



PUTUSAN

Nomor 2724 K/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

NYOTO IRAWAN, bertempat tinggal di Simpruk Garden, VII Nomor 26, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Prof. Dr. Frans H. Winarta, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat yang berkantor pada *Law Firm* Frans Winarta & Partners, beralamat di Kompleks Bukit Gading Mediterania (*Floencia*), *Boulevard* Bukit Gading Raya Blok A, Nomor 15-17, Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara, 14240, berdasarkan Srat Kuasa Khusus tanggal 24 Mei 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding;

L a w a n

CYNTHIA GWENDOLYN SONNEVILLE, yang bertindak untuk diri sendiri maupun dalam kedudukannya selaku Direktur Utama **PT FERRY SONNEVILLE**, berkedudukan di Jalan Kemanggisan Utama Raya 3, RT 002, RW 007, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, yang dalam perkara ini diwakili oleh Dr. Muchtar Luthfi, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum "MM & Rekan", beralamat di ITC Cempaka Mas *Tower*, Lantai 9, Nomor 1B, Jalan Letjend R. Suprpto, Cempaka Putih, Jakarta Pusat., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Terbanding;

D a n

1. **ACANG SURYANA**, bertempat tinggal di Perumahan Putri Indah Estate, Jalan Kemuning, Kaveling Nomor 125 B, Blok IV, RT 02, RW 09, Desa Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat;

Turut Termohon Kasasi I dahulu Tergugat II/Turut Terbanding I;

Halaman 1 dari 83 Hal. Put. Nomor 2724 K/Pdt/2016



2. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat; Turut Termohon Kasasi II dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding II;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/ Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II dan Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Cibinong pada pokoknya atas dalil-dalil:

01. Bahwa Penggugat memiliki bidang tanah bekas milik adat atau tanah girik seluas ± 21.522 (lebih kurang dua puluh satu ribu lima ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan *Shopping Area* Blok – I, Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah milik PT Ferry Sonnevile (Hak Guna Bangunan Nomor 3/Bojongangka), SHM-2108/Tlajung Udik dan tanah milik Cynthia G. Sonnevile
- Selatan : Tanah milik Cynthia G. Sonnevile
- Timur : Jalan – HGB-3222/Tlajung Udik
- Barat : Tanah milik PT. Ferry Sonnevile dan Tanah Milik Adat

Yang berasal dari tanah-tanah bekas hak milik adat yaitu:

1. Girik C Nomor 1746 Persil 27 S.IV seluas 2.121 m² (dua ribu seratus dua puluh satu meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 135/12/Akta/75 tanggal 26 Februari 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 82 tanggal 7-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti P – 1, P – 2 dan P – 3);
2. Girik C Nomor 868 Persil 27 S.IV seluas 1.557 m² (seribu lima ratus lima puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 360/12/Akta/74 tanggal 15 November 1974 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 55 tanggal 4-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti : P – 4 dan P – 5);
3. Girik C Nomor 1489 Persil 27 S.IV seluas 1.078 m² (seribu tujuh puluh delapan meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 42/12/Akta/



- 76, tanggal 9 Februari 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 64 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti P-6 dan P-7);
4. Girik C Nomor 1349 Persil 27 S.IV seluas 3.400 m² (tiga ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 87/12/Akta/76, tanggal 15 Maret 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 151, tanggal 12-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti P-8 dan P-9);
 5. Girik C Nomor 1167 Persil 27 S.IV seluas 990 m² (sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 330/12/Akta/75 tanggal 16 Agustus 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 9-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti P-10 dan P-11);
 6. Girik C Nomor 343 Persil 27 S.IV seluas 2.335 m² (dua ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 182/12/Akta/76 tanggal 12 Mei 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 169 tanggal 14-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti P-12 dan P-13);
 7. Girik C Nomor 619 Persil 27 S.III seluas 1.234 m² (seribu dua ratus tiga puluh empat meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 431/12/Akta/74 tanggal 3 Desember 1974 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 64 tanggal 5-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 Tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti P-14 dan P-15);
 8. Girik C Nomor 619 Persil 27 S.III seluas 1.319 m² (seribu tiga ratus sembilan belas meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 260/12/Akta/76 tanggal 10 Agustus 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 68 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti P-16 dan P-17);
 9. Girik C Nomor 793 Persil 27 S.IV seluas 1.272 m² (seribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 11/12/Akta/75 tanggal 8 Januari 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 60 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti P-18 dan P-19);
 10. Girik C Nomor 1491 Persil 27 D.III seluas 1.592 m² (seribu lima ratus sembilan puluh dua meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 43/12/Akta/76 tanggal 9 Desember 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual



Beli Nomor 66 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti P-20 dan P-21);

11. Girik C Nomor 1722 Persil 27 S.IV seluas 3.520 m² (tiga ribu lima ratus dua puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 62/12/Akta/75 tanggal 29 Januari 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 76 tanggal 7-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti P-22 dan P-23);

12. Girik C Nomor 912 Persil 27 S.IV seluas 1.104 m² (seribu seratus empat meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 428/12/Akta/74 tanggal 3 Desember 1974 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 58 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti P-24 dan P-25);

02. Bahwa seluruh bidang tanah bekas milik adat tersebut berada pada Persil yang sama yaitu Persil 27 dan Blok S.IV, S.III dan D.III dalam satu hamparan bidang tanah dengan batas-batas seperti didalilkan pada angka 01 di atas (Bukti P-26);

03. Bahwa selaku pemilik sah tanah tersebut Penggugat telah tercatat sebagai Wajib Pajak sebagaimana tertera dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang selalu Penggugat lunasi setiap tahunnya setidaknya-tidaknya sampai dengan diajukkannya gugatan ini (Bukti P-27);

04. Bahwa oleh karena itu beralasan dan berdasar hukum apabila Penggugat mohon terlebih dahulu Hakim Majelis Yang Terhormat menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah dan satu-satunya bidang tanah bekas milik adat atau tanah girik seluas ± 21.522 (lebih kurang dua puluh satu ribu lima ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan *Shopping Area* Blok I, Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah milik PT Ferry Sonnevile (Hak Guna Bangunan Nomor 3/Bojongnangka), Sertifikat Hak Milik Nomor 2108/Tlajung Udik dan tanah milik Cynthia G. Sonnevile;
- Selatan : Tanah milik Cynthia G. Sonnevile;
- Timur : Jalan – Hak Guna Bangunan Nomor 3222/Tlajung Udik;
- Barat : Tanah milik PT Ferry Sonnevile dan tanah milik adat;

Yang berasal dari tanah-tanah bekas hak milik adat yaitu:



1. Girik C Nomor 1746 Persil 27 S.IV seluas 2.121 m² (dua ribu seratus dua puluh satu meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 135/12/Akta/75 tanggal 26 Februari 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 82 tanggal 7-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
2. Girik C Nomor 868 Persil 27 S.IV seluas 1.557 m² (seribu lima ratus lima puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 360/12/Akta/74 tanggal 15 November 1974 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 55 tanggal 4-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
3. Girik C Nomor 1489 Persil 27 S.IV seluas 1.078 m² (seribu tujuh puluh delapan meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 42/12/Akta/76 tanggal 9 Februari 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 64 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
4. Girik C Nomor 1349 Persil 27 S.IV seluas 3.400 m² (tiga ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 87/12/Akta/76 tanggal 15 Maret 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 151 Tanggal 12-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
5. Girik C Nomor 1167 Persil 27 S.IV seluas 990 m² (sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 330/12/Akta/75 tanggal 16 Agustus 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 9-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
6. Girik C Nomor 343 Persil 27 S.IV seluas 2.335 m² (dua ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 182/12/Akta/76 tanggal 12 Mei 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 169 tanggal 14-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
7. Girik C Nomor 619 Persil 27 S.III seluas 1.234 m² (seribu dua ratus tiga puluh empat meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 431/12/Akta/74 tanggal 3 Desember 1974 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 64 tanggal 5-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
8. Girik C Nomor 619 Persil 27 S.III seluas 1.319 m² (seribu tiga ratus sembilan belas meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor



- 260/12/Akta/76 tanggal 10 Agustus 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 68 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
9. Girik C Nomor 793 Persil 27 S.IV seluas 1.272 m² (seribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 11/12/Akta/75 tanggal 8 Januari 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 60 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
10. Girik C Nomor 1491 Persil 27 D.III seluas 1.592 m² (seribu lima ratus sembilan puluh dua meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 43/12/Akta/76 tanggal 9 Desember 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 66 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
11. Girik C Nomor 1722 Persil 27 S.IV seluas 3.520 m² (tiga ribu lima ratus dua puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 62/12/Akta/75 tanggal 29 Januari 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 76 tanggal 7-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
12. Girik C Nomor 912 Persil 27 S.IV seluas 1.104 m² (seribu seratus empat meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 428/12/Akta/74 tanggal 3 Desember 1974 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 58 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
05. Bahwa Penggugat dan atau pemilik tanah tersebut sebelumnya belum pernah melepaskan sebagian ataupun seluruhnya hak atas tanah kepada Negara untuk kepentingan badan hukum atau perseroan manapun termasuk perseroan Penggugat sendiri, oleh karena itu tanah tersebut tidak termasuk asset PT Ferry Sonnevile. Bahwa demikian halnya dengan Penggugat selaku pemilik sah tanah tersebut tidak pernah mengalihkan hak dan kepemilikan serta penguasaan tanah tersebut baik sebagian atau seluruhnya kepada siapapun termasuk kepada Para Tergugat;
06. Bahwa akhir-akhir ini Penggugat dikejutkan dengan ulah Tergugat I secara tanpa hak dan melawan hukum telah memasuki dan menduduki atau menguasai sebagian bidang tanah Penggugat tersebut dengan memagar keliling tanah tersebut tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat selaku pemiliknya yang sah;



Sedangkan perbuatan Tergugat II (semula Turut Tergugat I) berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki Penggugat ternyata secara tanpa hak dan melawan hukum telah merekayasa peralihan atau pemindahtanganan objek sengketa *a quo* kepada Tergugat I. Selain itu Tergugat II telah memasang plang di atas tanah objek sengketa *a quo* juga secara tanpa hak dan melawan hukum;

07. Adapun sebagian bidang tanah Penggugat yang diduduki dan atau dipagari secara tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat I tersebut yaitu seluas $\pm 11.847 \text{ m}^2$ (lebih kurang sebelas ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan *Shopping Area* Blok – I, Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah milik PT Ferry Sonnevile (Hak Guna Bangunan Nomor 3/Bojongsangka), SHM-2108/Tlajung Udik dan tanah milik Cynthia G. Sonnevile;
- Selatan : Tanah milik Cynthia G. Sonnevile;
- Timur : Jalan – HGB-3222/Tlajung Udik;
- Barat : Tanah milik PT Ferry Sonnevile dan tanah milik adat;

Untuk selanjutnya disebut objek sengketa;

08. Bahwa, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut di atas sesungguhnya dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) oleh karena telah melanggar hak-hak orang lain dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat selaku pemilik sah tanah tersebut;

09. Bahwa menurut Yurisprudensi Tetap di Indonesia yang dimaksud perbuatan melawan hukum adalah perbuatan (tidak berbuat) yang memenuhi kriteria:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau;
2. Melanggar hak subjektif orang lain atau;
3. Melanggar kaidah tata susila atau;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga seharusnya masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Bahwa, keempat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan



adanya ke-empat kriteria secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhi salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula suatu perbuatan melawan hukum (Setiawan, S.H., *Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya Dalam Yurisprudensi*, diterbitkan Tim Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI, Tahun 1991, hal. 121);

10. Bahwa selain itu, untuk menentukan apakah suatu tindakan hukum seseorang bersifat melawan hukum haruslah diperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata : “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Dengan demikian ada 4 (empat) unsur dalam suatu perbuatan melawan hukum yaitu:

1. Adanya perbuatan melawan hukum;
2. Adanya kerugian;
3. Adanya kesalahan;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;

11. Bahwa oleh karena itu beralasan dan berdasar hukum apabila Hakim Majelis Yang Terhormat menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) yang merugikan Penggugat;

12. Adapun kerugian yang diderita Penggugat akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I dan Tergugat II *a quo* berupa kerugian materiil dan kerugian immaterial, yaitu sebagai berikut:

a. Kerugian materiil adalah hilangnya hak dan kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa beserta seluruh potensi keuntungan atas tanah ± 11.847 m² (lebih kurang sebelas ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan *Shopping Area*, Blok – I, Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan batas-batas sebagaimana telah didalilkan di atas yang telah dirampas atau diserobot secara tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Adapun nilai kerugian materiil tersebut sebesar Rp13.588.509.000,00 (tiga belas miliar lima ratus delapan puluh delapan juta lima ratus sembilan ribu rupiah) berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tahun terakhir yaitu Rp1.147.000,00 dikalikan luas tanah objek sengketa *a quo*;



b. Kerugian immateriil sesungguhnya tidak dapat dinilai dengan uang karena merupakan kerugian yang tidak berwujud diantaranya terganggunya nama baik atau privasi Penggugat selaku pribadi ataupun Perseroan, tersitanya waktu dan energi untuk memperkarakan kasus ini yang seharusnya di atas tanah objek sengketa *a quo* sudah dibangun rumah-rumah hunian. Akan tetapi untuk mengkonkritkan tuntutan, tidaklah berlebihan kiranya jika Penggugat menuntut Tergugat I dan Tergugat II untuk menerbitkan kerugian immaterial tersebut sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);

13. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" maka beralasan dan sah menurut hukum apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk mengganti seluruh kerugian Penggugat tersebut baik kerugian materiil maupun immaterial sebagai berikut:

a. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya beralasan apabila dihukum dan diperintahkan untuk menyerahkan kembali secara langsung dan sekaligus kepada Penggugat bidang tanah objek sengketa seluas $\pm 11.847 \text{ m}^2$ (lebih kurang sebelas ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan *Shopping Area*, Blok I Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah milik PT Ferry Sonnevile (HGB Nomor 3/Bojongsangka), SHM 2108/Tlajung Udik dan tanah milik Cynthia G. Sonnevile;
- Selatan : Tanah milik Cynthia G. Sonnevile;
- Timur : Jalan – HGB 3222/Tlajung Udik;
- Barat : Tanah milik PT Ferry Sonnevile dan tanah milik adat;

Dalam keadaan bersih atau bebas dari segala beban yang melekat di atasnya;

b. Oleh karena itu beralasan apabila Tergugat II (semula Turut Tergugat I) dihukum untuk membayar secara tunai dan sekaligus kerugian materiil sebesar Rp13.588.509.000,00 (tiga belas miliar lima ratus delapan puluh delapan juta lima ratus sembilan ribu rupiah) kepada Penggugat;



- c. Bahwa selain itu, beralasan pula apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum dan diperintahkan membayar secara tunai dan sekaligus kerugian immaterial sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) kepada Penggugat;
14. Bahwa untuk menghindari terjadinya upaya pengalihan atau pemindahtanganan objek sengketa *a quo* oleh Tergugat I dan Tergugat II atau pihak lainnya, serta agar tuntutan Penggugat tidak *Illusoir*, maka beralasan dan sah menurut hukum apabila Penggugat mohon Hakim Majelis berkenan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap bidang tanah objek sengketa seluas $\pm 11.847 \text{ m}^2$ (lebih kurang sebelas ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan *Shopping Area* Blok – I, Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:
- Utara : Tanah milik PT Ferry Sonnevillle (HGB Nomor 3/Bojongnangka), SHM 2108/Tlajung Udik dan tanah milik Cynthia G. Sonnevillle;
 - Selatan : Tanah milik Cynthia G. Sonnevillle;
 - Timur : Jalan – HGB 3222/Tlajung Udik;
 - Barat : Tanah milik PT Ferry Sonnevillle dan tanah milik adat;
15. Bahwa, oleh karena gugatan Penggugat disertai dengan alasan-alasan dan dasar hukumnya serta bukti-bukti yang kuat maka Penggugat juga mohon agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada bantahan banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
16. Bahwa, untuk menjamin putusan dapat dilaksanakan oleh Para Tergugat, maka patut dan beralasan apabila Tergugat I dan Tergugat II dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per-harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan;
17. Bahwa ditariknya Turut Tergugat dalam perkara ini semata-mata agar diperintahkan untuk mentaati isi putusan;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Cibinong agar memberikan putusan sebagai berikut:
- Dalam Pokok Perkara:
- I. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 - II. Menyatakan dan menetapkan Penggugat sebagai pemilik sah dan satu-satunya bidang tanah bekas milik adat atau tanah girik seluas ± 21.522



(lebih kurang dua puluh satu ribu lima ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan *Shopping Area*, Blok-I, Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah milik PT Ferry Sonnevile (Hak Guna Bangunan Nomor 3/Bojongnangka), Sertifikat Hak Milik Nomor 2108/Tlajung Udik dan tanah milik Cynthia G. Sonnevile;
- Selatan : Tanah milik Cynthia G. Sonnevile;
- Timur : Jalan – HGB-3222/Tlajung Udik;
- Barat : Tanah milik PT Ferry Sonnevile dan tanah milik adat;

Yang berasal dari tanah-tanah bekas hak milik adat yaitu:

1. Girik C Nomor 1746 Persil 27 S.IV seluas 2.121 m² (dua ribu seratus dua puluh satu meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 135/12/Akta/75 tanggal 26 Februari 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 82 tanggal 7-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
2. Girik C Nomor 868 Persil 27 S.IV seluas 1.557 m² (seribu lima ratus lima puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 360/12/Akta/74 tanggal 15 November 1974 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 55 tanggal 4-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
3. Girik C Nomor 1489 Persil 27 S.IV seluas 1.078 m² (seribu tujuh puluh delapan meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 42/12/Akta/76 tanggal 9 Februari 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 64 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014 ;
4. Girik C Nomor 1349 Persil 27 S.IV seluas 3.400 m² (tiga ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 87/12/Akta/76 tanggal 15 Maret 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 151 tanggal 12-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
5. Girik C Nomor 1167 Persil 27 S.IV seluas 990 m² (sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 330/12/Akta/75 tanggal 16 Agustus 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 9-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 Tanggal 30 Oktober 2014;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Girik C Nomor 343 Persil 27 S.IV seluas 2.335 m² (dua ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 182/12/Akta/76 tanggal 12 Mei 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 169 tanggal 14-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 Tanggal 30 Oktober 2014;
 7. Girik C Nomor 619 Persil 27 S.III seluas 1.234 m² (seribu dua ratus tiga puluh empat meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 431/12/Akta/74 tanggal 3 Desember 1974 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 64 tanggal 5-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
 8. Girik C Nomor 619 Persil 27 S.III seluas 1.319 m² (seribu tiga ratus sembilan belas meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 260/12/Akta/76 tanggal 10 Agustus 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 68 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
 9. Girik C Nomor 793 Persil 27 S.IV seluas 1.272 m² (seribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 11/12/Akta/75 tanggal 8 Januari 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 60 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
 10. Girik C Nomor 1491 Persil 27 D.III seluas 1.592 m² (seribu lima ratus sembilan puluh dua meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 43/12/Akta/76 tanggal 9 Desember 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 66 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
 11. Girik C Nomor 1722 Persil 27 S.IV seluas 3.520 m² (tiga ribu lima ratus dua puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 62/12/Akta/75 tanggal 29 Januari 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 76 tanggal 7-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
 12. Girik C Nomor 912 Persil 27 S.IV seluas 1.104 m² (seribu seratus empat meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 428/12/Akta/74 tanggal 3 Desember 1974 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 58 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
- III. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) menduduki dan atau menguasai

Halaman 12 dari 83 Hal. Put. Nomor 2724 K/Pdt/2016

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)



sebagian tanah milik Penggugat (sebagaimana diktum ke-II di atas) yaitu seluas $\pm 11.847 \text{ m}^2$ (lebih kurang sebelas ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan *Shopping Area*, Blok-I, Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah milik PT Ferry Sonnevile (Hak Guna Bangunan Nomor 3/Bojongnangka) Sertifikat Hak Milik 2108/Tlajung Udik dan tanah milik Cynthia G. Sonnevile;
- Selatan : Tanah milik Cynthia G. Sonnevile;
- Timur : Jalan – Hak Guna Bangunan Nomor 3222/Tlajung Udik;
- Barat : Tanah milik PT Ferry Sonnevile dan tanah milik adat;

IV. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kembali kepada Penggugat secara langsung dan sekaligus bidang tanah objek sengketa seluas $\pm 11.847 \text{ m}^2$ (lebih kurang sebelas ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan *Shopping Area*, Blok-I, Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah milik PT Ferry Sonnevile (Hak Guna Bangunan Nomor 3/Bojongnangka), Sertifikat Hak Milik Nomor 2108/Tlajung Udik dan tanah milik Cynthia G. Sonnevile;
- Selatan : Tanah milik Cynthia G. Sonnevile;
- Timur : Jalan – Hak Guna Bangunan 3222/Tlajung Udik;
- Barat : Tanah milik PT Ferry Sonnevile dan tanah milik adat;

Dalam keadaan bersih atau bebas dari segala beban yang melekat di atas tanah tersebut;

V. Menghukum dan memerintahkan Tergugat II (semula Turut Tergugat I) membayar secara tunai dan sekaligus kerugian materiil sebesar Rp13.588.509.000,00 (tiga belas miliar lima ratus delapan puluh delapan juta lima ratus sembilan ribu rupiah) kepada Penggugat;

VI. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II membayar secara tunai dan sekaligus kerugian immaterial sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) kepada Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- VII. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang telah diletakkan;
 - VIII. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
 - IX. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perharinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan;
 - X. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II di pihak yang kalah dan dihukum secara tanggung renteng membayar semua biaya perkara;
 - XI. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan ini;
- Atau apabila Hakim Majelis berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang sesuai rasa keadilan dan kepatutan (*ex aequo et bono*);

Bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat I mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi sedangkan Tergugat II mengajukan eksepsi, masing-masing sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:

1. Gugatan Penggugat terhadap Tergugat I terbukti "*error in persona*";

Bahwa Penggugat dalam perkara perdata ini telah menggugat Nyoto Irawan sebagai Tergugat I di mana menurut fakta hukum Tergugat I tidak mengenal Penggugat serta tidak mengetahui letak bidang tanah yang diakui Penggugat sebagaimana dalil surat gugatannya tertanggal 16 Desember 2014 telah mengaku memiliki bidang tanah seluas kurang lebih 21.522 m² (dua puluh satu ribu lima ratus dua puluh dua meter persegi) berdasarkan hak milik adat sebagaimana *posita* gugatan poin 01 angka 1 sampai dengan angka 12 dan sebahagian telah diberi tanda pembatas dalam bentuk pagar untuk membatasi bidang tanah tersebut dengan bidang tanah yang lain di mana luas bidang tanah yang telah diberi pagar pembatas yaitu seluas 11.847 m² (sebelas ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) letaknya di Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung, Putri Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sebagaimana batas-batasnya disebut objek sengketa;

Bahwa sebagaimana pengakuan Tergugat I yang terbukti tidak mengenal Penggugat berikut tidak pernah memberi pagar pembatas dan atau menyuruh orang lain untuk membuat pagar pembatas atas bidang tanah seluas 11.847 m² (sebelas ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) sebagaimana pengakuan Penggugat, sebab Tergugat I tidak mengenal serta tidak mengetahui di mana letak bidang tanah objek

Halaman 14 dari 83 Hal. Put. Nomor 2724 K/Pdt/2016



sengketa yang diakui oleh Penggugat tersebut, sehingga bagaimana mungkin Tergugat I dinyatakan menguasai bidang tanah sengketa tersebut; Bahwa oleh karena Tergugat I terbukti tidak mengenal Penggugat serta tidak mengetahui letak bidang tanah sebagaimana pengakuan Penggugat di dalam surat gugatannya pada perkara perdata *a quo* yang menunjukkan bahwa Penggugat telah salah dalam menggugat Tergugat I sehingga gugatan Penggugat terhadap Tergugat I terbukti *error In persona*/salah orang yang digugat dan oleh karenanya menurut hukum beralasanlah eksepsi Tergugat I dapat diterima dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan atau setidaknya gugatan Penggugat terhadap Tergugat I harus ditolak;

2. Kapasitas hukum dari Cynthia Gwendolyn Sonnevile tidak jelas apakah bertindak untuk diri sendiri atau selaku Direktur Utama PT Ferry Sonnevile; Bahwa Penggugat mengajukan surat gugatannya melalui Kuasa Hukum telah bertindak untuk diri sendiri maupun selaku Direktur Utama PT Ferry Sonnevile sebagaimana format surat gugatan dari kuasa hukum Penggugat, hal tersebut menurut hukum tidak dapat dibenarkan mengingat objek sengketa berupa bidang-bidang tanah hak milik adat apakah diperjual belikan dan atau dibuatkan perjanjian jual beli yang telah dilakukan oleh Cynthia Gwendolyn Sonnevile dengan pihak penjual yang mengaku sebagai pemilik tanah atau Cynthia Gwendolyn Sonnevile yang bertindak untuk dan atas nama PT Ferry Sonnevile selaku Direktur Utama, terbukti tidak jelas kapasitas hukum dari Cynthia Gwendolyn Sonnevile selaku Penggugat di dalam perkara perdata ini, apakah selaku pribadi atau selaku Direktur Utama PT Ferry Sonnevile;

Bahwa oleh karena kapasitas hukum dari Cynthia Gwendolyn Sonnevile tidak jelas apakah bertindak untuk diri sendiri atau selaku Direktur Utama PT Ferry Sonnevile (badan hukum), sehingga telah terbukti Penggugat tidak jelas kapasitas hukumnya di dalam menggugat Tergugat I;

Bahwa mengingat kapasitas hukum dari Cynthia Gwendolyn Sonnevile tidak jelas apakah bertindak untuk diri sendiri atau selaku Direktur Utama PT Ferry Sonnevile (badan hukum) sehingga menurut hukum beralasan Eksepsi dari Tergugat I dapat dikabulkan dengan menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat I tidak dapat diterima dan atau setidaknya gugatan Penggugat terhadap Tergugat I harus ditolak;

3. Bukti Girik C bukanlah suatu bukti surat yang menerangkan kepemilikan hak atas tanah;



Bahwa sebagaimana pengakuan Penggugat di dalam surat gugatannya tertanggal 16 Desember 2014 yang menerangkan memiliki bidang tanah yang berasal dari bidang-bidang tanah bekas hak milik adat yaitu berdasarkan Girik C berikut akta-akta jual beli serta akta pengikatan jual Beli dan akta pernyataan;

Bahwa Girik C sebagaimana pengakuan Penggugat tertulis bukan atas nama Penggugat melainkan atas nama pemilik bidang tanah asal (orang lain) yang kegunaannya adalah untuk membayar iuran pembangunan daerah (IREDA) dan atau iuran pembangunan daerah (IPEDA) adalah merupakan kewajiban dari orang yang memanfaatkan bidang tanah tersebut untuk membayar pajaknya kepada negara oleh karena yang bersangkutan telah menikmati hasil dari bidang tanah sebagaimana yang diterangkan oleh Girik tersebut;

Dengan demikian mengingat menurut hukum Girik C bukanlah bukti kepemilikan hak atas tanah sehingga Penggugat tidak berwenang dan tidak berhak untuk mengajukan gugatan ini terhadap Tergugat I, dan oleh karena itu menurut hukum eksepsi Tergugat I dapat dikabulkan dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan atau setidaknya gugatan Penggugat terhadap Tergugat I harus ditolak seluruhnya;

4. Pengugat terbukti tidak memiliki kualitas hukum sebagai Penggugat;

Bahwa Penggugat mendalilkan sebagaimana surat gugatannya tertanggal 16 Desember 2014 dalam perkara perdata ini mengaku memiliki bidang tanah berdasarkan Girik-Girik C, akta-akta jual beli yang dibuat serta ditandatangani dari Tahun 1974 sampai dengan Tahun 1976 sudah tentu jual beli antara pemilik asal tanah dengan pembeli yang dibuat dihadapan Camat Kecamatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada waktu itu, berikut berdasarkan Akta-Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta-Akta Pernyataan yang dibuat dihadapan Notaris antara Penggugat dengan pembeli terdahulu dari pemilik asal bidang tanah;

Bahwa adapun akta pengikatan jual beli berikut akta pernyataan yang dibuat dihadapan Notaris bukanlah menerangkan telah beralih hak atas bidang tanah sebagaimana dalil Penggugat mengingat fakta hukumnya bahwa Penggugat terbukti belum memiliki akta jual beli yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana menurut hukum yang mengatur tentang peralihan hak-hak atas tanah, sehingga dengan demikian telah terbukti bahwa Penggugat tidak memiliki kualitas hukum sebagai Penggugat



dan oleh karenanya beralasan eksepsi Tergugat I dinyatakan dapat diterima;

5. Gugatan Penggugat terhadap Tergugat I dalam perkara perdata ini terbukti tidak jelas/*obscur libel*;

Bahwa Penggugat mendalilkan bidang tanah yang diakui sebagai miliknya sebahagian atau seluas 11.847 m² (sebelas ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) dari luas seluruhnya seluas 21.522 m² (dua puluh satu ribu lima ratus dua puluh dua meter persegi) diduga telah dikuasai Tergugat I dengan cara memasuki lokasi bidang tanah, menduduki dan menguasai tanah serta membuat pagar pembatas dengan bidang tanah yang lain, hal tersebut tidak benar sebab Tergugat I tidak mengenal Penggugat berikut tidak mengetahui di mana letak bidang tanah sebagaimana dalil-dalil Penggugat di dalam surat gugatannya;

Bahwa adapun gugatan Penggugat ini yang ditujukan kepada Tergugat I terbukti tidak jelas mengingat Tergugat I tidak mengenal Penggugat serta tidak mengetahui bidang tanah sebagai objek sengketa yang diakui Penggugat berikut Tergugat I tidak mengetahui bahwa di atas bidang tanah objek sengketa telah didirikan Plang, berdasarkan fakta hukum adalah merupakan perbuatan hukum yang berunsur tindak pidana, seharusnya dilaporkan ke Kepolisian bukan digugat sebagaimana perkara perdata *a quo*;

Bahwa mengingat tindakan hukum dari Tergugat II yang mendirikan plang merk di atas tanah objek sengketa yang diakui Penggugat adalah merupakan perbuatan hukum pidana sehingga gugatan Penggugat baik terhadap Tergugat I maupun terhadap Tergugat II diduga berunsur tindak pidana dan oleh karenanya gugatan Penggugat di dalam Perkara Perdata ini terbukti tidak jelas sehingga menurut hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dan atau setidaknya gugatan Penggugat terhadap Tergugat I harus dinyatakan ditolak seluruhnya dengan mengabulkan seluruh eksepsi Tergugat I.

6. Gugatan Penggugat dalam perkara perdata ini terbukti terlalu dini/*premature*;

Bahwa Penggugat mendalilkan sebahagian bidangnya yaitu seluas 11.847 m² (sebelas ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) dari luas seluruhnya seluas 21.522 m² (dua puluh satu ribu lima ratus dua puluh dua meter persegi) terletak di jalan Kampung Tlajung Udik, kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, diduga telah



dikuasai baik oleh Tergugat I maupun oleh Tergugat II sebagaimana gugatan tertanggal 16 Desember 2014 yang lalu berikut perbaikannya tertanggal 2 April 2015, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang berunsur tindak pidana dan harus diselesaikan melalui perkara pidana berdasarkan putusan pengadilan negeri yang hingga gugatan perkara perdata ini diajukan Penggugat bukti surat berupa putusan pengadilan negeri yang menerangkan adanya perbuatan tindak pidana tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat;

Bahwa dengan demikian oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perbuatan hukum yang berunsur tindak pidana sebagaimana putusan Pengadilan Negeri sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat terhadap Tergugat I terbukti terlalu dini/*premature*. Dan oleh karena itu Eksepsi Tergugat I patut dikabulkan dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat terhadap Tergugat I ditolak seluruhnya;

Gugatan Rekonvensi Tergugat I:

Dalam Provisi:

- Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan di dalam Konvensi di atas adalah merupakan satu kesatuan serta tidak terpisahkan dengan dalam Rekonvensi ini;
- Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dalam mengajukan gugatan rekonvensinya terhadap Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sehingga merugikan Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi baik kerugian materil maupun kerugian immateril di mana agar gugatan rekonvensi ini tidak sia-sia/*illusoir* berikut sebagai jaminan ganti rugi yang diderita Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dalam pemeriksaan perkara perdata ini kiranya Majelis Hakim yang memeriksa berkas perkara perdata ini berkenan meletakkan sita jaminan atas bidang tanah berikut bangunan di atasnya milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi terletak di Jalan Kemanggisan Utama Raya 3, RT 002, RW 007, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, sebagaimana batas-batasnya serta menyatakan penetapan sita jaminan berikut berita acara yang telah dibuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri adalah sah serta berharga yang nantinya dimohonkan di dalam permohonan provisi gugatan rekonvensi dari Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi ini;

Bahwa atas gugatan rekonvensi tersebut di atas Tergugat I memohon:

Halaman 18 dari 83 Hal. Put. Nomor 2724 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi:

Menyatakan sita jaminan yang dimohonkan oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi atas harta-harta milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berupa sebidang tanah dan bangunan rumah yang terletak di Jalan Kemanggisan Utama Raya 3, RT 002, RW 007, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat, sebagaimana batas-batasnya berikut berita acara yang telah diperbuat oleh Juru Sita Pengadilan Negeri adalah sah serta berharga;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengganti kerugian yang diderita Penggugat I Rekonvensi dengan perincian yaitu:
 - 3.1 Kerugian Materil jumlahnya sebesar Rp23.694.000.000,00 (dua puluh tiga miliar enam ratus sembilan puluh empat juta rupiah) berikut bunganya sebanyak 2% perbulan atau sebesar Rp473.880.000,00 (empat ratus tujuh puluh tiga juta delapan ratus delapan puluh ribu rupiah) yang harus diganti Tergugat Rekonvensi berdasarkan bukti kuitansi yang ditandatangani oleh Penggugat I Rekonvensi terhitung sejak tanggal 16 Desember 2014 hingga dibayar lunas;
 - 3.2 Kerugian immateril yang diderita Penggugat I Rekonvensi oleh sebab perbuatan melawan hukum dari Tergugat Rekonvensi adalah sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) yang harus diganti Tergugat Rekonvensi terhitung sejak tanggal 16 Desember 2014 hingga dibayar lunas dengan bukti kuitansi yang ditandatangani oleh Penggugat I Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari apabila Tergugat Rekonvensi tidak bersedia atau lalai dalam melaksanakan putusan Perkara Perdata ini terhitung sejak diucapkan;
5. Menyatakan putusan Perkara Perdata ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, *verzet* serta kasasi/*uit voerbaar bij voorraad*;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Halaman 19 dari 83 Hal. Put. Nomor 2724 K/Pdt/2016



Eksepsi Tergugat II:

I. Tidak sahnya surat kuasa khusus dari pemberi kuasa kepada kuasa hukumnya:

1. Bahwa syarat-syarat sahnya suatu Surat Kuasa Khusus telah ditentukan dan diatur secara tegas dan jelas dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus (Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6/1994) yang dikutip sebagai berikut:

“Untuk menciptakan keseragaman dalam hal pemahaman terhadap surat kuasa khusus yang diajukan oleh para pihak berperkara kepada badan-badan Peradilan, maka dengan ini diberikan petunjuk sebagai berikut:

1). Surat Kuasa harus bersifat khusus dan menurut Undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya:

a. Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya;

2. Bahwa selanjutnya Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6/1994 tersebut dijewantahkan dalam teknis peradilan perdata umum dan perdata khusus sebagaimana *Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus, Buku II*, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Tahun 2008 pada halaman 54 angka 2 s/d angka 5 yang dikutip selengkapnya sebagai berikut:

”2. Kuasa/wakil harus memiliki surat kuasa khusus yang harus diserahkan dipersidangan, atau pada saat mengajukan gugatan/permohonan;

3. Surat Kuasa Khusus harus mencantumkan secara jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk keperluan tertentu, dengan subyek dan objek yang tertentu pula;

4. Dalam perkara perdata harus dengan jelas disebut antara A sebagai Penggugat dan B sebagai Tergugat, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dan sebagainya;

5. Apabila dalam surat kuasa khusus tersebut disebutkan bahwa kuasa tersebut mencakup pula pemeriksaan dalam tingkat banding dan kasasi, maka surat kuasa khusus tersebut tetap sah berlaku hingga pemeriksaan dalam kasasi, tanpa diperlukan suatu surat kuasa khusus yang baru” (lihat Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994);



3. Bahwa demikian juga menurut Doktrin sebagaimana pendapat dari salah satu ahli hukum Indonesia, yakni M. Yahya Harahap, S.H. dalam Bukunya berjudul "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, pada angka 4), halaman 15 yang menyatakan sebagai berikut:

"4). Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994, 14 Oktober Tahun 1994:

Pada dasarnya, substansi dan jiwa Surat Edaran Mahkamah Agung RI ini sama dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1959 dan Nomor 01 Tahun 1971. Oleh karena itu, persyaratan yang disebut di dalamnya sama dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1959 sebagaimana yang telah diuraikan di atas. Dengan demikian, syarat kuasa yang khusus, adalah syarat yang telah diuraikan di atas. Dengan demikian, syarat kuasa khusus yang sah adalah syarat telah dideskripsi dalam pembahasan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1959 yaitu:

- i. Menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan;
- ii. Menyebut kompetensi relative;
- iii. Menyebut identitas dan kedudukan para pihak, dan;
- iv. Menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan;

Seperti telah dijelaskan, syarat ini bersifat kumulatif. Tidak dipenuhinya salah satu syarat, mengakibatkan kuasa tidak sah....";

4. Bahwa berdasarkan dasar hukum dan doktrin tentang syarat-syarat sahnya surat kuasa khusus yang harus dipedomani dan diikuti oleh setiap pihak dan/atau Kuasa Hukum untuk mewakili pihak yang berperkara di tingkat Pengadilan, maka apabila dikaitkan dengan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Desember 2014 dari Pemberi Kuasa kepada kuasa hukumnya yang dikutip sebagai berikut:

----- Khusus -----

"Untuk dan atas nama serta mewakili Pemberi Kuasa mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) melalui Pengadilan Negeri Cibinong terhadap:

- 1). Nyoto Irawan, beralamat di PT Duta Sarana Perkasa (DUSASPUN), Jalan Raya Tlajung Udik, Nomor 68, Kp.Kedep, Desa Tlajung Udik,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, selaku Tergugat ;

- 2). Acang Suryana, beralamat di Perumahan Putri Indah Estate, Jalan Kemuning Kaveling 125 B/Blok-IV, RT/RW 02/09, Desa Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, selaku Turut Tergugat I;
- 3). Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, beralamat di Jalan Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, selaku Turut Tergugat II”;
5. Bahwa Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Desember 2014 yang dikutip tersebut di atas merupakan surat kuasa khusus yang tidak sah karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu surat kuasa khusus yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6/1994 *juncto Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus*, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Tahun 2008 dan Doktrin yang termasuk dalam salah satu sumber hukum di Indonesia, di mana Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Desember 2014 tidak secara jelas dan terang menyebutkan atau mencantumkan kedudukan pihak pemberi kuasa, yakni apakah kedudukan Pemberi Kuasa dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Desember 2014 adalah sebagai Penggugat ataukah sebagai Para Penggugat atau sebaliknya kedudukan Pemberi Kuasa dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Desember 2014 adalah sebagai Tergugat ataukah Turut Tergugat;
6. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka terbukti bahwa Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Desember 2014 dari pemberi kuasa kepada kuasa hukumnya merupakan surat kuasa khusus yang tidak sah karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu surat kuasa khusus sebagaimana diamanatkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6/1994 *juncto Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus*, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Tahun 2008 dan doktrin yang termasuk dalam salah satu sumber hukum di Indonesia, oleh karenanya adalah tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Halaman 22 dari 83 Hal. Put. Nomor 2724 K/Pdt/2016

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)



- II. Gugatan Penggugat tidak didasarkan pada surat kuasa khusus atau setidaknya gugatan Penggugat telah kontradiktif dengan surat kuasa khusus:
1. Bahwa sesuai dengan gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Desember 2014 terhadap:
 1. Nyoto Irawan selaku Tergugat;
 2. Acang Suryana selaku Turut Tergugat I, dan;
 3. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku Turut Tergugat II;
 2. Bahwa namun di dalam persidangan perkara *a quo*, Penggugat telah mengajukan perubahan gugatan yang di dalamnya merubah kedudukan Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga yang menjadi pihak Tergugat dan Turut Tergugat dalam gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:
 1. Nyoto Irawan selaku Tergugat I;
 2. Acang Suryana selaku Tergugat II dan;
 3. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku Turut Tergugat;
 3. Bahwa sebagaimana dijelaskan di atas dalam mengajukan gugatan *a quo*, Penggugat diwakili oleh kuasa hukum, maka secara hukum, kuasa hukum Penggugat bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Penggugat untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Nyoto Irawan selaku Tergugat I, Acang Suryana selaku Tergugat II dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku Turut Tergugat haruslah didasarkan pada surat kuasa khusus atau dengan kata lain surat kuasa khusus merupakan dasar atau landasan bagi Kuasa Hukum bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Penggugat dalam mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Nyoto Irawan selaku Tergugat I, Acang Suryana selaku Tergugat II dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku Turut Tergugat;
 4. Bahwa namun setelah Tergugat meneliti secara cermat Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Desember 2014 yang menjadi dasar bagi Kuasa Hukum bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Penggugat dalam mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Nyoto Irawan selaku Tergugat I, Acang Suryana selaku Tergugat II dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku Turut Tergugat kepada Pengadilan Negeri Cibinong, maka ditemukan fakta yuridis yang tidak dapat disangkal kebenarannya adalah ternyata kuasa hukum tidak diberikan kuasa oleh Penggugat untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Nyoto Irawan selaku Tergugat I, Acang Suryana selaku



Tergugat II dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku Turut Tergugat atau setidaknya Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Desember 2014 bukanlah surat kuasa khusus yang diberikan oleh Penggugat prinsipal kepada kuasa hukumnya untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Nyoto Irawan selaku Tergugat I, Acang Suryana selaku Tergugat II dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku Turut Tergugat kepada Pengadilan Negeri Cibinong, namun Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Desember 2014 merupakan Surat Kuasa Khusus yang diberikan oleh Pemberi Kuasa kepada Kuasa Hukumnya untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Nyoto Irawan dalam kedudukannya selaku Tergugat, Acang Suryana dalam kedudukannya selaku Turut Tergugat I dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dalam kedudukannya selaku Turut Tergugat II kepada Pengadilan Negeri Cibinong, hal tersebut terbukti sebagaimana dinyatakan dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Desember 2014 yang dikutip sebagai berikut:

----- Khusus -----

Untuk dan atas nama serta mewakili Pemberi Kuasa mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) melalui Pengadilan Negeri Cibinong terhadap:

- 1). Nyoto Irawan, beralamat di PT Duta Sarana Perkasa (DUSASPUN), Jalan Raya Tlajung Udik, Nomor 68, Kp. Kedep, Desa Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, selaku Tergugat;
- 2). Acang Suryana, beralamat di Perumahan Putri Indah Estate, Jalan Kemuning Kaveling 125 B/Blok-IV, RT/RW 02/09, Desa Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, selaku Turut Tergugat I ;
- 3). Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, beralamat di Jalan Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, selaku Turut Tergugat II”;
5. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Desember 2014 tersebut, maka suatu fakta yuridis yang tidak terbantahkan adalah kuasa hukum Penggugat hanya diberikan Kuasa oleh Pemberi Kuasa untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Nyoto Irawan dalam kedudukannya selaku Tergugat, Acang Suryana dalam kedudukannya selaku Turut Tergugat I dan Kantor Pertanahan



Kabupaten Bogor dalam kedudukannya selaku Turut Tergugat II, sehingga sangat tidak berdasar apabila Kuasa Hukum Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Nyoto Irawan dalam kedudukannya selaku Tergugat I, Acang Suryana dalam kedudukannya selaku Tergugat II dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dalam kedudukannya selaku Turut Tergugat;

6. Bahwa oleh karenanya telah terbukti gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Penggugat terhadap Nyoto Irawan dalam kedudukannya selaku Tergugat I, Acang Suryana dalam kedudukannya selaku Tergugat II dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dalam kedudukannya selaku Turut Tergugat telah kontradiksi dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Desember 2014;
 7. Bahwa dengan terbuktinya gugatan Penggugat tidak didasarkan pada surat kuasa khusus atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat telah kontradiktif dengan surat kuasa khusus, maka secara hukum haruslah dikualifisir bahwa kuasa hukum Penggugat tidaklah berada dalam kualitas "*persona standi in judicio*" untuk mewakili Penggugat dalam rangka mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap Nyoto Irawan selaku Tergugat I, Acang Suryana selaku Tergugat II dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku Turut Tergugat kepada Pengadilan Negeri Cibinong, oleh karenanya nilai yuridis dari Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Nyoto Irawan selaku Tergugat I, Acang Suryana selaku Tergugat II dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku Turut Tergugat kepada Pengadilan Negeri Cibinong yang dibuat dan ditandatangani oleh kuasa hukum Penggugat pun tidak sah atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat haruslah disangkal kebenarannya, sehingga adalah tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);
- III. Gugatan kabur (*obscur libel*) karena tidak jelas kualitas Penggugat dalam gugatan *a quo*;
1. Bahwa di dalam gugatan telah dijelaskan kualitas Penggugat adalah bertindak untuk diri sendiri maupun dalam kedudukannya selaku Direktur PT Ferry Sonnevile sebagaimana identitas Penggugat pada halaman 1 gugatan Penggugat;



2. Bahwa secara hukum Penggugat dalam kualitas selaku diri sendiri (pribadi) berbeda dengan kualitas Penggugat selaku Direktur PT Ferry Sonneville karena dalam kualitas selaku Direktur PT Ferry Sonneville, maka secara hukum Penggugat berwenang mewakili PT Ferry Sonneville baik diluar maupun di dalam pengadilan dan bahkan berwenang untuk melakukan pengurusan perseroan, hal tersebut sesuai dengan Pasal 97 ayat (1) dan Pasal 98 Undang Undang RI Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang berbunyi sebagai berikut: Pasal 97 ayat (1) RI Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan berbunyi: "Direksi bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1)."
Pasal 98 RI Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan berbunyi:
 - (1) Direksi mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan;
 - (2) Dalam hal anggota Direksi terdiri lebih dari 1 (satu) orang, yang berwenang mewakili Perseroan adalah setiap anggota Direksi, kecuali ditentukan lain dalam anggaran dasar;
 - (3) Kewenangan Direksi untuk mewakili Perseroan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah tidak terbatas dan tidak bersyarat, kecuali ditentukan lain dalam Undang Undang ini, anggaran dasar, atau keputusan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS);
3. Bahwa sedangkan Penggugat dalam kualitas selaku diri sendiri (pribadi) tidak dapat melakukan tindakan hukum untuk dan atas nama PT Ferry Sonneville, sehingga kualitas Penggugat selaku diri sendiri (pribadi) haruslah terpisah dan tidak dapat digabungkan dengan kualitas Penggugat selaku Direktur PT Ferry Sonneville;
4. Bahwa oleh karenanya penguraian dalil *posita* gugatan Penggugat haruslah secara jelas, tegas dan terang memisahkan antara kualitas Penggugat selaku diri sendiri (pribadi) dengan kualitas Penggugat selaku Direktur PT Ferry Sonneville atau setidaknya dalam *posita* gugatannya haruslah dijelaskan secara jelas, tegas dan terang pada saat mana Penggugat bertindak selaku diri sendiri (pribadi) dan pada saat mana Penggugat bertindak selaku Direktur PT Ferry Sonneville, bahkan di dalam *posita* gugatan Penggugat haruslah pula dijelaskan secara jelas, tegas dan terang tentang apa yang menjadi dasar dan alasan Penggugat dalam kualitas selaku diri sendiri (pribadi) mengajukan gugatan *a quo* serta apa yang menjadi dasar dan alasan Penggugat mengajukan gugatan dalam kualitas selaku Direktur PT Ferry Sonneville.



5. Bahwa apalagi di dalam angka 05 *posita* gugatan, Penggugat mendalilkan:

“Bahwa Penggugat dan atau pemilik tanah tersebut sebelumnya belum pernah melepaskan sebagian ataupun seluruhnya hak atas tanah kepada Negara untuk kepentingan Badan Hukum atau Perseroan manapun termasuk Perseroan Penggugat sendiri, oleh karena itu tanah tersebut tidak termasuk asset PT Ferry Sonneville. Bahwa demikian halnya dengan Penggugat selaku pemilik tanah tersebut tidak pernah mengalihkan hak dan kepemilikan serta penguasaan tanah tersebut baik sebagian atau seluruhnya kepada siapapun termasuk kepada Tergugat”;

6. Bahwa berdasarkan dalil angka 05 *posita* gugatan Penggugat, maka sangat tidak jelas bahkan kabur kualitas Penggugat dalam gugatan *a quo* karena apabila Penggugat tidak pernah menjual tanah miliknya pada PT Ferry Sonneville dan tanah tersebut bukan merupakan milik PT Ferry Sonneville, maka timbul pertanyaan yuridis yang tidak terjawab adalah apa relevansi Penggugat dalam kualitas selaku Direktur PT Ferry Sonneville mengajukan gugatan *a quo*;

7. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka telah terbukti tidak jelas kualitas Penggugat dalam gugatan *a quo*, sehingga sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

IV. Gugatan Penggugat *error in objecto*;

1. Bahwa dalam angka 01 dan angka 02 *posita* gugatannya, Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

“01. Bahwa Penggugat memiliki bidang tanah bekas milik adat atau tanah girik seluas ± 21.522 (lebih kurang dua puluh satu ribu lima ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan *Shopping Area*, Blok-I, Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah milik PT Ferry Sonneville (HGB Nomor 3/Bojongnangka), SHM-2108/Tlajung Udik dan tanah milik Cynthia G. Sonneville;
- Selatan : Tanah milik Cynthia G. Sonneville;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : Jalan – HGB-3222/Tlajung Udik;
- Barat : Tanah milik PT Ferry Sonnevile dan tanah milik adat;

Yang berasal dari tanah-tanah bekas hak milik adat yaitu:

1. Girik C Nomor 1746 Persil 27 S.IV seluas 2.121 m² (dua ribu seratus dua puluh satu meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 135/12/Akta/75 tanggal 26 Februari 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 82 tanggal 7-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti P-1, P- 2 dan P- 3);
2. Girik C Nomor 868 Persil 27 S.IV seluas 1.557 m² (seribu lima ratus lima puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 360/12/Akta/74 tanggal 15 November 1974 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 55 Tanggal 4-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 Tanggal 30 Oktober 2014; (*vide* Bukti P – 4 dan P – 5);
3. Girik C Nomor 1489 Persil 27 S.IV seluas 1.078 m² (seribu tujuh puluh delapan meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 42/12/Akta/76 tanggal 9 Februari 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 64 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 Tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti P- 6 dan P-7);
4. Girik C Nomor 1349 Persil 27 S.IV seluas 3.400 m² (tiga ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 87/12/Akta/76 tanggal 15 Maret 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 151 tanggal 12-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 Tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti P-8 dan P- 9);
5. Girik C Nomor 1167 Persil 27 S.IV seluas 990 m² (sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 330/12/Akta/75 tanggal 16 Agustus 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 9-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti P-10 dan P-11);
6. Girik C Nomor 343 Persil 27 S.IV seluas 2.335 m² (dua ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 182/12/Akta/76 tanggal 12 Mei 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 169 tanggal 14-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti P-12 dan P-13);
7. Girik C Nomor 619 Persil 27 S.III seluas 1.234 m² (seribu dua ratus tiga puluh empat meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 431/12/Akta/74 tanggal 3 Desember 1974 *juncto* Akta Pengikatan

Halaman 28 dari 83 Hal. Put. Nomor 2724 K/Pdt/2016



Jual Beli Nomor 64 tanggal 5-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti P-14 dan P-15);

8. Girik C Nomor 619 Persil 27 S.III seluas 1.319 m² (seribu tiga ratus sembilan belas meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 260/12/Akta/76 tanggal 10 Agustus 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 68 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti P-16 dan P-17);
9. Girik C Nomor 793 Persil 27 S.IV seluas 1.272 m² (seribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 11/12/Akta/75 tanggal 8 Januari 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 60 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti P-18 dan P-19);
10. Girik C Nomor 1491 Persil 27 D.III seluas 1.592 m² (seribu lima ratus sembilan puluh dua meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 43/12/Akta/76 tanggal 9 Desember 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 66 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti P- 20 dan P-21);
11. Girik C Nomor 1722 Persil 27 S.IV seluas 3.520 m² (tiga ribu lima ratus dua puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 62/12/Akta/75 tanggal 29 Januari 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 76 tanggal 7-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti P- 22 dan P- 23);
12. Girik C Nomor 912 Persil 27 S.IV seluas 1.104 m² (seribu seratus empat meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 428/12/Akta/74 tanggal 3 Desember 1974 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 58 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 Tanggal 30 Oktober 2014 (*vide* Bukti P- 24 dan P- 25);

02. Bahwa seluruh bidang tanah bekas milik adat tersebut berada pada Persil yang sama yaitu Persil 27 dan Blok S.IV, S.III, dan D.III dalam satu hamparan bidang tanah dengan batas-batas seperti didalilkan pada angka 01 di atas (Bukti P- 26);

2. Bahwa selanjutnya dalil tentang kepemilikan tanah Penggugat sebagaimana pada *posita* angka 01 gugatan ternyata juga diulangi pada *posita* angka 04 dan atas dasar *posita* angka 01 dan angka 02 gugatan tersebut, maka di dalam *petitum* angka II gugatannya, Penggugat memohon sebagai berikut:



“Menyatakan dan menetapkan Penggugat sebagai pemilik sah dan satu-satunya bidang tanah bekas milik adat atau tanah girik seluas ± 21.522 (lebih kurang dua puluh satu ribu lima ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan *Shopping Area*, Blok – I, Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah milik PT Ferry Sonnevile (Hak Guna Bangunan Nomor 3/Bojongnangka), Sertifikat Hak Milik Nomor 2108/Tlajung Udik dan tanah milik Cynthia G. Sonnevile;
- Selatan : Tanah milik Cynthia G. Sonnevile;
- Timur : Jalan – HGB-3222/Tlajung Udik;
- Barat : Tanah milik PT Ferry Sonnevile dan Tanah Milik Adat;

Yang berasal dari Tanah-tanah Bekas Milik Adat yaitu:

1. Girik C Nomor 1746 Persil 27 S.IV seluas 2.121 m² (dua ribu seratus dua puluh satu meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 135/12/Akta/75 tanggal 26 Februari 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 82 tanggal 7-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 Tanggal 30 Oktober 2014;
2. Girik C Nomor 868 Persil 27 S.IV seluas 1.557 m² (seribu lima ratus lima puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 360/12/Akta/74 tanggal 15 November 1974 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 55 Tanggal 4-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
3. Girik C Nomor 1489 Persil 27 S.IV seluas 1.078 m² (seribu tujuh puluh delapan meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 42/12/Akta/76 tanggal 9 Februari 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 64 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014 ;
4. Girik C Nomor 1349 Persil 27 S.IV seluas 3.400 m² (tiga ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 87/12/Akta/76 tanggal 15 Maret 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 151 tanggal 12-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 Tanggal 30 Oktober 2014;
5. Girik C Nomor 1167 Persil 27 S.IV seluas 990 m² (sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor



- 330/12/Akta/75 tanggal 16 Agustus 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 9-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
6. Girik C Nomor 343 Persil 27 S.IV seluas 2.335 m² (dua ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 182/12/Akta/76 tanggal 12 Mei 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 169 tanggal 14-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
 7. Girik C Nomor 619 Persil 27 S.III seluas 1.234 m² (seribu dua ratus tiga puluh empat meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 431/12/Akta/74 tanggal 3 Desember 1974 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 64 tanggal 5-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
 8. Girik C Nomor 619 Persil 27 S.III seluas 1.319 m² (seribu tiga ratus sembilan belas meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 260/12/Akta/76 tanggal 10 Agustus 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 68 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
 9. Girik C Nomor 793 Persil 27 S.IV seluas 1.272 m² (seribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 11/12/Akta/75 tanggal 8 Januari 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 60 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 Tanggal 30 Oktober 2014;
 10. Girik C Nomor 1491 Persil 27 D.III seluas 1.592 m² (seribu lima ratus sembilan puluh dua meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 43/12/Akta/76 tanggal 9 Desember 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 66 Tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
 11. Girik C Nomor 1722 Persil 27 S.IV seluas 3.520 m² (tiga ribu lima ratus dua puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 62/12/Akta/75 tanggal 29 Januari 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 76 tanggal 7-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
 12. Girik C Nomor 912 Persil 27 S.IV seluas 1.104 m² (seribu seratus empat meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 428/12/Akta/74 tanggal 3 Desember 1974 *juncto* Akta Pengikatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli Nomor 58 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;

3. Bahwa sedangkan yang menjadi objek sengketa menurut Penggugat dalam gugatannya sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada angka 07 *posita* gugatan Penggugat yang dikutip sebagai berikut:

Angka 07 *posita* gugatan Penggugat mendalilkan:

“Adapun sebagian bidang tanah Penggugat yang diduduki dan atau dipagari secara tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat tersebut yaitu seluas $\pm 11.847 \text{ m}^2$ (lebih kurang sebelas ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan *Shopping Area*, Blok – I, Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah milik PT Ferry Sonnevile (Hak Guna Bangunan Nomor 3/Bojongnangka), Sertifikat Hak Milik Nomor 2108/Tlajung Udik dan Tanah milik Cynthia G. Sonnevile;
- Selatan : Tanah milik Cynthia G. Sonnevile;
- Timur : Jalan-HGB-3222/Tlajung Udik;
- Barat : Tanah milik PT Ferry Sonnevile dan tanah milik adat;

Untuk selanjutnya disebut: objek sengketa;

4. Bahwa dengan demikian apabila dibandingkan antara tanah milik Penggugat sebagaimana *posita* angka 01, angka 02, angka 04 gugatan *juncto petitum* angka II perbaikan Penggugat dengan tanah milik Tergugat yang menjadi objek sengketa sebagaimana *posita* angka 07 gugatan *juncto petitum* angka III perbaikan gugatan, maka antara tanah milik Penggugat dengan tanah milik Tergugat yang menjadi objek sengketa adalah berbeda objek, sehingga telah salah objek (*error in objecto*) apabila di dalam gugatannya Penggugat mendalilkan dan menuntut seolah-olah tanah milik Tergugat merupakan bagian dari tanah milik Penggugat;
5. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka telah terbukti gugatan Penggugat *error in objecto*, sehingga sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Halaman 32 dari 83 Hal. Put. Nomor 2724 K/Pdt/2016



V. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*):

1. Bahwa di dalam gugatannya, Penggugat telah mendalilkan tentang dasar kepemilikan tanah Penggugat sebagaimana *posita* angka 01 dan angka 02 gugatan, di mana Penggugat mendalilkan adanya Akta Jual Beli *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli *juncto* Akta Pernyataan;
2. Bahwa konstruksi yuridis yang terbentuk dari adanya Akta Jual Beli dan akta pengikatan jual beli sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah adanya 2 (dua) pihak yang membuat dan menandatangani akta jual beli maupun akta pengikatan jual beli, yakni pihak penjual dan pihak pembeli yang dibuat dihadapan PPAT maupun Notaris, sehingga untuk memenuhi kelengkapan pihak dan untuk lebih jelasnya duduk persoalan dalam perkara ini, bahkan agar tidak terjadi putusan yang tumpang tindih nantinya, maka seharusnya Penggugat menjadikan/menarik/melibatkan pihak penjual dan pihak pembeli yang membuat dan menandatangani akta jual beli dan akta pengikatan jual beli maupun pihak PPAT dan Notaris yang membuat akta jual beli dan akta pengikatan jual beli maupun akta pernyataan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, namun faktanya di dalam gugatan *a quo* Penggugat tidak menjadikan/menarik/melibatkan pihak penjual dan pihak pembeli tanah yang membuat dan menandatangani akta jual beli maupun akta pengikatan jual beli serta pihak yang menandatangani akta pernyataan, bahkan tidak ada satupun pihak PPAT dan Notaris yang dijadikan/ditarik/dilibatkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* baik selaku Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat;
3. Bahwa konsekuensi yuridis dari tidak ditarik/dijadikan/dilibatkan sehingga dengan tidak dijadikan/tidak ditarik/tidak dilibatkan pihak penjual dan pihak pembeli tanah yang membuat dan menandatangani akta jual beli serta akta pengikatan jual beli maupun pihak yang menandatangani akta pernyataan serta PPAT dan Notaris sebagai pihak Tergugat atau setidaknya Turut Tergugat dalam gugatannya telah mengakibatkan gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
4. Bahwa uraian-uraian tersebut di atas telah sesuai dengan praktik peradilan sebagaimana dinyatakan dalam doktrin dari salah satu ahli hukum di Indonesia, yakni M. Yahya Harahap, S.H. dalam Bukunya berjudul "*Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan,*



Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan”, Penerbit Sinar Grafika, halaman 115 yang menyatakan sebagai berikut:

“Selain itu, agar gugatan tidak mengandung cacat kurang pihak (*plurium litis consortium*), semua orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat atau semua harus ikut bertindak sebagai Penggugat. Sikap ini antara lain dijelaskan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 151/K/Sip/1975 (13-5-1975). Menurut putusan ini, karena yang berutang kepada penggugat adalah dua orang, seharusnya gugatan ditujukan kepada kedua orang tersebut”;

Bahwa dengan terbuktinya gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), maka sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

VI. Gugatan kabur (*obscur libel*) karena tidak jelas (kabur) *posita* gugatan:

1. Bahwa gugatan mempunyai fungsi sebagai dasar pedoman dalam pemeriksaan suatu perkara di pengadilan, oleh karenanya gugatan haruslah disusun secara jelas, sistematis dan tidak bertentangan antara satu dengan yang lainnya;
2. Bahwa suatu gugatan haruslah memenuhi 3 (tiga) syarat pokok yang bersifat kumulatif sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 8 ayat (3) Rv yang menyatakan:
 - 1). Bagian komparasi berisi identitas para pihak yang memiliki *legal standing* atau kualitas yang tepat baik sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat atau Para Penggugat dan sebagai Para Tergugat atau Turut Tergugat;
 - 2). bagian *fundamentum petendi* atau *posita* gugatan berisi uraian secara sistematis, jelas dan ringkas tentang suatu peristiwa hukum, dan didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku dalam mengajukan surat gugatan tersebut;
 - 3). bagian *petita* atau *petitum* yang berisi permohonan/permintaan yang disusun secara jelas, padat yang merupakan intisari dari apa yang telah diuraikan dalam bagian *posita* gugatan, sehingga apa yang ada dalam bagian *petitum* harus terlebih dahulu diuraikan dalam bagian *posita*;



3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka apabila dikaitkan dengan *posita* gugatan Penggugat, maka ditemukan fakta bahwasanya gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) karena tidak jelas (kabur) *posita* gugatan berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

3.1 Bahwa pada angka 01 dan angka 04 *posita* gugatan, Penggugat mendalilkan adanya akta perjanjian jual beli dan akta pengikatan jual beli serta akta pernyataan, namun di dalam *posita* gugatan ternyata tidak dijelaskan secara jelas, tegas dan terang mengenai siapa yang menjadi pihak penjual tanah dan siapa yang menjadi pihak pembeli tanah yang membuat dan menandatangani akta perjanjian jual beli dan akta pengikatan jual beli serta siapa saja yang membuat dan menandatangani akta pernyataan maupun siapa saja yang bertindak sebagai PPAT dan Notaris dalam pembuatan dan penandatanganan akta perjanjian jual beli dan akta pengikatan jual beli serta akta pernyataan yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya;

3.2 Bahwa oleh karenanya sangat tidak jelas bahkan kabur dalil *posita* gugatan Penggugat, padahal akta jual beli dan akta pengikatan jual beli serta akta pernyataan tersebut merupakan bukti kepemilikan tanah yang didalilkan oleh Penggugat, sehingga dengan tidak dijelaskan secara jelas, tegas dan terang mengenai siapa yang menjadi pihak penjual tanah dan siapa yang menjadi pihak pembeli tanah yang membuat dan menandatangani akta perjanjian jual beli dan akta pengikatan jual beli serta siapa saja yang membuat dan menandatangani akta pernyataan maupun siapa saja yang bertindak sebagai PPAT dan Notaris dalam pembuatan dan penandatanganan akta perjanjian jual beli dan akta pengikatan jual beli serta akta pernyataan yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, maka telah berimbas pada tidak jelas atau kaburnya gugatan Penggugat;

3.3 Bahwa demikian juga pada angka 06 *posita* gugatan *juncto* angka 06 perbaikan gugatan, Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

Angka 06 *posita* gugatan *juncto* angka 06 perbaikan gugatan:



"06. Bahwa akhir-akhir ini Penggugat dikejutkan dengan ulah Tergugat I secara tanpa hak dan melawan hukum telah memasuki dan menduduki atau menguasai sebagian bidang tanah Penggugat tersebut dengan memagar keliling tanah tersebut tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat selaku pemiliknya yang sah;"

Sedangkan perbuatan Tergugat II (semula Turut Tergugat I) berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki Penggugat ternyata secara tanpa hak dan melawan hukum telah merekayasa peralihan atau pemindahtanganan objek sengketa *a quo* kepada Tergugat I; Selain itu Tergugat II telah memasang plang di atas tanah objek sengketa *a quo* juga secara tanpa hak dan melawan hukum";

- 3.4 Bahwa *posita* gugatan Penggugat pada angka 06 tersebut merupakan *posita* yang tidak jelas bahkan kabur karena di dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan secara jelas, tegas dan terang mengenai bentuk konkrit dari rekayasa peralihan atau pemindahtanganan objek sengketa kepada Tergugat, demikian juga dalam gugatannya Penggugat tidak menjelaskan secara terang mengenai apa-apa saja yang direkayasa oleh Tergugat II dalam peralihan atau pemindahtanganan objek sengketa kepada Tergugat I;
- 3.5 Bahwa demikian juga sangat tidak jelas dan terang dalam *posita* gugatan Penggugat mengenai dasar peralihan atau pemindahtanganan objek sengketa kepada Tergugat I, yakni apakah peralihan atau pemindahtanganan objek sengketa kepada Tergugat I didasarkan pada penghibahan atau pewarisan atau jual beli ataukah pemberian oleh Negara;
- 3.6 Bahwa *posita* gugatan Penggugat pada angka 07 tentang objek sengketa dikaitkan dengan tanah milik Penggugat yang didalilkan oleh Penggugat pada angka 01, angka 02 dan angka 04 gugatan Penggugat, maka ditemukan ketidakjelasan dan kekaburan gugatan Penggugat yang berakibat pada tidak jelas bahkan kabur objek sengketa dalam perkara *a quo* karena yang menjadi objek sengketa dalam gugatan *a quo* adalah tanah seluas ± 11.847 m², namun selanjutnya di dalam gugatannya, Penggugat tidak menjelaskan secara jelas dan terang mengenai objek



sengketa berasal dari girik nomor berapa dan persil nomor berapa, bahkan di dalam gugatan Penggugat juga tidak menjelaskan tentang objek sengketa seluas $\pm 11.847 \text{ m}^2$ merupakan bagian dari tanah Penggugat yang berasal dari girik nomor berapa dan persil nomor berapa, yakni apakah objek sengketa seluas $\pm 11.847 \text{ m}^2$ tersebut merupakan luas tanah yang terdapat dalam 1 (satu) girik saja atau objek sengketa seluas $\pm 11.847 \text{ m}^2$ merupakan gabungan dari beberapa girik saja atau objek sengketa seluas $\pm 11.847 \text{ m}^2$ merupakan luas gabungan dari keseluruhan girik sebagaimana didalilkan oleh Penggugat pada angka 01 dan angka 04 gugatan;

- 3.7 Bahwa penjelasan secara jelas, terang dan tegas mengenai objek sengketa dalam *posita* gugatan *a quo* tergambar secara jelas dan terang tentang adanya tumpang tindih antara tanah milik Penggugat dengan objek sengketa atau antara objek sengketa dengan tanah milik Penggugat adalah sama, sehingga jelas dan terang pula peristiwa hukum yang menjadi dasar pengajuan gugatan terhadap Tergugat I dalam perkara *a quo*;
4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka telah terbukti bahwasanya gugatan Penggugat Konvensi kabur (*obscuur libel*) karena tidak jelas (kabur) dalil *posita* gugatan, oleh karenanya sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutuskan perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

VII. Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) karena kontradiksi antara *posita* dengan *petitum* gugatan:

1. Bahwa pada angka 04 *posita* gugatannya, Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

"Bahwa oleh karena itu beralasan dan berdasarkan hukum apabila Penggugat memohon terlebih dahulu Majelis Hakim yang Terhormat menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah dan satu-satunya bidang tanah bekas milik adat atau tanah girik seluas ± 21.522 (lebih kurang dua puluh satu ribu lima ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan *Shopping Area*, Blok I, Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri,



Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut :....dst”;

2. Bahwa berdasarkan *posita* gugatan Penggugat tersebut, maka seharusnya di dalam *petitumnya* Penggugat juga memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* terlebih dahulu Majelis Hakim yang Terhormat menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah dan satu-satunya bidang tanah bekas milik adat atau tanah girik seluas \pm 21.522 (lebih kurang dua puluh satu ribu lima ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan *Shopping Area*, Blok – I, Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut :....dst”;

3. Bahwa ternyata di dalam *petitum* gugatan Penggugat tidak ada satupun tuntutan Penggugat agar terlebih dahulu Majelis Hakim yang Terhormat menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah dan satu-satunya bidang tanah bekas milik adat atau tanah girik seluas \pm 21.522 (lebih kurang dua puluh satu ribu lima ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan *Shopping Area*, Blok – I, Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut :....dst.;

4. Bahwa oleh karenanya telah terjadi kontradiksi antara *posita* dengan *petitum* gugatan Penggugat;

5. Bahwa selain itu juga di dalam *posita* gugatannya, Penggugat mendalilkan jenis perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana angka 06 perubahan gugatan yang dikutip sebagai berikut:

“06. Bahwa akhir-akhir ini Penggugat dikejutkan dengan ulah Tergugat I secara tanpa hak dan melawan hukum telah memasuki dan menduduki atau menguasai sebagian bidang tanah Penggugat tersebut dengan memagar keliling tanah tersebut tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat selaku pemiliknya yang sah;”

Sedangkan perbuatan Tergugat II (semula Turut Tergugat I) berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki Penggugat ternyata secara tanpa hak dan melawan hukum telah merekayasa peralihan atau



pemindahtanganan Objek Sengketa *a quo* kepada Tergugat I. Selain itu Tergugat II telah memasang plang di atas tanah objek sengketa *a quo* juga secara tanpa hak dan melawan hukum;

6. Bahwa berdasarkan *posita* gugatan Penggugat tersebut, maka antara jenis perbuatan melawan hukum yang didalilkan dilakukan Tergugat I dan Tergugat II adalah berbeda satu dengan yang lainnya, namun apabila dikaitkan dengan *petitum* angka III gugatan Penggugat yang dikutip sebagai berikut:

“Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) menduduki dan atau menguasai sebagian tanah milik Penggugat (sebagaimana diktum ke-II di atas) yaitu seluas \pm 11.847 m² (lebih kurang sebelas ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan *Shopping Area*, Blok-I, Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah milik PT Ferry Sonnevile (Hak Guna Bangunan Nomor 3/Bojongnangka), Sertifikat Hak Milik Nomor 2108/Tlajung Udik dan tanah milik Cynthia G. Sonnevile;
- Selatan : Tanah milik Cynthia G. Sonnevile;
- Timur : Jalan-HGB-3222/Tlajung Udik;
- Barat : Tanah milik PT Ferry Sonnevile dan tanah milik adat;

7. Bahwa berdasarkan *posita* dan *petitum* gugatan Penggugat tersebut, maka telah terbukti kontradiksi antara *posita* dengan *petitum* gugatan Penggugat karena di dalam *posita* gugatannya Penggugat mendalilkan adanya masing-masing Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum berbeda satu dengan yang lainnya, namun ternyata di dalam *petitum* gugatannya hanya ada 1 (satu) jenis perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I yang dikategorikan perbuatan melawan hukum, sedangkan dalam *petitum* gugatan, ternyata Penggugat hanya menuntut Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum dengan jenis perbuatan melawan hukum sedangkan Tergugat II tidak dituntut dalam gugatan *a quo* bahwasanya Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena secara tanpa hak dan melawan hukum telah merekayasa peralihan atau pemindahtanganan objek sengketa *a quo* kepada Tergugat I; Selain itu Tergugat II telah memasang plang di



atas tanah objek sengketa *a quo* juga secara tanpa hak dan melawan hukum;

8. Bahwa apabila dalam *posita* gugatannya Penggugat mendalilkan tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang berbeda jenis perbuatan melawan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II, maka di dalam *petitum* gugatan Penggugat juga haruslah menuntut Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan jenis perbuatan yang berbeda satu dengan yang lainnya atau dengan kata lain apabila dalam *posita* gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang berbeda jenis perbuatan yang berbeda-beda satu dengan yang lainnya, maka di dalam *petitum* gugatannya Penggugat tidak boleh menuntut Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum dengan satu jenis perbuatan melawan hukum yang seolah-olah Tergugat I dan Tergugat II melakukan 1 (satu) jenis perbuatan yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Cibinong telah memberikan Putusan Nomor 219/Pdt.G/2014/PN Cbi., tanggal 29 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan dan menetapkan Penggugat sebagai pemilik sah dan satu-satunya bidang tanah bekas milik adat atau tanah girik seluas $\pm 11\ 847\ m^2$ (lebih kurang sebelas ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan Blok-I, Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Tanah kosong;
 - Selatan : Tanah kosong;
 - Barat : Tanah Kosong;
 - Timur : Jalan raya;

Yang berasal dari tanah-tanah bekas hak milik adat yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Girik C Nomor 1746 Persil 27 S.IV seluas 2.121 m² (dua ribu seratus dua puluh satu meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 135/12/Akta/75 tanggal 26 Februari 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 82 tanggal 7-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
2. Girik C Nomor 868 Persil 27 S.IV seluas 1.557 m² (seribu lima ratus lima puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 360/12/Akta/74 tanggal 15 November 1974 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 55 Tanggal 4-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
3. Girik C Nomor 1489 Persil 27 S.IV seluas 1.078 m² (seribu tujuh puluh delapan meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 42/12/Akta/76 tanggal 9 Februari 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 64 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
4. Girik C Nomor 1349 Persil 27 S.IV seluas 3.400 m² (tiga ribu empat ratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 87/12/Akta/76 tanggal 15 Maret 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 151 tanggal 12-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 Tanggal 30 Oktober 2014 ;
5. Girik C Nomor 1167 Persil 27 S.IV seluas 990 m² (sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 330/12/Akta/75 tanggal 16 Agustus 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 109 tanggal 9-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
6. Girik C Nomor 343 Persil 27 S.IV seluas 2.335 m² (dua ribu tiga ratus tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 182/12/Akta/76 tanggal 12 Mei 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 169 tanggal 14-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
7. Girik C Nomor 619 Persil 27 S.III seluas 1.234 m² (seribu dua ratus tiga puluh empat meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 431/12/Akta/74 tanggal 3 Desember 1974 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 64 tanggal 5-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014
8. Girik C Nomor 619 Persil 27 S.III seluas 1.319 m² (seribu tiga ratus sembilan belas meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor

Halaman 41 dari 83 Hal. Put. Nomor 2724 K/Pdt/2016



- 260/12/Akta/76 tanggal 10 Agustus 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 68 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 Tanggal 30 Oktober 2014;
9. Girik C Nomor 793 Persil 27 S.IV seluas 1.272 m² (seribu dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 11/12/Akta/75 tanggal 8 Januari 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 60 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 Tanggal 30 Oktober 2014 ;
10. Girik C Nomor 1491 Persil 27 D.III seluas 1.592 m² (seribu lima ratus sembilan puluh dua meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 43/12/Akta/76 tanggal 9 Desember 1976 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 66 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
11. Girik C Nomor 1722 Persil 27 S.IV seluas 3.520 m² (tiga ribu lima ratus dua puluh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 62/12/Akta/75 tanggal 29 Januari 1975 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 76 tanggal 7-07-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
12. Girik C Nomor 912 Persil 27 S.IV seluas 1.104 m² (seribu seratus empat meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 428/12/Akta/74 tanggal 3 Desember 1974 *juncto* Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 58 tanggal 6-08-2008 *juncto* Akta Pernyataan Nomor 47 tanggal 30 Oktober 2014;
- 3 Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) menduduki dan atau menguasai sebagian tanah milik Penggugat (sebagaimana diktum ke II di atas) yaitu seluas ± 11 847 m² (lebih kurang sebelas ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) terletak dan setempat dikenal dengan Blok-I, Perumahan Kota Taman Gunung Putri I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:
- Utara : Tanah kosong;
 - Selatan : Tanah kosong;
 - Barat : Tanah Kosong;
 - Timur : Jalan Raya;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan kembali kepada



Penggugat secara langsung dan sekaligus bidang tanah objek sengketa seluas ± 11 847 m² (lebih kurang sebelas ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) terletak dan setempat dikenal dengan Blok-I, Perumahan Kota Taman Gunung Putri I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Tanah kosong;
- Selatan : Tanah kosong;
- Barat : Tanah kosong;
- Timur : Jalan raya;

Dalam keadaan bersih atau bebas dari segala beban yang melekat di atas tanah tersebut;

5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per-harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat Rekonvensi;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.376.000,00 (Satu juta tiga ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 94/Pdt/2016/PT Bdg., tanggal 7 April 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 12 Mei 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Mei 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 25 Mei 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 94/Pdt/2016/PT Bdg. *juncto* Nomor 219/Pdt.G/2014/PN Cbi., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cibinong, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Juni 2016;



Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

- Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 13 Juni 2016;
- Turut Termohon Kasasi I/Turut Terbanding I/Tergugat II pada tanggal 14 Juni 2016;
- Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat pada tanggal 8 Juni 2016

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 20 Juni 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Alasan-alasan keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi merupakan alasan keberatan yang sah dan sesuai dengan ketentuan Pasal 30 ayat (1) UU Mahkamah Agung yang menyatakan secara tegas bahwa *Judex Juris* Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena alasan-alasan sebagai berikut:

- a. *Judex Facti* tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. *Judex Facti* salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. *Judex Facti* lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;

Selain itu, Pemohon Kasasi juga menyatakan secara tegas untuk tetap pada pendirian serta dalil-dalilnya sebagaimana telah dikemukakan pada persidangan perkara *a quo* sewaktu diperiksa di pengadilan tingkat pertama, yang mana hal-hal tersebut telah didukung serta diuraikan dengan jelas melalui bukti-bukti tertulis yang disampaikan oleh Pemohon Kasasi kepada *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong;

Adapun alasan-alasan penolakan serta keberatan Pemohon Kasasi terhadap isi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 94/2016 *juncto* Putusan Pengadilan



Negeri Cibinong Nomor 219/2014 akan diuraikan secara lebih jelas dan terperinci sebagai berikut:

- I. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku dalam memberikan pertimbangan hukum dan memutus perkara *a quo*;
- A. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku dengan menguatkan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong yang menyatakan perubahan gugatan Termohon Kasasi tidak melanggar ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku;
1. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan karena telah menjatuhkan putusan yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/Pdt.G/2014/PN Cbi. yang pada faktanya mengandung pertimbangan yang telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal tersebut dikarenakan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong menyatakan bahwa perubahan gugatan Termohon Kasasi tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku khususnya Pasal 127 *Reglement op de Rechtsvordering*/Reglemen Acara Perdata (“Rv”) sehingga Perubahan Gugatan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi tersebut dapat diterima dan dapat dijadikan dasar dalam pemeriksaan perkara *a quo*. Padahal, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong mengakui bahwa perubahan gugatan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi adalah perubahan atau penambahan *posita* dan *petitum*. Hal tersebut sebagaimana dapat dilihat pada paragraf kelima halaman 22 s.d. halaman 23 Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014, yang menyatakan sebagai berikut:
“Menimbang, bahwa selanjutnya setelah mencermati gugatan awal dan perubahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat, walaupun terdapat perubahan gugatan atau penambahan gugatan pada *posita* dan *petitum* maka menurut Majelis Hakim perubahan tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku khususnya Pasal 127 Rv, karena perubahan tersebut masih terdapat relevansi dengan pokok gugatan yang diajukan, tidak mengubah pokok gugatan, perubahan gugatan diajukan diawal pada saat persidangan dilakukan dengan acara pembacaan gugatan dan menurut Majelis Hakim Tergugat I ataupun Tergugat II tidak dirugikan kepentingannya karena Para Tergugat belum melakukan pembelaan pada saat gugatan dibacakan, sehingga menurut Majelis



Hakim perubahan gugatan tersebut dapat diterima dan dapat dijadikan dasar pemeriksaan dalam perkara ini”;

2. Ironisnya, dalam bagian pertimbangan hukum yang lainnya, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong menyatakan hal yang sangat bertolak belakang dengan pertimbangan hukum yang kami kutip di atas, dengan menyatakan bahwa perubahan gugatan tidak boleh melanggar hal-hal sebagai berikut:

- a. Mengubah atau menambah *petitum* dan pokok perkara;
- b. Apabila berdasarkan atas keadaan hukum yang sama menuntut hal yang lain;
- c. Mengemukakan/mendalilkan keadaan fakta hukum yang baru dalam gugatan yang dirubah;

Hal tersebut sebagaimana dapat dilihat pada halaman 22 Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014, yang menyatakan sebagai berikut:

- “2. Perubahan gugatan tersebut dapat dilakukan apabila tidak bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materil (Pasal 127 Rv: asal tidak mengubah atau menambah *petitum*, pokok perkara, dasar dari gugatan);

3. Perubahan gugatan dilarang:

- a. Apabila berdasarkan atas keadaan/fakta/peristiwa hukum yang sama dituntut hal yang lain (dimohon suatu pelaksanaan hal yang lain);
- b. Penggugat mengemukakan/mendalilkan keadaan fakta hukum yang baru dalam gugatan yang dirubah”;

3. Padahal secara jelas dan gamblang bahwa perubahan gugatan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi telah melanggar hal-hal yang dinyatakan sendiri oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong. Untuk lebih jelasnya, Pemohon Kasasi akan menguraikan perubahan gugatan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi, sebagai berikut:

- a. Mengubah atau menambah *petitum* dan pokok perkara:

Pada faktanya, Termohon Kasasi telah mengubah atau menambah *petitum* dalam melakukan perubahan gugatan. Hal ini sebagaimana dapat dilihat pada Angka 5 dan angka 9 halaman 2 dan halaman 3 Surat MM & Rekan tertanggal 2 April 2015, Perihal: Perbaikan



Gugatan (“Surat Perbaikan Gugatan”) yang menyatakan sebagai berikut:

“5. Bahwa selain itu, Penggugat juga memperbaiki dalil *posita* angka 12 dengan menambahkan satu alinea baru pada dalil huruf a, sebagai berikut:

semula:

12. a Kerugian materiil adalah hilangnya hak dan kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa beserta seluruh potensi keuntungan atas tanah ± 11.847 m² (lebih kurang sebelas ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan *Shopping Area* Blok-1, Perumahan Kota Taman Gunung Putri (KTGP) I, Jalan Kampung Tlajung Udik, Kelurahan Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat dengan batas-batas sebagaimana telah didalilkan di atas yang telah dirampas atau diserobot secara tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Kemudian ditambahkan dalil:

Adapun nilai kerugian materiil tersebut adalah sebesar Rp13.588.509.000,00 (tiga belas miliar lima ratus delapan puluh delapan puluh delapan juta lima ratus sembilan ribu rupiah) berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tahun terakhir yaitu Rp1.147.000 dikalikan luas tanah objek sengketa *a quo*;

9. Bahwa oleh karena itu pula, maka terdapat penambahan satu *petitum* yaitu *petitum* V selengkapnya sebagai berikut:

I. s.d. IV, (tetap);

V. Menghukum dan memerintahkan Tergugat II (semula Turut Tergugat I) membayar secara tunai dan sekaligus kerugian materiil sebesar Rp13.588.509.000,00 (tiga belas miliar lima ratus delapan puluh delapan juta lima ratus sembilan ribu rupiah) kepada Penggugat;

VI. s.d. XI (tetap hanya saja yang semula *petitum* dialihkan menjadi *petitum* terakhir”);

Sebelum Termohon Kasasi mengajukan perubahan gugatan melalui surat perbaikan gugatan, di dalam gugatannya, Termohon Kasasi sama sekali tidak pernah menyinggung bahkan tidak pernah menyebutkan mengenai ganti rugi materiil baik pada bagian *posita* maupun *petitum*. Namun, melalui surat perbaikan



gugatan, barulah Termohon Kasasi menuntut ganti rugi materiil walaupun telah terbukti dan tidak terbantahkan apabila perubahan gugatan tersebut telah mengubah atau menambah *petitum* dan pokok perkara, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong tetap menganggap perubahan tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku khususnya Pasal 127 Rv;

- b. Apabila berdasarkan atas keadaan hukum yang sama menuntut hal yang lain;

Sebagaimana telah dijelaskan di atas, bahwa sebelum Termohon Kasasi mengajukan perubahan gugatan melalui surat perbaikan gugatan, di dalam gugatannya, Termohon Kasasi sama sekali tidak pernah menyinggung bahkan tidak pernah menyebutkan mengenai ganti rugi materiil baik pada *posita* maupun *petitum*. Namun melalui surat perbaikan gugatan, barulah Termohon Kasasi menuntut ganti rugi materiil. Walaupun telah terbukti dan tidak terbantahkan apabila Termohon Kasasi berdasarkan atas keadaan hukum yang sama menuntut hal lain, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong tetap menganggap perubahan tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku khususnya Pasal 127 Rv;

- c. Mengemukakan/mendalilkan keadaan fakta hukum yang baru dalam gugatan yang dirubah;

Pada faktanya, Termohon Kasasi telah mengemukakan atau mendalilkan keadaan fakta hukum yang baru dalam gugatan yang dirubah. Hal ini sebagaimana dapat dilihat pada Angka 1 dan angka 3 halaman 1 surat perbaikan gugatan yang menyatakan sebagai berikut:

"1. Bahwa kedudukan Acang Suryana dalam perkara *a quo* semula selaku Turut Tergugat I diubah menjadi Tergugat II; Oleh karena itu kedudukan Tergugat juga dirubah menjadi Tergugat I sedangkan Turut Tergugat II menjadi Turut Tergugat;

3. Bahwa dalil *posita* gugatan angka 6 diperbaiki serta ditambahkan dalil/alasan diubahnya Turut Tergugat I menjadi Tergugat I, selengkapya sebagai berikut:

Semula:

06 Bahwa akhir-akhir ini Penggugat dikejutkan dengan ulah Tergugat I secara tanpa hak dan melawan hukum telah memasuki dan menduduki atau menguasai sebagian bidang tanah Penggugat



tersebut dengan memagar keliling tanah tersebut tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat selaku pemiliknya yang sah;

Kemudian ditambahkan satu alinea baru dalil sebagai berikut:

Sedangkan perbuatan Tergugat II (semula Turut Tergugat I) berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki Penggugat ternyata tanpa hak dan melawan hukum telah merekayasa peralihan atau pemindahtanganan objek sengketa *a quo* kepada Tergugat I; Selain itu Tergugat II telah memasang plang di atas tanah objek sengketa *a quo* juga secara tanpa hak dan melawan hukum;”

Dalam surat perbaikan gugatan, Termohon Kasasi telah mendalilkan keadaan fakta hukum yang baru dalam gugatan yang dirubah. Dalil tersebut adalah “Tergugat II berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki Penggugat ternyata tanpa hak dan melawan hukum telah merekayasa peralihan atau pemindahtanganan objek sengketa *a quo* kepada Tergugat I”. Padahal dalil tersebut tidak pernah di sebutkan oleh Termohon Kasasi pada *posita* gugatan. Terlebih lagi, Termohon Kasasi pada surat perbaikan gugatan juga telah merubah kedudukan Turut Tergugat I menjadi Tergugat II. Hal ini jelas sangat merugikan bagi Tergugat II, yang pada awalnya hanya dijadikan sebagai Turut Tergugat yang hanya berkewajiban mentaati putusan, menjadi pihak yang dituntut untuk mengganti kerugian materiil sejumlah Rp13.588.509.000,00 (tiga belas miliar lima ratus delapan puluh delapan juta lima ratus sembilan ribu rupiah) kepada Termohon Kasasi;

Walaupun telah terbukti dan tidak terbantahkan bahwa perubahan gugatan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi tersebut telah mendalilkan keadaan fakta hukum yang baru, namun *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong tetap menganggap perubahan tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku khususnya Pasal 127 Rv;

4. Padahal menurut ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia perubahan gugatan tidak dapat dibenarkan apabila Penggugat melakukan perubahan terhadap pokok gugatannya. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 127 Rv, yakni sebagai berikut:

“Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah atau menambah pokok gugatannya”;



Selain itu, ketentuan mengenai perubahan gugatan juga diatur lebih lanjut dalam Buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dalam Empat Lingkungan Peradilan, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, 2009, halaman 58, sebagai berikut:

"K. Perubahan Gugatan:

1. ...;
2. Perubahan gugatan tersebut dapat dilakukan apabila tidak bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, tidak merubah atau menyimpang dari kejadian materiil (Pasal 127 Rv: asal tidak mengubah atau menambah petitum, pokok perkara, dasar dari gugatan);
3. ...;
5. Apabila mencermati ketentuan hukum mengenai perubahan gugatan sebagaimana tersebut di atas, jelas bahwa perubahan gugatan tidak dapat mengubah ataupun menambah pokok gugatan (*petitum*, pokok perkara, dan dasar dari gugatan) yang telah diajukan. Hal ini selaras dengan Doktrin Hukum Riduan Syahrani, S.H., dalam Bukunya *Hukum Acara di Lingkungan Peradilan Umum*, Penerbit Pustaka Kartini, Jakarta, 1998, alinea ke-1, Halaman 48, yang menyatakan sebagai berikut:
"Perubahan gugatan diperbolehkan, asal tidak mengubah dan menambah *onderwerp van den eis* (*petitum-petitum* pokok). Akan tetapi di dalam praktek pengertian *onderwerp van den eis* meliputi juga dasar tuntutan (*posita*), termasuk peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar tuntutan. Jadi yang tidak boleh dirubah adalah dasar tuntutan untuk menambah tuntutan";
6. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka terbukti dan tidak terbantahkan apabila perubahan gugatan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi merupakan perubahan gugatan yang tidak diperkenankan menurut hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, dan oleh karena itu sudah selayaknya untuk ditolak oleh *Judex Juris* pada tingkat kasasi yang memeriksa dan memutus perkara perdata *a quo*. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan Doktrin Hukum M. Yahya Harahap, S.H. masing-masing sebagai berikut:
Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 226 K/Sip/1973 tanggal 17 Desember 1975:
"Karena perubahan gugatan yang diajukan Penggugat/Terbanding pada persidangan tgl. 11 Februari 1969 adalah mengenai pokok gugatan, maka seharusnya perubahan tersebut ditolak";



Doktrin Hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cetakan kedelapan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Halaman 100;

“Dilarang dan tidak dibenarkan perubahan mengakibatkan perubahan posita gugatan. Larangan ini, dikemukakan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1043 K/Sip/1971 yang menyatakan: “Yurisprudensi mengizinkan perubahan gugatan atau tambahan asal hal itu tidak mengakibatkan perubahan posita, dan pihak tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri”;

7. Namun demikian, walaupun telah jelas dan nyata bahwa perubahan gugatan yang diajukan Termohon Kasasi adalah terkait dengan penambahan gugatan pada *posita* dan *petitum*, alih-alih menyatakan perubahan gugatan ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena perubahan gugatannya cacat formil, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong justru membuat pertimbangan yang sangat keliru, tidak berdasar dan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dengan menyatakan bahwa perubahan gugatan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku khususnya Pasal 127 Rv;
8. Oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014 yang telah dikuatkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum dan melanggar hukum yang berlaku dengan menyatakan bahwa perubahan gugatan dapat diterima dan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 127 Rv, maka Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 94/2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014 sudah selayaknya harus dinyatakan batal. Hal ini sejalan dengan pendapat hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, halaman 327, yang menyatakan sebagai berikut:
“Pada dasarnya salah menerapkan hukum sama dengan melanggar hukum yang berlaku. Menurut Marjanne Termorshuizen, salah menerapkan hukum mengandung makna *onwetmatig*. Sama artinya melawan atau melanggar hukum atau undang-undang. Atau sama dengan istilah *onwettelijk*. Artinya tidak berdasarkan undang-undang. Bisa juga



berarti *wederrechtelijk* atau *strijd met her recht*. Maknanya bertentangan dengan hukum”;

Sejalan dengan pendapat tersebut, M. Yahya Harahap, S.H. juga menjelaskan mengenai makna “putusan yang salah menerapkan hukum atau melanggar hukum”, di dalam bukunya yang berjudul *Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, halaman 328 s.d. halaman 333, sebagai berikut:

“Demikian gambaran makna putusan yang salah menerapkan hukum atau melanggar hukum. Putusan yang dijatuhkan melanggar atau bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum (*that which is contrary to the principle of law*) baik hal itu mengenai hukum tertulis (peraturan perundang-undangan) maupun hukum tidak tertulis. Sehubungan dengan itu, penegakan penerapan alasan kasasi berdasarkan Pasal 30 ayat (1) huruf b Undang Undang Mahkamah Agung, harus benar-benar ditujukan kepada fakta bahwa putusan yang di kasasi itu bertentangan atau melanggar hukum yang berlaku berkenan dengan kasus yang bersangkutan. Pemohon kasasi dapat menunjukkan dan membuktikan putusan tersebut tidak berlandaskan undang-undang atau hukum, karena melanggar atau bertentangan dengan undang-undang atau hukum yang berlaku; ketentuan undang-undang apa saja yang dilanggar dalam putusan-putusan itu dikategori bertentangan dengan undang-undang. Setiap putusan yang melanggar undang-undang (*wederrechtelijk, contrary to written law*), dikualifikasi putusan yang mengandung kesalahan penerapan hukum (*schending van het recht, misapplication of law*)”;

9. Merujuk kepada uraian-uraian tersebut di atas, maka sudah selayaknya apabila *Judex Juris* Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara *a quo* membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 94/2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014 yang telah terbukti melakukan kesalahan dalam penerapan hukum karena melanggar hukum yang berlaku (*in casu* Pasal 127 Rv) untuk kemudian mengadili sendiri perkara *a quo* atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Nomor 219/2014 yang telah di ajukan oleh Termohon Kasasi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- B. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum dengan menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah sama dengan tanah milik Termohon Kasasi;



10. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah melakukan kesalahan dan kekeliruan karena telah menjatuhkan putusan yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014 yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa Pemohon Kasasi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) karena menduduki sebagian tanah milik Termohon Kasasi, yaitu seluas $\pm 11.847 \text{ m}^2$ (lebih kurang sebelas ribu delapan ratus empat puluh meter persegi) dengan didasarkan pada Bukti P-59 (fotokopi) dan keterangan saksi-saksi yang diajukan Termohon Kasasi. Hal tersebut sebagaimana terlihat pada halaman 90 Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014, yang menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang bahwa selanjutnya keempat saksi tersebut mengetahui dan masih mengingat lokasi tanah yang dahulu menjadi milik Narisin, Ecin Isah, Pinah Digul dan Sanan Amad yang pada saat ini telah ditembok keliling sehingga menurut Majelis Hakim keterangan saksi Nian, saksi Daryat, saksi Imin dan saksi Muhamad Husni tersebut dan bukti P-59 yang walaupun bukti surat tersebut berupa fotokopi peta objek sengketa tanpa asli akan tetapi karena Bukti P-59 bersesuaian dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat dan bersesuaian dengan hasil pemeriksaan setempat atas objek sengketa maka menurut Majelis Hakim, Penggugat dapat membuktikan dalilnya yang menyatakan letak tanah milik Penggugat adalah lokasi tanah yang pada saat ini dikuasai oleh Tergugat I dan luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat I adalah seluas $\pm 11.847 \text{ m}^2$ (lebih kurang sebelas ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi);”

11. Pertimbangan hukum tersebut jelas menunjukkan bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong telah salah menerapkan hukum pembuktian dan tidak saksama dalam mempertimbangkan bukti-bukti serta fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan (*onvoldoende gemotiveerd*), karena pada faktanya bukti fotokopi peta sebagian lokasi Kota Taman Gunung Putri Blok I (*vide* Bukti P-59) dan saksi-saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi tidaklah memenuhi batas minimal pembuktian, sehingga harus dikesampingkan. Hal tersebut sebagaimana dijelaskan oleh M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cetakan kedelapan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, halaman 539, yang menyatakan sebagai berikut:

Halaman 53 dari 83 Hal. Put. Nomor 2724 K/Pdt/2016



“Memerhatikan penjelasan yang terdapat dalam kedua putusan di atas, agar alat bukti yang diajukan di persidangan sah bernilai sebagai alat bukti yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian (bewijskracht), harus mencapai batas minimal. Jika tidak, alat bukti tersebut dikesampingkan dalam penilaian pembuktian”;

Selain itu, hasil pemeriksaan setempat atas tanah objek sengketa yang notabene merupakan fakta di persidangan juga tidak didukung dengan persesuaian dengan alat bukti yang sah lainnya, sehingga *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong tidak berhasil membuktikan secara sempurna bahwa tanah objek sengketa merupakan sebagian tanah yang diklaim milik Termohon Kasasi, yaitu seluas $\pm 11.847 \text{ m}^2$ (lebih kurang sebelas ribu delapan ratus empat puluh meter persegi);

12. Adapun untuk lebih jelasnya, Pemohon Kasasi akan menguraikan kesalahan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung dan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong tersebut secara satu persatu, yaitu sebagai berikut:

a. *Judex Facti* salah menerapkan hukum pembuktian karena mendasarkan pertimbangannya pada fotokopi Peta Sebagian Lokasi Kota Taman Gunung Putri Blok I (*vide* Bukti P-59) yang tidak dicocokkan dengan aslinya;

Terkait dengan penilaian daya kekuatan pembuktian dari sebuah dokumen fotokopi, M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cetakan kedelapan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, halaman 622, telah menjelaskan sebagai berikut:

“Secara umum, pengakuan keabsahan identiknya fotokopi dengan aslinya, yaitu apabila para pihak mampu dan dapat menunjukkan aslinya di persidangan. Selama tidak dapat ditunjukkan aslinya, fotokopi tidak bernilai sebagai salinan pertama atau salinan keberapa, sehingga tidak sah sebagai alat bukti”;

Doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H., tersebut juga sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3609 K/Pdt/1985 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 112 K/Pdt/1996, yang masing-masing menyatakan sebagai berikut:

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 3609 K/Pdt/1985:



“Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti”;

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 112 K/Pdt/1996:

“Fotokopi surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan (perdata)”;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong yang didasarkan pada bukti fotokopi peta sebagian lokasi Kota Taman Gunung Putri Blok I (*vide* Bukti P-59) yang tidak dicocokkan dengan aslinya tersebut membuktikan adanya kesalahan dalam penerapan hukum pembuktian, karena berdasarkan hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia, fotokopi peta sebagian lokasi Kota Taman Gunung Putri Blok I (*vide* Bukti P-59) yang tidak dapat dicocokkan dengan aslinya tersebut tidaklah memiliki nilai pembuktian, sehingga harus dikesampingkan sebagai alat bukti;

- b. *Judex Facti* salah menerapkan hukum pembuktian dan tidak saksama dalam menilai keterangan saksi-saksi Termohon Kasasi;

Dalam pertimbangan hukumnya, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong menyatakan bahwa Pemohon Kasasi terbukti melakukan perbuatan melawan hukum menduduki tanah milik Termohon Kasasi seluas $\pm 11.847 \text{ m}^2$ (lebih kurang sebelas ribu delapan ratus empat puluh meter persegi) karena keterangan saksi Nian, Daryat, Imin, dan Muhamad Husni yang pada intinya menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah benar tanah milik orang tua dan kakek dari masing-masing saksi tersebut yang telah dijual kepada Pudjianto, bersesuaian dengan fotokopi peta sebagian lokasi Kota Taman Gunung Putri Blok I (*vide* Bukti P-59) yang menunjukkan tanah-tanah milik Termohon Kasasi yang ia beli dari Pudjianto;

Terkait dengan hal tersebut, kiranya perlu diperhatikan oleh *Judex Juris* Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara perdata *a quo* bahwa pada faktanya, keterangan yang diberikan oleh saksi Nian, Daryat, Imin, dan Muhamad Husni, khususnya keterangan yang menjelaskan bahwa tanah objek sengketa adalah benar tanah milik orang tua dan kakek dari masing-masing saksi tersebut yang telah dijual kepada Pudjianto, merupakan keterangan yang didasarkan



pada cerita dari orang tua saksi (*testimonium de auditu*) pada saat saksi masih berusia di bawah umur. Hal ini sebagaimana terlihat dalam berita acara pemeriksaan keempat orang saksi Termohon Kasasi tersebut pada halaman 60 s.d. 61 Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014, yang masing-masing menyatakan sebagai berikut:

“Keterangan Saksi Nian:

- Bahwa tanah tersebut pada sekitar tahun 1970an dijual kepada pak Ferry;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut dijual dari orang tua saksi;

Keterangan Saksi Daryat:

- Bahwa menurut orang tua saksi, tanah tersebut dijual kepada pak Ferry;

Keterangan Saksi Imin:

- Bahwa menurut orang tua saksi, tanah tersebut telah dijual kepada pak Ferry sekitar tahun 1970an;
- Bahwa saksi tidak mengetahui transaksi jual beli tersebut secara langsung;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika tanah tersebut dijual kepada Pudjianto;

Keterangan Saksi Muhammad Husni:

- Bahwa pada saat ini tanah tersebut telah dijual kepada pak Ferry;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut dari orang tua saksi, pada saat saksi masih kecil;
- Bahwa saksi tidak mengetahui transaksi jual beli tersebut secara langsung;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah tersebut dijual orang tua saksi kepada Pudjianto;

Namun sangat disayangkan, bahwa keterangan para saksi yang hanya didasarkan pada cerita dari orang tua dan kakek dari masing-masing saksi tersebut (*testimonium de auditu*) ternyata diakui dan dibenarkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong, sebagaimana ternyata dalam 89 s.d. 90 Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014 yang menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang bahwa selanjutnya keterangan saksi Nian, saksi Daryat, saksi Imin dan saksi Muhamad Husni terkait adanya jual beli tanah



yang dahulu milik orang tua dan kakek dari masing-masing saksi kepada Pak Ferry adalah keterangan yang diketahui oleh saksi-saksi tersebut tidak secara langsung melihat transaksi jual beli tersebut dan hanya mendengar cerita pada saat kedua saksi masih berusia di bawah umur, dan berdasarkan bukti P-1, P-25, P-33 dan P-39 yaitu Akta Jual beli yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Camat Kecamatan Gunung Putri maka terbukti orang tua dan kakek dari masing-masing saksi tersebut telah menjual tanah kepada Pudjiyanto;

Dengan demikian, merujuk pada ketentuan hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia, keterangan seorang saksi yang bersumber dari cerita yang disampaikan orang lain kepadanya (*testimonium de auditu*) bukanlah merupakan alat bukti keterangan saksi yang dibenarkan berdasarkan Pasal 171 *Het Herzienne Indonesische Reglement* ("HIR"). Hal tersebut sebagaimana diatur dan dijelaskan dalam Pasal 171 HIR dan Pasal 1907 *Burgerlijk Wetboek*, yang masing-masing menyatakan sebagai berikut:

Pasal 171 HIR:

- (1) Tiap-tiap kesaksian harus berisi segala sebab pengetahuan;
- (2) Pendapat-pendapat atau persangkaan yang istimewa, yang disusun dengan kata akal, bukan kesaksian";

Pasal 1907 *Burgerlijk Wetboek*:

"Tiap-tiap kesaksian harus disertai dengan, alasan-alasan bagaimana diketahuinya hal-hal yang diterangkan. Pendapat-pendapat maupun perkiraan-perkiraan khusus, yang diperoleh dengan jalan pikiran, bukanlah kesaksian;

Sejalan dengan hal tersebut, kiranya perlu diperhatikan juga doktrin hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cetakan kedelapan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, halaman 661, doktrin hukum Sudikno Mertokusumo dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1998, halaman 131, serta Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 881 K/Pdt/1983 tanggal 18 Agustus 1984, yang masing-masing menyatakan sebagai berikut:

Doktrin hukum M. Yahya Harahap:



“Keterangan seorang saksi yang bersumber dari cerita atau keterangan yang disampaikan orang lain kepadanya:

- Berada di luar kategori keterangan saksi yang dibenarkan Pasal 171 HIR, Pasal 1907 KUH Perdata;
- Keterangan saksi yang demikian, hanya berkualitas sebagai *testimonium de auditu*, yaitu kesaksian atau keterangan karena mendengar dari orang lain;
- Disebut juga kesaksian tidak langsung atau bukan saksi mata yang mengalami, melihat, atau mendengar sendiri peristiwa pokok perkara yang disengketakan;

Doktrin hukum Sudikno Mertokusumo:

“...pada umumnya kesaksian *de auditu* tidak diperkenankan, karena keterangan itu tidak berhubungan dengan peristiwa yang dialami sendiri. Dengan demikian maka saksi *de auditu* bukan merupakan alat bukti dan tidak perlu dipertimbangkan”;

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 881 K/Pdt/1983 tanggal 18 Agustus 1984:

“saksi-saksi yang diajukan penggugat semuanya terdiri dari *de auditu*, sehingga keterangan yang mereka berikan tidak sah sebagai alat bukti”;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas terbukti bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong yang pada intinya menyatakan bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi Termohon Kasasi terbukti bahwa orang tua dan kakek dari masing-masing saksi tersebut telah menjual tanah kepada Pudjianto tersebut telah menyalahi penerapan hukum pembuktian dan menunjukkan bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong telah tidak saksama dalam mempertimbangkan keterangan saksi-saksi Termohon Kasasi sehingga menimbulkan pertimbangan yang saling bertentangan (kontradiktif);

Hal tersebut dikarenakan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong bukan saja telah salah menerapkan hukum pembuktian dengan mendasarkan putusannya pada keterangan saksi *de auditu*, melainkan juga telah secara tanpa dasar menyatakan bahwa terbukti orang tua dan kakek dari masing-masing saksi tersebut telah menjual tanah kepada Pudjianto, padahal pada faktanya keterangan yang diberikan oleh saksi-saksi tersebut menyatakan secara tegas bahwa



tanah dijual kepada Pak Ferry, dan mereka tidak mengenal serta tidak mengetahui adanya pelaksanaan jual beli tanah dengan Pudjianto; Oleh karena itu, jelas terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong yang menyatakan bahwa ada persesuaian antara keterangan saksi-saksi Termohon Kasasi dengan bukti fotokopi peta sebagian lokasi Kota Taman Gunung Putri Blok I (*vide* Bukti P-59) merupakan pertimbangan yang keliru, karena berdasarkan ketentuan hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia, keterangan saksi-saksi Termohon Kasasi dan bukti fotokopi peta sebagian lokasi Kota Taman Gunung Putri Blok I (*vide* Bukti P-59) tersebut sama-sama tidak memenuhi syarat minimum alat bukti yang sah sehingga harus dikesampingkan;

- c. *Judex Facti* salah menerapkan hukum pembuktian dan tidak saksama dalam menilai hasil pemeriksaan setempat;

Merujuk pada Berita Acara Sidang Ke-27 perkara perdata Nomor 219/Pdt.G/2014/PN Cbi. tertanggal 16 Oktober 2015 dengan agenda persidangan pemeriksaan di tempat lokasi objek sengketa ("Berita Acara Pemeriksaan Setempat"), diketahui bahwa hasil pemeriksaan setempat tanah objek sengketa adalah sebagai berikut:

- Objek sama menurut Penggugat dan Tergugat, menurut Penggugat Persil 27 dan menurut Tergugat Persil 29;
- Objek sengketa berupa tanah kosong dan terdapat tumpukan pipa beton dalam ukuran besar dan dikelilingi pagar tembok dan terdapat pintu besi;
- Bahwa saksi-saksi yang diajukan dipersidangan oleh Penggugat menyatakan tanah yang dahulu milik orang tua atau kakek mereka berada di dalam tembok tersebut;
- Bahwa kuasa Tergugat I menyatakan objek sengketa yang ditunjukkan oleh kuasa Penggugat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat bukanlah tanah milik Tergugat I"

Berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tersebut, terlihat dengan jelas bahwa penentuan apakah tanah objek sengketa yang diduga diduduki oleh Pemohon Kasasi merupakan bagian dari tanah dengan nomor girik dan nomor persil yang diklaim dimiliki Termohon Kasasi atau tidak, didasarkan semata-mata pada keterangan yang diberikan oleh saksi-saksi *de auditu* yang diajukan oleh Termohon Kasasi yang



menyatakan bahwa tanah yang dahulu milik orang tua atau kakek mereka berada di dalam tembok tersebut;

Hal tersebut membuktikan bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong yang menyatakan Pemohon Kasasi telah menduduki tanah milik Pemohon Kasasi seluas $\pm 11.847 \text{ m}^2$ (lebih kurang sebelas ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) merupakan pertimbangan yang tidak saksama dan tidak didasarkan atau didukung dengan alat bukti yang cukup dan memenuhi batas minimal pembuktian, karena sebagaimana telah diuraikan pada poin (b) di atas, oleh karena keterangan yang diberikan oleh saksi-saksi Termohon Kasasi merupakan keterangan *testimonium de auditu*, maka keterangan saksi-saksi Termohon Kasasi tersebut tidaklah memiliki kekuatan pembuktian dan harus dikesampingkan;

Seharusnya Hakim Ketua yang memeriksa perkara *a quo* pada tingkat pertama yang memimpin proses pemeriksaan setempat tersebut dapat menggali lebih jauh, misalnya dengan melakukan pengukuran setiap batas untuk memastikan apakah benar luas tanah objek sengketa yang diduga diduduki oleh Pemohon Kasasi mencapai $\pm 11.847 \text{ m}^2$ (lebih kurang sebelas ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi). Selain itu, mengingat bahwa bukti fotokopi peta sebagian lokasi Kota Taman Gunung Putri Blok I (*vide* Bukti P-59) yang diajukan oleh Termohon Kasasi tidak ada aslinya, maka seharusnya Hakim Ketua yang memimpin proses pemeriksaan setempat tersebut juga memerintahkan untuk dilakukan penggambaran situasi tanah untuk memastikan bahwa tanah objek sengketa yang diduga diduduki oleh Pemohon Kasasi adalah benar merupakan bagian dari tanah dengan nomor girik dan nomor persil yang diklaim dimiliki Termohon Kasasi;

Dengan demikian, jelas terbukti bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong yang menyatakan bahwa Pemohon Kasasi terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena menduduki tanah milik Termohon Kasasi seluas $\pm 11.847 \text{ m}^2$ (lebih kurang sebelas ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) merupakan pertimbangan yang prematur, dan tidak saksama (*onvoldoende gemotiveerd*), sehingga sudah sepatutnya untuk dibatalkan oleh *Judex Juris* Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara *a quo*;



Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka jelas terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa tidak ada satupun alat bukti yang sah yang diajukan oleh Termohon Kasasi yang dapat membuktikan bahwa tanah objek sengketa yang diduga diduduki oleh Pemohon Kasasi adalah bagian dari tanah dengan nomor girik dan nomor persil yang diklaim dimiliki oleh Termohon Kasasi seluas $\pm 11.847 \text{ m}^2$. Dengan demikian, oleh karena Termohon Kasasi telah gagal membuktikan dalil gugatannya, maka demi kepastian hukum dan sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, sudah sepantasnya bila *Judex Juris* Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara *a quo* membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 94/2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014 untuk kemudian memeriksa sendiri perkara *a quo* dan menyatakan bahwa gugatan Termohon Kasasi tersebut ditolak untuk seluruhnya;

Hal tersebut sejalan dengan doktrin hukum dari M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cetakan kedelapan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, halaman 812, yang menyatakan sebagai berikut:

“Apabila Penggugat tidak mampu mengajukan alat bukti yang cukup memenuhi batas minimal pembuktian atau Tergugat mengajukan bukti lawan yang melumpuhkan atau menyingkirkan eksistensi dan nilai kekuatan pembuktian yang diajukan Penggugat maka secara teknis yustisial, Penggugat dianggap tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya. Akibat hukum yang harus ditanggungnya atas kegagalan membuktikan dalil gugatan, gugatannya mesti ditolak seluruhnya”;

- C. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah memutus perkara *a quo* dengan tidak saksama dan kurang pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd/insufficient judgment*) dengan menyatakan bahwa Termohon Kasasi adalah pemilik hak yang sah atas tanah objek sengketa;
13. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah melakukan kesalahan dan kekeliruan karena telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014 yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa Termohon Kasasi merupakan pemilik yang sah atas tanah objek sengketa. Hal tersebut sebagaimana terlihat dalam halaman 89 Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014 yang menyatakan sebagai berikut:



“Menimbang bahwa berdasarkan Bukti P-1, P-4, P-7, P-9, P-11, P-14, P-17, P-19, P-21, P-23, P-25, P-27, P-29, P-31, P-33, P-37, P-39, P-42, P-44, P-47, P-49, P-52, dan P-54 dan P-56 dan P-58 yaitu surat-surat yang menunjukkan riwayat peralihan tanah dari pemilik asal atau nama yang tercantum dalam Buku C Desa kepada Pujiyanto dan selanjutnya kepada Penggugat, maka Majelis Hakim berkesimpulan proses peralihan hak tanah dari awal hingga kepada Penggugat telah terlihat secara jelas dan tidak terdapat pihak-pihak yang berkeberatan terhadap peralihan tersebut sehingga tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku sehingga menurut Majelis Hakim Penggugat secara formil adalah pemilik atas tanah yang tercantum dalam surat-surat tersebut”;

Pertimbangan hukum tersebut jelas merupakan pertimbangan yang keliru dan menunjukkan bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong telah tidak saksama dalam mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi (*onvoldoende gemotiveerd*);

14. Adapun bukti-bukti yang diajukan oleh Termohon Kasasi untuk menunjukkan adanya peralihan hak atas tanah objek sengketa dari Pudjiyanto kepada Termohon Kasasi adalah Bukti P-4, P-9, P-14, P-19, P-23, P-27, P-31, P-37, P-42, P-47, P-52, dan P-56, yang kesemuanya merupakan Akta Pengikatan Jual Beli (“Akta-akta PJB”) yang dibuat oleh Rosniawati, S.H., Notaris di Gunung Putri, Bogor. Terkait dengan hal tersebut, kiranya perlu untuk diperhatikan bahwa berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia, Akta-akta PJB bukanlah merupakan alat bukti sah yang dapat membuktikan adanya peralihan hak atas sebidang tanah, melainkan hanya merupakan suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli hak atas tanah. Hal tersebut sebagaimana telah diakui dan dibenarkan oleh *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong, dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 88 Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014, yang menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa Akta Pengikatan Jual Beli (APJB), isinya sebenarnya sudah mengatur tentang pelaksanaan jual beli atas tanah namun secara formal, formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli hak atas tanah”;

15. Adapun peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia juga telah mengatur secara jelas dan tegas bahwa alat bukti sah yang dapat



digunakan untuk membuktikan adanya peralihan hak atas sebidang tanah karena proses jual beli hanyalah Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT"). Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ("PP Nomor 24/1997") *juncto* Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ("Peraturan Menteri Agraria Nomor 3/1997") *juncto* Pasal 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PP Nomor 37 Tahun 1998") yang masing-masing menyatakan sebagai berikut:

Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24/1997:

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3/1997:

"Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:

- a. Akta Jual Beli;
- b. Akta Tukar Menukar;
- c. Akta Hibah;
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik;
- h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik";

Pasal 2 PP Nomor 37/1998:

"(1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu;



(2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

a. Jual beli;

16. Berdasarkan uraian tersebut di atas, tindakan Termohon Kasasi yang hanya mengajukan bukti akta-akta pengikatan jual beli yang notabene hanyalah perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli hak atas tanah, tanpa dapat menunjukkan adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, membuktikan bahwa pada faktanya belum terjadi peralihan hak atas tanah objek sengketa dari Pudjianto kepada Termohon Kasasi. Hal tersebut semakin dikuatkan dengan adanya keterangan dalam Akta PJB yang menyatakan bahwa Akta PJB dibuat karena proses jual beli tanah belum dapat dilaksanakan di hadapan PPAT yang berwenang, sebagai contoh dapat dilihat pada halaman 2 s.d. 3 Akta PJB Nomor 58 tertanggal 6 Agustus 2008 (*vide* Bukti P-52), yang menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa pihak pertama hendak menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua yang menerangkan hendak membeli dan menerima penyerahan dari pihak pertama atas tanah tersebut, akan tetapi oleh karena atas tanah tersebut masih belum dibalik nama keatas nama pihak pertama, maka jual beli tanah tersebut belum dapat dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang;

- Bahwa berhubung dengan hal itu, kedua belah pihak telah saling setuju dan semufakat untuk terlebih dahulu mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam akta ini”;

Dengan demikian, oleh karena akta-akta PJB yang diajukan oleh Termohon Kasasi bukanlah merupakan akta yang dibuat oleh PPAT, maka jelas bahwa akta-akta PJB tersebut sama sekali tidak dapat membuktikan adanya peralihan hak atas tanah objek sengketa dari Pudjianto kepada Termohon Kasasi;

17. Lebih lanjut, selain bukti-bukti akta-akta PJB yang diajukan oleh Termohon Kasasi sebagaimana disebut pada poin 15 di atas, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong juga mendasarkan pertimbangannya pada Bukti Akta Pernyataan Nomor 47 tertanggal 30 Oktober 2014 yang dibuat oleh Dedy Suwandy, S.H., M.H., Notaris di Bogor (“Akta Notaris Nomor 47”) (*vide* Bukti P-58) yang pada intinya menyatakan bahwa para ahli waris Pudjianto telah mengalihkan hak atas 145 (seratus empat puluh lima) bidang tanah yang dimiliki oleh Pudjianto (termasuk di dalamnya tanah objek sengketa)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Termohon Kasasi dan Tuan Setiadi Noto Subagio yang keduanya baik selaku pribadi dan atau selaku Direktur Utama dan Direktur PT Ferry Sonnevile;

18. Terkait dengan hal tersebut, sebagaimana telah ditegaskan dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24/1997 *juncto* Pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3/1997 *juncto* Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998, bahwa alat bukti sah yang dapat menunjukkan adanya proses peralihan hak atas sebidang tanah adalah akta yang dibuat oleh PPAT. Sedangkan pada faktanya, Akta Notaris Nomor 47 (*vide* Bukti P-58) yang diajukan oleh Termohon Kasasi tersebut bukanlah merupakan akta yang dibuat oleh PPAT, melainkan hanya oleh Notaris. Hal tersebut sebagaimana terbukti dengan jelas melalui cap stempel notaris yang dibubuhkan pada Akta Notaris Nomor 47, yang telah sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor. M. 02. HT. 03.01 tahun 2007;
19. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, oleh karena seluruh bukti Akta-akta PJB dan Akta Notaris Nomor 47 yang diajukan oleh Termohon Kasasi untuk menunjukkan adanya peralihan hak atas tanah objek sengketa dari Pudjianto kepada Termohon Kasasi, bukanlah merupakan akta yang dibuat oleh PPAT, maka terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa Termohon Kasasi telah gagal membuktikan bahwa ia adalah pemilik hak yang sah atas tanah objek sengketa, dan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi terbukti merupakan pemilik hak yang sah atas tanah objek sengketa, juga jelas merupakan pertimbangan yang keliru, tidak saksama dalam mempertimbangkan bukti-bukti (*onvoldoende gemotiveerd*), dan telah bertentangan dengan ketentuan undang-undang, sehingga sudah sepatasnya bila *Judex Juris* Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara *a quo* membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 94/2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014, untuk kemudian mengadili perkara *a quo* dan menolak seluruh gugatan Termohon Kasasi;
20. Seandainya pun benar (*quod non*) bahwa Termohon Kasasi merupakan pemilik yang sah atas tanah objek sengketa yang didasarkan dari peralihan hak atas tanah objek sengketa dari para ahli waris Pudjianto, maka Termohon Kasasi tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) dalam mengajukan gugatan perkara perdata *a quo*, karena seharusnya Termohon

Halaman 65 dari 83 Hal. Put. Nomor 2724 K/Pdt/2016



Kasasi mengajukan gugatan bersama-sama dengan Setiadi Noto Subagio. Hal ini didasarkan pada alasan bahwa berdasarkan Akta Notaris Nomor 47 (*vide* Bukti P-58), tanah objek sengketa yang semula diklaim merupakan milik Pudjianto, telah dialihkan kepada Termohon Kasasi secara bersama-sama dengan Setiadi Noto Subagio. Adapun kutipannya adalah sebagai berikut:

“Bahwa almarhum Pudjianto (dahulu bernama Lie Po Djan) semasa hidupnya memiliki 145 (seratus empat puluh lima) bidang tanah yang terletak di Desa Tlajung Udik, Desa Bojong Nangka, Desa Cicadas, yang keseluruhannya berada di wilayah Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor;

Bahwa para penghadap selaku ahli waris almarhum Pudjianto (dahulu bernama Lie Po Djan) menyatakan bahwa bidang-bidang tanah tersebut di atas telah dialihkan kepada;

1. Nona Cynthia Gwendolyn Sonnevile, lahir di *Voorschoten* tanggal 25-10-1958 (dua puluh lima Oktober seribu sembilan ratus lima puluh delapan), warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Jakarta Barat, Kemanggisan Utama Raya 3, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 007, Kelurahan Kemanggisan, Kecamatan Palmerah, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3173076510580002;
2. Tuan Setiadi Noto Subagio, lahir di Purwokerto, tanggal 05-10-1956 (lima Oktober seribu sembilan ratus lima puluh enam), Warga Negara Indonesia, swasta, bertempat tinggal di Kabupaten Bogor, Puri Indah Estate Jalan Dahlia 2.D, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 009, Desa Tlajung Udik Kecamatan Gunung Putri, pemegang Kartu tanda Penduduk Nomor 201020510560004, yang keduanya selaku pribadi dan atau selaku Direktur Utama dan Direktur PT Ferry Sonnevile, yang berkedudukan di Kabupaten Bogor, yang anggaran dasarnya telah disesuaikan dengan Undang Undang Nomor 40 tahun 2007, sehingga para penghadap secara bersama-sama saling memberikan persetujuan atas tindakan yang diambil oleh Nona Cynthia Gwendolyn Sonnevile dan Tuan Setiadi Noto Subagio tersebut, dalam melakukan tindakan hukum baik itu jual beli, sewa menyewa, tukar menukar atau menjaminkan atas tanah milik tersebut”;
21. Berdasarkan kutipan tersebut di atas jelas terbukti dan tidak terbantahkan bahwa tanah objek sengketa yang semula diklaim merupakan milik Almarhum Pudjianto, telah dialihkan oleh para ahli waris Pudjianto kepada



Termohon Kasasi secara bersama-sama dengan Setiadi Noto Subagio, sehingga tanah objek sengketa tersebut bukanlah hanya milik Termohon Kasasi seorang, tetapi juga milik Setiadi Noto Subagio. Atas hal tersebut, apabila Termohon Kasasi hendak mengajukan gugatan atas dasar kepemilikan tanah objek sengketa, maka Termohon Kasasi seharusnya mengajukan gugatan bersama-sama dengan Setiadi Noto Subagio atau setidaknya terlebih dahulu mendapatkan kuasa untuk mewakili Setiadi Noto Subagio dalam mengajukan gugatan;

Apabila Termohon Kasasi tidak mengajukan gugatan bersama-sama dengan Setiadi Noto Subagio atau setidaknya terlebih dahulu mendapatkan kuasa untuk mewakili Setiadi Noto Subagio dalam mengajukan gugatan, maka gugatan tersebut mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi *in person*, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*). Hal ini sejalan dengan doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, cetakan kedelapan, penerbit Sinar Grafika Jakarta, tahun 2008, halaman 111 s.d. 112 yang menyatakan sebagai berikut:

“Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi *in persona* yaitu pihak yang bertindak sebagai Penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu. Diskualifikasi *in person* bisa juga terjadi apabila anggaran dasar suatu perkumpulan atau perseroan menegaskan, yang berhak bertindak untuk dan atas nama perkumpulan itu adalah pengurus secara kolektif. Dalam hal yang seperti ini, apabila yang bertindak hanya seorang saja, dia berada di dalam posisi diskualifikasi. Hal yang demikian ditegaskan dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3175 K/Pdt/1983 menurut putusan ini:

- Pasal 9 Anggaran Dasar menentukan yang berhak bertindak untuk dan atas nama yayasan terdiri dari satuan kelompok pengurus secara bersama dan nama yayasan terdiri dari satuan kelompok pengurus secara bersama dan serentak. Oleh karena itu, harus kelompok itu secara keseluruhan yang tampil sebagai Penggugat;
- Dengan demikian jika seorang saja yang bertindak tanpa pelimpahan kuasa dari yang selebihnya, berarti orang itu berada dalam keadaan diskualifikasi *in person*”;



22. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas bahwa oleh karena Termohon Kasasi dalam mengajukan gugatan perkara perdata *a quo* yang didasarkan atas kepemilikan tanah objek sengketa tidak bersama-sama dengan Setiadi Noto Subagio maka Termohon Kasasi tidak memiliki kualifikasi untuk mengajukan gugatan *a quo*. Oleh karena itu, gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi terkualifikasi sebagai gugatan yang cacat formil (*error in persona*) sehingga Majelis Hakim Agung RI selayaknya membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 94/2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014 dan mengadili sendiri dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
- D. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah memutus perkara *a quo* dengan tidak saksama dan kurang pertimbangan (*onvoldoende gemotiveerd/insufficient judgment*) dengan menyatakan bahwa Pemohon Kasasi telah menguasai tanah yang diklaim milik Termohon Kasasi;
23. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014 yang diputus dengan pertimbangan hukum yang tidak saksama (*onvoldoende gemotiveerd*), karena tidak didasari pengkajian yang cermat dan saksama atas bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak selama persidangan. Adapun *Judex Facti* telah melakukan kesalahan fatal karena langsung lompat pada kesimpulan (*jump to conclusion*) yang keliru dengan menyatakan Pemohon Kasasi telah menguasai tanah yang diklaim milik Termohon Kasasi. Hal tersebut sebagaimana terlihat pada halaman 93 Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014, yang menyatakan sebagai berikut:
- “Menimbang, bahwa karena Majelis Hakim telah berpendapat bahwa Penggugat adalah pemilik tanah yang sah, oleh karena itu tanah yang dikuasai oleh Tergugat I (*in casu* Pemohon Kasasi) adalah sebahagian tanah yang termuat dalam surat-surat yang dimiliki oleh Penggugat sehingga perbuatan Tergugat I menduduki atau menguasai di atas tanah tersebut tanpa ijin dari Penggugat adalah suatu perbuatan yang melawan hukum yang menimbulkan kerugian karena tidak dapat menguasai objek sengketa”;
- Pertimbangan hukum tersebut jelas menunjukkan bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong telah tidak saksama dalam mempertimbangkan bukti-bukti serta fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan (*onvoldoende gemotiveerd*), karena pada faktanya dalam



pemeriksaan dipersidangan perkara perdata *a quo*, tidak ada satu alat bukti pun dari Termohon Kasasi selaku Penggugat yang menunjukkan ataupun membuktikan bahwa memang benar Pemohon Kasasi telah menguasai tanah yang diklaim milik Termohon Kasasi. Hal ini juga sejalan dengan doktrin hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Cetakan kedelapan, Sinar Grafika, 2008, halaman 797 menyatakan sebagai berikut:

“Menurut asas ini putusan yang dijatuhkan harus berdasarkan pertimbangan yang jelas dan cukup. Putusan yang tidak memenuhi ketentuan ini dikategorikan putusan yang tidak cukup pertimbangan atau *onvoldoende gemotiveerd (insufficient judgement)*”;

24. Namun anehnya, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong dalam memberikan putusannya, menyatakan bahwa Pemohon Kasasi telah menguasai tanah yang diklaim milik Termohon Kasasi. Adapun kesimpulan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong tersebut, diambil hanya dari persangkaan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong. Hal tersebut sebagaimana terlihat pada halaman 91 Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014, yang menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa lebih lanjut Retnowulan Sutantio. SH dan Iskandar Oeripkartawinata. S.H. menguraikan pengertian persangkaan Hakim sesungguhnya amat luas, segala peristiwa, keadaan dalam sidang, bahan-bahan yang didapat dari pemeriksaan perkara tersebut, kesemuanya itu dapat dijadikan bahan menyusun persangkaan Hakim...;

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat tersebut dan dikaitkan dengan jawaban Tergugat I dan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I, maka menurut persangkaan Majelis Hakim,...”;

25. Padahal, dalam hukum acara perdata dikenal asas “siapa yang mendalilkan maka ia yang harus membuktikan”. Asas ini merupakan landasan ketentuan umum (*general rule*) dalam penerapan beban pembuktian dalam hukum acara perdata di Indonesia, yang terdapat di dalam ketentuan Pasal 163 HIR, Pasal 283 RBg dan Pasal 1865 *Burgerlijk Wetboek*, yang masing-masing menyatakan sebagai berikut:

Pasal 163 HIR:

“Barangsiapa mengaku mempunyai suatu hak, atau menyebutkan suatu kejadian untuk meneguhkan hak itu atau untuk membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”;



Pasal 283 RBg:

"Barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu";

Pasal 1865 *Burgerlijk Wetboek*:

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

Ketentuan-ketentuan hukum di atas juga sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 94 K/Sip/1956 tanggal 10 Januari 1957 yang menyatakan hal sebagai berikut:

"Dalam hal Penggugat mendalilkan: bahwa ia menuntut penyerahan kembali tanah pekarangan tersengketa yang kini diduduki oleh Tergugat oleh karena pekarangan tersebut dulu hanya dipinjamkan saja oleh Penggugat kepada Tergugat;

Sedang Tergugat membantah dengan dalil: bahwa pekarangan tersebut dulu benar milik Penggugat tetapi pekarangan itu telah dibelinya lepas dari Penggugat. pembebanan pembuktian haruslah sebagai berikut:

- a. Penggugat diberi kesempatan untuk membuktikan hal peminjaman tanah tersebut kepada Tergugat, dan;
- b. Kepada Tergugat diberi kesempatan untuk membuktikan tentang pembelian lepas tanah tersebut";

Berdasarkan hal tersebut, maka sudah sepatutnya, Penggugat (*in casu* Termohon Kasasi) sebagai pihak yang mendalilkan Pemohon Kasasi secara tanpa hak dan melawan hukum telah menguasai atau menduduki tanah yang diklaim milik Termohon Kasasi, wajib untuk membuktikan adanya fakta tersebut;

26. Namun dalam persidangan perkara perdata *a quo*, terbukti bahwa Penggugat (*in casu* Termohon Kasasi) tidak dapat membuktikan dalil gugatannya baik melalui bukti tertulis maupun saksi yang dapat membuktikan bahwa Pemohon Kasasi yang secara tanpa hak dan melawan hukum telah menguasai atau menduduki tanah yang diklaim milik Termohon Kasasi. Bahkan tidak ada satupun bukti tertulis maupun saksi yang dihadirkan oleh Penggugat (*in casu* Termohon Kasasi) yang dapat membuktikan Pemohon Kasasi secara nyata pernah menguasai atau menduduki tanah yang diklaim milik Termohon Kasasi;



27. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa putusan *Judex Facti* mengandung pertimbangan hukum yang tidak saksama (*onvoldoende gemotiveerd*), karena langsung lompat pada kesimpulan (*jump to conclusion*) dan hanya berdasarkan persangkaan tanpa didukung oleh satu alat bukti pun. Dengan demikian, oleh karena Termohon Kasasi telah gagal membuktikan dalil gugatannya, maka demi kepastian hukum dan sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia, sudah sepantasnya bila *Judex Juris* Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara *a quo* membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 94/2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014 untuk kemudian mengadili sendiri perkara *a quo* dan menyatakan bahwa gugatan Termohon Kasasi tersebut ditolak untuk seluruhnya;
28. Selain itu, apabila *Judex Juris* Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara *a quo* berpandangan lain dan menganggap bahwa hanya dengan persangkaan tanpa didukung oleh alat bukti dapat menyatakan bahwa Pemohon Kasasi secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai atau menduduki tanah yang diklaim milik Termohon Kasasi, maka mohon kiranya untuk diperhatikan bahwa dari fakta persidangan, pihak yang mungkin menempati tanah tersebut adalah PT Duta Sarana Perkasa ("PT DUSASPUN"), dan bukan Pemohon Kasasi. Hal tersebut sebagaimana terbukti berdasarkan keterangan dari saksi Untung Sukianto dalam Berita Acara Pemeriksaan Saksi pada halaman 62 Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014, yang menyatakan sebagai berikut:
- "- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya jual beli terkait tanah tersebut akan tetapi saat ini lokasi tanah tersebut digunakan untuk menyimpan barang-barang milik PT Dusaspun";
29. Terkait dengan hal tersebut, Undang Undang RI Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas ("Undang Undang Perseroan Terbatas") telah mengatur mengenai konsep dan prinsip entitas terpisah (*separate entity*) dan tanggung jawab terbatas (*limited liability*) yang pada intinya menjelaskan bahwa sebuah badan hukum perseroan terbatas merupakan sebuah subjek hukum yang memiliki hak dan kewajiban yang terpisah dengan pemegang sahamnya. Oleh karena itu, terhadap setiap perbuatan yang dilakukan oleh badan hukum, maka hanya badan hukum tersebutlah yang harus bertanggung jawab. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam



ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang Undang Perseroan Terbatas, yang kutipannya adalah sebagai berikut:

“Pemegang saham Perseroan tidak bertanggung jawab secara pribadi atas perikatan yang dibuat atas nama Perseroan dan tidak bertanggung jawab atas kerugian Perseroan melebihi saham yang dimilikinya”;

30. Sejalan dengan ketentuan hukum tersebut di atas, kiranya patut diperhatikan juga Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan doktrin hukum dari Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Perusahaan Dalam Paradigma Hukum Bisnis*, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, Halaman 125, yang masing-masing menyatakan sebagai berikut:

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2612 K/Pdt/2011 tertanggal 28 Maret 2012:

“Bahwa... oleh karena antara Pemohon Kasasi/Pembantah (PT Bank UOB Indonesia) dengan Termohon Kasasi III/Terbantah III merupakan badan hukum yang terpisah antara satu dengan yang lain yang masing-masing memiliki hak dan tanggung jawab, terlepas dari fakta apakah mereka mempunyai kepentingan atau tujuan ekonomi yang sama sehingga tidak menjadikan keduanya sebagai satu subyek hukum yang sama...”;

Doktrin Hukum Munif Fuady, S.H., M.H., LL.M.:

“Dalam ilmu hukum dikenal “doktrin keterbatasan tanggung jawab” dari suatu badan hukum. Maksudnya, secara prinsipil, setiap perbuatan yang dilakukan oleh badan hukum, maka hanya badan hukum sendiri yang bertanggung jawab”;

31. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka jelas bahwa oleh karena pihak yang menempati tanah objek sengketa adalah PT DUSASPUN, maka seharusnya Termohon Kasasi mengajukan gugatannya kepada PT DUSASPUN, bukan kepada Pemohon Kasasi. Dengan demikian, jelas bahwa gugatan Termohon Kasasi yang ditujukan kepada Pemohon Kasasi merupakan suatu kekeliruan yang fatal, dan menunjukkan bahwa gugatan Termohon Kasasi mengandung cacat formil berupa salah pihak (*error in persona*), sehingga sudah selayaknya bila *Judex Juris* Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara *a quo* membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 94/2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014 untuk kemudian memeriksa sendiri perkara *a quo* dan menyatakan gugatan Termohon Kasasi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);



Hal tersebut sejalan dengan pendapat hukum M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cetakan kedelapan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Halaman 113, yang menyatakan sebagai berikut:

“Seperti yang dijelaskan terdahulu, kekeliruan pihak mengakibatkan gugatan cacat *error in persona* (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai Penggugat). Dapat juga berbentuk, salah pihak yang ditarik sebagai Tergugat (*gemis aanhoedanigheid*) atau mungkin juga berbentuk *plurium litis consortium* (kurang pihak dalam gugatan);

Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum:

- Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
- Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

E. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum pembuktian karena mendasarkan pertimbangannya pada keterangan saksi *de auditu* yang mendengar cerita tentang jual beli tanah objek sengketa pada saat saksi masih berusia di bawah umur;

32. Sebagaimana telah diuraikan pada poin 12 b di atas, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum pembuktian karena telah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014 yang mendasarkan pertimbangan hukumnya pada keterangan dari saksi-saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi yaitu saksi Nian, Daryat, Imin, dan Muhamad Husni yang mengetahui mengenai proses jual-beli tanah objek sengketa dari cerita orang tua dan kakek dari masing-masing saksi tersebut (*testimonium de auditu*). Oleh karena itu, seharusnya berdasarkan ketentuan hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia, keterangan *testimonium de auditu* yang diberikan dalam persidangan harus dikesampingkan sebagai alat bukti karena keterangan tersebut tidak memenuhi syarat minimal alat bukti keterangan saksi yang sah;

33. Lalu, kiranya perlu diperhatikan juga bahwa selain hanya bernilai sebagai *testimonium de auditu*, keterangan yang diberikan oleh saksi Daryat, Imin, dan Muhamad Husni juga pada faktanya didasarkan pada cerita yang



mereka dengar sekitar 40 (empat puluh) tahun silam, yaitu sekitar tahun 1970-an, di mana pada tahun tersebut usia saksi-saksi tersebut belum mencapai 15 tahun, bahkan saksi Muhamad Husni baru berusia 4 tahun; Hal tersebut sebagaimana dapat dilihat dengan membandingkan tanggal kelahiran dari Saksi Daryat, Imin, dan Muhamad Husni dengan hasil pemeriksaan saksi dalam Berita Acara Sidang ke-21 Nomor 219/Pdt.G/2014/PN Cbi. tanggal 10 September 2015 dan Berita Acara Sidang ke-22 Nomor 219/Pdt.G/2014/PN Cbi. tanggal 17 September 2015 sebagai berikut:

Tanggal lahir para saksi Termohon Kasasi:

- Saksi Daryat, kelahiran tanggal 10 Februari 1967;
- Saksi Imin, kelahiran tanggal 10 Oktober 1957;
- Saksi Muhammad Husni, 3 Maret 1971;

Keterangan Saksi Daryat:

- Bahwa menurut orang tua saksi, tanah tersebut dijual kepada Pak Ferry;
- Saksi saat kecil sering kelokasi tanah tersebut;
- Saudara Saksi lahir tahun berapa?;
Tahun 1967;
- Dijual tahun berapa?;
Dijual kurang lebih tahun 1970 an;
- Apakah jual belinya sudah lama?;
Ya waktu saya masih kecil;
- Saksi tahunya kapan?;
Denger-denger dari orangtua dijual, waktu saya berumur 10 tahunan, batas kelilingnya di tembok”;

Keterangan Saksi Imin:

- Bahwa menurut orang tua saksi, tanah tersebut telah dijual kepada pak Ferry sekitar tahun 1970an;
- Saksi kelahiran tahun 1957 ada transaksi jual beli apakah saksi tahu?;
Kalau tidak salah tahun 1970 an ke atas;
- Saksi waktu itu belum dewasa?;
Belum saya pernah ikut menggarap waktu itu umur saya 13 sampai 14 tahun”;
- Jual belinya bagaimana?;
Tidak tahu waktu itu saya belum dewasa”;

Keterangan Saksi Muhammad Husni:



- Bahwa pada saat ini tanah tersebut telah dijual kepada pak Ferry;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut dari orang tua saksi pada saat saksi masih kecil;
- Waktu dijual tahun berapa?;
Tahun 1971 umur saya 4 (empat) tahun katanya tanah kita dijual;
- Tahun berapa?;
Tidak tahu waktu itu masih kecil”;

34. Terkait dengan hal tersebut, perlu diperhatikan bahwa walaupun saat ini saksi Daryat, Imin, dan Muhamad Husni telah dewasa, namun oleh karena keterangan yang mereka berikan didasarkan pada informasi ataupun memori pada saat mereka masih berusia di bawah umur (belum 15 (lima belas) tahun), maka sudah sepantasnya bila keterangan yang mereka berikan dipandang sebagai keterangan anak-anak, dan oleh karenanya harus dikualifikasikan sebagai keterangan yang diberikan oleh saksi yang tidak cakap. Sehubungan dengan hal tersebut, ketentuan hukum Pasal 145 ayat (1) angka 3 HIR dan Pasal 1912 KUHPerdara, telah mengatur sebagai berikut:

Pasal 145 ayat 1 angka 3 HIR:

(1) Yang tidak boleh didengar sebagai saksi adalah:

...

3. Anak-anak yang umumnya tidak dapat diketahui pasti, bahwa mereka sudah berusia lima belas tahun; ...“

Pasal 1912 KUHPerdara:

“Orang yang belum genap lima belas tahun, orang yang berada di bawah pengampunan karena dungu, sakit ingatan atau mata gelap, atau orang yang atas perintah hakim telah dimasukkan dalam tahanan selama perkara diperiksa pengadilan tidak dapat diterima sebagai saksi;

Hakim boleh mendengar anak yang belum dewasa atau orang yang berada di bawah pengampunan yang kadang-kadang dapat berpikir sehat itu tanpa suatu penyempahan, tetapi keterangan mereka hanya dapat dianggap sebagai penjelasan;

Juga Hakim tidak boleh mempercayai apa yang menurut orang tak cakap itu telah didengarnya, dilihatnya, dihadirinya, dan dialaminya, biarpun itu semua disertai keterangan tentang bagaiman ia mengetahuinya”;

35. Ketentuan tersebut di atas selaras dengan doktrin hukum Retnowulan Sutantio, S.H. dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata dalam*



Teori dan Praktek, Cetakan kesebelas, Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung, 2009, halaman 72, yang menyatakan sebagai berikut:

“Anak-anak yang belum mencapai umur 15 tahun juga dilarang untuk didengar sebagai saksi, kecuali apabila mereka telah menikah, oleh karena mereka dikhawatirkan kalau mengkhayal, setidaknya-tidaknya keterangan mereka belum dapat dipertanggungjawabkan...”

36. Berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa keterangan yang diberikan oleh saksi Daryat, Imin, dan Muhamad Husni bukan hanya terqualifikasi sebagai *testimonium de auditu*, melainkan juga harus dianggap sebagai keterangan yang diberikan oleh orang di bawah umur, karena ketiga saksi tersebut memberikan keterangan atas suatu peristiwa yang terjadi pada saat mereka masih berusia anak-anak (belum mencapai 15 (lima belas) tahun). Sehingga, berdasarkan ketentuan hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia, keterangan saksi Daryat, Imin, dan Muhamad Husni harus dikesampingkan karena tidak memenuhi batas minimal alat bukti keterangan saksi yang sah;
37. Oleh karenanya, jelas terbukti dan tidak terbantahkan lagi bahwa pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong yang didasarkan pada keterangan saksi Daryat, Imin, dan Muhamad Husni adalah pertimbangan yang menyalahi ketentuan hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia, sehingga sudah sepatutnya bila *Judex Juris* Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara perdata *a quo* membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 94/2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014, untuk mengadili sendiri perkara perdata *a quo* dan kemudian menolak gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi untuk seluruhnya;
- F. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah memberikan pertimbangan secara tidak saksama (*onvoldoende gemotiveerd*) terkait dengan kedudukan hukum dari Cynthia Gwendolyn Sonnevile selaku pribadi atau Direktur PT Ferry Sonnevile;
38. *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum karena telah menjatuhkan putusan yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014 yang pada faktanya diputus tanpa pertimbangan yang saksama (*onvoldoende gemotiveerd*). Hal tersebut dikarenakan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong, tidak pernah menguraikan alasan maupun pertimbangan untuk menolak eksepsi dari Pemohon Kasasi maupun eksepsi dari Turut Termohon Kasasi I yang



pada intinya menyatakan gugatan Termohon Kasasi kabur (*obscur Libel*) karena tidak jelas kedudukan dari Termohon Kasasi apakah selaku pribadi atau selaku direktur yang mewakili PT Ferry Sonnevile yang mengakibatkan gugatan Termohon Kasasi seharusnya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

39. Apabila diteliti dan dicermati dalam Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014, maka dapat dilihat bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong melakukan kesalahan fatal karena langsung lompat pada kesimpulan (*jump to conclusion*) dengan menolak eksepsi yang diajukan Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I tersebut di atas tanpa disertai dengan pertimbangan. Hal ini sebagaimana dapat dilihat pada halaman 75 Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014, yang menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dengan demikian surat kuasa yang diberikan Penggugat yang menyatakan bertindak untuk diri sendiri maupun dalam kedudukannya selaku Direktur Utama PT Ferry Sonnevile yang selanjutnya memberikan kuasa kepada para Advokat untuk mewakili kepentingan Penggugat, tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku, sehingga menurut Majelis Hakim surat kuasa tersebut secara formil adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum, dengan demikian dalil eksepsi 1,2 dan 3 yang diajukan oleh Tergugat II dan dalil eksepsi angka II dan angka V yang diajukan Tergugat I haruslah dinyatakan ditolak”;

40. Selain itu, tindakan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong yang tidak mengemukakan alasan ditolaknya eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi maupun Turut Termohon Kasasi jelas merupakan suatu kesalahan penerapan hukum atau melanggar undang-undang. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal Pasal 53 ayat (2) Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (“UU Kekuasaan Kehakiman”) yang menyatakan sebagai berikut:

”Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar”;

41. Merujuk kepada hal tersebut di atas, maka sudah selayaknya apabila *Judex Juris* Mahkamah Agung RI yang memeriksa perkara *a quo* membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 94/2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014 yang



diputus tanpa pertimbangan yang saksama (*onvoldoende gemotiveerd*) tersebut, dan mengadili sendiri dengan menolak atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan yang telah diajukan oleh Termohon Kasasi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

II. *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong telah melampaui kewenangannya dengan menyatakan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

42. *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong telah melampaui kewenangannya dengan menyatakan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*. Hal ini didasarkan pada alasan bahwa sebelum dilakukan perubahan gugatan oleh Termohon Kasasi melalui surat perbaikan gugatan, diketahui bahwa Termohon Kasasi mengajukan gugatan kepada Nyoto Irawan selaku Pemohon Kasasi yang merupakan satu-satunya Tergugat dalam perkara *a quo*. Hal ini sebagaimana dapat dilihat pada halaman 1 dan 2 gugatan Termohon Kasasi yang menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa bersama ini Penggugat hendak mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) terhadap:

1. Nyoto Irawan;

beralamat di PT Duta Sarana Perkasa (DUSASPUN) Jalan Raya Tlajung Udik Nomor 68 Kp. Kedep, Desa Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat; untuk selanjutnya disebut: Tergugat;

2. Acang Suryana;

beralamat di Perumahan Putri Indah Estate, Jalan Kemuning, Kaveling 125 B/Blok-IV, RT/RW: 02/09, Desa Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat; untuk selanjutnya disebut: Turut Tergugat I;

3. Kantor Pertanahan Kota Bogor;

Beralamat di Jalan Tegar Beriman, Cibinong, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut: Turut Tergugat II;

43. Namun demikian, *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Bandung telah salah dan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan karena telah menjatuhkan putusan yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014 yang menerima Surat Perbaikan Gugatan yang diajukan Termohon Kasasi. Dengan diterimanya surat perbaikan gugatan tersebut, maka sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa kedudukan Acang Suryana yang semula Turut Tergugat I menjadi



Tergugat II yang mana domisili Acang Suryana berada pada yurisdiksi Pengadilan Negeri Cibinong. Merujuk pada hal tersebut, maka Pemohon Kasasi (tidak memiliki alasan yang cukup untuk mengajukan eksepsi terkait dengan Kompetensi Relatif kepada *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong pada saat pemeriksaan tingkat pertama. Hal ini dikarenakan berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (2) HIR, maka apabila tempat tinggal Tergugat dua atau lebih, kepada Penggugat diberikan hak untuk mengajukan gugatan kepada salah satu Pengadilan Negeri sesuai dengan daerah hukum tempat tinggal tersebut;

Padaحال apabila *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong tidak salah dan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan menolak perubahan gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi, Pemohon Kasasi memiliki alasan yang cukup untuk mengajukan eksepsi terkait dengan kompetensi relatif kepada *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong pada saat pemeriksaan tingkat pertama;

44. Hal tersebut dikarenakan alamat yang dicantumkan oleh Termohon Kasasi dalam gugatannya adalah bukan alamat domisili dari Pemohon Kasasi; Adapun domisili Pemohon Kasasi adalah alamat yang tercantum dalam Surat Kuasa Pemohon Kasasi yang berdasarkan alamat di Kartu Tanda Penduduk Pemohon Kasasi, yaitu sebagai berikut:

“Jalan Simprug Garden VII/26, RT 002, RW 002, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan”;

Adapun salah satu sumber keabsahan alamat adalah Kartu Tanda Penduduk. Hal ini sebagaimana sejalan dengan Doktrin Hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cetakan kedelapan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Halaman 55, yang menyatakan sebagai berikut:

“Terdapat beberapa sumber dokumen atau akta yang dapat dijadikan sumber alamat yang legal:

- Bagi perorangan (*physical person*), dapat diambil dari KTP, NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak), dan Kartu Rumah Tangga (KK)”;

45. Oleh karena tempat kediaman atau domisili Pemohon Kasasi adalah di Jalan Simprug Garden VII/26, RT 002, RW 002, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan maka Pengadilan Negeri yang berwenang untuk mengadili gugatan *a quo* adalah Pengadilan Negeri



Jakarta Selatan. Hal ini sesuai asas *actor sequitor forum rei* dan dengan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR, yang mengatur sebagai berikut:

“Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh Penggugat, atau oleh wakilnya menurut Pasal 123, kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat diam si Tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada Ketua Pengadilan Negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya”;

46. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas jelas terbukti bahwa gugatan dalam perkara perdata *a quo* harus diajukan kepada Pengadilan Negeri pada domisili Pemohon Kasasi yakni Pengadilan Negeri Jakarta Selatan; Berdasarkan ketentuan hukum dan doktrin hukum tersebut di atas, maka jelas bahwa Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk mengadili gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Termohon Kasasi, dan yang berwenang untuk mengadili gugatan perbuatan melawan hukum adalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Judex Facti Pengadilan Negeri Cibinong terbukti telah melampaui batas kewenangannya (*exceeding its power*) dengan memeriksa dan memutus perkara *a quo*, sehingga mengakibatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014 menjadi tidak sah dan oleh karena itu harus dibatalkan. Hal ini juga sejalan dengan Doktrin Hukum M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Cetakan kedelapan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, Halaman 55, yang menyatakan sebagai berikut:

“Apabila gugatan salah alamat atau tidak sesuai dengan kompetensi relatif:

- Mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, karena gugatan disampaikan dan dialamatkan kepada pengadilan negeri yang berada di luar wilayah hukum yang berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya;
 - Dengan demikian, gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) atas alasan Hakim tidak berwenang mengadili”
47. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, jelas bahwa apabila sejak semula Pengadilan Negeri Cibinong tidak melakukan kesalahan dengan menerima perubahan gugatan yang diajukan oleh Termohon Kasasi, maka gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh Termohon Kasasi kepada Pengadilan Negeri Cibinong akan jelas menjadi keliru, dan oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya terbukti bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Cibinong telah melampaui kewenangannya dengan menyatakan berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*. Dengan demikian, sudah sepatutnya jika Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung RI membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 94/2016 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 219/2014 dan mengadili sendiri dengan menyatakan gugatan Termohon Kasasi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa Putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum karena *Judex Facti* telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan undang-undang;

Bahwa alasan-alasan kasasi lainnya adalah mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Bahwa lagipula, putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, karena benar perbuatan seseorang menguasai sebidang tanah tanpa hak adalah merupakan perbuatan melawan hukum, halmana telah dapat dibuktikan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* yaitu bahwa tanah objek sengketa yang merupakan tanah adat seluas 11.847 m² (sebelas ribu delapan ratus empat puluh tujuh meter persegi) yang dikuasai oleh Tergugat I adalah milik Penggugat yang dibeli Penggugat dihadapan PPAT dari pemilik asal terdaftar dalam 12 (dua belas) girik tanah, sedangkan Para Tergugat tidak dapat membuktikan hal yang sebaliknya yaitu bahwa objek sengketa adalah milik Tergugat I yang diperoleh dari Tergugat II;

Halaman 81 dari 83 Hal. Put. Nomor 2724 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi NYOTO IRAWAN tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **NYOTO IRAWAN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 14 Desember 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Sunarto, S.H., M.H. dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./Dr. H. Sunarto, S.H., M.H.

Ttd./Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.



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

Panitera Pengganti,
Ttd./Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp	489.000,00
Jumlah	Rp	500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
An. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP. 19610313 198803 1 003