V & Tergugat VI, maka belasan hukum jika dalil gugatan poin 33 untuk dinyatakan ditolak. ;--

Berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil jawaban tersebut, Tergugat V & Tergugat VI mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang Kelas I.B yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan untuk menerima seluruh dalil Jawaban Tergugat V & Tergugat VI, untuk kemudian memutuskan perkara ini sebagai berikut :-

#### **PRIMAIR**

##### **I. DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklard*) karena gugatan "Error in Person" yaitu Penggugat tidak memiliki legal standing, gugatan salah orang menggugat Tergugat selaku pribadi dan gugatan kurang pihak, dan/atau menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima karena gugatan tidak jelas/kabur ("*Obscuur Libel*");

##### **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menetapkan biaya perkara menurut hukum;

#### **SUBSIDAIR**

Apabila Pengadilan Negeri Sumedang cq. Majelis Haim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat I mengajukan jawaban pada pokoknya adalah sebagai berikut;**

#### **DALAM EKSEPSI**

##### **1. Eksepsi Legal Standing**

Bahwa di dalam gugatan Penggugat mengklaim kepemilikan berdasarkan Grose Akta No. 750 tanggal 10 Maret 1954 atas pembelian bidang tanah Eigendom Verponding No. 3, terhadap hak Eigendom dapat Turut Tergugat I



sampaikan mengenai ketentuan Hak Eigendom di bagian KEDUA KETENTUAN-KETENTUAN KONVERSI Pasal 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Untuk melaksanakan Ketentuan-Ketentuan Konversi dari UUPA tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria sebagai berikut:

*"Pasal 2*

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

*(2) Bagi orang-orang warganegara Indonesia keturunan asing penegasan mengenai kewarganegaraan itu harus dibuktikan dengan tanda kewarganegaraan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1959, Pasal IV Peraturan Penutup dari Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958 atau bukti lainnya yang sah. Bagi orang-orang warganegara Indonesia lainnya cara pembuktian kewarganegaraannya diserahkan kepada kebijaksanaan KKPT yang bersangkutan.*

*Pasal 3*

*Hak-hak eigendom yang pemiliknya terbukti berkewarganegaraan Indonesia Tunggal dicatat oleh KKPT, baik pada asli maupun pada grosse aktanya sebagai konversi menjadi hak milik.*

*Pasal 4*

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

Selanjutnya dalam rangka penataan kembali terhadap tanah-tanah bekas hak barat diterbitkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, dimana dalam Pasal 1 ayat (1) menegaskan : Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-



lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Berdasarkan ketentuan di atas maka hal itu sudah tidak benar dan tidak berdasar hukum, mengingat terhadap tanah tanah bekas hak barat dengan ditetapkannya peraturan-peraturan tersebut atas tanahnya telah di tetapkan statusnya sebagai Tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, sehingga Para Penggugat tidak berhak dan tidak mempunyai hubungan hukum dalam mengakui/mengklaim kepemilikan bidang tanah objek perkara sebagai miliknya.

Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut dapat menunjukkan Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum/*legal standing* dalam mengajukan gugatan dalam perkara a quo.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa keseluruhan dalil-dalil yang terdapat dalam bagian Eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui secara tegas.
3. Bahwa di dalam gugatan Penggugat mengklaim kepemilikan berdasarkan Grose Akta No. 750 tanggal 10 Maret 1954 atas pembelian bidang tanah Eigendom Verponding No. 3, terhadap hak Eigendom dapat Turut Tergugat I sampaikan mengenai ketentuan Hak Eigendom di bagian KEDUA KETENTUAN-KETENTUAN KONVERSI Pasal 1 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berbunyi:

*“(1) Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam pasal 21. “*

Untuk melaksanakan Ketentuan-Ketentuan Konversi dari UUPA tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria sebagai berikut:

*“Pasal 2*

- (3) Orang-orang warganegara Indonesia yang pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Tunggal dan mempunyai tanah dengan hak*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*eigendom di dalam waktu 6 bulan sejak tanggal tersebut wajib datang pada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah (selanjutnya dalam Peraturan ini disingkat KKPT) yang bersangkutan untuk memberikan ketegasan mengenai kewarganegaraan itu.*

- (4) *Bagi orang-orang warganegara Indonesia keturunan asing penegasan mengenai kewarganegaraan itu harus dibuktikan dengan tanda kewarganegaraan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1959, Pasal IV Peraturan Penutup dari Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958 atau bukti lainnya yang sah. Bagi orang-orang warganegara Indonesia lainnya cara pembuktian kewarganegaraannya diserahkan kepada kebijaksanaan KKPT yang bersangkutan.*

### *Pasal 3*

*Hak-hak eigendom yang pemiliknya terbukti berkewarganegaraan Indonesia Tunggal dicatat oleh KKPT, baik pada asli maupun pada grosse aktanya sebagai konversi menjadi hak milik.*

### *Pasal 4*

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

Selanjutnya dalam rangka penataan kembali terhadap tanah-tanah bekas hak barat diterbitkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, dimana dalam Pasal 1 ayat (1) menegaskan : Tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal konversi hak barat, jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam UUPA, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Berdasarkan ketentuan di atas maka apabila memang benar adanya Eigendom Verponding No. 3 dan apabila Para Penggugat tidak dapat membuktikan apa yang diklaim maka sebenarnya hak eigendom tersebut telah menjadi tanah negara.

4. Bahwa di dalam gugatan Penggugat mengklaim telah melakukan konversi dan mendaftarkan Eigendom Verponding No. 3, maka Para Penggugat perlu membuktikan telah dilakukan pencatatan konversi menjadi hak milik oleh

Halaman 53 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



KKPT di dalam gross akta. Selain itu, dapat Turut Tergugat I sampaikan terkait pendaftaran tanah diatur di dalam ketentuan Pasal 19 UUPA yang berbunyi:

*“(1) untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.*

*(2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:*

- a. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;*
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;*
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.”*

Berdasarkan ketentuan di atas maka apabila memang benar adanya Eigendom Verponding No. 3, Para Penggugat harus membuktikan telah disampainya permohonan pendaftaran tanah, dilakukannya pengukuran dan pembukuan tanah dengan membuktikan memiliki surat-surat tanda bukti hak dalam hal ini adalah sertipikat hak milik.

5. Bahwa di dalam gugatan angka 25 halaman 21, Penggugat menyampaikan dengan terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat VI (PT Priwista Raya), maka Turut Tergugat I telah secara nyata mengabaikan larangan pembelian tanah/pengalihan tanah yang dilakukan oleh Tergugat VI sebagaimana ketentuan 27 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Kepentingan Umum jo Pasal 4 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksana Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Terkait hal tersebut di atas dapat Turut Tergugat I sampaikan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 0003/Cilayung atas nama PT Priwista Raya terbit berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Barat Nomor 205/HGB/BPN.32/2015 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Seuas 103.747 m<sup>2</sup>, Atas Nama PT Priwista Raya, Berkedudukan di Kota Bandung Terletak di Desa Cilayung, Kecamatan Jatinangor, Kabupaten Sumedang.

Di dalam Surat Keputusan tersebut di atas yang dimohonkan menjadi hak guna bangunan adalah Tanah Negara bekas Milik adat yang telah dikuasai pemohon baik secara yuridis maupun secara fisik berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat dihadapan Camat Cikeruh (sekarang Jatinangor) dan Camat Jatinangor, sehingga pernyataan



Para Penggugat bahwa PT Privista Raya melakukan pembelian tanah adalah keliru.

Disisi lain terkait dalil Para Penggugat yang menyatakan Turut Tergugat I mengabaikan larangan pengalihan tanah sebagaimana ketentuan Pasal 27 ayat (3) UU No. 2 Tahun 2012 yang pada intinya mengatur Pihak Yang Berhak hanya dapat mengalihkan **hak atas tanahnya** kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan, dapat Turut Tergugat I sampaikan penerbitan Hak Guna Bangunan No. 00003/Cilayung merupakan bentuk pendaftaran tanah untuk pertama kali, dimana di dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di jelaskan Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini. Artinya bahwa kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali ini dilakukan dalam rangka memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya, artinya kegiatan pemberian hak atau penerbitan sertipikat yang dilakukan adalah merupakan suatu tindakan penguatan terhadap hak hak atas satu bidang tanah yang sudah dipunyai atau dimiliki sebelumnya oleh subyek tertentu sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat di hadapan hukum positif yang berlaku.

Selain itu, di dalam ketentuan Pasal 33 Peraturan Meteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor)9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, ditegaskan, sebagai berikut :

“ (1) *Pemohonan Hak Guna Bangunan diajukan secara tertulis.*”



(2) *Permohonan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat:*

1. *Keterangan mengenai pemohon :*

- a. *Apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai istri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;*
- b. *Apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

2. *Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik :*

- a. *Dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari pemerintah, putusan pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;*
- b. *Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);*
- c. *Jenis tanah (pertanian, non pertanian);*
- d. *Rencana penggunaan tanah;*
- e. *Status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);*

3. *Lain-lain :*

- a. *Keterangan mengenai jumlah bidang, luas, dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;*
- b. *Keterangan lain yang dianggap perlu."*

dengan memperhatikan khususnya pada Pasal 33 ayat (2) huruf a Peraturan Meteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, maka secara tegas dapat dipastikan bahwa penerbitan Hak Guna Bangunan No. 00003/Cilayung luas 31.900 M2 dan No. 00003/Cilayung luas 71.847 M2 atas nama PT Priwista Raya merupakan Tindakan penguatan secara hukum atas kepemilikan seseorang / badan hukum selaku subjek hak yang sebelumnya telah dimiliki atau dikuasai dan bukan merupakan suatu tindakan pengalihan hak atau jual beli, sehingga Para Penggugat keliru apabila menggunakan Pasal 27



ayat (3) UU No. 2 Tahun 2012 jo Pasal 4 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagai dasar di dalam gugatan ini.

6. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, bersama ini Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk berkenan memutus perkara dengan menyatakan:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat ungugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dengan adanya gugatan ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, Turut Tergugat I memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa **Turut Tergugat III mengajukan jawaban pada pokoknya adalah sebagai berikut;**

#### I. DALAM EKSEPSI

**A. Eksepsi tentang gugatan kabur atau tidak terang (*Exceptio obscur libelli*)** Bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya telah mendalilkan sebagai ahli waris dari Rd Siti Djulaeha alias Siti Djulaeha Wirasmita alias Rd Siti Djulaeha Lorenz binti Memed Sumed alias Abdul Kadir Prawira Atmadja telah membeli sebidang tanah Hak Eigendom Nomor verponding 3 dari Maatschhappij tot Exploitatie Der Ondernemingen Nagelaten W.A Baron Baud yang terletak di Propinsi Djawa-Barat, Keresidenan Priangan Distrik Tandjungsari Desa Djatinangor Kampung Djatinangor berdasarkan Surat Ukur tt 31 Oktober 1881 No 421/1881 dengan luas 9.705.700 M<sup>2</sup> (Sembilan juta tujuh ratus lima ribu tujuh ratus meter persegi) dan menyatakan bahwa Bupati Kepala Daerah Kabupaten Sumedang (Turut Tergugat III) telah melakukan perbuatan melawan hukum, tetapi dalam surat gugatannya tersebut Para Penggugat tidak merinci dan menjelaskan perbuatan-perbuatan mana dari Bupati Kepala Daerah Kabupaten Sumedang (Turut Tergugat III) dan tindakan (***rechthandeling***), apa yang telah dilakukan oleh Bupati Kepala

Halaman 57 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



Daerah Kabupaten Sumedang (Turut Tergugat III) yang nyata-nyata telah merugikan Para Penggugat, dimana Bupati Kepala Daerah Kabupaten Sumedang (Turut Tergugat III) layak untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo, demi hukum tentu saja gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur. Oleh karena itu gugatan Para Penggugat haruslah ditolak ;

## B. Eksepsi tentang salah alamat

Bahwa didalam surat gugatan Para Penggugat menarik Bupati Kepala Daerah Kabupaten Sumedang yang beralamat di Jalan Prabu Geusan Ulun No 40 Regol Wetan Kecamatan Sumedang Selatan Kabupaten Sumedang, Jawa Barat yang untuk selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III tanpa perbaikan atau pengakuan terhadap kesalahan alamat yang seharusnya gugatan atas Bupati Kepala Daerah Kabupaten Sumedang di alamatkan ke Jalan Prabu Gajah Agung No. 09 Kelurahan Situ Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang, dimana terdapatnya kesalahan alamat dalam gugatan akan menimbulkan kekeliruan yang tidak bisa di tolerir karena tempat kedudukan / alamat yang tertuang dalam gugatan merupakan persyaratan formil atas suatu gugatan " tempat kedudukan/nomor/alamat " haruslah jelas, hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 709 K/Pdt.Sus/2012 "Karena pencantuman alamat Tergugat tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima". Oleh karena itu gugatan Para Penggugat terhadap kesalahan tempat kedudukan/nomor/alamat tidak terpenuhinya syarat formil dari suatu gugatan dan dapat dinyatakan salah alamat, sudah selayaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan di tolak.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, jelas dan tidak terbantahkan lagi bahwa Para Penggugat telah keliru dan salah dalam mengajukan gugatan. Oleh karena itu sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

## C. Eksepsi Tentang Lampau Waktu

Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan atas dasar telah didaftarkan dan dikonservasinya Eigendom Vervonding No 3 pada tanggal 08-11-1960 melalui Departemen Agraria Kantor Pendaftaran Tanah Tingkat Bandung yang ditandatangani oleh Ir

Halaman 58 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



Soeparman Sntot oleh Rd Siti Djulaeha alias Siti Djulaeha Wirasasmita alias Rd Siti Djulaeha Lorenz binti Memed Sumed alias Abdul Kadir Prawira Atmadja, maka yang berhak atas Eigendom Vervonding No 3 adalah Rd Siti Djulaeha alias Siti Djulaeha Wirasasmita alias Rd Siti Djulaeha Lorenz binti Memed Sumed alias Abdul Kadir Prawira Atmadja atau ahli warisnya dalam hal ini adalah Para Penggugat, dilihat dari jangka waktu sejak kepentingannya dirugikan Para Penggugat mengajukan pendaftaran gugatan tanggal 9 Agustus 2023 (dari tahun 1960 sampai dengan tahun 2023 = 63 Tahun ), memperhatikan ketentuan Pasal 835 KUH Perdata *"Tiap tuntutan demikian gugur karena kadaluwarsa dengan tenggang waktu selama tiga puluh tahun"*. Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 10 Januari 1956 No. 210/K/Sip/1955 menyatakan : *"Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh karena para penggugat dengan mendiamkan soalnya sampai 25 tahun harus dianggap menghilangkan haknya (rechtserteertersebut ditegaskan pula dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 200/K/Sip/1974 "Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, bukan atas alasan kadaluwarsa, melainkan karena Penggugat telah bersikap diam diri selama 30 tahun lebih terhadap tanahnya yang dikuasai oleh orang lain, maka dengan sikap diam diri tersebut, Penggugat dianggap oleh hukum telah melepaskan haknya, karena lamanya waktu berjalan (Rechtsverwerking)"*, Hal yang sama ditegaskan M. Yahya Harahap (M. Yahya Harahap 2005:459) sebagaimana mengacu pada yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 408 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 yang menyatakan bahwa tidak dipersoalkan apakah ada tindakan atau tidak, yang dijadikan patokan, apakah telah dilampaui tenggang waktu daluarsa yang ditentukan undang-undang. Ternyata tenggang waktu tersebut telah terlampaui, sehingga Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membenarkan pertimbangan Pengadilan Tinggi yang menyatakan, karena para penggugat selama 30 tahun lebih membiarkan tanah sengketa dikuasai oleh almarhum Ny. R dan anak-anaknya, hak para penggugat untuk menuntut tanah sengketa telah lewat waktu (*rechtsverwerking*), oleh karenanya gugatan Para Penggugat telah melampaui batas

Halaman 59 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



gugatan, sudah selayaknya gugatan

5. Adanya hubungan kausal antara III menyatakan bahwa segala sesuatu Eksepsi tetap dipertahankan dan terpisahkan di dalam pokok perkara.

Bahwa ternyata dalam surat gugatan tersebut, Turut Tergugat III menyampaikan

dalil dan tidak menjelaskan pada dengan ini mohon agar hal-hal yang Eksepsi merupakan satu kesatuan dalam perkara Aquo yang merentang ini;

**Munir Fuady, SH, M.H.L.L.M** III menolak seluruh dalil Para di- akui secara tegas kebenarannya ntungkan Turut Tergugat III;

Menyatakan bahwa : “ agar Para Penggugat tanggal 9 9 angka 8 Para Penggugat

buatan melawan hukum, sehingga n didaftarkan dan dikonversikannya dom Verponding No 3 yang terletak

maka unsur-unsur dari Pasal 1313 Keresidenan Priangan Distrik Djatinangor Kampung Djatinangor

seluruhnya” tt 31 Oktober 1881 No 421/1881 (Sembilan juta tujuh ratus lima ribu

Jika salah satu unsur tidak terpenuhi oleh Rd Siti Djulaeha alias Siti Kadir Prawira Atmadja, maka SAH

maka oleh Hukum haruslah dihapuskan Nomor Verponding 3 adalah Wirasasmita alias Siti Djulaeha

, oleh karena itu dalil gugatan oleh Siti Djulaeha Lorenz binti Memed Prawira Atmadja.

aknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard); tersebut diatas Turut Tergugat III eri- kut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi, tanah terlantar sebagai salah satu

2. Menyatakan gugatan Para Penggugat nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd

(niet ontvankelijk verklaard);



sebab hapusnya hak atas tanah. Sedangkan seseorang yang menguasai fisik tanah selama bertahun-tahun dan secara terus-menerus dengan beritikad baik dapat menyampaikan permohonan untuk diberikan hak baru atas tanah tersebut.

- Bahwa pemegang hak yang selama bertahun-tahun meninggalkan atau tidak memanfaatkan tanah haknya maka secara hukum dianggap telah meninggalkan haknya. Hal itu ditegaskan di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 295 K/Sip/1974 *".....mereka telah membiarkannya berlangsung sampai tidak kurang dari 20 (dua puluh) tahun semasa hidupnya Daeng Pattapu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas tanah sawah sengketa, sedangkan Tergugat Pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa"*

Berdasarkan uraian tersebut di atas pemegang surat hak tanpa menguasai fisik tanah selama bertahun-tahun, secara hukum haknya dapat gugur karena status tanah menjadi tanah terlantar, oleh karena itu dalil gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

4. Bahwa Turut Tergugat III menolak dalil-dalil Para Penggugat, yang pada pokoknya menyatakan **"Turut Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ( Onrechtmatigedaad )"**. Dalil-dalil tersebut jelas tidak benar dan harus ditolak, karenanya untuk dinyatakan bahwa Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, tentu saja Para Penggugat harus menguraikan secara rinci dan detail tentang Perbuatan Turut Tergugat III dikaitkan dengan unsur-unsur dari suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut :

**"Tiap Perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti**

Halaman 61 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



**kerugian tersebut.”**

Unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut adalah sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
4. Adanya kerugian bagi korban.
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Bahwa ternyata dalam surat gugatannya, Para Penggugat tidak mencantumkan dalil – dalil dan tidak menjelaskan pula apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat III dalam perkara Aquo yang merugikan Para Penggugat.

**Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M dalam bukunya : “Perbuatan melawan Hukum” Menyatakan bahwa : “agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dapat dikenakan Pasal 1365 KUH Perdata, maka unsur – unsur dari Pasal 1365 KUH Perdata tersebut haruslah terpenuhi seluruhnya”**

Jika salah satu unsur tidak terpenuhi / tidak dapat dibuktikan oleh Para Penggugat, maka oleh Hukum haruslah dianggap tidak terjadi **“Perbuatan Melawan Hukum”**, oleh karena itu dalil gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat III seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat ditolak atau setidaknya – tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

**DALAM POKOK PERKARA:**

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;
2. Menyatakan Turut Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;\_

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III, Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 21 November 2023;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Replik Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, dan telah mengajukan Duplik tertanggal 28 November 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Jawabannya Tergugat I, Tergugat II Tergugat III dan Tergugat IV terdapat eksepsi mengenai kewenangan absolut peradilan, maka sebelum pemeriksaan terhadap pokok perkara Majelis Hakim perlu menjatuhkan putusan sela terlebih dahulu;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat I mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) maka berdasarkan Pasal 136 HIR/162 RBg Pengadilan harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa eksepsi kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV pada pokoknya adalah sebagai berikut:

### **Eksepsi Kewenangan/ Kompetensi Absolut Pengadilan;**

Bahwa gugatan penggugat adalah gugatan *nebis et idem*, dimana penggugat pernah melakukan gugatan Intervensi dalam perkara Nomer:32/Pdt.G/2021/ PN.Smd kepada Para Tergugat dengan amar putusan gugatan Intervensi di tolak, atas dasar hal tersebut maka Pengadilan Negeri Sumedang, tidak berwenang mengadili gugatan tersebut. Untuk itu sudah sepatutnya menurut hukum, majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menjatuhkan putusan sela sebagai putusan akhir, yang menyatakan gugatan *a quo*, tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa pokok alasan eksepsi kewenangan absolut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah terkait dengan gugatan *nebis et idem*, dimana penggugat pernah melakukan gugatan Intervensi dalam perkara Nomer:32/Pdt.G/2021/ PN.Smd kepada Para Tergugat dengan amar putusan gugatan Intervensi di tolak, atas dasar hal tersebut maka Pengadilan Negeri Sumedang, tidak berwenang mengadili gugatan tersebut. Untuk itu sudah sepatutnya menurut hukum, majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, menjatuhkan putusan sela sebagai putusan akhir, yang menyatakan gugatan *a quo*, tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Halaman 63 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pokok alasan eksepsi kewenangan absolut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV berkenaan dengan persoalan *a quo*, yang dalam perkara *in casu*;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam Petitem angka 3.3 dan 3.4 mendalilkan mengenai menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan seluas 103.747 m<sup>2</sup> anatar lain:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016, No 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 m<sup>2</sup> (tiga puluh satu ribu sembilan ratus meter persegi), tanggal penerbitan 21-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016, No 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi), tanggal penerbitan 10-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);

## **Adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat;**

Menimbang, bahwa pokok alasan eksepsi kewenangan absolut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang mendalilkan penggugat pernah melakukan gugatan Intervensi dalam perkara Nomer:32/Pdt.G/2021/ PN.Smd kepada Para Tergugat dengan amar putusan gugatan Intervensi di tolak, atas dasar hal tersebut maka Pengadilan Negeri Sumedang, tidak berwenang mengadili gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Pengadilan Negeri Sumedang berwenang mengadili perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa dalam pasal 24 ayat (2) Undang undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman menyatakan bahwa badan peradilan dibawah mahkamah agung meliputi badan peradilan dalam lingkungan peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer dan peradilan tata usaha negara.

Menimbang, bahwa dalam pasal 25 ayat (2) Undang Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, peradilan umum sebagaimana di maksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara pidana dan perdata sesuai dengan ketentuan Undang undang, dan dalam Pasal 25 ayat (5) dari undang undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, peradilan tata Usaha Negara sebagaimana di maksud pada ayat (1) berwenang memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan sengketa tata usaha negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan;

Halaman 64 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



Menimbang, bahwa kewenangan Peradilan tata Usaha Negara selain disebutkan dalam Pasal 25 ayat (5) undang undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman, lebih lanjut kewenangan Peradilan tata usaha negara diatur dalam Pasal 1 angka 3 Undang Undang No. 9 tahun 2004 tentang perubahan atas undang undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menyelesaikan sengketa tata usaha terkait Objek Sengketa adalah keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara, namun setelah berlakunya Undang Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang administrasi pemerintahan, kewenangan Absolut PTUN mengalami perluasan dimana dalam undang undang Administrasi pemerintahan diatur perluasan kewenangan peradilan administrasi atau Peradilan Tata Usaha Negara dimana perluasan kewenangan tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Kewenangan yang objek sengketanya adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang mempunyai kriteria sebagai berikut sebagaimana diatur dalam pasal 87 Undang Undang administrasi pemerintahan dimana selain memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa yang objeknya KTUN yang tertulis, Pengadilan Tata Usaha Negara juga berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan tindakan administrasi pemerintahan atau yang disebut tindakan atau perbuatan pejabat pemerintahan atau penyelenggara, selain itu juga diberikan kewenangan memeriksa, memutus, dan menyelesaikan keputusan yang berlaku bagi masyarakat;
- b. Kewenangan memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan tentang ada tidaknya unsur penyalahgunaan wewenang;
- c. Kewenangan memeriksa, memutus dan menyelesaikan permohonan penerimaan fiktif positif;

Menimbang, bahwa sebagaimana pasal 1 poin 9 UU no. 51 tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas undang-undang no. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa “ *Keputusan tata usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku bersifat kongkret, individual, final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata*”;

Menimbang, bahwa sebagaimana pasal 1 poin 10 UU no. 51 tahun 2009 tentang Perubahan kedua atas undang-undang no. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa “ *sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara*



*orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha Negara , baik dipusat maupun didaerah sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan perundang-undangan yang berlaku”;*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dan mencermati gugatan Para Penggugat yang pada pokoknya Para Penggugat menghendaki agar Sertifikat Hak Guna Bangunan seluas 103.747 m2 antara lain:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016, No 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 m2 (tiga puluh satu ribu sembilan ratus meter persegi), tanggal penerbitan 21-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016, No 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 m2 (tujuh puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi), tanggal penerbitan 10-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya);

**Dinyatakan adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat;**

Menimbang, bahwa terlepas dari dalil Para Penggugat tersebut di atas, terhadap eksepsi kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim mempertimbangkan sendiri sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut Rozali Abdullah dalam bukunya *Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara* (hal.5), Peradilan TUN hanya berwenang mengadili sengketa TUN, yaitu sengketa antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara. Oleh karena itu, pada hakikatnya sengketa TUN adalah sengketa tentang sah atau tidaknya suatu keputusan TUN yang telah dikeluarkan oleh badan atau pejabat TUN. Maka berdasarkan hal tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa yang dapat digugat di hadapan peradilan TUN hanyalah badan atau pejabat TUN dan sengketa yang dapat diadili oleh peradilan TUN adalah sengketa mengenai sah atau tidaknya suatu Keputusan TUN, bukan sengketa mengenai kepentingan hak, dengan kata lain pada Pengadilan Tata Usaha Negara yang dapat digugat hanyalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bukan sengketa mengenai kepentingan hak yang dilanggar;

Menimbang, bahwa pada gugatan perdata para pihaknya adalah orang yang merasa bahwa haknya dilanggar dan orang yang ditarik ke muka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadilan karena ia dianggap melanggar hak seseorang atau beberapa orang itu. Dalam gugatan perdata, yang akan diselesaikan adalah sengketa atau konflik hak para pihak;

Menimbang, bahwa selain itu pula pada peradilan Tata Usaha Negara objek perkaranya (*objektum litis*) adalah Keputusan TUN yang dikeluarkan oleh Pejabat TUN atau penguasa, sedangkan pada Pengadilan Negeri objek perkaranya adalah hak-hak atau kepentingan-kepentingan masyarakat atau individu yang dirugikan sebagai akibat dari dikeluarkannya Keputusan TUN oleh Pejabat TUN atau penguasa;

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi kewenangan absolut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagaimana diuraikan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa pokok gugatan Para Penggugat salah satunya adalah mengenai menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan seluas 103.747 m<sup>2</sup> yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 12-01-2016, No 00019/Cilayung/2016, luas 31.900 m<sup>2</sup> (tiga puluh satu ribu sembilan ratus persegi), tanggal penerbitan 21-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 00003/Desa Cilayung, Surat Ukur tanggal 19-01-2016, No 00020/Cilayung/2016, luas 71.847 m<sup>2</sup> (tujuh puluh satu ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi), tanggal penerbitan 10-01-2016 atas nama Tergugat VI (PT. Priwista Raya) **adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum mengikat**, dengan kata lain petitum gugatan pokok Para Penggugat adalah merupakan Keputusan TUN yang dikeluarkan oleh Pejabat TUN atau penguasa, sehingga dengan demikian petitum gugatan Para Penggugat merupakan objek sengketa Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dari hal tersebut maka Majelis Hakim berpendapat objek sengketa yang di perkarakan oleh Para Penggugat berkaitan dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemerintah menyangkut masalah mengenai kewenangan, prosedur dan substansi dalam penerbitan surat pemberian hak atas tanah dan/atau sertifikat hak atas tanah yang mana hal tersebut merupakan kewenangan dari Badan Peradilan Tata Usaha Negara bukanlah Badan Peradilan Umum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yuridis diatas maka Pengadilan Negeri Sumedang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat dalam perkara perdata Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd dan oleh karenanya dalil eksepsi Kompetensi Absolut dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dinilai beralasan

Halaman 67 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut hukum sehingga menurut Majelis Hakim eksepsi Kompetensi Absolut haruslah diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil eksepsi Kompetensi Absolut dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV diterima, maka pemeriksaan terhadap perkara ini tidak perlu dilanjutkan karena bukan merupakan kewenangan dari Pengadilan Negeri Sumedang ;

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan terhadap perkara ini tidak perlu dilanjutkan dan Para Penggugat berada pada pihak yang kalah, oleh karenanya terhadap Para Penggugat dibebankan untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2019 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Sumedang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat dalam perkara perdata Nomor 17/Pdt.G/2023/PN.Smd ;
3. Memerintahkan agar pemeriksaan dalam perkara ini tidak perlu dilanjutkan ;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.176.000,00 (satu juta seratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sumedang pada hari Kamis tanggal 07 Desember 2023 oleh kami **Dr. Indah Wastu Kencana Wulan, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Meniek Emelinna Latuputty, S.H., M.H** dan **Leo Mampe Hasugian, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa tanggal 12 Desember**

Halaman 68 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023 oleh Haim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Endang Misbah, S.H., M.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Sumedang, serta dihadiri oleh Tergugat V dan Tergugat VI tanpa dihadiri oleh Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VII;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

ttd

ttd

**Meniek Emelinna Latuputty, S.H., M.H.**

**Dr. Indah Wastu Kencana Wulan, S.H., M.H.**

ttd

**Leo Mampe Hasugian, S.H.**

Panitera Pengganti,

ttd

**Endang Misbah, S.H., M.H.**

## Perincian biaya :

- Pendaftaran	Rp.	30.000,-
- Proses	Rp.	75.000,-
- Panggilan	Rp.	911.000,-
- PNBP	Rp.	140.000,-
- Meterai	Rp.	10.000,-
- Redaksi	Rp.	10.000,-
Jumlah	Rp.	1.176.000,-

Halaman 69 dari 69 Putusan Nomor : 17/Pdt.G/2023/PN.Smd

### 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)