



PUTUSAN
Nomor 2800 K/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

YANG SEUNG SIK, beralamat kantor di PT. PPF Indonesia, Jalan Letnan Endi Nomor 7 (Gang Pocong), Kp. Tlajung Udik Desa Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Laode M. Sabur, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Law Firm Laode Sabur & Partners, berkantor di Office Tower ITC Cempaka Mas, 7th floor #8b, Jalan Letjend. Soeprapto, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2016; Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

L a w a n

CYNTHIA GWENDOLYN SONNEVILLE, bertempat tinggal di Jalan Kemanggisan Utama Raya 3 Rt/Rw 002/007 Kelurahan Kemanggisan Kecamatan Palmerah Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Muchtar Luthfi, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "MM & Rekan", berkantor di ITC Cempaka Mas Tower Lt. 9 Nomor 1B, Jalan Letjend R. Suprpto, Cempaka Putih, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2016; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

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

2. **KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN BOGOR**, berkedudukan di Jalan Tegar Beriman Cibinong Kabupaten Bogor Jawa Barat;

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

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 1 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 K/Pdt/2016



Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat memiliki bidang Tanah Bekas Milik Adat atau Tanah atau Tanah Girik seluas $\pm 21.522 \text{ m}^2$ (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 (HGB Nomor 3/Bojongnangka), 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 m^2 (dua ribu seratus dua puluh satu meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 135/12/Akta/75 Tanggal 26 Pebruari 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 No. 868 Persil 27 S.IV seluas: 1.557 m^2 (seribu lima ratus lima puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 360/12/Akta/74 Tanggal 15 Nopember 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 m^2 (seribu tujuh puluh delapan meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 42/12/Akta/76 Tanggal 9 Pebruari 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);

Halaman 2 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 K/Pdt/2016



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:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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);

2. 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 diatas; (Bukti: P-26);

3. 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 diajukannya gugatan ini; (Bukti: P-27);

4. 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 (HGB Nomor 3/Bojongnangka), 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 Pebruari 1975 *juncto* Akta

Halaman 4 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Nopember 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 Pebruari 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;

Halaman 5 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

5. 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;

6. 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

Halaman 6 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 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)



plang di atas tanah Objek Sengketa *a quo* juga secara tanpa hak dan melawan hukum;

7. Adapun sebagian bidang tanah Penggugat yang diduduki dan atau dipagari secara tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat tersebut yaitu seluas $\pm 2.760 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu tujuh ratus enam puluh 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 : Jalan;
- Selatan : Tanah milik Cynthia G. Sonnevile;
- Timur : SHM-441/Tlajung Udik dan jalan;
- Barat : Rencana jalan;

Untuk selanjutnya disebut: Objek Sengketa;

8. Bahwa, andaikataupun *quad-non* benar ternyata di atas tanah objek sengketa *a quo* telah terbit surat-surat tanah yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4691/Tlajung Udik seluas 2.760 m^2 (dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) atas nama Tergugat I, maka berdasarkan pada hal-hal yang telah didalilkan dalam gugatan ini beralasan dan berdasar hukum apabila Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4691/Tlajung Udik seluas 2.760 m^2 (dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) atas nama Tergugat I tersebut dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bidang tanah milik Penggugat sebagaimana didalilkan pada angka 01 dan 04 gugatan di atas;

9. Bahwa, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut di atas sesungguhnya dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*orecht 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;

10. 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 subyektif 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 keempat kriteria secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhi salah satu kriteria itu secara alternative telah terpenuhi pula suatu Perbuatan Melawan Hukum (Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya Dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung R.I., Tahun 1991, hal. 121);

11. 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.

12. 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;

13. 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 $\pm 2.760 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu tujuh ratus enam puluh 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 adalah sebesar Rp3.165.720.000,00 (tiga miliar seratus enam puluh lima juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tahun



terakhir yaitu Rp1.147.000,00 (satu juta seratus empat puluh tujuh juta rupiah) dikalikan Luas Tanah Objek Sengketa *a quo*;

b. Kerugian immaterial 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 energy 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 Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

14. 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 menyerahkan kembali secara langsung dan sekaligus kepada Penggugat bidang tanah Objek Sengketa seluas $\pm 2.760 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan Shopping Area 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 : Jalan
- Selatan : Tanah milik Cynthia G. Sonnevile
- Timur : SHM-441/Tlajung Udik dan jalan
- Barat : Rencana jalan

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 membayar secara tunai dan sekaligus kerugian materiil sebesar Rp3.165.720.000,00 (tiga miliar seratus enam puluh lima juta tujuh ratus dua puluh 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 Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) kepada Penggugat;

15. 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 *Illusoire*, maka beralasan dan sah menurut hukum apabila Penggugat mohon Hakim Majelis berkenan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap bidang tanah Objek Sengketa seluas $\pm 2.760 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan Shopping Area 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 : Jalan
- Selatan : Tanah milik Cynthia G. Sonnevile
- Timur : SHM-441/Tlajung Udik dan jalan
- Barat : Rencana jalan

16. 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*);

17. 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;

18. 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:

- 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 (HGB Nomor 3/ Bojongnangka), 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 Pebruari 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 Nopember 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 Pebruari 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;

III. Menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4691/Tlajung Udik seluas 2.760 m² (dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) atas nama Tergugat I sepanjang menyangkut bidang tanah milik Penggugat sebagaimana dictum ke-II di atas;



IV. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrecht matigedaad*) menduduki dan atau menguasai sebagian Tanah Milik Penggugat (sebagaimana diktum ke-II di atas) yaitu seluas $\pm 2.760 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan Shopping Area 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 : Jalan;
- Selatan : Tanah milik Cynthia G. Sonnevile;
- Timur : SHM-441/Tlajung Udik dan jalan;
- Barat : Rencana jalan;

V. 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 $\pm 2.760 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal dengan Shopping Area 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 : Jalan;
- Selatan : Tanah milik Cynthia G. Sonnevile;
- Timur : SHM-441/Tlajung Udik dan jalan;
- Barat : Rencana jalan;

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

VI. Menghukum dan memerintahkan Tergugat II (semula Turut Tergugat I) membayar secara tunai dan sekaligus kerugian materiil sebesar Rp3.165.720.000,00 (tiga miliar seratus enam puluh lima juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) kepada Penggugat;

VII. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II membayar secara tunai dan sekaligus kerugian immaterial sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) kepada Penggugat;

VIII. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang telah diletakkan;



IX. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);

X. 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;

XI. Menyatakan Para Tergugat dipihak yang kalah dan dihukum secara tanggung renteng membayar semua biaya perkara;

XII. 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*).

Menimbang bahwa terhadap perubahan gugatan tersebut, kuasa Yang Seung Sik/Tergugat I dan kuasa Acang Suryana/Tergugat II telah mengajukan keberatan dengan alasan sebagai berikut:

– Bahwa Perubahan Gugatan yang dilakukan oleh Penggugat telah bertentangan dengan Pasal 127 Rv *juncto* Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Tahun 2008 pada halaman 58 huruf K karena ternyata Perubahan Gugatan yang dilakukan oleh Penggugat telah mengakibatkan terjadinya perubahan bahkan penambahan Posita dan Petitum Gugatan Penggugat, yakni sebagai berikut:

- Angka 06 Posita Gugatan Penggugat dirubah dan ditambahkan 1 (satu) dalil berupa:

“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;”

- Angka 08 Posita Gugatan Penggugat mengalami perubahan substansi oleh Penggugat yang awalnya tidak ada dalil tentang SHM Nomor 4691/Tlajung Udik atas nama Tergugat, bahkan tidak jelas (*obscuur libel*) surat-surat tanah milik Tergugat yang didalilkan oleh Penggugat, namun kemudian SHM Nomor 4691/Tlajung Udik atas nama Tergugat yang berganti menjadi Tergugat I dimasukkan dalam dalil angka 08 Posita Gugatan tersebut;



- Angka 09 Posita Gugatan Penggugat mengalami perubahan substansi, dimana Gugatan awal Penggugat mendalilkan bahwasanya yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah Tergugat kemudian dirubah oleh Penggugat bahwasanya yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah Tergugat I *in casu* Tergugat dalam Gugatan awal dan Tergugat II *in casu* Turut Tergugat I dalam Gugatan awal;
- Angka 13 Posita Gugatan Penggugat mengalami perubahan dan penambahan dalil tentang jumlah Kerugian Materiil sebesar Rp3.165.720.000,00 (tiga miliar seratus enam puluh lima juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah), padahal didalam Gugatan awal tidak ada tuntutan kerugian materiil dalam bentuk uang;
- Angka 14 Posita Gugatan Penggugat mengalami perubahan dan penambahan dalil tentang jumlah Kerugian Materiil sebesar Rp3.165.720.000,00 (tiga miliar seratus enam puluh lima juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat II *in casu* Turut Tergugat I dalam Gugatan awal, padahal Gugatan awal tidak ada tuntutan kerugian materiil dalam bentuk uang bahkan tidak ada tuntutan pembayaran kerugian dalam bentuk apapun terhadap Acang Suryana selaku Turut Tergugat I;
- Adapun Perubahan dan penambahan Petitem Gugatan dalam Perubahan Gugatan yang dilakukan oleh Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:
 - Angka III Petitem Gugatan Penggugat mengalami perubahan Tuntutan menjadi:

“Menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4691/Tlajung Udik seluas 2.760 m² atas nama Tergugat I sepanjang menyangkut bidang tanah milik Penggugat sebagaimana dictum ke-II di atas”.

Padahal pada Gugatan awal angka III Petitem merupakan Petitem yang kabur (*obscuur libel*) karena tidak jelas tuntutan Penggugat untuk menyatakan cacat hukum semua surat-surat tanah apa saja yang terbit atas nama Tergugat.
 - Angka VI Petitem Gugatan Penggugat mengalami perubahan dan penambahan tuntutan berupa tentang jumlah Kerugian Materiil sebesar Rp3.165.720.000,00 (tiga miliar seratus enam puluh lima juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat II *in casu* Turut Tergugat I dalam Gugatan awal, padahal dalam Gugatan awal tidak ada tuntutan kerugian materiil dalam bentuk uang bahkan tidak ada tuntutan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap Acang Suryana untuk membayar kerugian dalam bentuk apapun kepada Penggugat.

– Bahwa demikian juga perubahan Gugatan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut telah merugikan hak dan kepentingan Acang Suryana selaku Turut Tergugat I karena ternyata dalam Perubahan Gugatan yang dilakukan oleh Penggugat telah merubah kedudukan Acang Suryana yang dalam Gugatan awal selaku Turut Tergugat I kemudian dalam Perubahan Gugatan diubah menjadi Tergugat II, dimana perubahan kedudukan Acang Suryana tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Acang Suryana, padahal dalam Gugatan awal kedudukan Acang Suryana selaku Turut Tergugat I hanya dituntut oleh Penggugat untuk mentaati Putusan ini, namun kemudian dirubah oleh Penggugat dalam perubahan Gugatannya menjadi Tergugat II, sehingga dituntut oleh Penggugat bahwasanya Tergugat II juga melakukan Perbuatan Melawan Hukum bahkan menghukum Acang Suryana untuk mengganti kerugian materiil sebesar Rp3.165.720.000,00 (tiga miliar seratus enam puluh lima juta tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) kepada Penggugat, sehingga Perubahan Gugatan Penggugat tersebut sangat merugikan Acang Suryana dalam perkara ini;

– Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka telah terbukti Perubahan Gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah mengakibatkan terjadinya Perubahan dan penambahan Posita Gugatan serta telah merugikan Acang Suryana dalam perkara ini, sehingga Perubahan Gugatan yang demikian telah bertentangan dengan Hukum Acara Perdata dan praktik peradilan perdata di Indonesia sebagaimana Pasal 127 Rv *juncto* Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung RI, Tahun 2008 pada halaman 58 huruf K dan diperkuat juga dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagaimana Putusan-Putusan Mahkamah Agung RI, yakni sebagai berikut:

– Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 823 K/Sip/1973, tertanggal 29 Januari 1976 yang menyatakan:

- perubahan itu dianggap tidak mengubah posita gugatan;
- juga tidak menimbulkan kerugian terhadap kepentingan Tergugat,
- oleh karena itu, tindakan tersebut tidak bertentangan dengan hukum acara yang berlaku, bahkan sebaliknya sesuai dengan asas peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan.

Halaman 16 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

– Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1043 K/Sip/1971 tanggal 3 Desember 1974 menyatakan:

“Yurisprudensi mengizinkan perubahan gugatan atau tambahan asal hal itu tidak mengakibatkan perubahan posita dan pihak Tergugat tidak dirugikan haknya untuk membela diri;”

– Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 943 K/Pdt/1985, tertanggal 19 September 1985 menyatakan:

“Sesuai yurisprudensi perubahan gugatan selama persidangan diperbolehkan asal tidak menyimpang dari posita, dan tidak menghambat pemeriksaan di sidang...”

– Bahwa dengan terbuktinya Perubahan Gugatan Penggugat yang telah bertentangan dengan Hukum Acara Perdata dan praktik peradilan perdata di Indonesia, maka sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* menolak Perubahan Gugatan Penggugat dan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

I. Kompetensi Absolut: Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo*.

1. Bahwa Pasal 24 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia *juncto* Pasal 18 Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman (“UU Kekuasaan Kehakiman”) yang dikutip sebagai berikut:

Pasal 24 ayat (2) UUD Negara Republik Indonesia berbunyi:

“Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi.”

Pasal 18 UU Kekuasaan Kehakiman berbunyi:

“Kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer,

Halaman 17 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 K/Pdt/2016



lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi”.

2. Bahwa pengaturan kompetensi mengadili badan peradilan tersebut bertujuan untuk menjamin ketertiban penyelenggaraan kekuasaan kehakiman demi terciptanya keadilan dan kepastian hukum penyelesaian suatu sengketa.

3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka apabila dikaitkan dengan Posita angka 08 Gugatan Penggugat *juncto* Posita angka 08 Perbaikan Gugatan Penggugat *juncto* Petitum angka III Gugatan Penggugat *juncto* Petitum angka III Perbaikan Gugatan Penggugat yang mendalilkan sebagai berikut:

“Bahwa, andaikataupun quad-non benar ternyata di atas tanah objek sengketa *a quo* telah terbit surat-surat tanah yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4691/Tlajung Udik seluas 2.760 m² (dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) atas nama Tergugat I, maka berdasarkan pada hal-hal yang telah didalilkan dalam gugatan ini beralasan dan berdasar hukum apabila Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4691/Tlajung Udik seluas 2.760 m² atas nama Tergugat I tersebut dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bidang tanah milik Penggugat sebagaimana didalilkan pada angka 01 dan 04 gugatan di atas ;” (Garis bawah oleh Tergugat dan Turut Tergugat I).

Petitum angka III Gugatan Penggugat *juncto* Petitum angka III Perbaikan Gugatan Penggugat:

“III. Menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4691/Tlajung Udik seluas 2.760 m² atas nama Tergugat I sepanjang menyangkut bidang tanah milik Penggugat sebagaimana dictum ke-II di atas;” (Garis bawah oleh Tergugat dan Turut Tergugat I).

4. Bahwa berdasarkan dalil Posita dan Petitum Gugatan Penggugat tersebut, maka sangat tidak tepat Penggugat mengajukan Gugatan ke Peradilan Umum *in casu* Pengadilan Negeri Cibinong karena Sertipikat Hak Milik merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, yakni Suatu Penetapan Tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata sebagaimana dimaksud



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *juncto* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara ("UU Peradilan Tata Usaha Negara"), sehingga apabila Penggugat merasa dirugikan dengan adanya penerbitan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 4691/Tlajung Udik seluas 2.760 m² (dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) atas nama Tergugat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor *in casu* Turut Tergugat II selaku Pejabat Tata Usaha Negara dan menginginkan agar SHM Nomor 4691/Tlajung Udik seluas 2.760 m² atas nama Tergugat dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka seharusnya Penggugat mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara ke Pengadilan Tata Usaha Negara karena kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasal 47 *juncto* Pasal 50 *juncto* Pasal 1 angka 1 *juncto* Pasal 53 ayat (1) UU Peradilan Tata Usaha Negara yang dikutip selengkapnya sebagai berikut:

Pasal 47 UU Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi:

"Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara." (Garis bawah oleh Tergugat dan Turut Tergugat I).

Pasal 50 UU Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi:

"Pengadilan Tata Usaha Negara bertugas dan berwenang, memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara di tingkat pertama".

Pasal 1 angka 1 UU Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi:

"Pengadilan adalah pengadilan tata usaha negara dan pengadilan tinggi tata usaha negara di lingkungan peradilan tata usaha negara".

Pasal 53 ayat (1) UU Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi:

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

Halaman 19 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 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)



5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Pengadilan Negeri Cibinong secara Absolut tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, oleh karenanya adalah tepat apabila Tergugat dan Turut Tergugat I memohonkan agar Pengadilan Negeri Cibinong menerima Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I dengan menyatakan Pengadilan Negeri Cibinong tidak berwenang untuk mengadili perkara *a quo* serta menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

II. 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 ("SEMA 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. (Garis bawah oleh Tergugat dan Turut Tergugat I).

2. Bahwa selanjutnya SEMA 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 SEMA Nomor 6 Tahun 1994). (Garis bawah oleh Tergugat dan Turut Tergugat I).

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). SEMA Nomor 6 Tahun 1994, 14 Oktober Tahun 1994

Pada dasarnya, substansi dan jiwa SEMA ini sama dengan SEMA Nomor 2 Tahun 1959 dan Nomor 01 Tahun 1971. Oleh karena itu, persyaratan yang disebut di dalamnya sama dengan SEMA 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 SEMA Nomor 2 Tahun 1959 yaitu:

- i. menyebut dengan jelas dan spesifik surat kuasa, untuk berperan di pengadilan
- ii. menyebut kompetensi relatif,
- 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....” (Garis bawah oleh Tergugat dan Turut Tergugat I).

4. Bahwa berdasarkan dasar hukum dan Doktrin tentang syarat-syarat sahnya Surat Kuasa Khusus yang harus dipedomani dan diikuti



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh setiap pihak dan/atau Kuasa Hukum untuk mewakili pihak yang berperkara di tingkat Pengadilan, maka apabila dikaitkan dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 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. Yang Seung Sik; Beralamat di PT. PPF Indonesia, Jalan Letnan Endi Nomor 7 (Gang Pocong), Kp. Tlajung Udik Desa Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat; Selaku Tergugat;
2. Acang Suryana; Beralamat di Perumahan Putri Indah Estate, Jalan Kemuning Kav. 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” (Garis bawah oleh Tergugat dan Turut Tergugat I).
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 SEMA 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, dimana 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

Halaman 22 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 K/Pdt/2016



Khusus sebagaimana diamanatkan dalam SEMA 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 menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*).

III. 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. Yang Seung Sik selaku Tergugat;
2. Acang Suryana selaku Turut Tergugat I dan;
3. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku Turut Tergugat II.

2. Bahwa namun didalam persidangan perkara *a quo*, Penggugat telah mengajukan Perubahan Gugatan yang didalamnya merubah kedudukan Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga yang menjadi pihak Tergugat dan Turut Tergugat dalam Gugatan Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Yang Seung Sik 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 Yang Seung Sik 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 Yang



Seung Sik 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 Yang Seung Sik 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 Yang Seung Sik 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 Yang Seung Sik 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 Yang Seung Sik 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. Yang Seung Sik; Beralamat di PT. PPF Indonesia, Jalan Letnan Endi Nomor 7 (Gang Pocong), Kp. Tlajung Udik Desa Tlajung Udik, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, Jawa Barat; Selaku Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Acang Suryana; Beralamat di Perumahan Putri Indah Estate, Jalan Kemuning Kav. 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” (Garis bawah oleh Tergugat dan Turut Tergugat I).

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 Yang Seung Sik 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 Yang Seung Sik 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 Yang Seung Sik 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 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 Yang Seung Sik 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 Yang Seung Sik selaku Tergugat I, Acang Suryana selaku Tergugat II dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor selaku Turut Tergugat kepada Pengadilan

Halaman 25 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 K/Pdt/2016



Negeri Cibinong yang dibuat dan ditandatangani oleh Kuasa Hukum Penggugat pun tidak sah atau setidaknya 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 menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

IV. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) Karena Tidak Jelas Kualitas Penggugat Dalam Gugatan *A Quo*.

1. Bahwa didalam 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 Sonnevile karena dalam kualitas selaku Direktur PT Ferry Sonnevile, maka secara hukum Penggugat berwenang mewakili PT Ferry Sonnevile baik diluar maupun didalam 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 ("UU PT") yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 97 ayat (1) UU PT berbunyi:

"Direksi bertanggung jawab atas pengurusan Perseroan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (1)."

Pasal 98 UU PT 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 RUPS.

3. Bahwa sedangkan Penggugat dalam kualitas selaku diri sendiri (pribadi) tidak dapat melakukan tindakan hukum untuk dan atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 didalam 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 didalam 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" (Garis bawah oleh Tergugat dan Turut Tergugat I).

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

Halaman 27 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

V. 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 $\pm 21.522 \text{ m}^2$ (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 (HGB Nomor 3/Bojongnangka), 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 m^2 (dua ribu seratus dua puluh satu meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 135/12/Akta/75 Tanggal 26 Pebruari 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 m^2 (seribu lima ratus lima puluh tujuh meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 360/12/Akta/74 Tanggal 15 Nopember 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 m^2 (seribu tujuh puluh delapan meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 42/12/Akta/76 Tanggal 9 Pebruari 1976 *juncto* Akta

Halaman 28 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 K/Pdt/2016



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)

2. 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 diatas; (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 didalam 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:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Halaman 31 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 K/Pdt/2016



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"

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 $\pm 2.760 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu tujuh ratus enam puluh 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 : Jalan
- Selatan : Tanah milik Cynthia G. Sonnevile
- Timur : SHM-441/Tlajung Udik dan jalan
- Barat : Rencana jalan

Untuk selanjutnya disebut: Objek Sengketa;”

4. Bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwasanya terhadap objek sengketa telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4691/Tlajung Udik seluas 2.760 m^2 (dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) atas nama Tergugat I *in casu* Tergugat dalam Gugatan awal sebagaimana angka 08 Posita Perbaikan Gugatan yang dikutip sebagai berikut:

“08. Bahwa, andaikata pun quad-non benar ternyata di atas tanah objek sengketa *a quo* telah terbit surat-surat tanah yaitu Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4691/Tlajung Udik seluas 2.760 m^2 (dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) atas nama Tergugat I, maka berdasarkan pada hal-hal yang telah didalilkan dalam gugatan ini beralasan dan berdasar hukum apabila Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4691/Tlajung Udik seluas 2.760 m^2 atas nama Tergugat I tersebut dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat bidang tanah milik Penggugat sebagaimana didalilkan pada angka 01 dan 04 gugatan di atas;”

5. Bahwa bahkan didalam Petitum angka III Perbaikan Gugatan, Penggugat juga memohon:

“III. Menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4691/Tlajung Udik seluas 2.760 m^2 (dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) atas nama Tergugat I sepanjang menyangkut bidang tanah milik Penggugat sebagaimana dictum ke-II di atas;”



6. 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 dan angka 08 Gugatan *juncto* Petitum angka III Perbaikan Gugatan, maka antara tanah milik Penggugat dengan tanah milik Tergugat yang menjadi Objek Sengketa adalah berbeda objek karena ternyata tanah milik Tergugat atau Objek Sengketa berasal dari Bekas Tanah Milik Adat dengan Girik C. Nomor 1799 Persil 29, hal ini terbukti sebagaimana tercantum dalam lembaran ke-2 bagian Petunjuk SHM Nomor 4691/Tlajung Udik atas nama Tergugat, sedangkan dalam uraian kepemilikan tanah Penggugat sebagaimana angka 01, angka 02 dan angka 04 Posita Gugatan serta Petitum angka II Perbaikan Gugatan tidak ada satupun tanah milik Penggugat yang berasal dari Girik C. Nomor 1799 Persil 29 yang sama dengan tanah milik Tergugat karena tanah milik Penggugat berasal dari Girik yang berbeda-beda Nomornya, yakni: Girik C Nomor 1746 Persil 27, Girik C Nomor 868 Persil 27, Girik C Nomor 1489 Persil Nomor 27, Girik C Nomor 1349 Persil 27, Girik C Nomor 1167 Persil 27, Girik C Nomor 343 Persil 27, Girik C Nomor 619 Persil 27, Girik C Nomor 619 Persil 27, Girik C Nomor 793 Persil 27, Girik C Nomor 1491 Persil 27, Girik C Nomor 1722 Persil 27 dan Girik C Nomor 912 Persil 27, sehingga telah salah objek (*error in objecto*) apabila didalam Gugatannya Penggugat mendalilkan dan menuntut seolah-olah tanah milik Tergugat merupakan bagian dari tanah milik Penggugat.

7. 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 menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

VI. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*).

1. Bahwa didalam Gugatannya, Penggugat telah mendalilkan tentang dasar kepemilikan tanah Penggugat sebagaimana Posita angka 01 dan angka 02 Gugatan, dimana 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 didalam Gugatan *aquo* 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 konsekwensi 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.” (Garis bawah oleh Tergugat dan Turut Tergugat I).

5. 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 onvankelijke verklaard*).

VII. Gugatan Kabur (*Obscuur 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; (Garis bawah oleh Tergugat dan Turut Tergugat I).
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) bahkan 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 didalam 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 dan Posita angka 09 *juncto* angka 09 Perbaikan Gugatan, Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

Angka 06 Posita Gugatan *juncto* angka 06 Perbaikan Gugatan:

“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;”

Posita angka 09 *juncto* angka 09 Perbaikan Gugatan:

“09. Bahwa, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana tersebut di atas sesungguhnya dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*orecht 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;”

3.4 Bahwa Posita Gugatan Penggugat pada angka 09 tersebut merupakan Posita yang tidak jelas bahkan kabur karena didalam 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 atautkah 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 $\pm 2.760 \text{ m}^2$ (dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi), namun selanjutnya



didalam Gugatannya, Penggugat menjelaskan secara jelas dan terang mengenai Objek Sengketa berasal dari Girik Nomor Berapa dan persil nomor berapa, bahkan didalam Gugatan Penggugat juga tidak menjelaskan tentang objek sengketa seluas $\pm 2.760 \text{ m}^2$ (dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) merupakan bagian dari tanah Penggugat yang berasal dari Girik Nomor berapa dan persil nomor berapa, yakni apakah Objek Sengketa seluas $\pm 2.760 \text{ m}^2$ (dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) tersebut merupakan luas tanah yang terdapat dalam 1 (satu) Girik saja atau Objek Sengketa seluas $\pm 2.760 \text{ m}^2$ (dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) merupakan gabungan dari beberapa Girik saja atau Objek Sengketa seluas $\pm 2.760 \text{ m}^2$ (dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) 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 Konvensi atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

VIII. 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 didalam 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 ± 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 didalam 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 ± 21.522 m² (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 didalam 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 IV Gugatan Penggugat yang dikutip sebagai berikut:

“IV. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) menduduki dan atau menguasai sebagian Tanah Milik Penggugat (sebagaimana dictum ke-II di atas) yaitu seluas $\pm 2.760 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu tujuh ratus enam puluh 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 : Jalan
- Selatan : Tanah milik Cynthia G. Sonnevile
- Timur : SHM-441/Tlajung Udik dan Jalan
- Barat : Rencana jalan”

7. Bahwa berdasarkan posita dan petitum Gugatan Penggugat tersebut, maka telah terbukti kontradiksi antara posita dengan petitum Gugatan Penggugat karena didalam Posita Gugatannya Penggugat mendalilkan adanya masing-masing Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berbeda satu dengan yang lainnya, namun ternyata didalam 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 didalam 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 didalam 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 220/Pdt.G/2014/PN.Cbi tanggal 29 Oktober 2015 dengan amar sebagai berikut:

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 $\pm 2760 \text{ m}^2$ (lebih kurang Dua ribu tujuh ratus enam puluh 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:

- o Utara : jalan raya
- o Selatan : Tanah kosong
- o Barat : jalan tanah
- o Timur : Jalan Raya



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 Pebruari 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 Nopember 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 Pebruari 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

Halaman 43 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

3. Menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4691/Tlajung Udik seluas 2.760 m² (dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) atas nama Tergugat I sepanjang menyangkut bidang tanah milik Penggugat sebagaimana dictum ke-II di atas;

4. 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 ± 2760 m² (lebih kurang Dua ribu tujuh ratus enam puluh 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 : jalan raya
- Selatan : Tanah kosong

Halaman 44 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : jalan tanah
- Timur : Jalan Raya;

5. 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 $\pm 2760 \text{ m}^2$ (lebih kurang Dua ribu tujuh ratus enam puluh 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 : jalan raya
- Selatan : Tanah kosong
- Barat : jalan tanah
- Timur : Jalan Raya;

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

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

7. Menghukum Tergugat I untuk membayar semua ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.276.000,00 (Satu juta dua ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

8. Memerintahkan Turut Tergugat agar tunduk dan patuh atas putusan ini;

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 117/PDT/2016/PT.BDG tanggal 7 April 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 13 Mei 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Mei 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 23 Mei 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 117/Pdt/2016/PT.Bdg *juncto* Nomor 220/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 2 Juni 2016;

Halaman 45 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Penggugat/Terbanding pada tanggal 13 Juni 2016;
2. Tergugat II/ Turut Terbanding I pada tanggal 14 Juni 2016;
3. Turut Tergugat/Turut Terbanding II pada tanggal 8 Juni 2016;

Bahwa 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:

1.

Bahwa *Judex Facti* mengambil alih begitu saja seluruh pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sedangkan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga Pemohon Kasasi dapat membuktikan bahwa putusan *Judex Facti* Tingkat Banding *juncto* Putusan Hakim Tingkat Pertama salah dalam menerapkan hukum;

Bahwa *Judex Facti* tingkat banding pada paragraf ke-2 halaman 63 menyebutkan:

“Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati keberatan Pembanding semula Tergugat I tersebut dan dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, menurut pendapat Majelis Hakim tingkat banding, materi keberatan Pembanding semula Tergugat tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar, sehingga oleh Majelis hakim tingkat banding menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan secara tepat dan benar semua keadaan maupun alasan yang menjadi dasar putusan tersebut, dimana pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangannya sendiri oleh Majelis Hakim tingkat banding dalam memutus perkara ini di tingkat banding”.

Halaman 46 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 K/Pdt/2016



2.

Keberatan Kasasi Pertama dari Pemohon Kasasi adalah menyangkut kapasitas atau "*legal standing*" Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat Asal, yang mana menurut Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I Asal bahwa Termohon Kasasi tidak mempunyai "*legal standing*" dalam mengajukan gugatan, karena Termohon Kasasi/Penggugat Asal dalam mengajukan gugatan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dan Termohon Kasasi/Penggugat tidak dapat dinyatakan sebagai pemilik tanah karena belum ada Akta Jual Beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Bahwa *Judex Facti* yang mengambil alih putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya halaman 84 sampai dengan halaman 85 membenarkan bahwa Termohon Kasasi/Penggugat berhak mengajukan gugatan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan berdasarkan PPJB oleh *Judex Facti* menyatakan sebagai pemilik tanah yang sah;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Banding dan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut telah salah dalam menerapkan hukum, dengan alasan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah. Yang dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah adalah Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dan ditanda tangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana ketentuan ini diatur dalam Pasal 616 *juncto* Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 *Juncto* PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana diuraikan dibawah ini;

Bahwa untuk beralihnya hak milik terdapat ketentuan yang mewajibkan agar penjual menyerahkan hak miliknya kepada pembeli. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan dari pihak penjual kepada pihak pembeli.

Untuk barang tetap (tidak bergerak) dalam hal ini sebidang tanah untuk proses pegalihan (*levering*) diharuskan adanya balik nama dimuka Pegawai Kadaster yang juga dinamakan Pegawai Balik Nama atau Pegawai Penyimpan Hipotik berdasarkan pasal 616 KUHPerdato dihubungkan dengan Pasal 620 KUHPerdato. Pasal-pasal mana berbunyi sebagai berikut:

Pasal 616 KUHPerdato:

Halaman 47 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620.

Pasal 620 KUHPerdara:

Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan membukukannya dalam register.

Berasama-sama dengan pemindahan tersebut di atas, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpanan hipotik, sebuah salinan hipotik, sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan otentik dari akta atau keputusan itu, agar penyimpanan mencatat didalamnya, hari pemindahan beserta bagian dan nomor dari registeryang bersangkutan.

Selanjutnya dalam Pasal 1 angka 24 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa:

Pasal 1 angka 24:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta akta tanah tertentu”.

Selanjutnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 *Juncto* PP Nomor 24 Tahun 1997, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria, menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan menurut maksud peraturan tersebut hak milik atas tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akte dimuka pejabat tersebut (demikian kesimpulan Boedi Harsono, SH., dalam bukunya Undang-Undang Pokok Agraria, halaman 172-178);

Jadi Berdasarkan ketentuan Pasal 616 KUHPerdara *juncto* Pasal 620 KUHPerdara *juncto* PP Nomor 10 Tahun 1961 *juncto* PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat disimpulkan bahwa penyerahan hak milik atas tanah (barang tidak bergerak) terjadi pada saat dibuatnya Akta Jual Beli Tanah dimuka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kemudian dilakukan balik nama oleh Pegawai Kadaster atau Pegawai Balik Nama

Halaman 48 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 K/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal ini oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat (*vide* Prof . R. Subekti, SH., Aneka Perjanjian, Cetakan Keenam, Penerbit Alumni Bandung, 1984, halaman: 9-10);

Selanjutnya berdasarkan beberapa yurisprudensi, tentang peralihan hak atas tanah, dimana setelah berlakunya UUPA, Yurisprudensi telah membuang pendapat bahwa balik namalah yang memindahkan hak atas tanah, sekarang hak beralih sejak saat dibuatnya akte PPAT, sedang balik nama/sertifikat adalah bukti utama belaka daripada hak (prof. Subekti dalam “Simposium Sejarah Hukum”) (*vide* A.T. Hamid, S.H., dalam bukunya Kamus Yurisprudensi dan beberapa pengertian tentang Hukum (Acara) Perdata, PT. Bina Ilmu, Cetakan Pertama, Tahun 1984, hal. 130).

Beberapa yurisprudensi adalah sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 380 K/Sip/1975 tanggal 15 April 1976 (Y.I. 1976 muka 325) menyebutkan “ syarat jual beli harus terang dan penguatan pejabat yang berwenang” (*vide* A.T. Hamid, S.H., dalam bukunya Kamus Yurisprudensi dan beberapa pengertian tentang Hukum (Acara) Perdata, PT. Bina Ilmu, Cetakan Pertama, Tahun 1984, hal. 164)

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 72 K/Sip/1973 tanggal 28 Mei 1973 (R.Y.I. II muka 20) menyebutkan “jual beli tanah sesudah berlakunya UUPA dan peraturan pelaksanaannya (PP 10/1961) hanya dapat dibuktikan dengan akte yang dibuat oleh dan di depan pejabat yang ditunjuk oleh menteri agraria” (*vide* A.T. Hamid, S.H., dalam bukunya Kamus Yurisprudensi dan beberapa pengertian tentang Hukum (Acara) Perdata, PT. Bina Ilmu, Cetakan Pertama, Tahun 1984, hal. 156);

Jadi kesimpulannya atas uraian tersebut diatas, bahwa Bukti P-47 berupa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 66, tanggal 06 Agustus 2008 antara Pudjianto selaku Pihak Pertama dengan Termohon Kasasi/Penggugat selaku Pihak Kedua, bukan merupakan peralihan hak, karena belum ada akta jual beli, sehingga dengan demikian Termohon Kasasi/Penggugat belum mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan atau dengan kata lain, Termohon Kasasi/Penggugat tidak mempunyai *legal standing*, karena yang berhak atas kepemilikan berdasarkan bukti P-44 dan P-54 adalah Pudjianto;

Bahwa karena Termohon Kasasi/Penggugat belum menandatangani Akta Jual Beli (AJB) tanah, maka Termohon Kasasi/Penggugat tidak dapat

Halaman 49 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 K/Pdt/2016



dinyatakan sebagai pemilik tanah dan tidak dapat mengajukan gugatan;

Bahwa oleh karena itu Putusan *Judex Facti* Tingkat Banding dan Majelis Hakim Tingkat Pertama salah dalam menerapkan hukum karena putusan *Judex Facti* telah bertentangan dengan Pasal 616 *juncto* Pasal 620 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 *juncto* PP Nomor 24 Tahun 1997 dan bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia;

3.

Keberatan Kasasi Kedua dari Pemohon Kasasi/Tergugat I adalah *Putusan Judex Facti* tingkat banding *juncto* Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama salah dalam menerapkan hukum karena mengadili gugatan yang jelas-jelas objek tanahnya salah (*error in objecto*), dimana Termohon Kasasi/Penggugat mengajukan gugatan berdasarkan beberapa Girik C dengan persil: 27, sedangkan bidang tanah milik Pemohon Kasasi/Tergugat I berasal dari Girik C Nomor: 1799 dengan Persil : 29 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4691/Tlajung Udik atas nama Pemohon Kasasi/Tergugat I;

Bahwa disamping itu, batas-batas tanah yang ada dalam gugatan Termohon Kasasi/Penggugat juga salah atau tidak sesuai dengan batas-batas tanah hasil Pemeriksaan Setempat (PS) dan tidak sesuai dengan batas-batas tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 4691/ Tlajung Udik atas nama Pemohon Kasasi/Tergugat I;

Bahwa amat sangat terang dan jelas gugatan Termohon Kasasi/Penggugat Asal mengandung *error in objecto* terbukti tidak ada satupun tanah milik Termohon Kasasi/Penggugat yang berasal dari Girik C Nomor: 1799, Persil 29 yang sama dengan tanah milik Pemohon Kasasi/Tergugat I, karena seluruh bukti Girik yang diajukan oleh Termohon Kasasi/Penggugat adalah berasal dari Girik C, Persil 27 dan nomor giriknya berbeda-beda. Sementara berdasarkan fakta persidangan dimana Pemohon Kasasi/Tergugat I dapat membuktikan bahwa tanah yang dikuasai/atau yang dimilikinya berdasarkan S.H.M Nomor 4691/Tlajung Udik berasal dari bekas tanah milik adat, dengan Girik C, Nomor 1799, Persil 29 (*vide* lembaran ke-2 bagian petunjuk SHM Nomor 4691/Tlajung Udik atas nama Pemohon Kasasi/Tergugat I berdasarkan bukti T & TT.I-1 yang dikuatkan dengan BUKTI T & TT.1-11 (peta Desa Tlajung Udik yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tlajung Udik pada tanggal 25 Nopember 1991) serta dikuatkan oleh keterangan saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I yakni



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi Enap Sumanta yang bekerja di Kantor Desa Tlajung Udik selama ± 15 (lima belas) tahun merangkap sebagai Kaur Pembangunan Desa Tlajung Udik yang menyebutkan “objek sengketa berada pada Persil 29”, bukan pada Persil 27 sebagaimana yang didalilkan oleh Termohon Kasasi/Penggugat;

Bahwa makna persil itu artinya bidang tanah. Setiap persil atau bidang mempunyai nomor, sehingga apabila nomor persil berbeda, maka itu menunjukkan bidang tanah juga berbeda;

Bahwa Termohon Kasasi/Terbanding/dahulu Penggugat mengajukan gugatan berdasarkan Girik C, Persil 27, sedangkan tanah milik Pemohon Kasasi/Pembanding/dahulu Tergugat I berdasarkan sertifikat hak milik yang berasal dari Girik C, Nomor 1799, Persil 29, sehingga terbukti bidang tanah Pemohon Kasasi/Pembanding/Tergugat I berbeda lokasi atau berbeda bidang tanah dengan bidang tanah Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat dan dapat dipastikan berbeda batas-batas tanah, sehingga terbukti gugatan Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding *error in objecto*;

Bahwa demikian pula, *Judex Facti* yang tidak mempertimbangkan masalah adanya perbedaan nomor girik dan persil yang berarti beda lokasi juga tidak mempertimbangkan perbedaan batas-batas tanah objek sengketa;

Bahwa berdasarkan fakta bahwa ada perbedaan antara batas-batas tanah perkara yang didalilkan oleh Termohon Kasasi/ Terbanding/ Penggugat asal dengan batas-batas tanah yang diperoleh dari hasil Pemeriksaan Setempat (P.S.) (*plaatsopneming*) yang dilaksanakan oleh Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 16 Oktober 2015. Dimana pelaksanaan pemeriksaan setempat (*gerechtigd plaatsopneming*) berdasarkan Pasal 153 HIR, Pasal 180 Rbg yang bertujuan untuk mengetahui dengan jelas dan pasti letak, luas, dan batas objek barang terperkarah (tanah), atau untuk mengetahui dengan jelas dan pasti mengenai kuantitas dan kualitas barang sengketa, jika objek barang sengketa merupakan barang yang dapat diukur jumlah dan kualitasnya;

Bahwa Mahkamah Agung juga telah mengeluarkan SEMA Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat yang sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3537 K/Pdt/1984 tanggal 3-2-1986, dimana menurut putusan ini, hasil pemeriksaan setempat yang dibarengi dengan pembuatan sketsa tanah perkara, dengan demikian telah jelas letak-letak dan luas tanah terpekara secara definitif, sehingga tidak ada lagi kesulitan

Halaman 51 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 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)



untuk melaksanakan eksekusi riil atas putusan yang dijatuhkan, sebagaimana Pemohon Kasasi uraikan sebagai berikut:

Batas-batas tanah terperkara yang didalilkan oleh Termohon Kasasi/
Terbanding/Penggugat asal yakni:

Sebelah Utara : Jalan
Sebelah Selatan : Tanah Milik Cynthia G. Sonnevile
Sebelah Timur : SHM Nomor 441/Tlajung Udik dan Jalan
Sebelah Barat : Rencana Jalan

Sementara batas-batas tanah yang dikuasai oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I asal berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4691/Tlajung Udik atas nama Yang Seung Sik yang bersesuaian dengan hasil Pemeriksaan Setempat diketemukan batas-batas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Raya
Sebelah Selatan : Tanah Milik Darwin Chandra
Sebelah Timur : Jalan Setapak
Sebelah Barat : Jalan Raya

Dengan adanya fakta tentang perbedaan antara batas-batas tanah yang didalilkan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat asal dengan hasil Pemeriksaan Setempat dan berbeda dengan batas-batas tanah yang ada dalam Sertifikat tanah milik Pemohon Kasasi/Tergugat I, maka gugatan Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat asal seharusnya ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima. Dalil ini berdasarkan yurisprudensi sebagai berikut:

Putusan MA RI Nomor 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 (Y.I. 1978-II muka 220) mengenai "Gugatan Tidak Dapat Diterima bila tidak jelas letak/batas-batas tanah sengketa" (*vide* A.T. Hamid, S.H., dalam bukunya Kamus Yurisprudensi dan beberapa pengertian tentang Hukum (Acara) Perdata, PT. Bina Ilmu, Cetakan Pertama, Tahun 1984, hal. 104)

Putusan MA RI Nomor 569 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 (R.Y.I II muka 192) menyebutkan "karena dasar gugatan tidak sempurna, i.c. karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas" (*vide* A.T. Hamid, S.H., dalam bukunya Kamus Yurisprudensi dan beberapa pengertian tentang Hukum (Acara) Perdata, PT. Bina Ilmu, Cetakan Pertama, Tahun 1984, hal. 113).



4.

Keberatan Kasasi Ketiga dari Pemohon Kasasi adalah menyangkut pertimbangan *Judex Facti*, baik tingkat pertama maupun tingkat banding didasarkan pada pertimbangan yang kurang lengkap (*onvoeldoende gemotiveerd*). Oleh karena eksistensi alasan-alasan sebagai dasar putusan adalah penting karena putusan yang kurang lengkap merupakan alasan banding dan kasasi serta putusan dapat dibatalkan. (*vide* Dr. Lilik Mulyadi, SH., MH., dalam bukunya berjudul Seraut Wajah Putusan Hakim dalam Hukum Acara Perdata Indonesia “perspektif, teoritis, praktik, teknik membuat, dan permasalahannya”, penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-2, Bandung 2015).

Selanjutnya menurut M. Yahya Harahap, SH menyebutkan bahwa:

“dalam praktek peradilan, putusan yang tidak saksama mempertimbangkan semua hal yang relevan dengan perkara yang bersangkutan, dikategori putusan yang mengandung kesalahan penerapan hukum atau bertentangan dengan hukum. Putusan yang demikian tidak sesuai (*gebrekkig*) karena berada dibawa standar, sehingga putusan itu tidak memuaskan (*onbevredigend*). Sebagai patokan umum untuk mengatakan putusan *Judex Facti onvoldoende gemotiveerd*, apabila pertimbangan yang singkat dan kabur, diambil kesimpulan menolak atau mengabulkan gugatan tanpa didasari dan didukung oleh alat bukti yang memenuhi batas minimal pembuktian. Pada umumnya, suatu putusan yang dikategori *onvoldoende gemotiveerd*, sering bertitik singgung dengan kesalahan penerapan hukum pembuktian”. (*vide* M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya berjudul Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan kembali perkara perdata, penerbit Sinar Grafika, cet 1, tahun 2008, halaman 343).

Bahwa berdasarkan uraian diatas, dengan mencermati pertimbangan *Judex Facti* tingkat banding yang hanya menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama tanpa memberikan pertimbangan yang cukup, adalah merupakan pertimbangan yang kurang lengkap (*onvoeldoende gemotiveerd*) dan dapat dibatalkan, sebagaimana dalam Putusan MA RI Nomor: 3388 K/Pdt/1985, tertanggal 18 Juni 1985, yang mengatakan:

“putusan Pengadilan Tinggi tidak seksama mempertimbangkan semua fakta dan bukti yang ditemukan dalam persidangan, karena



tidak mempertimbangkan dan menilai Akta Pelapasan Hak antara Penggugat dengan Tergugat II yang dibuat dan ditandatangani kedua belah pihak, juga tidak mempertimbangkan Akta Sewa-menyewa atas tanah dan bangunan terperkara yang dibuat dan disepakati antara Penggugat dengan Tergugat II. Oleh karena itu, tidak terbukti Tergugat I (BNI) dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum. Jadi menurut Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi, sekiranya Pengadilan Tinggi benar-benar mempertimbangkan akat-akat yang disampaikan di persidangan dengan sekasama, tidak mungkin Pengadilan Tinggi keliru menyimpulkan Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum". (*vide* Majalah Varia Peradilan tahun VIII, Nomor 85, bulan Oktober 1992 halaman 11)

Bahwa dalam putusan tingkat banding, dimana *judex factie* tingkat banding telah tidak mempertimbangkan dengan seksama apa yang menjadi keberatan Pembanding (sekarang Pemohon Kasasi) terhadap pertimbangan hukum *Judex Facti* tingkat pertama, mengenai hal-hal yang tergambar dalam tabel berikut ini:

	Pemohon Kasasi dahulu Pembanding dan Tergugat I asal	Termohon Kasasi dahulu Terbanding dan Penggugat asal	Fakta Hukum
Dasar Kepemilikan	Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 4691/Tlajung Udik, seluas $\pm 2.760 \text{ m}^2$ (dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) berdasarkan bukti T&TT-I.1	Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 66, Tanggal 06-08-2008, Antara Pudjianto (Penjual) dengan Penggugat (Pembeli) berdasarkan bukti P-47	Kalau sekiranya tanah terperkara adalah objek sengketa, maka Penggugat (Terbanding) belum mempunyai <i>legal standing</i> , karena Jual beli tanah setelah berlakunya PP Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah <i>Juncto</i> PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran



			Tanah harus dituangkan dalam Akta Jual Beli, sehingga yang seharusnya berhak sebagai Penggugat adalah Sdr. Pudjianto
Asal Tanah	Bekas tanah milik adat, dengan Girik C, Nomor 1799, Persil 29, DIII, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4691/Tlajung Udik (Vide Bukti T&TT- I.1)	Bekas tanah milik adat, dengan Girik C, Nomor 1491, Persil 27, D.III (Berdasarkan Bukti P-44) dan bekas tanah milik adat, dengan Girik C, Nomor 912, Persil 27 S.IV (Berdasarkan Bukti P-54) Bahwa seluruh alat bukti yang didasarkan oleh Termohon Kasasi/Penggugat asal didasarkan pada asal tanah Girik C Persil Nomor 27	Fakta ini menunjukkan adanya perbedaan yang nyata yakni Nomor Girik dan Nomor Persil sangat berbeda. Yang membuktikan perbedaan lokasi tanah.
Batas-batas tanah	Batas-batas dalam SHM sebagai berikut : Sebelah Utara: Jalan Raya Sebelah Selatan: Tanah Milik Darwin Chandra Sebelah Timur: Jalan	Dalil dalam Gugatan dengan batas-batas yakni : Sebelah Utara: Jalan Sebelah Selatan: Tanah Milik Cynthia G. Sonnevile Sebelah Timur: SHM	Bahwa berdasarkan fakta persidangan dimana ada perbedaan batas-batas tanah yang terdapat dalam SHM dengan batas-batas dalam dalil Gugatan. Serta



	Setapak Sebelah Barat: Jalan Raya	Nomor 441/Tlajung Udik dan Jalan Sebelah Barat: Rencana Jalan	batas-batas dalam dalil gugatan berbeda dengan batas-batas yang diperoleh dari hasil pemeriksaan setempat tanggal 16 Oktober 2015, dimana hasil PS tersebut berkesesuaian dengan SHM.
Luas	$\pm 2.760 \text{ m}^2$ (dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) (<i>Vide</i> Bukti T&TT-I.1)	$\pm 1.000 \text{ m}^2$ (seribu meter persegi) berdasarkan Bukti P- 54 dan $\pm 1.300 \text{ m}^2$ (seribu tiga ratus meter persegi) berdasarkan Bukti P- 44, jadi totalnya adalah $\pm 2.300 \text{ m}^2$ (dua ribu tiga ratus meter persegi)	Ada perbedaan luas berdasarkan bukti- bukti yang ada

Bahwa dari uraian tersebut diatas, amat sangat terang dan jelas jika gugatan mengandung *error in objecto*, karena berdasarkan fakta persidangan dimana terbukti tidak ada satupun tanah milik Penggugat asal (Termohon Kasasi) yang berasal dari Girik C Nomor : 1799, Persil 29 yang sama dengan tanah milik Tergugat I asal (Pemohon Kasasi), karena seluruh bukti Girik yang diajukan oleh Termohon Kasasi (Penggugat asal) adalah berasal dari Girik C, Persil 27 dan nomor giriknya berbeda-beda. Sementara berdasarkan fakta persidangan dimana Pemohon Kasasi (Tergugat I asal) dapat membuktikan bahwa tanah yang dikuasai/atau yang dimiliki oleh Pemohon Kasasi (Tergugat I asal) berdasarkan S.H.M Nomor: 4691/Tlajung Udik berasal dari bekas tanah milik adat, dengan Girik C, Nomor 1799, Persil 29 (*vide* lembaran ke-2 bagian petunjuk SHM Nomor 4691/Tlajung Udik atas nama Pemohon Kasasi (Tergugat I asal) berdasarkan bukti T &



TT.I-1 yang dikuatkan dengan bukti T & TT.1-11 (peta Desa Tlajung Udik yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Tlajung Udik pada tanggal 25 Nopember 1991) serta dikuatkan oleh keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat I (Pembanding) yakni saksi Enap Sumanta yang bekerja di Kantor Desa Tlajung Udik selama \pm 15 lima belas) tahun merangkap sebagai Kaur Pembangunan Desa Tlajung Udik yang menyebutkan objek sengketa berada pada Persil 29;

Bahwa selanjutnya, tanah objek sengketa berasal dari bekas tanah milik adat dengan Girik C. Nomor 1799, Persil 29 sebagaimana tercantum dalam lembaran ke-2 bagian petunjuk SHM Nomor 4691/Tlajung Udik atas nama Yang Seung Sik (Pemohon Kasasi/Tergugat I asal). Sementara disisi lain tidak ada satu pun tanah milik Termohon Kasasi (Penggugat asal) yang dijadikan dasar gugatan yang berasal dari Girik C. Nomor 1799, Persil 29 yang sama dengan tanah milik Pemohon Kasasi, karena tanah milik Termohon Kasasi/Penggugat berasal dari Girik yang berbeda-beda nomornya, yakni: Girik C Nomor 1746 Persil 27, Girik C Nomor 868 Persil 27, Girik C Nomor 1749 Persil 27, Girik C Nomor 1349 Persil 27, Girik C Nomor 1167 Persil 27, Girik C Nomor 343 Persil 27, Girik C Nomor 619 Persil 27, Girik C Nomor 793 Persil 27, Girik C Nomor 1491 Persil 27, Girik C Nomor 1722 Persil 27, Girik C Nomor 912 Persil 27;

Bahwa, dengan demikian terbukti objek sengketa berasal dari Girik C Nomor 1799, Persil 29 (bukan berasal dari Persil 27 sebagaimana yang didalilkan oleh Termohon Kasasi/Penggugat asal) berdasarkan 4 (empat) alat bukti yakni:

- bukti otentik Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4691/Tlajung Udik, yang mana dalam SHM tersebut disebutkan bahwa tanah milik Pemohon Kasasi berasal dari Girik C Nomor 1799, Persil 29 (*Vide* Bukti T&TT-I.1);
- Keterangan saksi Enap Sumanta yang bekerja di Kantor Desa Tlajung Udik selama \pm 15 (lima belas) tahun merangkap sebagai Kaur Pembangunan Desa Tlajung Udik pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat (PS) menyebutkan "berdasarkan peta maka objek yang diperkarakan berada pada Persil 29" (*vide* putusan Pengadilan Negeri Cibinong halaman 61);
- Peta desa yang membuktikan objek sengketa berada pada persil 29 (sesuai keterangan saksi enap Sumarta);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2015 atas nama Yang Seung Sik/Pemohon Kasasi/Tergugat I (*vide* bukti bukti T&TT-I.2).

Bahwa, oleh karena itu berdasarkan bukti-bukti diatas, maka keliru pertimbangan *Judex Facti* Tingkat Banding yang mengambil alih begitu saja pertimbangan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang dalam putusannya halaman 86 sampai dengan halaman 89 diantaranya yang menyebutkan:

“Menimbang, bahwa mengenai perbedaan nomor girik dan persil antara surat-surat yang dimiliki oleh Penggugat dengan sertifikat hak milik Tergugat I, aparat pemerintahan Desa Tlajung Udik yang diwakili oleh saksi Enap Sumanta dan saksi Marjuki selaku Kepala Desa Tlajung Udik juga tidak mengetahui nomor girik dan persil atas objek sengketa maka untuk membuktikan mengenai nomor girik dan persil atas objek sengketa menurut Majelis Hakim tidak hanya dibuktikan berdasarkan surat-surat saja melainkan harus didukung oleh bukti lainnya yang diajukan oleh para pihak;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* sebagaimana tersebut diatas sangat keliru, karena saksi Enap Sumanta dengan jelas dan terang pada saat dilakukan Pemeriksaan Setempat (PS) menjelaskan “berdasarkan peta maka objek yang diperkarakan berada pada Persil 29” (lihat keterangan saksi Enap Sumanta dalam isi putusan Pengadilan Negeri Cibinong halaman 61);

Bahwa, dengan demikian *Judex Facti* Tingkat Banding dan Tingkat Pertama tidak jujur dan tidak adil dalam mengungkapkan fakta persidangan, karena dengan jelas dan terang saksi Enap Sumanta menyatakan dalam kesaksiannya pada saat Pemeriksaan Setempat (PS) bahwa objek sengketa berada pada Persil 29;

Bahwa selanjutnya, berdasarkan persangkaan, *Judex Facti* memberikan pertimbangan dalam putusannya halama 89 alinea terakhir sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dan karena yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah tanah yang dikuasai oleh Tergugat I yang didalilkan seluas $\pm 2760 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) maka menurut Majelis Hakim Penggugat dapat membuktikan dirinya sebagai pemilik yng sah dan satu-satunya bidang tanah Bekas Milik Adat atau tanah girik seluas $\pm 2760 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) sehingga majelis

Halaman 58 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 K/Pdt/2016



Hakim mengabulkan Petitem kedua sebatas kepada luas tanah yang didalilkan oleh Penggugat dikuasai oleh Tergugat I yaitu seluas $\pm 2760 \text{ m}^2$ (lebih kurang dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi), dengan batas-batas objek sengketa sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat”;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* diatas tidak berdasarkan fakta persidangan, yang mana untuk membuktikan objek sengketa adalah milik Penggugat/Termohon Kasasi harus berdasarkan alas hak atas tanah dimaksud yakni Girik C dengan persil 27 sesuai dalil gugatan Penggugat/Termohon Kasasi. Namun tidak satupun bukti yang menyatakan atau membuktikan bahwa objek sengketa berasal atau berdasarkan Girik C Persil 27;

Bahwa pada saat pemeriksaan setempat justeru saksi Enap Sumanta menyatakan bahwa objek sengketa berada pada Persil 29, dengan kata lain bukan Persil 27 sebagaimana yang didalilkan oleh Termohon Kasasi/Penggugat;

Bahwa *Judex Facti* dalam mengambil keputusan cenderung sepihak atau berat sebelah yang menguntungkan Termohon Kasasi/Penggugat yang terbukti dengan diabaikannya bukti-bukti Pemohon Kasasi/Tergugat I dan mengabaikan fakta-fakta persidangan termasuk mengabaikan keterangan saksi sebagaimana yang telah diuraikan diatas;

Bahwa apa yang terurai diatas merupakan putusan *Judex Facti* yang dikategorikan sebagai *onvoldoende gemotiveerd* yang pada umumnya selalu bertitik singgung dengan kesalahan penerapan hukum, khususnya kesalahan penerapan hukum pembuktian, karena *Judex Facti* tidak menilai dan mempertimbangkan dengan seksama dan komprehensif fakta yang ditemukan dalam persidangan. Hal ini dapat dilihat dalam kasus *onvoldoende gemotiveerd* yang bertitik singgung dengan kesalahan penerapan hukum pembuktian yakni Putusan MA RI Nomor: 2461 K/Pdt/1984 tertanggal 10-12-1985 *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Nomor 192/1965 tanggal 7-1-1975, *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Kebumen Nomor 114/1959 tanggal 22-8-1960, dimana Mahkamah Agung menilai bahwa:

“putusan *Judex Facti* dinyatakan tidak saksama mempertimbangkan surat bukti yang diajukan Penggugat dengan yang diajukan Tergugat ..., bertitik tolak dari fakta-fakta tersebut, Mahkamah Agung berpendapat timbul dugaan hukum (*rechtsvermoeden*) bahwa apa yang diterima Tergugat dari Penggugat baru berupa uang panjer,



sedang pembayaran harga tanah, belum dilunasi Penggugat. Dugaan hukum itu, diperkuat lagi dengan fakta bahwa surat asli surat tanah masih ditangan Tergugat. Begitu juga letter D masih tetap atas nama Tergugat. Atas alasan itu, Mahkamah Agung membatalkan putusan *Judex Facti* dan menolak gugatan Penggugat". (*vide* M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya berjudul Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan kembali perkara perdata, penerbit Sinar Grafika, cet 1, tahun 2008, halaman 346);

5.

Bahwa terhadap pertimbangan hukum tersebut diatas, dimana *Judex Facti* tidak sama sekali memberi pertimbangan mengenai proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor 4691/Tlajung Udik atas nama Yang Seung Sik (*in casu* bukti T&TT.I-1) berupa bidang tanah yang berasal Girik C Nomor 1799, Persil 29, berdasarkan prosedur penerbitan sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, serta juga telah sangat jelas bahwa riwayat tanah berasal dari bekas Tanah Milik Adat dengan Girik C Nomor 1799, Persil 29 sebagaimana tertuang didalam Bukti T&TT.I-1. Tentunya dalam proses penerbitan sertifikat *in casu* bukti T&TT.I-1 harus ada persyaratan berupa keterangan Riwayat Tanah dari Kepala Desa setempat serta Surat Keterangan tentang tanah tidak dalam keadaan sengketa, yang semuanya diterbitkan oleh Kantor Desa Tlajung Udik, sehingga secara otomatis aparat Desa setempat *in casu* Desa Tlajung Udik sudah pasti mengetahuinya mengenai perubahan dalam administrasi atau pencatatan dalam Buku Letter C Desa atas Girik C Persil Nomor 29 tersebut karena telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli dan persyaratan-persyaratan tersebut telah terpenuhi hingga kemudian dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan pengumuman kepada pihak-pihak yang merasa keberatan. Oleh karena itu, maka terbukti bahwa Pemohon Kasasi (Tergugat I asal) adalah pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi; Sudah menjadi suatu norma hukum, bahwa *pihak ketiga yang beritikad baik dilindungi oleh undang-undang*, sebagaimana isi yurisprudensi yang telah menjadi kaidah hukum "*bahwa pihak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan Jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik*" (*vide*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung RI nomor 3201K//Pdt/1991 tertanggal 30 Januari 1996).

Selanjutnya dalam beberapa yurisprudensi tentang perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik yakni:

Putusan MA RI Nomor : 242 K/Sip/1958 tanggal 5 November 1958 (R.Y.I. II muka 38-39) menyebutkan "jual beli dengan itikad baik dilindungi sekalipun tidak sesuai dengan peraturan hukum adat" (*vide* A.T. Hamid, S.H., dalam bukunya Kamus Yurisprudensi dan beberapa pengertian tentang Hukum (Acara) Perdata, PT. Bina Ilmu, Cetakan Pertama, Tahun 1984, hal. 161)

Putusan MA RI Nomor: 34 K/Sip/1956 tanggal 1 Agustus 1956 (Hukum 1957/1-2 muka 114) menyebutkan "menurut hukum adat harus dihargai itikad baik dari seorang pembeli yang dengan tidak mengetahui dan tidak dapat mengetahui siapa pemilik yang sebenarnya, membeli sebidang tanah dengan terang (di muka yang berwajib), yang memang benar susah untuk mengetahui siapa pemiliknya sebenarnya, karena pemilik ini tidak menguasai tanahnya sejak tahun 1932, sedang tanah ini sebelum jual beli yang penghabisan, telah dua kali diperjual belikan oleh orang lain dari pemilik itu". (*vide* A.T. Hamid, S.H., dalam bukunya Kamus Yurisprudensi dan beberapa pengertian tentang Hukum (Acara) Perdata, PT. Bina Ilmu, Cetakan Pertama, Tahun 1984, hal. 161)

Yurisprudensi MA RI Nomor 1230 K/SIP/1980, tanggal 29 Maret 1982, dengan kaidah hukum "pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum" (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung bidang Perdata Umum 2, Penerbit PT. Pilar Yuris Ultima, Cetakan Pertama 2009, hal.60 s/d 63).

Bahwa oleh *Judex Facti* yang tidak mempertimbangkan fakta tentang Pemohon Kasasi selaku pembeli yang beritikad baik (*te goeder trow*) sehingga putusan *Judex Facti* yang tidak memperhatikan dan mempertimbangkannya, dianggap sebagai kesalahan penerapan hukum. Hal itu ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 337 K/Sip/1960 tanggal 26-10-1960 yang membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya atas alasan itikad baik tersebut telah dikemukakan pada pemeriksaan tingkat pertama dan tingkat banding, tetapi kedua instansi peradilan itu tidak memperhatikan dan mempertimbangkannya. Bahwa Pemohon Kasasi pada waktu membeli rumah terpaksa, ia melakukannya

Halaman 61 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 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)



di hadapan 4 (empat) orang saksi, diantaranya terdapat kepala desa. Oleh karena itu, sekalipun pemohon kasasi membeli rumah itu dari orang yang tidak berhak (bukan pemilik), dia harus dilindungi. (*vide* M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya berjudul Kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan kembali perkara perdata, penerbit Sinar Grafika, cet 1, tahun 2008, halaman 350).

6.

Keberatan Termohon Kasasi kelima adalah *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, karena *Judex Facti* tidak memberikan pertimbangan terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat I asal (Pemohon Kasasi), justru sebaliknya *Judex Facti* tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya yang menggunakan persangkaan hakim mengenai Tergugat I asal (Pemohon Kasasi) yang menyembunyikan tanah serta asal usul peralihan tanah yang didalilkan adalah miliknya pada saat ini.

Terhadap persangkaan hakim ini, oleh Prof. R. Subekti, SH., menyebutkan pengertian persangkaan ialah kesimpulan yang ditarik dari suatu peristiwa yang telah “terkenal” atau dianggap terbukti kearah suatu peristiwa yang “tidak terkenal”, artinya belum terbukti. Adapun yang menarik kesimpulan itu adalah Hakim atau Undang-Undang. Kalau hakim yang menarik sebuah persangkaan, maka disebut persangkaan hakim demikian pula dengan undang-undang biasa disebut persangkaan undang-undang. Oleh karena itu, dengan persangkaan-persangkaan, dimana suatu peristiwa “dibuktikan” secara tak langsung, artinya dengan melalui atau dengan perantaraan pembuktian peristiwa-peristiwa lain (*vide* Prof. R. Subekti, SH, dalam bukunya Hukum Pembuktian, PT. Pradnya Paramita, Cet. Ketigabelas, 2011, Hal. 45).

Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, dimana pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut yang menggunakan persangkaan hakim. Dimana Persangkaan Hakim mengenai Tergugat I asal (Pemohon Kasasi) menyembunyikan tanah serta asal usul peralihan tanah adalah tidak berdasar karena berdasarkan fakta hukum, dimana asal usul perolehan tanah milik Tergugat I asal (Pemohon Kasasi) adalah sangat jelas sebagaimana tertera didalam bukti Tergugat I asal (Pemohon Kasasi) yakni Bukti T & TT-I-1 berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 4691/Tlajung Udik seluas $\pm 2.760 \text{ m}^2$ (dua ribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) atas nama



Tergugat I asal (Pemohon Kasasi), dimana tanah objek sengketa berasal dari bekas tanah milik adat dengan Girik C. Nomor 1799, Persil 29 sebagaimana tercantum dalam lembaran ke-2 bagian petunjuk SHM Nomor 4691/Tlajung Udik atas nama Yang Seung Sik (Pemohon Kasasi/Tergugat I) dan ditambah lagi dengan Jawaban Turut Tergugat asal/Turut Termohon Kasasi II (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) yang menyatakan: “*Quad non* yang menjadi objek sengketa adalah Sertipikat Hak Milik Nomor: 4991/Tlajung Udik yang diterbitkan oleh Turut Tergugat (Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor) perlu diketahui dan dipahami oleh pihak Penggugat bahwa proses penerbitan sertipikat ini telah ditempuh sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak ada relevansi apabila harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum (*vide* putusan halaman 53)”;

7.

Keberatan Termohon Kasasi keenam adalah *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum, dimana pertimbangan hukum *Judex Facti* yang telah melebihi tuntutan Penggugat asal/Termohon Kasasi dimana batas-batas tanah sengketa dalam gugatan berbeda dengan batas-batas tanah yang diperoleh dari hasil pemeriksaan setempat, sebagaimana berikut:

Batas-batas tanah terperkara yang didalilkan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat asal yakni:

- Sebelah Utara : Jalan;
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Cynthia G. Sonnevile;
- Sebelah Timur : SHM Nomor 441/Tlajung Udik dan Jalan;
- Sebelah Barat : Rencana Jalan;

Sementara batas-batas tanah yang dikuasai oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I asal berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 4691/Tlajung Udik atas nama Yang Seung Sik yang bersesuaian dengan hasil Pemeriksaan Setempat diketemukan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Raya
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Darwin Chandra
- Sebelah Timur : Jalan Setapak
- Sebelah Barat : Jalan Raya

Namun kemudian *Judex Facti* tingkat pertama tetap mengabulkan gugatan Penggugat asal tersebut dengan merujuk kepada batas-batas tanah yang diperoleh dari hasil pemeriksaan setempat, sehingga pertimbangan *Judex Facti* tersebut telah mengandung *ultra petita*.



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

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dasar dan alas hak Penggugat hanyalah Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 6 Agustus 2008, sehingga Penggugat belum dapat dinyatakan sebagai pemilik;

Bahwa salah menerapkan Pasal 1458 KUHPerdara, yang menyatakan kesepakatan saja tentang objek dan harga jual beli sudah sah dan peralihan hak dari penjual kepada pembeli;

Bahwa Penggugat mendalilkan membeli AJB Tanah Girik Nomor 912 Persil 27, sedangkan sertifikat hak milik nomor 4691. Tergugat I adalah berasal dari Girik 1799 persil 29;

Bahwa oleh karena itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung harus dibatalkan dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan pertimbangan berikut:

Menimbang bahwa hukum yang mengatur tentang sah tidaknya peralihan hak atas tanah bukan ditentukan KUHPerdara Pasa 1458, tapi diatur secara khusus dalam UU Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya seperti PP Nomor 42 Tahun 1997;

Bahwa atas tanah yang dibuat Akta Pengikatan Jual Beli oleh Penggugat seluas 21.522 m (dua puluh satu ribu lima ratus dua puluh dua meter), didalamnya terdapat tanah Tergugat I sertifikat hak milik nomor 4691;

Bahwa objek/lokasi dasar APJB Penggugat bukan di lokasi SHM an. Tergugat I didasari lokasi dan kepemilikan awal AJB Penggugat tidak terdaftar di buku leter C di kelurahan dan kelurahan telah membantah tanda tangannya dalam surat-surat/verifikasi Penggugat serta telah melaporkan Penggugat ke Polisi dengan tuduhan pemalsuan, juga pihak yang akan menjual kepada Penggugat Mualip dan Subarna tidak dapat membuktikan memiliki hak atas objek sengketa dan tidak ada terdaftar di kelurahan sebagai pemilik tanah, sedangkan girik atas nama Tergugat terdaftar di kantor kelurahan sesuai riwayat tanah yang diterbitkan kepala desa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, dengan tidak perlu mempertimbangkan alasan kasasi lainnya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **YANG SEUNG SIK** dan membatalkan Putusan Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi Bandung Nomor 117/PDT/2016/PT.BDG tanggal 7 April 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 220/Pdt.G/2014/PN.Cbi tanggal 29 Oktober 2015 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat/Terbanding berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **YANG SEUNG SIK** tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 117/PDT/2016/PT.BDG tanggal 7 April 2016 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 220/Pdt.G/2014/PN.Cbi tanggal 29 Oktober 2015;

MENGADILI SENDIRI:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 6 Desember 2016 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Widia Irfani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn

Ketua Majelis,

ttd

H. Hamdi, S.H., M.Hum

Halaman 65 dari 66 hal. Put. Nomor 2800 K/Pdt/2016



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

ttd

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd

Widia Irfani, S.H., M.H

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

**Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I**
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, SH., MH.
NIP. 19630325 198803 1 001.